

ÖM tájékoztatás (ÖK 2008/10.) a közhasználat céljára átadott területekről 1

Az árkádok, átjárók, átjáróházak, passzázsok, épületközök, udvarterek és udvartelkek egy közösség életterének érdekes színterületei lehetnek, mely építészeti terek sajátossága, hogy a közhasználat magántulajdonban álló ingatlanokon valósul meg. A magántulajdonú ingatlanok megnyitását közösségi célra egy, a települési önkormányzat és az ingatlantulajdonos közötti - telki (átjárási) szolgalmi jog alapítására irányuló - magánjogi szerződés teszi lehetővé, melynek létrejöttét a települési önkormányzat úgynevezett bónuszrendszerrel tudja ösztönözni.

1. A közhasználatú területek sokszínűsége

Az építési törvény a közterület fogalmának meghatározása során szól az egyéb - azaz állami vagy önkormányzati tulajdonban nem álló - ingatlanok közhasználatra átadott területéről. 1.1 Az ezek kialakításával, településtervezési kérdéseivel és használatával kapcsolatban felmerülő dilemmák, különböző vélekedések és az eltérő gyakorlat miatt érdemes áttekinteni a vonatkozó jogszabályokat és szakmai kérdéseket.

Az ingatlanok közhasználat céljára átadott (megnyitott) területrészei a városépítés és az építészet egyik érdekes, mindenki által ismert jelensége, bár ennek egyes esetei (illetve azok jogi háttere) a laikusok, sőt a szakemberek számára is ismeretlenek vagy rejtettek. Közismertek - sokan által használtak - az árkádok és az átjárók. Elég csupán az első európai egyetemi város, Bologna árkádszisztémájára utalni (ahol egyes feltevések szerint a megnövekedett szállásigény miatt a már meglévő házakat az utcák felé, azok légterébe bontották), vagy a csehországi Telcs városának trapéz alakú tere, amelyet ötvenkét "lábasház" szegélyez (később gótikus egységes árkádsorral, reneszánsz és barokk, festett, impozáns oromfalakkal). A példák sora azonban hazánkban is folytatható: Sopron, Keszthely, Pécs, Pápa árkádos m emlék házai, a szegedi Dóm tér változatos téglapillérekkel ékesített árkádsora, a pesti Rákóczi út csaknem teljes hosszban árkádosított északi oldala mind ezek körbe tartoznak. Talán kevésbé ismertek a Piarista köz2 és a Madách-ház3 jogi megoldásai: ezek a "természetben" a közutak részét képező területek ugyanis az építési telkek részei, s rajtuk a város, a közösség számára van/volt bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba átjárási szolgalmat (jog).4

Az árkádokon és átjárókon kívül a közhasználatban álló területek más formái is előfordulnak településeinken: ide tartoznak az átjáróházak, a passzázsok, az épületközök, az udvarterek/udvartelkek és egyéb területek.

Az átjáróházak jellegzetessége, hogy két utcára nyílnak (átmenet telken épültek), és kapualjaikon s belső udvaraikon át nappal általában gyalogosforgalom zajlik. Ilyeneket találunk majd minden történelmi városrészünkben Győről Debrecenig, Pesttől Pécsig. Legtöbbször az udvarok az épület teljes magasságában körülpítettek, de előfordulnak olyan esetek is, amikor a

telken az utcával párhuzamos emeletes épületek állnak, s a köztes udvarokat csak földszintes szárnyak szegélyezik. Ennek talán leghíresebb példája a Budapest VII. kerületében található Gozsdu udvar.

A passzázsok jellemzően üvegtetűvel fedett átjárók, amelyek a XX. század elején nagyon divatosak voltak szerte Európában Leedstől Párizson és Bécsen át Pestig (pl. Párizsi udvar) és Nagyváradig. Egyenes és törtvonalú vezetékűek, két, három, sőt négy utcára nyílnak (pl. Milánóban, a Dóm melletti tömbben, Budapesten a Gresham-palotában). Ezek közül kiemelkedik egyet, a Haris közként ismert pesti belvárosi utcát, ami csak korábban volt passzázs, majd épületközként épült újjá, s ez vált a későbbiekben közterületté. A passzázsok majd 100 év elteltével, a XX. század utolsó évtizedeiben - immár "mall" néven - újra divatba jöttek.5

Az épületközök a zárt sorú beépítésű területeken megengedett vagy előírt olyan felnyitások, amelyeknél - egy építési telken belül, vagy két telek közös határán mentén - a zárt sorú épületek sora megszakad, esetleg a zárt sorú épülettömb az épületköz mentén befordul. Ez több célt szolgált, szolgálhatott (akár egyidejűleg is): a szűk utcák felnyitását, levegősebbé tételét, az "utcai" homlokzat és - ezáltal - az értékesebb utcai lakások számának és részarányának növelését, a tömbbelső kertek megnyitását (vizuálisan és a levegőáramlás szempontjából) s végül, de nem utolsósorban, a környező tömbök, városi területek átszellőzését. Ez utóbbinak szép példája Budapest XII. kerületében, a Honvéd Tiszti Kórház tömbje hegy felőli oldalán (Böszörményi út), valamint a mellette/felette fekvő tömbnek két-két helyen való átnyitása (Böszörményi út-Királyhágó tér-Németvölgyi út által határolt tömb). Esetenként az épületköz az utcahálózat "kiegészítését", a hegyesszögű utcasarok levágását szolgálja. Ilyenek a VI. kerületi Deák térre és a Bajcsy-Zsilinszky útba nyíló utcák átkötései: az Anker köz, a Révay köz és a Bajcsy-Zsilinszky köz.

Az udvarterek/udvartelkek egy egészen sajátos közhasználatú területi forma, ami legteljesebben Kézdivásárhely piactere körüli tömbökben fordul elő. A trapéz alakú területet, ahova a környező területekről öt út fut be, vásárok tartására használták. A tér körüli, még a XIV. században kiosztott telkeket - a tér felé - az iparosok emeletes házai zárják le. A hosszú udvar egyik oldalán sorakoznak a mélyhelyek (és kisebb lakások), melyeknek a telkek külső vége felé kijáratuk van a mezőgazdasági mélyhelyek felé. A telkeket a mélyhelyekhez kapcsolódó gazdasági épület zárják. A jelentős vásárok idején az udvarok megnyíltak, s az árut közvetlenül a mélyhelyek elé rakták ki. Ahogy a város és a vásárok jelentőségük növekedett, további udvarterek területek alakultak ki. Az ilyen telkeket a céhek vagy családokról nevezték el: Csiszár, Balogh, Szűcs, Kovács, Rácz. Ennek a sajátos településszerkezetnek a kialakulásához többféle adottság is hozzájárult, úgymint a közigazgatási terület szűkös volta, az örökösödés stb. A telkek, udvarok ilyen átalakulása más magyar településeken is előfordul Sátoraljaújhelytől Miskolcra át Sopronig.

Az eddigi példákhoz még hozzátartoznak azok az egyéb területek is, amelyek a közhasználatú épületek, épületrészek előtt mintegy a közterület bontását képezik, magyarán a közterülettel kerítéssel el nem választott, vagy csak jelképesen lehatárolt kertek.8 Ezek jogi elkülönülésére sokszor csak a szomszédos ingatlanokkal

(ha van ilyen) való összevetésből lehet következtetni. Rájuk kívül idesorolhatók azok a telekbeli udvarok, amelyek az épületben lévő, többnyire földszinti üzletek, irodák - ügyfélforgalmat vonzó rendeltetési egységek - megközelítését szolgálják, s a nap egy részében szabadon bejárhatók bárki számára.

Nem minden ilyen terület tartozik szigorúan véve írásunk tárgyához, a közhasználat céljára átadott területekhez, mert nem köttetett rájuk a települési önkormányzattal szerződés, és így ezekre a területekre nem feltétlenül vonatkoznak ugyanazon szabályok, mint a közterületekre (az azonosság csupán látszólagos).⁹ Ugyancsak nem tartoznak ide azok az egykori tömbbelső telekreszek, amelyek a tömbrehabilitációk, rekonstrukciók során közterületekké váltak (az épületek részére megújírtak alakították ki), bár módjuk (éjszakai a kapuáthajtók bezárása, a gépkocsiforgalom korlátozása stb.) hasonló.

2. A települési önkormányzatok közjogi és magánjogi eszközei a magántulajdonban álló területek közérdek hasznosítása érdekében

A települési önkormányzat a helyi építési szabályzat rendelettel történő elfogadása által közjogi eszközökkel, közhatalmi jogosítványával élve szabályoz, határozza meg az optimális területfelhasználást, és alakítja az épített környezetet mindegyik, mégpedig mind a magántulajdonban, mind pedig az állami vagy önkormányzati tulajdonban álló területek vonatkozásában.¹⁰ A településrendezés (helyi építési szabályzat) hatóköre, célja - a beépítésre szánt területeken - mindazonáltal kizárólag arra terjed ki, hogy a beépítés módját meghatározza; az épületek használati módjára ugyanis a továbbiakban nincs kihatása.

Az önkormányzat hatásköre a használat módjának elírása vonatkozásában differenciált attól függően, hogy a szabályozni kívánt terület magántulajdonban, vagy pedig állami vagy önkormányzati tulajdonban áll-e. A magántulajdonú területeken, udvarokon (amennyiben az a helyi építési szabályzat által megengedett használati módokon belül marad) a használat módjának meghatározására a továbbiakban nincs hatásköre, lehetősége, a használat mikéntjére kizárólag a közterületeken lehet befolyása, önkormányzati rendeletekben szabályozva például az árusítás lehetősége és módját, a fenntartás mikéntjét. Sajátosan alakul a közhasználat céljára átadott területek sorsa, ahol a használat módjának rögzítésére közhatalmi eszközökkel csak áttételesen van mód. A használat módját ugyanis elsősorban a közhasználat céljára átadott területre kötött szerződés - azaz az építési törvény által nevesített magánjogi eszköz - határozza meg. A közterületre vonatkozó szabályok csak szubszidiáriusan, a települési önkormányzat és az ingatlanulajdonos között létrejött szerződés keretei között alkalmazhatók, az ilyen területek használatára elsősorban a szerződésben foglaltak az irányadók (lásd 2.1.1.f) és 2.2. pont).

A fentiek alapján az önkormányzat a beépítés módját, az épületek kiképzését kötelező jelleggel elírhatja, ám a magántulajdonban lévő ingatlanok használatát, hasznosítási módját csak magánjogi szerződéssel tudja befolyásolni. Ilyen szerződés híján el fordulhat tehát, hogy bár a helyi építési szabályzatban elírta árkádors megvalósul ugyan, ám azt a tulajdonos a közhasználat elírásával stb. zárja el.

Az alábbiakban a hivatkozott közjogi és magánjogi eszközök részletes kifejtése következik.

2.1. Közjogi eszközök

A közjogi eszközök kapcsán a helyi építési szabályzatot és a kisajátítás és kártalanítás jogintézményét említjük meg. 2.1.1. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv

a) A településfejlesztés és -rendezés során (kisajátítási és kártalanítási kötelezettsége mellett) a települési önkormányzatnak elméletileg korlátlan szabadsága van a beépítés módjának meghatározására, a gyakorlatban azonban az önkormányzat szabályozási "mozgástere" eltér a beépített, illetve legújabb beépítésre kijelölt területek esetében. Az eltér megközelítést az is motivál(hat)ja, hogy a szabályozandó telkek önkormányzati vagy egyéb tulajdonban állnak-e. Amennyiben a helyi építési szabályzat életszerű kíván maradni, és nem évszázados viszonylatokban tervez, alapvetően elv, hogy a beépítetlen területeken nagyobb az önkormányzat szabadsága a tervezésben, mint a már beépített, kialakult településrészekben. Ez utóbbi megítélését az is befolyásolja, hogy mennyire aktuális és mennyire várható egy beépült terület radikális átalakulása. Ha igen, akkor - bizonyos átmeneti kérdések tisztázásával - nagyobb a tervezési, szabályozói szabadság. A tervezés szabadságfokát befolyásolja továbbá az a tény is, hogy az önkormányzat saját tulajdonú területeken tervez-e, mert tulajdonosi helyzetben elmarad, illetve egészen más módon jelentkezik a közérdek és a jogos magánérdek közötti összhang létrehozása. Ha a település saját tulajdonában álló területek (telkek) szabályozását végzi, minden aggodalom nélkül írhat el kötelezettségeket a telkek használatával és beépítésével kapcsolatban: árkádorsítás, árjárás, áthajtás biztosítása, vagy bármilyen más formában a telkek egy részének időszakos/állandó közhasználat céljára történő megnyitása, illetve nyitva tartása. Ennek egyetlen gátja lehet, hogy adott feltételekkel talál-e az önkormányzat építőt, aki vállalja a telkek, területek beépítését és hasznosítását. Egy finny város egykori kikötő iparterületének lakónegyeddé alakításakor a beruházást el készíti város a tervezett, keretesen beépített tömbök belsejében kialakítandó kertek, játszótérek nappali nyitva tartását, s négy oldali szabad bejutást biztosító földszinti átjárók biztosítását írta el a későbbi építettség számára. A tömbbelső ugyanis nemcsak az ott lakókat, hanem a szomszédos házakban, tömbökben lakókat is szolgálják. Az éjszakai lezárás ugyanakkor el segíti a biztonságot és az intimitást.¹¹ A ferencvárosi rehabilitáció tapasztalata is ezt támasztja alá: a telkek különleges kikötésekkel is megtalálják gazdájukat, ha kedvező arányban áll az építési lehetőségek és a kötelezettség.

A közhasználatra átadandó területek (passzázsok, átjárók és áthajtók) tervezése a szakmai gyakorlat része. Egy szabályozási terv indoklása szerint "a túl hosszú tömb az átjárhatóság biztosításával részévé tud válni a környezet hálózatnak, s kapcsolódik a városi szövethez, a gyalogos átközlekedés céljára átadandó területet jelöltünk ki, amelynek használata időben korlátozható".¹²

b) Az önkormányzatnak - meghatározott esetekben kisajátítási és kártalanítási kötelezettség mellett - közérdekből jogában áll az ingatlan korlátozása. Az Országgyűlés országos érdekeket érint, a helyi önkormányzatok helyi közügyeket érintő szabályozási

jogosultságát az Alkotmány rögzíti,¹³ mely szabályozási jogosultság természetesen legmagában foglalja, hogy a szabályozás egyes rendelkezései a közérdek érvényesítése érdekében magánérdekeket sérthetnek. Az Alkotmány kizárólag az alapvető jogok parttalan korlátozásának állít korlátot, amennyiben kimondja, hogy az alapvető jog lényeges tartalmát még törvény sem korlátozhatja.¹⁴ Az alapvető jog nem lényeges tartalmát törvény akkor korlátozhatja, ha a korlátozás más alapjog, mások hasonló alapjogai vagy alapjogi kollízió (alapjogok közötti összeütközés) megelőzése érdekében szükséges, a korlátozás az elérni kívánt céllal arányos és alkalmas, azaz a cél kizárólag így érhető el (szükségességi-arányossági teszt). Szükségességi okként a szabályként elvont fogalom nem fogadható el, azonban a tulajdonjog helyettesítéséje miatt a tulajdonjog esetében a közérdek mint szükségességi ok nemcsak a tulajdonjog korlátozása, hanem teljes elvonása (a kisajátítás) indokaként is elfogadható, amennyiben az a megfelelő garanciák mellett történik: "tulajdon kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben szabályozott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet".¹⁵ (A félreértések elkerülése végett a kisajátítás nem tekinthető a tulajdonjog mint alapvető jog lényeges tartalma korlátozásának, mivel az alkotmányos tulajdonfogalom a tulajdon funkcionális oldalát védi, az alkotmányjogi védelem a tulajdonba való állami beavatkozás elleni védelemre terjed ki és az egyén cselekvési autonómiáját alapozza meg. Az Alkotmány tehát nem részesíti abszolút védelemben a tulajdonjog konkrét tárgyát. A viszonylagos védelmet a polgári jog adja a tulajdonosnak, mely a tulajdonjog részjogosultságait védi (birtoklás, rendelkezés, használat). Az alkotmányjogi és polgári jogi tulajdon-fogalom tehát eltér egymástól). Arról, hogy a jogszerű szabályozás által okozott kárt az állam vagy az önkormányzat mennyiben kívánja kompenzálni, a tulajdon teljes elvonását jelentő kisajátítás esetét kivéve (amikor is az Alkotmány rendelkezik a teljes, értékarányos kártalanításról) a jogalkotó esetről esetre szabadon dönt. 16

A fentiek alapján a helyi önkormányzatoknak a törvényi garanciák megtartása mellett elviekben korlátlan, a gyakorlatban jórészt a pénzügyi vonatkozások miatt korlátozott lehetőségük van arra, hogy a helyi építési szabályzatban a tulajdonjogot érintő korlátozásokat fogadjanak el. Minthogy a kisajátításról szóló törvény¹⁷ rögzíti a területrendezést és településrendezést mint a kisajátítást megalapozó közérdek célokat¹⁸, amennyiben a települési önkormányzat már rendelkezik az érintett beruházást tartalmazó helyi építési szabályzattal, a továbbiakban a közérdek ség meglétét bizonyítani nem kell, de a kisajátítás ez esetben is csak akkor rendelhető el, ha az kivételes és a közérdek cél megvalósítása másképp, más telken nem valósítható meg.

A kisajátítási törvény többször is utal az építésügyi korlátokra, amennyiben megemlíti a kisajátítási célok között az "építésügyi korlátozások felszámolását", valamint "az ingatlan terhelését, az ingatlan rendeltetészerű használatát jelentő korlátozó, vagy megszüntetett közérdek használati jogok, szolgáltatások miatti hátrányok megszüntetését".¹⁹ A törvény további elírásokat is tartalmaz, amelyek fontos szempontokat jelenthetnek a szabályozási tervek és szabályzatok készítéséhez. Ezek az alábbiak: "Kisajátításnak akkor van helye, ha:

- a közérdek cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges, vagy - külön törvény alapján - a közérdek használati jog, vezetékjog, szolgalmi jog alapításában a tulajdonossal nem jött létre megállapodás, illetve e jogokat az illetékes hatóság nem engedélyezte;²⁰

- a közérdek cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, illetve ha a közérdek cél megvalósítására több ingatlan alkalmas, annak más ingatlanon való megvalósítása a tulajdon nagyobb sérelmével járna; és

- a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi elnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják. Ennek mérlegelése során a közigazgatási hivatal a közérdek tevékenység jelentőségét, így különösen a terület fejlődésére gyakorolt hatását, a tevékenységgel, szolgáltatással ellátásra kerülő számát, a foglalkoztatásra gyakorolt hatását és az ingatlan jellemzőit kell egybevetnie, kulturális örökségvédelmi érték, természetvédelmi érték esetén annak jelentőségét és a tulajdonelvonás arányosságát kell vizsgálnia."²¹

Amennyiben a korlátozás nem jár a tulajdon tárgyának teljes elvonásával, az építési törvényben meghatározott esetekben az ingatlan tulajdonosának vagy hasznélvezőjének kártalanítás jár. Kártalanításra abban az esetben kerülhet sor, ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat, illetve a szabályozási terv másként állapítja meg (övezeti elírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből az ingatlan tulajdonosának vagy hasznélvezőjének kára származik. A tulajdonos, illetve hasznélvező abban az esetben tarthat igényt kártalanításra, ha az ingatlanhoz fennálló korábbi építési jogok keletkezésétől számított hét éven belül kerül sor a jogok megváltoztatására és megszüntetésére; amennyiben hét év már eltelt, úgy kizárólag a használat gyakorlásában való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti. A kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a korlátozás történt; amennyiben nem állapítható meg ilyen, úgy a kártalanítási kötelezettség a települési önkormányzatot terheli. A kártalanítás összegeként az ingatlan korábbi rendeltetése szerinti, illetve az új szabályozás eredményeként elállt új forgalmi érték közötti különbözetet kell figyelembe venni. 22

c) A szabályozás során mindenre érdemes odafigyelni, az ördög a részletekben rejlik. Az építéskészítők részéről ugyanis egyes esetekben tapasztalható az elírás - jelesen az árkádostítás - formális teljesítése. Ilyen figyelhető meg például Budán, a Mammutház II. üteménél: a Margit körút felőli oldalon végighúzódnak a szabályozási terven elírta árkád (tágasan, kellő légtérrel), de róla egyetlen üzlet sem nyílik, a kirakatok helyett óriásplakátok hirdetik a belső térrel, az üzletház belső, kvázi közösségi terét nyíló egységeket. Az árkád így elveszti értelmét, érdemben nem gazdagítja a közterületet, nem növeli a járda méretét (különösen ez konkrét esetben, mert még egy kertrész is elválasztja a tényleges gyalogos felülettel). Nem állítom, hogy egy árkádról mindenképpen nyílnia kell üzleteknek/épületnek, hiszen az itáliai klasszikus "el képeken", a "loggiákon" sincsenek mindig (pl. Loggia dei Lanzi, Firenze, 1356-76., Andrea Orcagna), sőt a hivatkozott épület árkádjának

egyik szakaszán kifejezetten üdvös, hogy az épület fel teljesen zárt, még reklámot sem tartalmaz, de nem ez az alapeset. A Széna tér sarkán, az '56-os emlékmű háttér képezi az íves árkádsor, s nagyon jó, hogy a szobor mögött teret biztosít, ugyanakkor egységes, nyugodt háttér ad.

M emlék épületek esetében az árkádostítás nem ajánlott (hacsak egykor, egy korábbi id szakban nem volt eleve árkados az épület), csak egészen végs esetben szabad felvetni, s az örökségvédelem egyetértése szükséges hozzá. Ugyanez vonatkozik a helyi értékvédelem körébe tartozó házakra is. S t, abban az esetben is, amikor valaha egy épület árkados volt, akkor is egyedileg kell megvizsgálni, hogy az utólagos beépítés során létrejötték-e olyan értékek, amelyek sérülnének vagy elpusztulnának az újbóli árkádostítással, kapu-átjáró-áthajtó nyitásával. A m emlékvédelmi szakma a Budapest V. kerületi, József Attila utcai árkádostítást sem tartja jó megoldásnak. A védett épület sérelmén túl arra is példa, hogy a régi épületek fal-nyílás arányai mellett a létrejöv tér igen zárt és sötét lesz, természetes fényviszonyai kedvez tlenek, s ezért sem ajánlott az ilyen beavatkozás.²³

A közhasználatra átadott terület gyakran magának a telek tulajdonosának is az érdeke, tehát ez nem korlátozásként, hanem lehet ségként jelentkezik. Nem egy olyan esetet ismer a szakma, amikor az épített csak egy ilyen gyalogos (korlátozott gépkocsi) feltárással tudta igazán értékesé tenni az ingatlant, elérni a telek/tömb belsejében álló vagy oda tervezett épületet. Azokban az esetekben, amikor egy igen hosszú tömb közepe táján nyílik lehet ség az átkötésre, az átjárásra, amikor fontos célpontok, intézmények, üzletek stb. található legalább az egyik utcában, akkor a közforgalomra megnyitott, átadott terület értéknövel még úgy is, ha nem épül be a telek mélye, "csak" a két utcai telekrész. Egyes esetekben - különösen Budapesten, az elmúlt évtizedekben - maguk a beruházók finanszírozták, kezdeményezték a részletes rendezési tervek, szabályozási tervek készítését, ami minimálisan egy telektömb méretre készült el. Többször eltúlzottan sok építési jogot, kedvezményt kapott az átjárhatóságért cserébe a tulajdonos.²⁴ A beépítés módjának meghatározására irányuló szabályozás akár megenged , nem kötelez (diszpozitív) jelleg is lehet. A cikk elején már utaltunk - az épületköz kapcsán - arra, hogy azt a szabályzat és szabályozási terv el írhatja, vagy megengedheti. Az ismertetett példák ezt sugallják a közhasználatra átadott telekrészek esetében is. Akkor, amikor az OTÉK25 a kerítés szabályozásakor sem tekinti minden esetben kötelez nek és magától értet d nek az építési telkek határára való kerítésépítést, akkor könnyen el állhat az az eset, hogy a tulajdonos nem keríti be a telket, s annak épülettel be nem épített területe vagy annak egy része a közösség számára használható. (E telekrész az önkormányzattal kötött szerz és híján bármikor bekeríthet). A megenged szabályozás az árkádok tekintetében is el állhat: Budán, a Margit körúton áll az 1958-60-ban épült lakóház, földszintjén üzletekkel (Margit körút 61-63.).²⁶ Tervez je hátrább húzta az üzletek portálját, s árkádot hozott létre. Azt nem vitte végig az épület teljes hosszában, mert a szomszédos házak átépítése nem volt belátható id n belül várható, hanem a két végén kiugratta a földszinti homlokzatot az utcai telekhatárig. Így csatlakozott a mellette lév épületekhez. Az el relép részekbe nem a sz k járdáról van a bejárat, hanem az árkád alól, s e területek elvileg

bármikor elbonthatók, ha tovább folytatódna valamelyik irányban az árkádostítás. Maguknak, az üzleteknek sem veszteség a kisebb alapterület, mert ellensúlyozza a kirakat el tti megállási lehet ség (az egykori beruházó ezt legalábbis joggal remélhette). A Sugárúton az Operaházzal szemben épült, egykori elegáns lakásokat magában foglaló épület (ma Andrassy út 25.) is árkados, megnövelve ezzel az épület el tti teresedést, fedett teraszt biztosítva a pincében, a földszinten és a félemeleten berendezett vendégl nek. Manapság, amikor a nyári h védelem egyre fontosabb, figyelemre érdemes a majdnem északi homlokzat el tti vendégl i terasz/árkád.²⁷

d) A szabályozás id beli hatálya, fenntartása. Több helyen tapasztalható (kiváltképp az volt régebben, a telepszere lakótelepek felépülését követ en), hogy a "megvalósult" rendezési terveket tartalmazó jogszabályokat - mint immár feleslegest -hatályon kívül helyezték. Ez a gyakorlat nem számolt azzal, hogy viszonylag friss épületek esetében is bármikor el állhat az átalakítás igénye. A '90-es évek elején, a privatizáció eredményeként több helyen felmerült igényként az árkádok, átjárók és áthajtók beépítése. Egyes esetekben a szabályzatok - és a szabályozási tervek - ebbéli hiányának következtében a városok közössége elvesztette ezeket a területeket, kárba vesztett az el dök munkája, el relátása. Leszögezhetjük tehát, hogy a szabályozás hatályban tartása, fenntartása ott is szükséges lehet, ahol a rendezési elhatározás megvalósult, és ott is, ahol a telkek beépültek (s "reálisan" nem várható az épületek cserél dése), ám a beállt terület, városrész sz kölködik közterületekben. A szabályozás fenntartása tulajdonképpen minden olyan területen indokolt, ahol az illeszkedés szabálya nem elegend , azaz nem teremt egyértelm helyzetet az épített és az építésügyi hatóság számára.

e) A helyi önkormányzat természetesen nemcsak a helyi építési szabályzatot elfogadó rendeletében, hanem más rendeletében vagy határozatában is el írhat a terület használatára vonatkozó szabályokat. E körben mindazonáltal érdemes felhívni a figyelmet az 54/2002. (XI. 28.) Alkotmánybírósági határozatra, mely alkotmányellenességre hivatkozva semmisítette meg Budapest V város IV. kerület Újpest önkormányzati rendeletének a "közterület jelleg területekre" vonatkozó részeit. A határozat szerint az önkormányzatnak ugyanis nincs joga ahhoz, hogy a határozatlan megfogalmazású "közterület jelleg területeken" is feltételekhez kösse, részben vagy egészben korlátozza, illetve megtiltsa a használatot, mivel a közterület-használatra vonatkozó szabályok kiterjesztése az állami, illet leg önkormányzati tulajdonában nem álló ingatlanokra - megfelelő garanciális szabályok nélkül - a tulajdonos tulajdonhoz való jogának korlátozásával járhat. Bár az építési törvény a közterületekre vonatkozó szabályokat rendel alkalmazni az olyan, a közterület fogalmi jellemz ivel nem rendelkező ingatlanok esetében is, amelyeket tulajdonosa közhasználat céljára átadott, azonban ezen ingatlanok esetén a közterületre vonatkozó szabályok csak a terület közhasználatra való átadásáról szóló szerz és keretei között alkalmazhatók. Az Alkotmánybíróság rámutatott arra, hogy az ilyen területek használatára els sorban a szerz ésben foglaltak az irányadók, a közterületre vonatkozó szabályok ezen területekre csak a szerz és keretei között alkalmazhatók.

2.2. Magánjogi eszköz: közhasználat céljára átadott

területekre kötött szerződés

Az építési törvény a fogalmilag kizárólag állami vagy önkormányzati tulajdonban álló közterület definíciója kapcsán utal szövegeiben arra, hogy az "egyéb" (azaz magántulajdonú) ingatlanok közhasználat céljára történő átadása külön szerződésben történik. Mint magánjogi eszköz a települési önkormányzatnak nincs lehetősége arra, hogy egy ilyen szerződés megkötését kikényszerítse, a szerződés megkötését csak ösztönözheti például kedvezőbb építési feltételek kikötésével. Ám egyes helyzetekben célravezetőbb a tulajdonosokkal való tárgyalás, a megállapodás (szerződés), mint az erővel megvalósítás-/tervezés. Vannak olyan technikák, amelyek "vonzóvá" teszik a tulajdonos számára a telkek egy részének megnyitását, átadását. Ezekben az esetekben - a helyi építési szabályzatban rögzített feltételekkel - az építéssel többletépítési lehetőségek/jogok illetik meg ellentételezéseként (ún. bónuszrendszer).

Abban az esetben, ha a szabályzat és a szabályozási terv már tartalmazza azokat a területeket, melyekre az önkormányzat a területek közcélú hasznosítására, megnyitására irányuló szerződést kíván kötni (ez általában a telkek beépítései vagy a meglévő épületek teljes felújításakor/átalakításakor válik aktuálissá), akkor érdemes az önkormányzatnak kezdeményez leg felépíteni, a dolgoknak elébe menni. A településfejlesztés ugyanis az egyik feladata, s a rendezési tervekben rögzített célok elérésében mint magánjogi jogalany is pótolhatatlan feladata és lehetősége van.²⁸

A bónuszrendszer megkötése ugyanakkor igényli, hogy a többletépítési jogok egyrészt ne hozzanak létre anomáliát a városképben és a szomszédjogok érvényesülése terén, másrészt biztosított legyen a közhasználatra átadott terület zavartalan használata a közösség számára (függetlenül az esetleges tulajdonosváltástól) az épület fennállásáig. Az alábbiakban a szerződés kötés időpontjára, a szerződés felekre, a szerződés ajánlott tartalmára és a jog megszűnésére vagy megszüntetésére hívjuk fel a kedves olvasó figyelmét.

2.2.1. A szerződés megkötésének időpontja

Bár a szerződés kötésnek elméletileg nem kell megelőznie a helyi építési szabályzat és szabályozási terv készítését és jóváhagyását (ennek léte ugyanis természetesen leg nem előfeltétele az önkormányzati jogalkotásnak), ugyanakkor ez nem jelenti azt, hogy a településrendezési eljárás során - már annak meghirdetésekor - nem lenne célszerű bevonni a mindenkori tulajdonosokat. A velük való együttműködés ugyanis nagyban elősegíti a tervezett építészeti környezet megvalósítását, a tervek kedvező fogadtatását.

A bónuszrendszerrel (azaz a helyi építési szabályzatban a magántulajdonú ingatlanok közhasználati célú átadása esetére biztosított többletjogosultságokkal) való visszaélések elkerülésére érdemes ugyanakkor az alábbi kronológiai sorrendet megtartani:

Beépítetlen vagy csak korlátozottan beépített telek esetén (amelyen a közhasználatra átadandó terület beépítetlen)

1. helyi építési szabályzat megalkotása (akár a tulajdonosok bevonásával, akár anélkül),
2. telki (átjárási) szolgálat alapítására irányuló

magánjogi szerződés megkötése,

3. a szerződés alapján a telki (átjárási) szolgálat ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése,

4. építési és használatbavételi engedély megadása.

Beépített telek esetében (amikor a terület kialakítása, a szolgálat fizikailag lehetetlen) a szerződés alapján a telki szolgálat bejegyzése az építési engedély kiadása után, a használatbavételi engedély előtt (mintegy annak előfeltételeként) történhet meg.

Ezen ajánlás természetesen nem jelenti azt, hogy a magánjogi szerződést ne lehetne már beépített telkek, építési- és használatbavételi engedélyekkel már rendelkező építmények esetében is megkötni. A települési önkormányzat tárgyalási pozíciója mindazonáltal sokkal erősebb akkor, ha a tulajdonos építési, illetve használatbavételi engedéllyel még nem rendelkezik. Amennyiben az előbbi sorrendet megtartják, elkerülhető, hogy bár a többletépítési jogosultságokkal megépült építmény építési- és használatbavételi engedélyt is kap, ugyanakkor az ingatlan mindenkori tulajdonosa a későbbiekben (akár tulajdonosváltások következtében) nem lesz többé hajlandó az önkormányzattal szerződést kötni.

2.2.2. A felek

Tekintettel arra, hogy adott terület közhasználati célú átadása csak akkor tölti be funkcióját, ha a köz számára megnyitni kívánt terület közterülethez kapcsolódik, továbbá arra, hogy a magántulajdonú területeket a települési önkormányzat tulajdonában álló, közterületnek minősül járdák határolják, az ingatlan közhasználati célú átadására irányuló szerződés jellemzően az ingatlan tulajdonosa és a települési önkormányzat között jön létre. A szerződés dologi hatállyal kizárólag az ingatlan tulajdonosa kötheti meg, az ingatlan más jogszert birtokosa (pl. haszonélvezet) a települési önkormányzattal kizárólag kötelmi (azaz csak vele szemben érvényesíthető) jogviszonyt létesíthet. Ilyen szerződés létrehozása mindazon-

által kizárólag akkor célszerű, ha a terület közhasználati célra történő átadása csak rövid időre indokolt. Amennyiben az ingatlan közös tulajdonban van, a dologi hatályú szerződés megkötésében valamennyi tulajdonostársnak részt kell vennie.

2.2.3. A szerződés tartalma

Magánjogi jogviszony lévén a felek megegyezése érvényesül, a szerződés megkötése a felek konszenzusán, egyezkedés útján alapul, amely bírósági ítélettel sem pótolható. Minthogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) az "ingatlan közhasználat céljára történő átadását" külön jogintézményként nem nevesíti, a szerződési szabadság elve alapján a felek mind kötelmi, mind dologi jogi jogviszony létrehozására köthetnek szerződést, bár a települési önkormányzat számára egyértelműen az abszolút szerkezet, dologi hatályú jogviszony létrehozása az előnyösebb. Az abszolút szerkezet jogviszonyok (így pl. a telki szolgálat, haszonélvezet, használat) jellemzője, hogy csak a jogosult személye (azaz jelen esetben a közösséget képviselő települési önkormányzat) van meghatározva, vele szemben mindenki (még az ingatlan tulajdonosa is)

kötelezett. Ezzel szemben a relatív szerkezet kötelmi jogviszonyoknál (így az ingyenes haszonkölcsönél, illetve a visszterhes bérletnél) a jogviszony csak a szerződő felek vonatkozásában értelmezhető, a szerződés más kívülről álló félre kötelezettséget nem állapíthat meg.

A települési önkormányzatnak ezen túlmenően a jellemzően alapvető érdeke, hogy a kikötött jog (a terület közhasználat céljára történő átadása) ne csupán a szerződő ingatlan tulajdonossal, hanem az ingatlan mindenkorai tulajdonosával szemben is érvényesíthető legyen. Ezért a szerződésnek ajánlottan egy olyan jog létrehozására kell irányulnia, amely az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyezhető. Ezen jogok felsorolását az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 16.§-a tartalmazza (pl. telki szolgalmi jog, hasznélvezeti és használati jog) azzal, hogy az ott felsorolt jogokon kívül más jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését csak törvény rendelheti el.

Célszerűnek mutatkozik, hogy az ingatlan közhasználat céljára történő átadása telki szolgalmi jog létrehozására irányuló szerződés keretében valósuljon meg. A dologi jogok körében mindazonáltal nem érvényesül teljeskörűen a szerződési szabadság elve (ennek ellentmond a dologi jogok numerus claususa), azaz a felek a létrehozni kívánt jog tartalmát nem határozhatják meg szabadon. A telki szolgalmra vonatkozó rendelkezéseket a Ptk. 166-170. §-ai tartalmazzák. E rendelkezések szerint a telki szolgalm alapján valamely ingatlan mindenkorai tulajdonosa más ingatlanát meghatározott terjedelemben használhatja. A telki szolgalmi jog (amennyiben azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik) nem csupán a szerződő féllel szemben lesz érvényesíthető, hanem a szolgálat ingatlan mindenkorai birtokosával szemben is, függetlenül az esetleges tulajdon-átruházásoktól. Bár a Ptk. a telki szolgalm létrehozását megalapozó célokat taxatíván nem sorolja fel, jelzésértékű, hogy az átjárást mint hivatkozott szolgalm megalapozására alkalmas célt megemlíti. A telki szolgalm alapítása lehet ingyenes vagy visszterhes is, azonban gyakorlása mindig ingyenes. (Ehhez képest olyan szerződés, amely a használatért ellenszolgáltatást köt ki csak kötelmi jellegű lehet.) A szerződés nem tartalmazhat rendelkezést a telki szolgalm id tartamának megjelölésére, mert az korlátlan ideig tart, megszüntetésére vagy megszűnésére csak a törvényben meghatározott okból kerülhet sor (lásd 2.2.5. pont).

A telki szolgalmi jog terjedelmét illetően a szerződésben nem elegendő csupán - miként a hasznélvezetnél - megnevezni a létrehozni kívánt jogot, mert a szolgalm csak korlátozott használatra ad lehetőséget. A szerződésnek ezért tartalmaznia kell a szolgalm tartalmát is; azt, hogy az idegen ingatlan milyen terjedelmű, milyen jellegű használatára vonatkozik. Telki szolgalmat átjárás, vízellátás és vízelvezetés, pince létesítése, vezetékoszlop elhelyezése, épület megtámasztása céljára vagy a jogosult számára előnyös más hasonló célra lehet alapítani.²⁹ A közösség számára a tárgyi témában az átjárás és a pince létesítése lehet érdekes (ez utóbbi a mélygarázsok létesítésével kapcsolatban merül fel, mert egyes jogszabályok régi szövegezek, nem minden mai kérdésre vonatkoznak közvetlenül, de értelmezhető a régi fogalmakra, ha a kellő hasonlóság fennáll). Ha a szerződés nem szól a szolgalm gyakorlásának módjáról, azt a bíróság állapítja meg.

A szerződésben mindarra ki kell térni, ami a közösség és a tulajdonos közötti későbbi vitákat kizárja, vagy legalábbis csökkentheti. Az előzőekben értelmében rögzíteni kell, hogy a telek melyik és mekkora részére vonatkozik a közhasználat céljára történő átadás, rendelkezni szükséges elsősorban az időbeliségről, a használat folyamatos vagy időben korlátozott voltáról. A "közterület más célú használatához" hasonlóan a közhasználat céljára átadott terület más célú használata (pl. árusítás engedélyezése) szintén elképzelhető, amennyiben abban a szerződő felek megállapodnak. A Ptk. szerint a berendezés vagy felszerelés használatával járó fenntartási költségek a szolgalm jogosultját és kötelezettjét - ellenkező megállapodás hiányában - olyan arányban terhelik, amilyen arányban a berendezést vagy felszerelést használják. A felesleges jogviták elkerülése érdekében érdemes azonban a telek közhasználat céljára átadott területeinek rendeltetésszerű használatáról és fenntartásáról a szerződésben kimerítően rendelkezni (pl. a terület fenntartási, felújítási és egyéb feladatiról, a költségek viseléséről). A közhasználatra való átadás - annak szerződéses formája - azt jelenti, hogy a területeken bizonyos feladatokat és jogköröket a települési önkormányzat és szervei/megbízottjai vesznek át a tulajdonos(ok)tól.

Telki szolgalmi jogot egész ingatlanra, illetve annak természetben vagy területi mértékben meghatározott részére lehet bejegyezni. A telki szolgalm csak ingatlanok tekintetében létesíthető, és legalább két ingatlan feltételez. Az ingatlan közhasználat céljára történő átadása egy olyan sajátos telki szolgalmat eredményez, ahol a szolgált telek magán-tulajdonban, az uralkodó telek pedig - közterületként - önkormányzati (esetleg állami) tulajdonban van. Azt, hogy az ingatlan közhasználat céljára történő átadása telki szolgalmi jog létesítése által valósuljon meg, az a tény is indokolja, hogy a telki szolgalmi jog megszűnésének és megszüntetésének lehetőségei igen csak korlátozottak, így az ingatlan mindenkorai tulajdonosa a telki szolgalmi jogot egyoldalúan nem szüntetheti meg (lásd 2.2.5. pont).

2.2.4. Alakszerződés

Az alakiságot tekintve a szerződést azért érdemes írásban megkötni, minthogy az okirat elve alapján az ingatlan-nyilvántartásba jog bejegyzésére, jogilag jelentős tény feljegyzésére vagy adatok átvezetésére - ha törvény másként nem rendelkezik - csak közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata alapján van helye. Az okiratnak tartalmaznia kell a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezésének, módosulásának, illetve megszűnésének igazolását, továbbá a bejegyzést, feljegyzést megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy közben szerzőként bejegyezhető jogosult részéről (bejegyzési engedély). A bejegyzési engedélyt a jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakisággal rendelkező okiratban is megadhatja.³⁰

2.2.5. A telki szolgalmi jog megszűnése és megszüntetése

A telki szolgalmi jog korlátlan időtartamra szól, addig áll fenn, amíg az a szükséglet, amelynek kielégítése érdekében létrehozták, meg nem szűnik. A felek a telki szolgalmi jog létrehozására irányuló szerződést kétoldalúan bármikor módosíthatják, illetve

megszüntethetik, illetve a települési önkormányzat, mint a szolgáló telekkel határos közterület tulajdonosa és mint a szolgalmi jog jogosultja, egyoldalú nyilatkozattal a szolgalmról bár-mikor lemondhat. A települési önkormányzat helyzetét és az ingatlan közhasználati célú hasznosítását hosszú időkre biztosító rendelkezés szerint konszenzus hiányában a bíróság is csak akkor módosíthatja, vagy szüntetheti meg a telki szolgalmat, ha az a jogosult ingatlanának rendeltetésszerű használatához nem szükséges vagy a szerz és megkötése után a felek tartós jogviszonyában lényeges változás következett be.³¹ A telki szolgalmat szerző déssel történő alapítása esetén, a szerz ésben meghatározott cél alapján kell elbírálni azt, hogy a megszüntetés feltételei fennállnak-e, vagy sem. Egy legfelsőbb bírósági ítélet arra mutatott rá, hogy különbséget kell tenni a szükségképpen új szolgalmat létesítése, illetve a között, ha az átjárási szolgalmi jogot a felek szerző dése hozta létre. Ez utóbbi esetben ugyanis a szolgalmat alapításának a célját és az alapítás időpontjában fennálló, ténylegesen figyelembe vett körülményeket kell vizsgálni, és ezekhez képest kell és lehet megállapítani azt, hogy változott-e oly mértékben az alapításkor figyelembe vett helyzet, amely az alapítási célnak megfelel, en már nem indokolja a szolgalmat változatlan tartalmú fenntartását.³²

A fent vázolt eseteken túlmenően a szolgalmat megszüntetésével járó további okok: ha a jogosult a szolgalmat 10 éven át nem gyakorolta, bár ez módjában állt volna, vagy elterjedt, hogy a szolgalmat gyakorlásában akadályozták, vagy ha az ingatlan megsemmisült. Az ingatlan kisajátítása esetén a szolgalmat sorsáról az eljáró hatóság határoz.

2.3. Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés hatálya, jelentősége. A bejegyzés elmaradásának jogkövetkezményei

Mint ahogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: ingatlan-nyilvántartási törvény) 2. § (2) bekezdése szerint "Az e törvényben felsorolt jogokon és tényeken kívül az ingatlan-nyilvántartásba más jog bejegyzését, tényfeljegyzését csak törvény rendelheti el", alapvetően helytelen és törvénytelen a települési önkormányzatok azon elterjedt gyakorlata, miszerint az önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzatukban elírják: a közhasználat céljára átadott területeket az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. Annak ellenére, hogy az ingatlanok közhasználat céljára történő átadását az ingatlan-nyilvántartási törvény³³, illetve annak végrehajtási rendelete³⁴ sem a jogok, sem pedig a tények között nem szerepelteti, továbbá más ágazati törvény sem rendelkezik a közhasználat céljára átadott területek ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről, számos helyi építési szabályzatban felbukkan ezen az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre irányuló elírás, így a teljesség igénye nélkül Esztergom, Győr vagy Budapest VII. kerület, Erzsébetváros helyi építési szabályzatában is.³⁵ Mindaddig ugyanakkor, amíg a bejegyzést törvény (ésszerűen az építési törvény) nem írja elő, az önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzatban nincs lehetőség az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés elírására. (Megjegyzendő, hogy az ingatlan-nyilvántartási törvény 91. §-ának (6) bekezdése szerint "a 2. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezés nem érinti azoknak a jogoknak és tényeknek a bejegyzését, amelyet e törvény hatálybalépése (azaz 2000. I. 1.) elől

alacsonyabb szintű jogszabály tett lehet vé.") Ezen túlmenően egy települési önkormányzat azon elírása, hogy a közhasználat céljára átadott területeket alrészletként az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni,³⁶ szintén nem állja meg a helyét, minthogy nem felel meg az ingatlan-nyilvántartási törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet elírásainak, azaz annak nincs olyan rendelkezése, amely a közhasználat céljára átadott területek külön alrészletként való feltüntetésére irányulna. ³⁷

Ezzel együtt az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés a telki szolgalmi jog esetében alapvetően fontos, ugyanis egyes jogok (így többek között a szerző désen alapuló telki szolgalmat, haszonélvezet, használat) kizárólag akkor keletkeznek, ha az ingatlanra vonatkozó jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik.³⁸ A bejegyzésnek ezen jogok esetében konstitutív hatálya van. Amennyiben tehát a hivatkozott jogok létrehozására irányuló szerző dést tartalmazó az ingatlan-nyilvántartásba nem vezetik át (azaz a jogok bejegyzése elmarad), akkor a szerző dést önmagában csak kötelmi jogcímet jelent, és csak a szerző dést féllel (azaz a szerző dést ingatlan-tulajdonossal) szemben érvényesíthető, továbbá érvényesíthető azzal szemben is, aki a szolgalmat tudott, vagy akinek elvárható gondosság mellett tudnia kellett volna róla. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének elve ugyanis csak a jóhiszemű szerző dést vonatkozik, tehát arra, aki nem tudott és a körülmények alapján nem is tudhatott az ingatlan terhelő jogok fennállásáról.

A telki szolgalmi jogot a telek természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére lehet bejegyezni.³⁹ Ha a közhasználatra átadott terület célja annak konkrét helyéhez és formájához kötődik, akkor csak a természetben meghatározott rész jöhet számításba, ha ellenben pusztán annak nagysága érdekes (pl. a közterület bővítése), akkor a területnagyságban való meghatározás is szóba jöhet. Az előbbi bejegyzésére a társasházak külön tulajdonban álló részeinek meghatározására és bejegyzésére vonatkozó gyakorlat lehet irányadó, azaz a közhasználatra átadni kívánt terület meghatározása az ingatlan-nyilvántartás számára átadott műszaki terveken történhet meg.

Annál az ingatlannál, amelynek mindenkorai tulajdonosát a telki szolgalmi jog gyakorlása megilleti (uralkodó telek), a tulajdoni lap I. részén kell utalni arra az ingatlanra, amelyre a telki szolgalmi jog gyakorlása vonatkozik (szolgáló telek). A telki szolgalmi jog jogosultjának név szerinti megnevezése helyett a tulajdoni lap III. részén utalni kell az uralkodó telekre, amelynek mindenkorai tulajdonosát a szolgalmi jog gyakorlása megilleti.

A közhasználatra átadott területek az ingatlan-nyilvántartás térképi részén is megjelenhetnek, hiszen a vonatkozó jogszabályok külön szólnak - nem kifejezetten a fogalomról - azokról az építészei részletekről, amelyekben testet ölthetnek a területek: így épületben vezet átjáró, passzázs, árkád, épület tartópillére, épülethez csatlakozó lefedett terület, vagy föld feletti átjáró.⁴⁰

Az ingatlan-nyilvántartáson kívül természetesen más műszaki nyilvántartások is léteznek. Ide tartoznak a településrendezés eszközei, a közmű nyilvántartások, az építési engedélyezési tervek stb.

3. Egyéb megállapítások

A közhasználat céljára átadott területekkel kapcsolatban néhány megállapítást érdemes végiggondolni, mert segíti tájékozódásunkat, és rávilágít a közterületekkel való azonosságokra és a legalább ennyire fontos különböző ségekre.

3.1. A közhasználat céljára átadott területekről történő gépjárművel való megközelíthetőség nem alapozza meg egy telek építési telek státusát

A napi, ténylegesen megközelíthetőség azonban - egyes esetekben - a közhasználat céljára átadott terület jól szolgálja. Az építési törvény szerint az építési telek fogalmi elemének minősül a telek közútról vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel való közvetlen megközelíthetősége.⁴¹ Minthogy a közhasználat céljára átadott területre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni, a gyanútlan szemlélő ebből akár azt a következtetést is levonhatja, hogy a telkek közhasználatra átadott területre (pl. a telek egyik oldalhatára mellett végighúzódnak, a tömbbelsőbe nyúló sávról) önálló, csak erről a telekről megközelíthető további építési telkek is nyílhatnak. Ha azonban alaposabban megvizsgáljuk a szabályozás részleteit és a jogalkotói szándékot, akkor ennek ellenkező jéré jutunk. Egyrészt az építési törvény rendelkezése utal a szerződés kereteire, másrészt az építési telek évszázada fennálló kritériuma⁴² - a közvetlen közúti megközelítés - azt a célt szolgálja, hogy minden egyes építési telek [amin épület(ek) áll(nak), emberek laknak, amelyet intenzív használat jellemez, és amelyen jelentős - a földön kívüli - ingatlanvagyontalálható] korlátlanul megközelíthető legyen a közhatalom és a közszolgáltatók számára. A mentők, a tűoltók, a rendőrség⁴³ stb. gyors odajutása az ingatlan birtokosának, használójának elemi érdeke, a bútorszállítók, az építők, a költöztetők stb. közelbe/telekhatárig jutása pedig anyagi haszonnal kecsegtet.

3.2. A közhasználat céljára átadott terület "közterületként" való használatának, kezelésének következményei és korlátai

a) A közhasználat céljára átadott területen álló egyes tárgyak köztárgynak minősülnek. Az OTÉK 1. mellékletének 44. pontja szerint "Köztárgy: közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen álló természetű, kegyeleti szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút, közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési, postai, kertépítészeti tárgy, illetve legkevesebbszámú, utcabútor, önálló reklámhordozó." E szempontból tehát a kormányrendelet azonosan kezeli a kétféle területet.

b) A közhasználat céljára átadott területekre - a közterületekkel ellentétben - szerződéses kikötés hiányában nem nyúlhatnak be építmények a szomszédos telekről. Az OTÉK 40. §-a részletezi a közterületi telekhatáron való építés feltételeit, közte az építmény közterületre való benyúlásának lehetőségeit. A közhasználat céljára átadott telekrészekkel kapcsolatban ezek a lehetőségek azonban felfüggesztve nem illetik meg a szomszédos telkek tulajdonosait, hiszen ez esetben az építmények egy másik, magántulajdonban álló építési telekre nyúlhatnak be. Ha egy tömbbelső feltárás miatt a bevezető gyalogút építészeti kiképzése, a változatosság megteremtése érdekében felmerül a térbeli tagolásnak

szükségessége, akkor azt felfüggesztve a saját (szomszédos) telken belül kell megtenni. Ha ez nem lehetséges, akkor a közhasználatra igénybe kívánt venni területet köztulajdonba kell venni (ki kell sajátítani). Természetesen a szerződés szabadság elve miatt nincs akadálya annak, hogy akár a két magántulajdonos, akár az önkormányzat és a közhasználat céljára átadott területek tulajdonosa szerződésben állapodjanak meg a túlépítés megengedettségéről (pl. telki szolgálat visszatérítésével).

c) Még egy vonatkozásban bizonyosan érinti a közhasználatra átadott területek egyes szakaszait az OTÉK, amikor 90. § (2) bekezdésében kiköti, hogy helyiség nem szellőztethető az épület közös használatú tereibe, valamint közhasználatú átjáró⁴⁴, áthajtó⁴⁵, aluljáró légterébe.

d) A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény (továbbiakban: Kkt.) 47. §-beli fogalom meghatározásokhoz fűzött jogalkotói kommentár szerint: a Kkt. szempontjából nem alkalmazható az a néhány más jogszabályban előírt forduló rendelkezés, hogy a közönség számára megnyitott magánterületre a közterületre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

e) A közhasználat céljára átadott területek tisztán tartása a terület jellegétől függően eltérő szerződéses kikötés hiányában - vagy a települési önkormányzat, vagy az ingatlan tulajdonos feladata. A köztisztaságról és a települési szilárd hulladékkal összefüggő tevékenységekről szóló 1/1986. (II. 21.) ÉVM-EüM együttes rendelet 3. §-ának c) pontja szerint "közterület: az ingatlan-nyilvántartásban közterületként nyilvántartott belterületi földrészlet (közút, járda, tér, közpark), továbbá az építmények közhasználatra átadott része (épületárkád alatti járda, alul- és felüljáró)". Ezen területek - ideértve a rajtuk levő nyílt árkokat és ezeknek a tárgyait is - szervezett, rendszeres tisztántartásáról és az ott keletkező települési szilárd hulladékkal összefüggő tevékenység ellátásáról az 5. § szerint felfüggesztve a települési, a városban a városi önkormányzat képviselőtestülete gondoskodik.⁴⁶ Ugyanakkor bizonyos esetekben nem az önkormányzatnak, hanem az ingatlan tulajdonosnak a feladata a közhasználat céljára átadott területek tisztítása, így például az ingatlan előtti járdaszakaszok (járda hiányában egy méter széles területsáv, illetve legkevesebbszámú a járda mellett zöldsáv is van, az úttestig terjedő teljes terület), a járdaszakasz melletti nyílt árkok és ennek a tárgyai, továbbá tömbtelken a külön tulajdonban álló egyes épületek gyalogos megközelítésére és körüljárására szolgáló terület esetén.

Amennyiben tehát az ingatlan tulajdonosa és az önkormányzat a közhasználat céljára átadott területre kötött szerződésben nem állapodnak meg a terület tisztításáról, a fenti szabályok lesznek alkalmazhatók (az adott esetben továbbra is a tulajdonos kötelessége marad a terület tisztán tartása, annak ellenére, hogy ingatlanának meghatározott részét közhasználat céljára átadta).

Figyelemre érdemes a rendelet egy másik előírása is, mely szerint "4. § Az egyes ingatlanok tisztán tartásáról az ingatlan tulajdonosa, kezelője, tartós használója, illetve legkevesebbszámúje, másnak a használatában levő ingatlanok (ingatlanrészek, helyiségek) tisztán tartásáról pedig a használó, illetve legkevesebbszámúje köteles gondoskodni." Ez érdekes kérdést vet fel, mert ugyanitt, a 6. § (1)

bekezdés a) pontja értelmében az ingatlan el tti járdaszakasz tisztán tartásáról, a csapadékvíz zavartalan lefolyását akadályozó anyagok és más hulladékok eltávolításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

f) A közhasználat céljára átadott és megnyitott telekrészek a közterület-felügyelet ugyanúgy eljár, mint a tényleges közterületeken. A közterület-felügyeletről szóló 1999. évi LXIII. törvény értelmezése ugyanis párhuzamba állítja a közterületeket a magánterület egyes, közhasználatra megnyitott részeivel. "27. § a) pont: közterület: a közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló terület, amelyet rendeltetésének megfelelően bárki használhat, ideértve a közterületnek közütként szolgáló és a magánterületnek a közforgalom számára a tulajdonos (használó) által megnyitott és kijelölt részét, továbbá az a magánterület, amelyet azonos feltételekkel bárki használhat." Ebből egyenesen következik, hogy a közhasználat céljára átadott és megnyitott telekrészek a közterület-felügyelet ugyanúgy eljár, mint a tényleges közterületeken. Ha a tulajdonos és az önkormányzat ezt el kívánják térni (pl. egy középület el tti területen - még a magántulajdonban álló telken - a tulajdonos/üzemeltetőm sorok adását, reklámok elhelyezését, jótékonyági gyűjtéseket kíván engedélyezni stb.), akkor azt a szerződésben rögzíteni kell.

g) A közvilágításról szóló 11/1985. (XI. 30.) IpM rendelet a mellékletét képező közvilágítási szabályzatban rendelkezik a közterületnek minősülő területekről. "Melléklet 1. § (2) A szabályzat alkalmazásában közvilágításnak kell tekinteni a közutak megvilágítását, függetlenül attól, hogy a közút téren, parkban, alul- vagy felüljárón, alagútban, hídon, árkád alatt stb. van, ideértve ...a középületek el tti területek világítását is."

Az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyonnyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szóló 147/1992. (XI. 6.) kormányrendelet 4. számú melléklete - a fogalom-meghatározások között - tartalmazza a közterület definícióját. Ez, két mondat sorrendjének felcserélésén kívül szó szerint azonos az Étv. definíciójával.

Összességében megállapítható, hogy jogi szempontból egy-egy kivételtől eltekintve - a közhasználat céljára átadott, megnyitott telekrészekre vonatkozó szabályozás igen hasonló a közterületek szabályozásához.

h) A témához kapcsolódóan felmerülhet a jelenleg közterületként használt telekrészek "védelme", azaz a "telkek közhasználat el tti nem zárható területének" lehatárolása és jogi védelme. A tulajdonos-váltásokkal el tte került a - korábban évtizedekig (évszázadig?) - közhasználatra szolgáló területek elkerítése, a közhasználat megszüntetése. Ennek lehetőségét zárják ki a Balaton-parti települések vízparti területére készült, miniszteri rendeletekkel jóváhagyott vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek. A kikötők, a mólók, a parti közparkok közlekedésre és pihenésre szolgáló közterületeit védik a jogszabályok. Az ország más településein sem érdektelen a szabályozás során e szempontokra is figyelemmel lenni, mert hazánk manapság különösen a mindenkifelett való privatizáció lázában ég. Ezek a területek lényeges részei a közösség életének, ezért méltó, hogy a közösség részére korlátlanul rendelkezésre álljanak. Több európai ország törvényei rögzítik például a természetes élővizek partjainak

köztulajdonban maradását, sőt a köztulajdonba vételét. Ezekhez képest a Balaton-törvény 30 százalékos partsétányra vonatkozó köteleme⁴⁷ elég kevés, s a vízügyi jogszabályok bizonyos keretek közötti elidegenítési lehetőség sem tényleges megfelelőnek.

4. Befejezésül

Még sok kérdés maradt nyitva a közkifolyók és tölcsapok telepítéséről a közhasználat céljára átadott területek és a közhasználat el tti nem zárt magánutak egymáshoz való viszonyán át a szerződés kötés további rejteltelmeiig vagy a pénzügyi vonatokig. Reméljük, hogy a szakma közéleti ebbéli tapasztalatait, s a párbeszédben, közös gondolkodásban közelebb juthatunk egy-egy ilyen fontos téma feltárásához és a lehető legjobb alkalmazásához.

(A szerzők megköszönik Bokody Juditnak, a Fővárosi Földhivatal munkatársának és dr. Szalai Évának, az Alkotmánybíróság munkatársának segítségét, szóbeli konzultációját.)

Készítette: Önkormányzati Minisztérium

dr. Borbély Sarolt s. k.,

Körmeny Imre s. k.

Jegyzetek

1 Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 2. §-ának 13. pontja: "Közterület: közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet a rendeltetésének megfelelően bárki használhat, és az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván. Egyéb ingatlanoknak a közhasználat céljára átadott terület részére - az erről szóló külön szerződésben foglalt keretei között - a közterületekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni. Közterület rendeltetése különösen: a közlekedés biztosítása (utak, terek), a pihenés - és emlékhelyek kialakítása (parkok, köztéri szobrok stb.), a közművek elhelyezése."

2 Az Erzsébet hídfestő hídjénél álló, az Erzsébet hídfestő építését követően, az I. világháború idején (1913-1917) felépült piarista rendház és iskola épülete alatt, a telken keresztül a várost örökös átjárási jog illette meg. Az elmúlt években - az állam által elvett egyházi ingatlanok visszaszolgáltatása után - vetődött fel a gondolat, hogy az átjáró - a megnövekedett forgalom miatt - a gépjármű forgalom el tti elzárt területté váljon, s t, az épület felújításának idejére teljesen lezárásra kerüljön. A Főváros Közgyűlésében a javaslat vihart kavart, mert az SZDSZ valamiféle egyházi restaurációt vélte felfedezni a javaslat mögött.

3 A kialakítandó Madách sugárút belváros felől kapuzatát képező, Wälder Gyula által tervezett ház két oldalán álló "lábak", épületek ugyanazon az építési telken állnak, s a közöttük átívelő, a kapu felett átnyúló épületrész sem közterület felett nyúlik át, hanem ugyanúgy az építési telek fölött húzódik.

4 Természetesen el fordul a fordítottja is, amikor az épület vagy annak egy része a közterület felett van. Ilyeneket - a velencei Sőhajok hídjától napjainkig - számosat ismer az építészettörténet. De ez egy másik jogi, városépítészeti kérdés, amivel más alkalommal foglalkozunk.

5 Lukovich Tamás: A posztmodern kor

városépítészetének kihívásai. Szószabó Stúdió, Budakalász, 1997.

6 Az épületközökről részletesebben: Körmeny Imre: Szemelvények a településrendezés helyéből. Építész Közlöny, 2004. június.

7 Olasz Gabriella: Kézdivásárhely sajátos településszerkezete és emlékei jelentős területei. ACTA - 1998 (A székely Nemzeti Múzeum, a Csíki Székely Múzeum és az Erdélyi Múzeum Évkönyve). A dolgozat kivonata olvasható a www.szekelyfoldert.info lapon. Dobolyi Annamária (Céhtörténeti Múzeum, Kézdivásárhely): Az udvarterek építésze. Kézdivásárhely épített öröksége. Előadás - elhangzott Budapesten, az ELTE BTK-n rendezett Colligite fragmenta! - örökségvédelem Erdélyben c. konferencián 2008. ápr. 22-én. Említi Eperjessy Kálmán: Városaink múltja és jelene c. könyvében. Műszaki Könyvkiadó, Budapest, 1971.

8 A településrendezési szabályozás szempontjából az előkertek is kiemelt figyelmet érdemelnek, ezért ezekre még visszatérünk. Itt elég annak megemlítése, hogy az olyan övezetekben, amelyekben az épületek földszintjein közösségi funkciók kapnak helyet - például a hagyományos zárt sorú beépítés, többszintes lakóterületek felületi mentei telkei - igen indokolt lehet az utcai kerítés tilalma, vagy magasságának jelképes méretben történő megállapítása, hogy a földszinti üzletek, irodák stb. könnyen megközelíthetők legyenek. A két világháború között így épült be Budán a Böszörményi út, de ilyen szabályozás született a Fény utcai piacra is az 1990-es években.

9 Egyes jogszabályok azonban - mint látni fogjuk - ezeket a területeket is úgy kezelik, mint a klasszikus közterületeket.

10 1990. évi LXV. törvény a helyi önkormányzatokról

1. § (3) A helyi önkormányzat - a törvény keretei között - önállóan szabályozhatja, illetve leggyakrabban ügyekben szabadon igazgathatja a feladat- és hatáskörébe tartozó helyi közügyeket.

8. § (1) A települési önkormányzat feladata a helyi közszolgáltatások körében különösen: (...) a településrendezés, az épített és természeti környezet védelme, (...) a helyi közutak és közterületek fenntartása, (...)

11 A tervjelölését és előírásrendszerét az ÉVM megbízásából folyó kutatás keretében Kálmánné Ráduly Piroska dolgozta fel, amikor arról folyt a vita, hogy a lakótelepek építéséhez készül-e ún. "A típusú" rendezési tervek mennyire köthetnek, kössék meg az építészek kezét (1978-80).

12 Budapest F. város Városépítési Tervező Kft. (vezető tervező: Albrecht Ute): Budapest VI. ker. "A" tömbkerületi szabályozási terve. Budapest, 2002. A környezeténél jelentősen nagyobb tömbök szerte az országban ismertek, feltárásuk, a környező szövethez igazításuk a tervek során rendre felmerülő kérdés. Például ilyen Eger belvárosában a Város- és a Megyeházát magában foglaló tömb, aminek "átjárhatósága" már a '70-es évekbeli rendezési tervekben és tervpályázaton is felmerült. Az ötlet gyakorisága és evidenciája ellenére lehetnek olyan helyzetek, ahol éppen ezek különbözése adja

a hely sajátosságát, a tömbben lévő funkciók egyediségét, kiemelt voltát.

13 1949. évi XX. törvény a Magyar Köztársaság Alkotmányáról:

19. § (1) A Magyar Köztársaság legfelsőbb államhatalmi és népképviselői szerve az Országgyűlés. (3) E jogkörében az Országgyűlés (...) b) törvényeket alkot; (...)

42. § A község, a város, a falu város és kerületei, valamint a megye választópolgárainak közösségét megilleti a helyi önkormányzás joga. A helyi önkormányzás a választópolgárok közösségét érintő helyi közügyek önálló, demokratikus intézése, a helyi közhatalomnak a lakosságérdekeiben való gyakorlása. 44/A. § (1) A helyi képviselő testület:

a) önkormányzati ügyekben önállóan szabályoz és igazgat, döntése kizárólag törvényességi okból vizsgálható felül,

(2) A helyi képviselő testület a feladatkörében rendeletet alkothat, amelynek lehet ellentétes a magasabb szint jogszabállyal.

14 8. § (2) A Magyar Köztársaságban az alapvető jogokra és köteleességekre vonatkozó szabályokat törvény állapítja meg, alapvető jog lényeges tartalmát azonban nem korlátozhatja.

15 13. § (1) A Magyar Köztársaság biztosítja a tulajdonhoz való jogot.

(2) Tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben szabályozott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.

16 50/2004. (XII. 6.) AB határozat: Az Alkotmánykülönböztető tulajdonkorlátozás és kisajátítás között. Miközben lehetséges olyan korlátozás, amelyet mindenféle kártalanítás nélkül tartani kell, addig maga az Alkotmány zárja ki ezt a lehetőséget a kisajátítás esetében. Az Alkotmánybíróság már a 7/1991. (II. 28.) AB határozatában megállapította, hogy a tulajdonjog - annak ellenére, hogy azt a jogalkotó nem az alapjogi fejezetben szabályozta - alapjogi védelemben részesül (ABH 1991, 22, 25.). A tulajdon kötöttségei azonban a tulajdonosi autonómia messzemenő korlátozását teszik alkotmányosan lehetővé. Az alkotmányossági vizsgálat esetében így azt kell eldönteni, hogy a vizsgált aktussal az állam szigorú értelemben korlátozta vagy pedig teljes egészében elvonta, azaz kisajátította a tulajdont.

17 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról (továbbiakban: Kisajátítási törvény).

18 Kisajátítási törvény 2. § Ingatlant kisajátítani a 3. § szerinti feltételek fennállása esetén, az alábbi közérdek-célokra lehetséges: (...) c) terület- és településrendezés; (...)

19 Kisajátítási törvény 2. § n) és o) pontjai.

20 Kisajátítási törvény 3. § a) pont.

21 Kisajátítási törvény 3. § c) és d) pont.

22 Étv. 30. §.

23 A szakmai megítélés Fejérdy Tamás szóbeli közlésén alapul. A József Attila utcai árkádnak más problémái is vannak. Egyrészt nem igazán vonzó a róla nyíló

funkciók, másrészt a viszonylag szűk utca déli oldalán fekszik, azaz északra nyitott, ezért is sötét mindig. Talán a főváros belső területének radikális gépkocsiforgalom-korlátozása során lehet segítség lesz az úttest szűkítésére és az épület helyreállítására (bár ezt még programban nem láttuk szerepeltetni).

24 ABVSZ sok övezetben RRT készítéséhez kötötte az építési jogok, lehet ségek tisztázását. A kerületek és a főváros a legtöbb helyen nem készítették el ezeket a terveket, hanem az elsőként jelentkező építéssel készítették el a terveket. Az egy telekre készülő tervek (szégyenszemre a többi telket általában "meglévő, megmaradó" kategóriába sorolták a tervezők, s újra lehetett tervezni a következő felmerülő igénynél ugyanazt a tömböt!) valójában a kész épülettervet írták le a szakma megcsúfolására. Így történt ez például a '90-es évek első felében a XII. kerületben, a Városmajor utca és a Maros utca közötti tömbben is.

25 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről

26 Budapest II. ker. Margit körút 61-63. Tervezte: Legány Zoltán és Simon Ferenc, ÁÉTV, 1958. Épült OTP beruházásban 1958-60. között. Publikáció: Magyar Építési ipar, 1960/1. sz.

27 A Magyar Kir. Államvasutak Nyugdíjintézetének Árkádpalotája, később az ún. Drechsler-palota, majd Balettintézet, Lechner Ödön és Pártos Gyula műve. Fotói szerepelnek A millenniumi Magyarország albumban. Kossuth Kiadó, Budapest, 1998. és a Budapest anno c. kötetben (Klász György fotói). Révai Nyomda, Budapest, 1984.

28 Lásd erről részletesen: Körmeny Imre: A településrendezési tervezés és az operatív településfejlesztés (megvalósítás) összefüggései. Építésügyi Szemle, 2006. 1. sz. 1-5. o. vagy ugyanez: Mít, miből, mikor, hol és hogyan? Falu, város, régió, 2006. 2. sz. 20-25. o. címmel.

29 Ptk. 166. § (1) és (2) bekezdése.

30 Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 8. és 29. §-a.

31 Ptk. 170.§, 241. § A bíróság módosíthatja a szerződést, ha a felek tartós jogviszonyában a szerződés kötetlen beállott körülmény folytán a szerződés valamelyik fél lényeges jogos érdekét sérti.

BH 1980. 379.: A szerződéssel kikötött szolgalmi jog csak az érintett ingatlanok rendeltetésszerű használatában a szerződés megkötése után bekövetkezett lényeges változás alapján módosítható, illetve megszüntethető meg.

32 BH 2002. 356

33 Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 16. § és 17. §-a.

34 Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 6-39/B. §-a.

35 Az Esztergom, Északi városrész és Szamárhely helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló, az Esztergomi Önkormányzat 13/2006. (IV.11.) önkormányzati rendelete 19. §-ának (1) bekezdése; a Győri Önkormányzat 67/2004. (XII. 20.) önkormányzati

rendelete 95. §-ának (1) bekezdése; Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros 34/2001. (IX. 21.) önkormányzati rendelete.

36 Pilisvörösvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2007. (VI. 14.) rendelete a Pilisvörösvár, Ligeti lovarda Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről 1. § (2) bekezdés.

37 Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 51. §-a.

38 A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény:

"158. § (1) Szerződés alapján hasznélvezet azzal keletkezik, hogy a dolgot átadják, az ingatlanra vonatkozó hasznélvezeti jogot pedig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik.

165. § (2) Egyebekben a használat jogára a hasznélvezet szabályait kell alkalmazni.

168. § (1) A telki szolgalmat létesítésére az ingatlan hasznélvezetének alapítására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni." Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 3. §-a:

"(1) Egyes jogok az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapra történő bejegyzéssel keletkeznek.

(2) Az okiraton alapuló bejegyzés keletkezteti az átruházáson alapuló tulajdonjogot, továbbá a szerződésszerűen alapuló vagyonkezelési jogot, földhasználati jogot, hasznélvezeti jogot és a használat jogát, a telki szolgalmi jogot, a jelzálogjogot (önálló zálogjogot)."

39 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 11. és 12. §-ai.

40 A 21/1995. (VI. 29.) FM rendelet a digitális földmérési alaptérképi adatállomány készítéséről és kezeléséről

41 Étv. 2. § 6. pontja: "Építési telek: beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított és közútról vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető telek." Az építési törvény friss módosítása során a jelenlegi közút helyébe a közterület lépett. Nem azért kellett ezt meglépni, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet (OTÉK) 33. §-ának 1. pontjával összhangba kerüljön a jogszabályi hierarchia éppen fordított, hanem azért, hogy a nem közútként nyilvántartott közterületekről (pl. terekről) nyíló telkek jogi státusa is tiszta, egyértelmű legyen. A 2008. évi XLIX. törvény 1. §-a szerint az "építési telek: beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított és közterületnek gépjárművel közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott, közforgalom elől nem zárt magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, vagy termőföld sérelme nélkül megközelíthető telek". A törvényt az Országgyűlés a 2008. június 9-i ülésnapján fogadta el. Hatályos 2008. szeptember 1-jétől.

42 Debreczen szabad királyi város építési szabályzata, ami 1909. december 1-jén lépett hatályba, 13. §-a rögzíti. "Építkezni csak olyan telken szabad, mely valamely utcára, térre, útra, vagy más közterületre nyílik."

Budapest székesf város területére vonatkozó, a F városi Közmunkák Tanácsa által kiadott, 1914. évi Építésügyi Szabályzat 4. §-a így fogalmaz: "Olyan telken, amely nem fekszik csatornával, vízvezetékekkel, világítással és burkolattal ellátott útvonalon, építkezni nem szabad." Ez alól ugyan a szabályzat az építkezések egy körét kivette, de az a közm vesítettési és útkiépítési feltételekre vonatkozott, nem magának az útnak a szomszédosságára.

43 A rend rség persze csak akkor, ha a tolvaj, a betör , a magánlakásért rajtakapása, felfedezése a tét, s nem az esetleg titkolt saját tevékenység felfedezése.

44 OTÉK 1. sz. melléklet 6. pont: építményen átvezet , személyi közlekedésre szolgáló tér.

45 Uo.: 5. pont: építményen átvezet , járm közlekedésre szolgáló tér.

46 1991. évi XX. törvény a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltség szervek feladat- és hatásköreiről, 21. §: A közterület tisztántartásával és a lomtalanítási akciókkal kapcsolatos feladatok ellátásáról a települési, a f városban a f városi önkormányzat képvisel testülete gondoskodik, külön jogszabály rendelkezéseinek megfelelő en.

47 2000. évi CXII. törvény a Balaton Kiemelt Üdül körzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról, 20. § (1) bekezdés.