

## **A mélygarázs „jogi mélységei” avagy a forgalomképtelen önkormányzati törzsvagyont érintő egyes megállapodások bírói megítélése**

Az önkormányzati fejlesztések során – a nagyobb városok közlekedési, forgalmi problémáinak egyfajta enyhítéseként, részleges vagy teljes megoldásaként – került, kerülhet sor (magántőke bevonásával vagy PPP beruházásban) mélygarázsok építésére. Nyilvánvalóan az sem mellékes szempont, hogy az így megvalósított beruházások – a parkolási jog értékesítése révén – bevételt is eredményezhetnek az önkormányzatok számára.

Ezen beruházások kapcsán alkalmazott pénzügyi konstrukciók jellemzője, hogy a helyi önkormányzat „csak” a tulajdonában álló vagyontárgyat bocsátja a beruházó rendelkezésére, a beruházás ténylegesen a magántőke révén valósul meg, amint az a Legfelsőbb Bíróság előtt lezajlott egyik ügyben is megtörtént.

A helyi önkormányzat ebben az esetben ugyanis olyan megállapodást kötött, mely szerint a vele szerződő gazdasági társaság többszintes mélygarázst alakít ki saját forrásai felhasználásával, az önkormányzat forgalomképtelen vagyonát képező ingatlan alatt. A ráépítés jogi konzekvenciáit elkerülendő, a helyi önkormányzat kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlant „megosztatja”, lehetővé téve ezzel a külön helyrajzi számon létrejövő garázs építését (ezzel nem keletkezik közös tulajdon, hanem a beruházó cég külön tulajdonába kerül), és a forgalomképtelen ingatlanon az építető földhasználati jogot szerez (az építési munkák elvégzését megkönnyítendő).

Az önkormányzati törzsvagyon forgalomképtelensége az önkormányzati feladatok ellátásának biztosításából, annak „stratégiai” jellegéből következik. A közutak és műtárgyaik, a terek, parkok ipso iure forgalomképtelenek, nem idegeníthetők el, nem terhelhetők meg.

A kérdéses ügyben – amely forgalomképtelen ingatlanon való építkezést és annak felszíne alatti, nem önkormányzati tulajdon létesítését jelentette – hangsúlyosan vetődött fel a Ptk. szerinti ún. köztulajdon kiterjedésének, virtuálisan megvonható (de jogilag létező) határainak kérdése. A Ptk. szövege (ebben a tekintetben a még hatályba nem lépett, Magyar Közlönyben megjelent új kódex sem hozott változást), a köztulajdon felszín alatti határaitra vonatkozóan – egyértelmű, normatív rendelkezés hiányában - azt tartalmazza, hogy a „föld méhének kincsei” és a „felszín alatti vizek” szintén a köztulajdon részét képezik (ezen rendelkezés értelmezése döntő, meghatározó jelentőségű volt a bírói eljárásban).

Egy ilyen forgalomképtelen vagyoni elem (pl. közpark) vonatkozásában – ugyanezen ügyben az LB döntése előtt másodfokon eljáró - ítéltábla megállapította, „megszerezhetők rá olyan jogok, amelyek megszerzését jogszabály kifejezetten nem tiltja”, ugyanakkor az önkormányzat által kötött megállapodás „nem okoz meg nem engedhető változást a közterület jogi helyzetében és rendeltetésében.”

A Legfelsőbb Bíróság ítéletének indokolásában- felülbírálván az I. és II. fokon eljáró bírói fórumokat – kifejtette, a „forgalomképtelen ingatlan felszínén, felszíne alatt vagy feletti részén emelt épület tulajdonjogát – mivel az e csoportba tartozó dolgok a törvényi tilalom folytán nem kerülhetnek más személy tulajdonába – az alkotórészre vonatkozó szabályok szerint a Ptk. 97.§ (1) bekezdése alapján kizárólag a földtulajdonos szerezheti meg. A köztulajdon védelmét biztosító forgalomképtelenség következtében tehát az önkormányzat törzsvagyonába tartozó ingatlan alkotórésze – az ingatlan egységét megbontva – **nem válhat ki az önkormányzat tulajdonából.**”

Jogilag alkotórészi alakult ki tehát (az alkotórészt mint a földhöz szorosan kapcsolódó dologrészt a föld tulajdonosa szerzi meg), a felek által kötött megállapodásban foglalt osztott

tulajdon érvényesen nem jöhet létre, ezért az érintett – önkormányzat által kötött - **megállapodást az LB semmisnek nyilvánította.**

A Legfelsőbb Bíróság tehát ítéletében a közvagyon forgalomképtelenségét a lehető legszélesebb körben értelmezte: ez nemcsak a tulajdonjog-átruházást (ill. akár eredeti szerzőmóddal történő megszerzését), hanem a tulajdonjog összes részjogosítványának (rendelkezési jog, használat, hasznok szedése, birtoklás, birtokvédelem) csorbíthatlanságát egyaránt jelenti.

A legfőbb bírói fórum gyakorlatában tehát az önkormányzati törzsvagyon (forgalomképtelen vagyon) semmilyen tulajdoni részjogosítványa nem korlátozható, **annak felszínén, felszín alatti vagy feletti részén emelt épület tulajdonjogát - mint alkotórészt - kizárólag a földtulajdonos (vagyis ez esetben az önkormányzat) szerezheti meg,.**

Szöllősi Lajos  
vezető-tanácsos