



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.III.37.908/2022/5.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Gyurán Ildikó előadó bíró, Dr. Farkas Katalin bíró, Dr. Sugár Tamás bíró, Dr. Bérces Nóra bíró

A felperes: felperes1 (cím1)

A felperes képviselője: dr. Bázsza Gergely pártfogó ügyvéd (cím2)

Az alperes: Budapest Főváros X. Kerület Kőbánya Önkormányzat Képviselő-testülete (1102 Budapest, Szent László tér 29.)

Az alperes képviselője: Pongrácz és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző ügyvéd: dr. Pongrácz Tibor, cím3)

A per tárgya: közterület használattal kapcsolatos közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél: az alperes, 24. sorszám alatt

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Fővárosi Törvényszék 2022. szeptember 16-án 9.K.700.904/2022/21. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 9.K.700.904/2022/21. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 133.350,- (százharmincháromezer-háromszázötven) forint együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

A pártfogó ügyvéd díját az állam viseli.

A kereseti és felülvizsgálati illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A Budapest X. kerület, helyrajzi szám1 helyrajzi szám (a továbbiakban: hrsz.) alatti, cím4 című, kivett üzlethelyiség megnevezésű, 11 négyzetméter alapterületű ingatlan kizárólagos tulajdonosa 2017. október 6-ától kezdődően a felperes.

[2] Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármestere (a továbbiakban: elsőfokú hatóság) 2020. október 1-jén kelt HFO/84/15/2020. számú határozatában – az általa kirendelt földmérő szakértő 2019. október 14-én kelt szakértői véleményében foglaltakra alapítottn –megállapította, hogy a felperes a területen található helyrajzi szám2 hrsz. alatti közterület 9 négyzetméter alapterületű részét 2017. október 6. és 2020. szeptember 24. között közterület-használati hozzájárulás nélkül használta. 2021. május 20-án kelt HFO/78/7/2021. számú határozatában a felperes által ezen időszakra fizetendő közterület-használati díjat mérsékelt összegben, 8.267,- forintban állapította meg, amely megfizetésre került.

[3] 2021. november 7-én kelt HFO/78/21/2021. számú határozatában megállapította, hogy a felperes a közterület 9 négyzetméter nagyságú részét 2020. szeptember 25. és 2021. szeptember 2. napja között továbbra is közterület-használati hozzájárulás nélkül használta, egyúttal figyelmeztette a felperest, hogy a jövőben tartózkodjon a közterületen elhelyezett építmény hozzájárulás nélkül történő fenntartásától. Kötelezte a felperest, hogy a hozzájárulás nélküli használat után fizessen meg 142.884,- forintot és a döntés véglegessé válásától számított 120 napon belül a közterület eredeti, rendeltetésének megfelelő állapotát állítsa helyre. Döntését az alperesnek a közterület-használatról szóló 12/2013. (III. 25.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) szabályaira alapította.

[4] A felperes fellebbezésére eljáró alperes 2022. január 27-én kelt HFO/51/3/2022. számú határozatában az elsőfokú hatóság határozatát helybenhagyta. A döntés hangsúlyozta, hogy az elsőfokú hatóság által beszerzett szakvélemény tartalmazza a földhivatali térkép másolatát, amelyből megállapítható, hogy a perbeli felépítmény az ingatlan-nyilvántartás térképi adatbázisban nincs feltüntetve. Emiatt a térkép helyességének vitathatósága nem merülhet fel, azonban szükséges volt az építmény helyének pontos meghatározása. Az azonban a fellebbezésben hivatkozott építésztervező által készített tervekben is látható, hogy a helyrajzi szám2 hrsz-ú közterületi telekhatár keresztülhúzódik a perbeli felépítményen.

[5] Határozatában felhívta az Ör. 3. § (1) és (4) bekezdését, 4. § (1) bekezdését kiemelve, hogy mind a 2019. október 14-én kelt szakvélemény, mind a bemérési vázlat szerint is az nyert megállapítást, hogy a felperes tulajdonában lévő felépítmény részben a perbeli közterületen helyezkedik el, ezért annak igénybevétele kizárólag közterület-használati hozzájárulás birtokában lehetséges. Az ingatlan-nyilvántartás a felperes fellebbezésében foglaltakkal szemben azt igazolja, hogy az ingatlan az alperesi önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő közterületen áll, miután az a felperes tulajdonában álló építmény feltüntetését nem tartalmazza. Az ingatlan korábbi tulajdonosa a közterületi-használati díj megfizetésére azért nem kötelezhető, mert az Ör. 6. § (3) bekezdés a) pontja szerint a közterület tényleges használójának kell kérelmeznie a hozzájárulást. Az érintett eljárásban a közterületet használó birtokos a felépítményt használó ingatlan tulajdonosa. Miután a felperes felépítménye részben közterületen áll, ennek következményei a közterület-részt engedély nélkül használót terheli.

A kereseti kérelem

[6] A felperes eljárási- és anyagi jogi jogsértésekre hivatkozással előterjesztett kereseti kérelmében kérte, hogy a bíróság az alperes határozatát az elsőfokú hatóság határozatára is kiterjedően semmisítse meg. Másodlagos kereseti kérelme az alperes határozatának hatályon kívül helyezésére irányult.

Az elsőfokú ítélet

[7] A törvényszék ítéletével az alperes 2022. január 27-én kelt HFO/51/3/2022. számú határozatát az elsőfokú közigazgatási szerv határozatára is kiterjedően megsemmisítette.

[8] Döntését alapvetően arra alapította, hogy az Ör. 2. § 1. pontjában meghatározott közterület fogalma a közhiteles ingatlan-nyilvántartáshoz, nevezetesen az abban fennálló bejegyzéshez kapcsolódik, akár az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és ekként nyilvántartott földrészletről, akár egyéb földrészletről vagy építmény használat céljára átadott részéről van szó. Ezt támasztja alá az Ör. megalkotására felhatalmazást adó Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdésének b) pontja is azzal, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 54. § (5) bekezdése is rögzíti, hogy a közterület a közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván.

[9] A perrel érintett felépítmény mint üzlethelyiség önálló társasházi albetét a társasház alapító okirata szerint, ezáltal egyéb önálló ingatlannak minősül. A 11 m² alapterületű felépítmény alatti földrészlet az alperesi határozat meghozatalakor a helyrajzi szám3 hrsz. alatt nyilvántartott, társasházi rendeltetésű földrészlet részét képezte. Ezáltal az alperes állításával ellentétben a felépítmény – az alapító határozat meghozatalakor – nem közterületként nyilvántartott földrészleten feküdt. Mind a helyrajzi szám2 hrsz. alatti ingatlan, mind a helyrajzi szám3 hrsz.-ú földrészlet 1997. év óta változatlan állapotban áll; ezzel ellentétes adat vagy tény sem a perben, sem a megelőző eljárás részeként a peres felek részéről nem merült fel.

[10] Mindaddig amíg egy felmérési, térképezési, területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás keretében az ingatlan-nyilvántartás adatállományának kijavítására nem kerül sor, nincs lehetőség a felperessel szemben közterület állított jogellenes használata miatt hatósági eljárást indítani. Külön eljárás lefolytatása hiányában, a felperes keresetében okszerűen hivatkozott a jelenleg bejegyzett és feltüntetett ingatlan-nyilvántartási állapotra. Utalt arra is, hogy a perbeli társasház tulajdoni lapjára 2022. szeptember 1-jén széljegy került bejegyzésre ezen eljárás okán.

[11] Egyúttal osztotta a felperesnek az Ákr. 2. §-ában foglalt, részben a rendeltetésszerű joggyakorlás alapelve sérelmével kapcsolatos állítását is, valamint kimondta, hogy az ügyféllel történő együttműködés alapvető szabálya is sérült. Önmagában pedig az a tény, hogy a tárgyi megelőző eljárás 2020. szeptember 25. napjától 2021. szeptember 2-ig tartó időszakra vonatkozik, az Ákr. 4. §-ában rögzített hatékonyság elvét is sérti. Ugyanakkor nem osztotta a felperesnek az egyenlő bánásmód követelményének megsértésére vonatkozó kereseti vitatását.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[12] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 121. § (1) bekezdés a) pontjára hivatkozással kérte a törvényszék ítéletének hatályon kívül helyezését.

[13] Előadása szerint az eljáró bíróság semmilyen megállapítást nem tett azzal kapcsolatban, hogy a felperes 2017. október 6. és 2020. szeptember 24. közötti időszakra megfizette a közterület-használati díjat. Azáltal, hogy a bíróság ennek jogi jelentőséget az ítélet indokolási részében nem tulajdonított, megsértette a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 346. § (4) és (5) bekezdésében foglaltakat. Azt sem értékelte, hogy a felperes keresetlevelében elismerte, hogy üzlethelyisége közterületen áll. Nem vizsgálta az alperes tárgyaláson tett azon előadását, hogy a felperesnek az üzlethelyisége homlokzat-felújítására vonatkozó településképi bejelentési eljárása során 2019-ben a határozat azt tartalmazta, hogy az üzlethelyiség kertvárosias lakóterületen, valamint közterületen fekszik. Mindezek olyan súlyos eljárásjogi szabálysértések, amelyek kihatással vannak az ügy érdemére.

[14] A törvényszék hibás jogértelmezése folytán nem vette figyelembe a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatait sem a térkép, sem a szemle tekintetében, sőt még a földmérő szakértői véleményeket sem, amelyek szintén alátámasztják az építmény közterületen való elhelyezkedését. A közhiteles hatósági nyilvántartási térképi adatbázis hitelesen tanúsítja a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény (a továbbiakban: Fttv.) rendelkezései szerint meghatározott állami alapadat-tartalmat. A térképi adatbázisban rögzített földrészletről vélelmezni kell, hogy az fennáll, határvonalainak ábrázolása helyes és teljes. Ugyanakkor a térképi adatbázisban nem rögzített, egyéb önálló ingatlanról azt kell vélelmezni, hogy az nem áll fenn. A térképi adatbázisból a felperesi üzlethelyiség elhelyezése nem állapítható meg, a térképmásolat szemlén mindösszesen három épület szerepel. A bizonyítási kötelezettség azt terheli, aki a térképi adatbázis helyességét, teljességét vitatja, azaz jelen esetben a felperest.

[15] Nem áll összhangban az Ákr. 4. §-ában lefektetett hatékonyság elvével és túlterjeszkedett a kereseti kérelmen az a bírósági megállapítás, hogy az alperes tényállás-tisztázási kötelezettségének nem tett eleget. Nem írhatja elő azt a bíróság kötelező erővel, hogy felmérési, térképezési, területszámítási hiba kijavítása iránti kérelmet terjesszen elő, ha úgy tapasztalja, hogy a magántulajdonban álló épületek tulajdonosai jogosulatlanul használják az önkormányzati törzsvagyongba tartozó forgalomképtelen közterületet. A Kúria Kfv.IV.37.392/2010/4. számú ítélete alátámasztja azon álláspontját, hogy a hatóságnak kell megállapítania a jogosulatlanul használt közterület pontos területi mértékét és annak megállapítását nem telepítheti az ügyfélre.

[16] Téves a törvényszék azon megállapítása is, hogy a földmérő szakvélemény nem alkalmas a határvonal meghatározására. A földmérő pontosan azon szakember, aki az ingatlan-nyilvántartási adatok alapulvételével méréssel határozza meg a telekhatárt, amely tehát pontosan megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképadatokkal. Álláspontja szerint az érintett ingatlanok határvonalainak ábrázolása helyes és teljes, megfelel az ingatlan-nyilvántartás adatainak és bizonyítja, hogy a felperes tulajdonában álló üzlethelyiség részben közterületen áll, vagyis túlnyúlik a jogi telekhatáron. A szakértő véleményében meghatározta, hogy az építmény pontosan milyen nagyságú területet foglal el, így a BH2011.178. számú határozatban foglaltak is teljesültek. A felperes által csatolt, a társasház alapításhoz készült sematikus helyszínrajz nem igazolja az épület pontos helyét, annak keltezése sem egyértelmű.

[17] Elvi éllel kiemelte, hogy az ellentmondás az épületállomány helyzetében van, vagyis a jelenlegi és a térképi épületállomány eltér egymástól. Ezt csak épületfeltüntetési vázrajzzal lehetne módosítani, amely nem lehetséges, mivel az épület, épületek jogi birtokhatáron nyúlnak át, azaz közterületen fekszenek. Hivatkozott a KGD.2007.224. számú határozatra is, amely megállapította, hogy a kataszteri térképek hierarchikus szerkezete folytán a birtok határvonalakra szerkesztik az épületeket és nem az épületek elhelyezkedése alapján határozzák meg a földrészlet határokat.

[18] Azzal, hogy az elsőfokú bíróság hivatkozott az Étv. 54. § (5) bekezdés b) alpontjára, Étv. 2. § 13. pontjára, a Mötv. 23. § (5) bekezdésére és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi XXXI. törvényerejű rendeletre, valamint annak végrehajtásáról szóló 27/1972. (XII. 31.) MÉM rendelet 33. § (3) bekezdésére, 80. § (1) bekezdésére és 94. § (3) bekezdésére, túlterjeszkedett a kereseti kérelmen. A törvényszék döntése szembehelyezkedik a közterület-használati jogviszony közjogi vagy magánjogi jellegének megítéléséről és az ilyen tárgyú perben eljáró bíróság meghatározásáról szóló 1/2022. Közigazgatási és polgári jogegységi határozatában (a továbbiakban: 1/2022. KPJE határozat) foglaltakkal is, azáltal, hogy magánjogi szerződéses viszonyoknak jogi jelentőséget ad, jogi érvelését nem kellően kifejtve. Az, hogy az ingatlan állapotáról a korábbi tulajdonos nem tájékoztatta a felperest, semmi esetre sem róható fel az alperesnek és jelen per keretei között nem is vizsgálható a felek szerződéses akarata, avagy szerződéskori tudatállapota. A határozat szabályszerűségének vizsgálata volt a per tárgya és nem az ingatlan tulajdonváltása, tulajdonosi láncolatának a feltérképezése.

[19] Hivatkozva a BH2021.88. számú határozatra kiemelte, hogy az ingatlan-nyilvántartási térkép kiigazítására abban az esetben kerülhet sor, ha az érintett ingatlanokat bizonyítottan felmérési, térképezési, illetve területszámítási hiba terheli. Ha az ehhez szükséges iratok hiányosak, vagy nem állnak rendelkezésre, úgy a hatóság a döntését erre nem alapíthatja. A döntést megelőzően szükséges tisztázni, hogy a telekhatár a térképi, illetőleg a természetbeni állapottal megegyezik-e. Ha attól eltér, valamennyi érintett ingatlantulajdonos nyilatkozatának beszerzése nélkül a telekhatár kiigazítására nem kerülhet sor. Az alperes, mivel önkormányzati törzsvagyongba tartozó forgalomképtelen ingatlan tulajdonosa, amely véges jószágnak tekintendő, nem adhat olyan nyilatkozatot, amely eredményeképpen a tulajdonában álló közterület mértéke csökkenne. Miután a perben rendelkezésre álló sematikus vázrajzok sem az alapterület, sem az albetétek, sem a keletkezésük pontos idejére nem tartalmaznak egységes adatokat, azokból jogi következtetés nem vonható le. Az állami földmérési térképi adatbázis olyan adatbázis, amely az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis kötelező alapja. A kirendelt szakértő is ez alapján járt el, a földmérés és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény 13. § (4) és (5) bekezdése szerint az kötelező alapul szolgál bírósági eljáráshoz is.

[20] A törvényszék megsértette Magyarország Alaptörvénye (a továbbiakban: Alaptörvény) XIII. cikk (1) bekezdését és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:13. § (1) bekezdését azzal, hogy korlátozta az alperest tulajdonosi jogainak gyakorlásában, akként, hogy a hivatkozott időszak tekintetében megtiltotta a hatósági eljárást.

[21] Nem derül ki az ítéletből az, hogy hogyan sérült az Ákr. 2. §-ában foglalt rendeltetésszerű joggyakorlás, valamint az ügyféllel történő együttműködés alapelvei szabálya. Az sem egyértelmű, hogy miben látta a törvényszék az Ákr. 4. §-ban foglalt hatékonyság elvének megsértését. Az ítéletben hivatkozott Szankció tv. nem került alkalmazásra és a figyelmeztetés rögzítése nem is hatott ki a felperessel szemben megállapított jogkövetkezményekre.

[22] A döntés a jövőre nézve nem tilthatja meg önkormányzati hatósági eljárás indítását és lefolytatását erre irányuló kereseti kérelem nélkül. Ezt pedig a felperes keresetlevelében nem kérte, így az nem képezhetette a közigazgatási per tárgyát, alperes érdemi védekezését sem adhatta elő. A 2022. szeptember 1-jén széljegyre került kijavítás iránti kérelem sem képezte a közigazgatási per tárgyát.

[23] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében az elsőfokú ítélet hatályában fenntartását indítványozta. Hangsúlyozta, a felülvizsgálati kérelemben felhívott és közzétett bírósági határozatok a perbelitől eltérő tárgyú eljárás során születtek, így azok relevanciával nem bírnak. Az ingatlan-nyilvántartás pontossága az, ami megalapozza a nyilvántartás közhitelességét és nem fordítva.

Döntés a befogadásról

[24] A Kúria Kfv.III.37.908/2022/2. számú döntésében a felülvizsgálati kérelmet befogadta.

A Kúria döntése és jogai indokai

[25] Az alperes felülvizsgálati kérelme – az alábbiak szerint – alapos.

[26] A felülvizsgálati eljárás kereteit a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 108. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem jelöli ki. A Kp. 120. § (5) bekezdésére figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.

[27] A Kúria mindenekelőtt a következőkre mutat rá: Az Alkotmánybíróság több határozatában kifejezetten a közigazgatási perek kapcsán foglalkozott a tisztességes eljáráshoz való jog tartalmával. Kimondta, hogy az eljárási törvény rendelkezéseire is figyelemmel, a tisztességes eljárás alkotmányos követelménye a bírói döntésekkel szemben azt a minimális elvárást mindenképpen megfogalmazza, hogy a bíróság az eljárásban szereplő feleknek az ügy lényegi részeire vonatkozó észrevételeit kellő alapossággal megvizsgálja, és ennek értékeléséről határozatában számot adjon [7/2013. (III. 1.) AB határozat]. A bíróságok indokolási kötelezettségéből nem következik a felek által felhozott minden észrevétel egyenként való megcáfolási kötelezettsége, különösen nem a fél szubjektív elvárásait kielégítő mélységű érvrendszer bemutatása [30/2014. (IX. 30.) AB határozat]. Az Alkotmánybíróság szerint az indokolási kötelezettség mindössze azt az elvárást támasztja a bírósággal szemben, hogy a döntés indokolásának az ügy érdeme szempontjából releváns kérdésekre kell kiterjednie [159/2018. (V. 16.) AB határozat]. Ezen követelményeknek az elsőfokú bíróság ítélete megfelel.

[28] Az ügy érdeme körében a Kúria megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a törvényesen megállapított tényállásból helytelen jogi következtetést vont le.

[29] Az Alaptörvény 32. cikke (6) bekezdése szerint a helyi önkormányzatok tulajdona köztulajdon, mely feladataik ellátását szolgálja.

[30] A Mötv. 13. § (1) bekezdés 2. pontja szerint helyi önkormányzati feladat a településüzemeltetés körében a helyi közutak és tartozékainak fenntartása, közparkok és

egyéb közterületek fenntartása. A Mötv. 23. § (3) bekezdése felhatalmazza a fővárosi kerületi önkormányzatokat, hogy – törvény keretei között – önállóan gyakorolják a települési önkormányzatokat megillető valamennyi feladat- és hatáskört, amelyet törvény nem utal a fővárosi önkormányzat kizárólagos feladat- és hatáskörébe.

[31] A Kúria következetes és kiforrott gyakorlata értelmében a nem rendeltetésszerű közterület-használatról helyi önkormányzati feladatként önkormányzati hatósági ügy keretében kell dönteni. A véges közjóságnak minősülő közterület rendeltetéstől eltérő használatát az önkormányzat közhatalomként és nem tulajdonosként döntheti el. Ezért ebben a kérdésben az önkormányzat megfelelő fórumának közigazgatási hatósági határozatot kell hoznia, amellyel szemben fellebbezési jog biztosítandó [Kfv.IV.37.470/2013., Kfv.IV.37.573/2013.].

[32] A közterület használatára vonatkozó rendelkezéseket az Ör. szabályozza. Az Ör. 2. §-ának 1. pontja kimondja, a rendelet alkalmazásában közterület: a) az Önkormányzat tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásban közterületként nyilvántartott földrészlet, b) az Önkormányzat tulajdonában álló, az a) pontban foglaltakon kívüli egyéb földrészlet vagy építmény közhasználat céljára átadott része, valamint c) a 3/A. § vonatkozásában a szabálysértésekről, a szabálysértési eljárásról és a szabálysértési nyilvántartási rendszerről szóló 2012. évi II. törvény 29. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott közterület.

[33] Az Ör. 4. § (1) bekezdése szerint a közterület rendeltetésétől eltérő használatához – ide nem értve a 3. § (3) bekezdésében foglalt esetet – közterület-használati hozzájárulás szükséges.

[34] Az Ör. 6. § (3) bekezdése értelmében a közterület-használati hozzájárulást a) a közterület használójának, b) építési engedélyhez kötött építmény, valamint az építési munkálatokkal összefüggő közterület-használat esetében az építtetőnek, c) szórólaposztás esetén a szolgáltatás megrendelőjének kell kérnie.

[35] Az Ör. 19. § (1) bekezdése szerint a közterület használatáért közterület-használati díjat kell fizetni, vagy egyéb, az Önkormányzat érdekében történő ellenszolgáltatást kell teljesíteni. Ugyanezen jogszabályhely (6) bekezdése rögzíti, hogy abban az esetben, ha a közterület-használat ténye utólag jut a hatóság tudomására, a közterület használatáért fizetendő díjat az azt megállapító határozat kiadását megelőző legfeljebb 5 éves időszakra visszamenőlegesen kell megállapítani, és kötelezni kell a használót annak a megfizetésére.

[36] A Ptk. 5:165. § rögzíti, hogy az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanokra vonatkozó jogok, valamint jogi szempontból jelentős tények nyilvános és közhiteles nyilvántartása. Az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza az ingatlanoknak és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személyeknek a jogszabályban meghatározott adatait.

[37] A Ptk. 5:170. § rendelkezése szerint az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja.

[38] A Ptk. 5:177. § (1) bekezdése kimondja, hogy ingatlannal kapcsolatos hatósági eljárásokban az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokat, valamint az ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt határvonalat kell irányadónak tekinteni. A (2) bekezdés szerint az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokkal szemben a bizonyítás azt terheli, aki az adatok helyességét vitatja.

[39] Az Inyvtv. 5.§ (4) bekezdése kimondja, az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis – az ellenkező bizonyításáig – hitelesen tanúsítja a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló törvény rendelkezései szerint meghatározott állami alapadat-tartalmat.

[40] Ugyanezen jogszabályhely (5) bekezdése értelmében az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban rögzített földrészletről, továbbá az ott rögzített egyéb

önálló ingatlanról – a (6) bekezdés kivételével – az ellenkező bizonyításáig vélelmezni kell, hogy az fennáll, határvonalainak ábrázolása helyes és teljes. A (6) bekezdés szerint az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban nem rögzített, továbbá törölt (érvénytelenített) földrészletről, egyéb önálló ingatlanról azt kell vélelmezni, hogy az nem áll fenn. A bizonyítási kötelezettség azt terheli, aki az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis helyességét, teljességét vitatja.

[41] Az Inyvtv. 21. § (1) bekezdése értelmében az egységes ingatlan-nyilvántartás céljára az Fttv. 13. § (1) bekezdésében meghatározott térképi adatbázis szolgál.

[42] A (3) bekezdés kimondja, az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis az ingatlan-nyilvántartás szempontjából az Fttv. 11. § (1) bekezdésben és a 13. § (1a) bekezdésében meghatározottakat tartalmazza.

[43] A (4) bekezdés alapján az egyéb önálló ingatlanok - ide nem értve a 12. § a) pontja szerinti épületeket és építményeket – alaprajza 1:100 vagy annál nagyobb méretarányban ábrázolja az ingatlan – társasháznál a közös, szövetkezeti háznál a szövetkezeti tulajdonban lévő épületrészek, továbbá az öröklakások és szövetkezeti lakások – elhatároló vonalait. Az alaprajzon fel kell tüntetni a település nevét, az ingatlan utca, házszám, emelet és ajtószám szerinti megjelölését, továbbá az önálló ingatlan sorszámát és alapterületét.

[44] Tény, hogy a vizsgált időszakban a budapesti helyrajzi szám1 hrsz-ú 11 m2 alapterületű üzlethelyiség tulajdonosa és használója a felperes. Az ingatlan a helyrajzi szám3 hrsz-ú társasház önálló albetétje. Az ingatlan-nyilvántartás részét képező térképen a helyrajzi szám3 hrsz-ú társasházi ingatlan, annak három – de nem a felperes tulajdonát képező – albetétje és a helyrajzi szám2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú közterület ingatlan került feltüntetésre.

[45] Az alperes és az elsőfokú hatóság azt állapította meg, hogy a felperes a helyrajzi szám2 hrsz-ú közterület besorolású ingatlan 9 m2 alapterületű részét jogosultalanul, közterület-használati hozzájárulás hiányában használta. A közterület Ör. 2. § 1. pontjában meghatározott definíciója szempontjából annak a ténynek van jelentősége, hogy a helyrajzi szám2 hrsz-ú ingatlan közterület-e és annak az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett telekhatárán belül valósult-e meg a felperes részéről használat. Nem a helyrajzi szám3 hrsz-ú vagy annak albetétjét képező helyrajzi szám1 hrsz-ú ingatlanok közterületi minőségét kell tehát vizsgálni, nem az a használati díjfizetési kötelezettség alapja, hanem a közterület jogellenes használatát.

[46] Az alperes nem azt állította, hogy a felperes tulajdonát képező ingatlan minősül közterületnek, hanem hogy az önkormányzat tulajdonában álló és az ingatlan-nyilvántartásban közterületként feltüntetett ingatlan egy részét a felperes használta. Ahhoz ugyanis, hogy valaki a közterületet használja, nem kell ott tulajdonnal rendelkeznie, a használat – például szórólapozás [lásd Kfv. II. 37.590/2022/6. számú ügy] – az, ami megalapozza a hozzájárulás szükségességét (Ör. 6.§ (3) bekezdés) és a díjfizetési kötelezettséget (Ör. 19. § (1) bekezdés).

[47] Egyértelműen kijelenthető, hogy a helyrajzi szám2 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonban álló és az ingatlan-nyilvántartásban kivett közterületként nyilvántartott földrészlet. Márpedig a vonatkozó jogszabályi elírások szerint az ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt határvonalat kell irányadónak tekinteni.

[48] A Ptk. 5:165. §-a alapvetően azt jelenti, hogy mindenki bízhat abban, hogy azok a jogok, amelyeket az ingatlan-nyilvántartás feltüntet, megilletik a jogosultként bejegyzett személyt, és az ingatlanon csak azok a korlátozások állnak fenn, amelyek be vannak jegyezve. A közhitelesség azonban az ingatlanok adataira nem terjed ki. A közhiteles nyilvántartást

vezető ingatlanügyi hatóság törvényi feladata és felelőssége, hogy a társadalom széles körét érintő hatósági nyilvántartás a valósággal egyező legyen.

[49] Tény az is, hogy a felperes tulajdonában álló építmény feltüntetését az ingatlan-nyilvántartási térkép nem tartalmazza, ezért a hatóságnak a tényállás tisztázása céljából szükséges volt az üzletépület pontos helyének meghatározása, amelyhez jogszerűen vett igénybe földmérő szakértőt. Önmagában abból a tényből, hogy az üzlet a helyrajzi szám3 hrsz-ú társasház albetétje az alapító okirat által alátámasztottan, nem lehet azt kijelenteni, hogy nem közterületen fekszik el. A szakértő szakvéleményéből egyértelműen megállapítható, hogy a felperes tulajdonát képező ingatlan egy része, pontosan 9 m² területe közterületen helyezkedik el, következésképpen annak használatához közterület-használati hozzájárulás szükséges.

[50] Ennek okán az alperes nem kötelezhető felmérési, térképezési, területszámítási hiba kijavítása iránti kérelem előterjesztésére, mivel nem vitatja az ingatlan-nyilvántartás helyességét, annak pontosságát a közterület határát illetően.

[51] A térképi adatbázis helyességét, a szakvélemény megállapításait a felperesnek kellett volna cáfolnia és állításait bizonyítania. A felperes ugyanakkor a keresetlevelében nem vitatta az ingatlan közterületen való elhelyezkedésének tényét, amelyet szakértői bizonyítással tudott volna cáfolni. Keresetét arra alapította, hogy az épület az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre nem került, az a jogszerzése időpontjában és azóta is változatlan állapotában közterületen található. Ha pedig az alperes erről csak később szerzett tudomást, annak jogkövetkezményeit jogszerűen nem viselheti. Ezen utóbbi érvek azonban nem a közigazgatási, hanem polgári eljárásban érvényesíthetők.

[52] A per tárgyát képező közterület-használati jogosultsággal összefüggő jogviszony közjogi vonatkozásban közigazgatási hatósági ügyként vizsgálendő. A helyi önkormányzat a forgalomképtelen törzsvagyon tulajdonosaként nem ugyanolyan tulajdonosi jogok gyakorlója, mint a forgalomképes vagyona tekintetében. A közterület használat vonatkozásában a szabályok és díjak megállapítása a törvényben meghatározott kötelező feladat, ekként az nem a tulajdonosi mivoltból származik.

[53] A kifejtettekre figyelemmel a Kúria megállapította, hogy az elsőfokú bíróság ítélete sérti a Kp. 85. § (2) bekezdését, 78. § (2) bekezdését, 89. § (1) bekezdés a) pontját, ezért a Kp. 121. §-a és a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 109. § (2) bekezdését alkalmazva a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és a keresetet elutasította. A döntés okán a Kúria mellőzte a felülvizsgálati kérelemnek az eljárás alapelveire vonatkozó érvei vizsgálatát.

A döntés elvi tartalma

[54] A közterület használatáért közterület-használati díjat kell fizetni.

[55] *Ingatlannal kapcsolatos hatósági eljárásban az ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt határvonalat kell irányadónak tekinteni. Az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokkal szemben a bizonyítás azt terheli, aki az adatok helyességét vitatja.*

Záró rész

[56] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése szerint alkalmazandó 107. § (1) bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.

[57] A felperes személyes költségmentessége okán az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése szerinti mértékű kereseti és 50. § (1) bekezdése szerinti mértékű feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli. A Kúria a Pp. 101. § (3) bekezdése figyelembevételével megállapította, hogy a pártfogó ügyvéd díját az állam viseli.

[58] A pereszes felperes a Pp. 83. § (1) bekezdése okán a Pp. 82. §-ában foglaltak szerint meghatározott elsőfokú és a felülvizsgálati eljárás költségét köteles megfizetni az alperes részére. Ennek összecszerűsége megállapításakor a felülvizsgálati bíróság figyelemmel volt az elsőfokú eljárásban csatolt megbízási szerződésben rögzített díjra, az alperesi nyilatkozatok, ellenkérelmek terjedelmére is, az elsőfokú eljárás során kifejtett tevékenységre.

[59] Az ítélet elleni felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2023. március 29.

Dr. Sperka Kálmán s. k.
a tanács elnöke

Dr. Gyurán Ildikó s. k.
előadó bíró

Dr. Farkas Katalin s. k.
bíró

Dr. Sugár Tamás s. k.
bíró

Dr. Bérces Nóra s. k.
bíró