



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
FŐISPÁN

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete
részére

Iktatószám: BP/2800/00126-1/2026
Ügyintéző: Gáspárné dr. Csubák Tünde
Telefonszám: (1) 328-5864
E-mail: gasparne.csubak.tunde@bfkh.gov.hu
Tárgy: Törvényességi felhívás a 6/2017. (II. 17.)
önkormányzati rendelet hatályának
jogszerűségével összefüggésben

Ez a levél kizárólag a TFÍK informatikai rendszerébe történő feltöltéssel kerül megküldésre!

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros Kormányhivatala a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 132. § (1) bekezdésének a) pontjában biztosított törvényességi felügyeleti jogkörében, az Mötv. 132. § (3) bekezdés b) pontja alapján vizsgálta Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában lévő közterületek használatáról és rendjéről szóló 6/2017. (II. 17.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) 1. §-ában megállapított hatályának jogszerűségét. E vizsgálat alapján az alábbi

törvényességi felhívással

élek.

Az Ör. 1. § (1) bekezdése alapján „*e rendelet hatálya kiterjed a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 13. pontja szerinti közterületekre.*”

Az Ör. 1. § (2) bekezdésének szabályozása szerint „*e rendelet szabályait kell alkalmazni továbbá az Önkormányzat tulajdonában álló közhasználat céljára átadott ingatlanokra, valamint az Önkormányzat tulajdonában nem álló egyéb ingatlanoknak a közhasználat céljára átadott terület részére, az erről szóló külön szerződésben vagy társasházi alapító okiratban foglaltak keretei között, ide nem értve a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában álló közterületeket.*”

Az Ör. 1. § (2) bekezdésének „*társasházi alapító okiratban*” fordulata 2024. november 21-ei hatállyal került az Ör. normaszövegébe. Ezt megelőzően az Ör. 1. § (2) bekezdése – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2024. szeptember 30. napjáig hatályban volt 54. § (7) bekezdésével összhangban – kizárólag a külön szerződésben foglaltak keretei között rendelte alkalmazni a tulajdonában nem álló egyéb ingatlanok közhasználat céljára átadott terület részei vonatkozásában az Ör. előírásait.

Az Étv. fent hivatkozott 54. § (7) bekezdése a közhasználat céljára átadott egyéb ingatlanok vonatkozásában akként rendelkezett, hogy az *"egyéb ingatlanoknak a közhasználat céljára átadott területrésze – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – a közterületre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni."*

E területeket érintően a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) már nem tartalmaz hasonló garanciális előírásokat, ugyanakkor az Étv. hivatkozott rendelkezésével tartalmi szempontból azonosan szabályoz az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szóló 147/1992. (XI. 6.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 4. mellékletének fogalomjegyzéke, amelynek – jelenleg is hatályos – közterület definíciója alapján: *"...Egyéb ingatlanoknak a közhasználat céljára átadott területrésze – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – a közterületre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni."*

Az idézett jogszabályi előírásokból adódóan, az Ör. rendelkezései – a megfelelő garanciákkal, azaz az erről szóló szerződés keretei között, az abban meghatározott feltételek figyelembevételével – a továbbiakban is kiterjedhetnek azon egyéb ingatlanok egyes területrészeinek használatára is, amelyeket a tulajdonosa közhasználat céljára átadott.

Az Ör. társasházi tulajdonostársak közös tulajdonát képező valamely ingatlanrésznek társasházi alapító okirat keretei közötti, azaz a korlátozott dologi jogi jogképességgel rendelkező társasház egyoldalú akaratnyilvánításával történő közhasználat céljára történő átadását is hatálya alá vonó rendelkezése azonban jogszabályokba ütközik, az alábbiak miatt.

Ahhoz, hogy az átvétel létrejöhessen, teljesezésbe menjen, elengedhetetlen az adott területet átvenni kívánó helyi önkormányzat szerződéses akarata is, amelynek előre, jogi normában való kinyilvánítása egyrészt sérti a Korm. rendelet 4. mellékletében foglaltakat, másrészt az önkormányzatot anélkül teszi automatikusan átvevővé, hogy az átvétel jogi kereteit, szabályait kimunkálhatná. Ennek következtében nem a képviselő-testület (vagy annak átruházott hatáskörében eljáró szerve) által hozott döntés idézhet elő kötelezettséggel (pl. fenntartással, kezelés megszervezésével, anyagi források biztosításával) együtt járó változást az önkormányzat jogi helyzetében.

Az egyéb ingatlanoknak a közhasználat céljára történő átadása esetén a magasabb szintű jogszabályban megkövetelt szerződéses forma garantálja a nyomon követhetőséget is, tekintettel arra, hogy a szerződés megkötését meg kell előznie egy, a képviselő-testület vagy valamely szerve által meghozott tulajdonosi döntésnek. Ezen szerződés megkötéséről szóló egyedi határozat nyilvános és visszakereshető a jogi norma címzettjei – jellemzően a közhasználatra átadott magántulajdonú területet használó vagy használni kívánó természetes és jogi személyek, illetve egyéb szervezetek – számára, míg ügyfélként nem szerezhettek tudomást a társasházi alapító okirat tartalmáról, bár elfogadása, ellenjegyzése vagy ingatlan-nyilvántartási bejegyzése napjával annak joghatásai az Ör. szerint beállnak, kötelezettségeket keletkeztetve mind a helyi önkormányzat, mind pedig a területet használó vagy használni kívánók oldalán.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2. § (1) bekezdése értelmében a jogszabályoknak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkezniük. Magyarország Alaptörvénye B) cikk (1) bekezdésében kinyilvánított jogállamiságnak nélkülözhetetlen eleme a jogbiztonság. A jogbiztonság a jogalkotók köteletségévé teszi annak biztosítását, hogy a jog egésze, részterületei és az egyes jogszabályok is világosnak és egyértelműek legyenek. A jogi normáknak működésüket tekintve kiszámíthatónak és előreláthatónak kell lenniük a címzettjeik számára.

A világos, érthető és mindenki számára értelmezhető normatartalom követelményével kapcsolatban az Alkotmánybíróság is számos alkalommal fejtette ki álláspontját. Így például a 11/1992. (III. 5.) AB

határozatában is rögzítette: a jogbiztonság megköveteli, hogy a jogszabály szövege értelmes és világos, a jogalkalmazás során felismerhető normatartalmat hordozzon.

Az Ör. 1. § (2) bekezdésében foglalt, a társasház egyoldalú akaratnyilvánításával történő közhasználat céljára történő átadást lehetővé tevő „*társasházi alapító okiratban*” szövegrésznek az egyértelműség és a normavilágosság elvét figyelmen kívül hagyó megfogalmazása – ahogyan arra a Kúria Köf.5.002/2023/5. számú határozatában is utalt – a jogalkalmazóra hárítja annak felelősségét, hogy felismerje, az alapító okiratban foglaltak szerint egy adott ingatlannak vagy területrésznek a közhasználat céljára átadásával az Ör. szerinti kötelezettségek beálltak-e vagy sem. Ezzel az Ör. alkalmazását tekintve jogbizonytalanságot idéz elő és olyan információk beszerzését várja el a közterületet rendeltetésétől eltérően használni kívánó jogalanyoktól, amelyekhez jogszerűen nem kaphatnak meg sem az ingatlan- nyilvántartási hatóságtól, sem az adott társasház közös képviselőjétől.

További jogbizonytalanságot jelent az is, hogy az Ör. 1. § (2) bekezdéséből nem egyértelmű, hogy a társasházi alapító okirat megalkotása, illetve módosítása mely naptári naptól vált ki joghatást: az aláírásának napjától, az ügyvédi/jogtanácsosi ellenjegyzésének napjától vagy az ingatlan- nyilvántartásba való bejegyzésének napjától.

Az Ör. 1. § (2) bekezdése normaszövege nem ad választ arra a joggal felmerülő kérdésre sem, hogy mi történjen akkor, ha az alapító okirat vagy annak módosítása bejegyzését az ingatlan-nyilvántartási hatóság elutasítja. Erről ugyanis nem értesül sem az Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete, mint helyi jogalkotó, sem a közterületté átminősült közös tulajdonú területrészt használó és azért díjat fizető ügyfél.

Az Ör. 1. § (2) bekezdése tehát ellentétes a Korm. rendelet 4. mellékletében foglaltakkal, valamint a Jat 2. § (1) bekezdésében rögzített normavilágosság elvébe ütközik, megsértve ezzel az Alaptörvény 32. cikk (3) bekezdését is, amely szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kiemelendő továbbá, hogy az Ör. 1. § (1) bekezdése azáltal, hogy a közterület fogalmát az Étv. 2. § 13. pontjára vonatkozó merev hivatkozással határozza meg, szintén sérti a Jat. 2. § (1) bekezdésében foglalt normavilágosság elvét, tekintettel arra, hogy az Étv. adott rendelkezése 2024. október 1. napjától már hatálytalan, ezzel együtt a közterület fogalmát a jelenleg hatályban lévő Méptv. 16. § 73. pontja meghatározza. Ennek megfelelően az Ör.-ben foglalt hivatkozás módosítása is indokolt.

Mindezekre figyelemmel az Mötv. 134. § (1) bekezdése első mondatában foglaltak alapján felhívom a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a törvényességi felhívást, annak kézbesítésétől – azaz a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tfvhr.) 5. § (1) bekezdése alapján a Törvényességi Felügyelet Írásbeli Kapcsolattartás (a továbbiakban: TFÍK) céljára kialakított informatikai rendszerbe történő feltöltésétől – számított

30 napon belül

tűzze ülése napirendjére, vizsgálja meg, és az abban foglalt megállapításokra figyelemmel a jogsértő helyzetet az Ör. 1. § (2) bekezdésének „*társasházi alapító okiratban*” fordulata hatályon kívül helyezésével szüntesse meg.

Kérem, hogy az Mötv. 134. § (1) bekezdésének második mondatában meghatározott törvényi kötelezettségnek eleget téve a törvényességi felhívás alapján tett intézkedésükről, vagy egyet nem értésükről a Kormányhivatalt – a fent megadott határidőn belül – a TFÍK informatikai rendszeren keresztül tájékoztatni szíveskedjenek.

Szükségesnek tartom jelezni, hogy az Mötv. 134. § (2) bekezdése alapján a megadott határidő eredménytelen leteltét követően a törvényességi felügyeleti eljárás körébe tartozó egyéb eszközök alkalmazásáról a Kormányhivatal mérlegelési jogkörében hoz döntést.

A Tfvhr. 2. § (5) bekezdése kimondja továbbá, hogy a Kormányhivatal a törvényességi felügyeleti eszközök alkalmazását addig folytatja, ameddig a jogszabálysértés nem kerül megszüntetésre.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint.

Tisztelettel:

dr. Sára Botond Attila

Digitálisan aláírta: dr. Sára Botond Attila
Dátum: 2026.02.23 14:29:28 +01'00'

dr. Sára Botond

