

2011. évi CXCVI. 123(3)



Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Jegyzői Kabinet

Ügyintéző: dr. Tili Annamária  
Telefon: 06 1 401 1519

Tárgy: bizottsági előterjesztéssel kapcsolatos  
vélemény (Mátyás király utca,  
lejegyzett terület rész visszaadása)

Címzett: Kovács Péter  
polgármester részére

Tisztelt Polgármester Úr!

A „Kérelem az útszabályozások eltörlésével érintett, közterület céljára lejegyzett terület rész visszaadására (Mátyás király utca)” tárgyú, a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság, valamint a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság részére előkészített bizottsági előterjesztésekkel kapcsolatban az alábbi jogi véleményről tájékoztatom.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 27. § (8) bekezdése értelmében:

„(8) A kiszolgáló út létesítése, bővítése során feleslegessé vált közterületet **az érintett tulajdonosok** részére **vételre** fel kell ajánlani. Ha az ilyen területet korábban kártalanítás nélkül jegyezték le, azt **az érintett tulajdonosnak** térítés nélkül kell visszaadni.”

A bizottsági előterjesztések jogi koordinációja során nehézségekbe ütközött az „érintett tulajdonos” fogalmának tisztázása. Értendők-e alatta:

- a) kizárólag az „eredeti” tulajdonosok, **akiktől** a területet **korábban** lejegyezték, **vagy**
- b) a feleslegessé vált közterületet **a visszaadás időpontjában érintett** tulajdonosoknak kell vételre felajánlani, vagy térítés nélkül visszaadni, függetlenül attól, hogy „eredeti” tulajdonosok, vagy tulajdonszerzés miatt időközben „érintetté” váltak.

Mivel az „érintett tulajdonos” fogalmát a jogszabály nem tisztázza és a bírói joggyakorlat sem alakított ki ezzel kapcsolatos állásfoglalást, ezért – álláspontunk szerint – jogvita esetén a bíróság a **saját** értelmezése alapján alakítaná ki a fogalom pontos tartalmára vonatkozó álláspontját.

Fentiek figyelembevétele mellett – kormányhivatal kisajátítási ügyekben jártas szakemberével egyeztetve – az ügyben az alábbi véleményt fogalmazzuk meg.

I.

Problémákat vethet fel, hogy az Étv. hivatkozott bekezdése a vételre történő felajánlás és a térítés nélküli visszaadás tekintetében ugyanazt a személyi kört: az „érintett tulajdonos” fogalmát használja.

Míg az előbbi esetben létszerűbb lehet az új, az ingatlanszerzésben feltehetően érdekelt(ebb) tulajdonos megkeresése, úgy – véleményünk szerint – a kvázi kárpótlási jellegű, térítés nélküli visszaadás (ezzel éppen ellenkezően) inkább a korábbi, a lejegyzéssel érintett tulajdonost kellene, hogy megilletse, egyébként az alábbi okok miatt.

Amennyiben a lejegyzéssel érintett ingatlan tulajdonjogi helyzetében a lejegyzést követően változás állt be, úgy a közterület új tulajdonos részére történő térítés nélküli visszaadása felvetheti a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben foglalt jogalap nélküli gazdagodás esetét.

Ez különösen azokban az esetekben lehet aggályos, ha a lejegyzésben érintett korábbi tulajdonos a vagyonvesztést követően a kisebb területűre csökkent ingatlanát feltehetően kedvezőlenebb piaci áron kényszerült a most „kárpótolni” szánt új tulajdonos részére eladni.

## II.

A jogirodalom a lejegyzést a kisajátítás egyik speciális eseteként tartja számon, hiszen ebben az esetben is tulajdonelvonás történik, ezért az analógia módszerének segítségével érdemes figyelembe venni a kisajátításra vonatkozó jogszabályokat is.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 35. § (3) bekezdése szerint:

„(3) Amennyiben a kisajátítás célja a (2) bekezdésben meghatározott időtartamon belül nem valósul meg, az ingatlan korábbi tulajdonosát visszavásárlási jog illeti meg. Az ingatlan korábbi tulajdonosának jogutód nélküli megszűnése esetén, vagy ha a korábbi tulajdonos (vagy annak jogutódja, örököse) a visszavásárlási jogról lemond, a visszavásárlási jog az állam, illetve az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat tulajdonosi jogainak gyakorlóját illeti meg.”

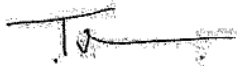
Tekintettel arra, hogy a kisajátításra vonatkozó jogszabály egyértelműbben fogalmaz, vagyis az „érintett” tulajdonos helyett a „korábbi” tulajdonost nevezi meg, így első körben indokoltnak tűnik a lejegyzés esetében is a korábbi tulajdonos megkeresése.

A fentiekben vázolt problémák, analógiák alapján a Mátyás király utcában történt útszabályozások eltörlésével érintett, közterület céljára lejegyzett területrészek visszaadása során megfontolásra javasoljuk az alábbi szempontok figyelembevételét.

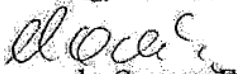
1. Amennyiben az ilyen területet korábban kártalanítás nélkül jegyezték le, és a lejegyzéssel érintett tulajdonos személye a lejegyzés óta nem változott, úgy azt a tulajdonos részére térítés nélkül kell visszaadni.
2. Amennyiben az ilyen területet korábban kártalanítás nélkül jegyezték le, és a lejegyzés óta tulajdonosváltás történt, úgy – álláspontunk szerint – érdemes lenne különbséget tenni a tulajdonszerzés fajtái szerint: míg ugyanis öröklés esetén az új tulajdonos részére történő térítésmentes visszaadás indokolható lehet, úgy az adásvétel útján tulajdont szerző esetében – a jogalap nélküli gazdagodás miatt – az új tulajdonos kedvezőbb helyzetbe hozatala már aggályokat vethet fel. Ezekben az esetekben javasoljuk a kisajátításra vonatkozó szabályok és eljárásrend analóg alkalmazását.

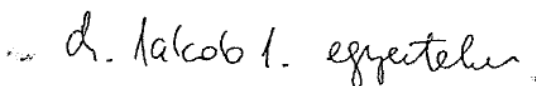
Budapest, 2020. szeptember 3.

Tisztelettel:

  
dr. Tili Annamária  
jogi és önkormányzati referens

Egyetérttek:

  
dr. Csomor Ervin  
jegyző

  
dr. László I. egyetelm