

SÁRHEGYI ÉS TÁRSAI ÜGYVÉDI IRODA**Dr. Bártfai Beatrix****Ügyvéd***H-1024 Budapest, Keleti Károly u. 26.**Telefon: 209 – 01 80, Tel/Fax: 385 – 22 29, Fax: 336 – 03 64**e-mail: sarhegyi@hu.inter.net*

Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
1082 Budapest, Baross u. 63-67.
Dr. Kocsis Máté Alpolgármester Úr részére

Tisztelt Alpolgármester Úr!

A Pollack Mihály téri mélygarázs beruházásra valamint „felszínhasznosításra” vonatkozó jogi konstrukciók megvizsgálását követően az alábbi **jogi szakvéleményt** adom.

I.

A Józsefvárosi Önkormányzat valamint a Pollack Mihály téri Mélygarázs Beruházó, Kivitelező és Üzemeltető Kft. között 2003. június 16-án szerződés jött létre mélygarázs beruházás tárgyában.

A Legfelsőbb Bíróság 2009. január 28-án ítéletet hirdetett a Soproni Petőfi tér alá épült mélygarázs ügyében.

A Soproni Önkormányzat szerződést kötött egy magántársasággal a város forgalomképtelen törzsvagyonát képező közterület – Petőfi tér – alá építendő mélygarázs beruházás tárgyában. A szerződés szerint a közterület alá épülő mélygarázs az épített magántársaság tulajdonába került volna, aki az Önkormányzat tulajdonában maradó földterületre a garázs megépítését követően földhasználati jogot szerzett volna.

A soproni mélygarázs szerződés lényegi tartalmi ismérveit tekintve teljes egészében egyező a Józsefvárosi Önkormányzat és a Pollack Mihály téri Mélygarázs Beruházó Kft. között megkötött megállapodással.

A Legfelsőbb Bíróság ítéletében megállapította a soproni szerződés jogszabályba ütközés következtében fennálló semmisségét. **Az ítélet alapján megállapítható, hogy a Pollack Mihály téri garázsberuházásra megkötött Ptk. 97§ (2) bekezdés szerinti osztott tulajdont és földhasználati jogot létesítő szerződés, mivel elidegenítésnek minősül a Polgári Törvénykönyv rendelkezésébe ütközik és ezáltal semmis. A Legfelsőbb Bíróság ítéletében azt is kimondja, hogy egy adott ingatlan „felszíne” és „belseje” jogi értelemben nem választható szét, egymás jogi sorsát osztják.**

A Ptk. 234§ (1) bekezdés alapján a semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség. **Semmis szerződés esetén a felek esetleges felrőható magatartásának nincs jogi relevanciája, ezáltal a felek egymással szemben ezen jogcímen kártérítési igényt nem érvényesíthetnek.**

II.

A Józsefvárosi Önkormányzat és a Pollack Mihály téri Mélygarázs Beruházó Kft. 2006. március 16-án közös gazdasági társaságot alapított Pollack Mihály téri Közterületfejlesztő Kft. (továbbiakban: Közös Társaság) néven. A társaság létesítéséről döntő közgyűlési előterjesztési anyagokból, valamint a felek között az alapítással egyidejűleg megkötött Szindikátusi Megállapodásból megállapíthatóan a Közös Társaságot a közúti közlekedésről szóló **1988. évi I. tv. 9/B § (2) bekezdésének figyelembevételével** az Önkormányzat törzsvagyonának részét képező közutak és műtárgyaik működtetése céljából, konkrétan a Pollack Mihály tér „felszínhasznosításának” érdekében hozták létre.

A Szindikátusi szerződés szerint a Közös Társaság a Pollack Mihály tér felszínhasznosítására, karbantartására Pályázatot ír ki és a pályázat nyertesével szerződést köt. 2006. szeptember 13-án került sor a Pályázat kiírására és 2006. október 31-én a szerződések aláírásra kerültek a nyertes társasággal.

A pályázat alapján két szerződés jött létre:

- **Felszínhasználati Megállapodás** a Közös Társaság és a Pollack Projekt Kft. között,
- **Bérleti szerződés** a mélygarázs használata tárgyában a Pollack Mélygarázs Kft. és a Pollack Projekt Kft. között.

A fenti szerződésrendszer több jogszabályba is ütközik, amelynek következtében és az alábbiakban részletezettek szerint semmis:

1.) Az 1988. évi I. tv. 9/B § (2) bekezdésének rendelkezése az önkormányzatok törzsvagyonába tartozó közutak és műtárgyaik működtetésére vonatkozó szabályozást rögzíti. A törvény 9/B §-a a közutak üzemeltetésére és az üzemeltetést végző közútkezelőre alkalmazandó szabályokat tartalmazza. A törvény rögzíti az út és közút fogalmának meghatározását is.

A Pollack Mihály tér az ingatlan-nyilvántartás adatai, a helyi építési szabályzat rendelkezései, valamint az Ötv. 79 § (2) a.) pontjának rendelkezése alapján nem közútnak, hanem köztérnek minősül. Az 1988. évi I. törvény 9/B§-nak, közutak és műtárgyaik működtetésére vonatkozó rendelkezései ugyanakkor kizárólag közutakra vonatkoznak, közterek üzemeltetésére nem alkalmazhatók. Közterek működtetése a jogszabályból következően koncesszióba sem adhatók.

A vonatkozó jogszabályok alapján köztér üzemeltetésére polgári jogviszony nem létesíthető, az önkormányzat egy adott köztér működtetését tehát sem többségi tulajdonában álló cégnek, sem más harmadik személynek - koncessziós szerződés alapján - nem adhatja át jogszerűen. **Az önkormányzat törvénybe ütközően „ruházta át” a Pollack Mihály tér „működtetési jogát” a Közös Társaságra.**

Amennyiben az önkormányzat valamely közút és nem köztér üzemeltetésével bízta volna meg a Közös Társaságot, úgy a törvény rendelkezéseiből következően ezen jogát a Közös Társaság más harmadik személynek pl. a Pollack Projekt Kft.-nek nem adhatta volna át.

Az **1988. évi I. tv. 33 § (1 c.) pontja** szerint helyi közutak tekintetében a közút kezelője

- vagy koncessziós szerződés alapján koncessziós társaság,
- vagy a működtetésével megbízott többségi önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság lehet.

Amennyiben az önkormányzat nem a Közös Társaságot hanem más harmadik személyt – pl.: a Pollack Projekt Kft-t – kívánt volna **közút üzemeltetésével** megbízni, úgy ilyen tárgyú koncessziós pályázatot kellett volna kiírnia és a nyertes pályázóval szerződnie.

Összegezve:

- a) A Pollack Mihály tér működtetésére vonatkozóan polgári jogi jogviszony az 1988. évi I. tv. alapján jogszerűen nem létesíthető, mivel a köztér nem minősül közútnak,**
- b) amennyiben közút üzemeltetésére kíván az önkormányzat polgári jogviszonyt létesíteni, úgy vagy koncessziós pályázatot kell kiírni, vagy önkormányzati többségű cég üzemeltetésébe lehet adni a közutat, aki viszont saját maga köteles annak működtetésére.**

A fentiekből következően a pályázati kiírás és az annak alapján megkötésre kerülő szerződések jogszabálysértők és ezáltal semmisek.

2.) Külön kiemelendő, hogy a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 9 § a közutak és autópályák rendeltetésnek megfelelő, közlekedési célú üzemeltetésére és működtetésére vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

Egy adott közterület pl. közút rendeltetéstől eltérő használatának szabályait a közterület-használatra vonatkozó jogi normák szabályozzák.

A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő közterületek használatáról és használatának rendjéről szóló rendelkezéseket a **38/1999 (VII.13) sz. Önkormányzati rendelet** tartalmazza.

A Pályázati Kiírásból és az annak alapján megkötött szerződések tartalmából megállapítható, hogy az „üzemeltetés” **vendéglátói tevékenység** végzésére, azaz a közterület nem rendeltetésszerű használatára irányul.

A fenti cél figyelembevételével az Önkormányzat az alábbiak szerint járt volna el jogszerűen a köztér használatának tárgyában:

- a) A tér felújítása és karbantartása tárgyában közbeszerzési eljárást kellett volna kiírnia.**
- b) Közterület használati engedély kiadását eredményező hatósági eljárásban kellett volna döntenie a Pollack Mihály téren folytatandó vendéglátói tevékenység engedélyezésének feltételeiről, időtartamáról és a fizetendő közterület használati díjról.**

Lényegesnek tartjuk kiemelni, hogy a közterület használat vonatkozásában a Józsefvárosi Önkormányzat jogsértő gyakorlatot folytat.

A közterület használatot ugyanis nem polgári jogviszony – szerződés – létesíti, hanem hatósági jogviszony alapján hatósági aktus, határozat hozza létre. Az önkormányzat hatósági határozattal, közterület használati engedéllyel hagyja jóvá a közterület rendeltetéstől eltérő használatát. A határozat alapján az engedélyes a jogszabályban meghatározott közterület használati díj fizetésére köteles. Az önkormányzat tehát a közterület használatának jóváhagyása során nem tulajdonosi döntést, hanem hatósági határozatot hoz az Ötv. 11 §-ban foglaltak alapján.

A fentieket a Legfelsőbb Bíróság döntése és az ezzel összhangban folytatott bírósági joggyakorlat is rögzíti.

A Józsefvárosi Önkormányzat ugyanakkor polgári jogviszonyban, megállapodásban rendezi a közterület használatot, amely – mint ahogy azt a Terézvárosi Önkormányzat esetében a bíróság ítéletében megállapította – jogsértő joggyakorlatnak minősül.

III.

A Pollack Mihály térre vonatkozóan fennálló jogsértő helyzet megszüntetésének jogi lehetősége:

- A Felszínhasznosítási szerződés semmissége következtében a felek között esetlegesen felmerülő elszámolási kérdések rendezése.
- Hatósági eljárásban a Pollack Mihály tér közterület használatának rendezése.
- A törvénytörő mélygarázs beruházás tárgyában kötött szerződés vonatkozásában a semmisség tényét a másik szerződő féllel, a Pollack Mihály téri Mélygarázs Beruházó Kft-vel írásban közölni kell, és a szükséges tárgyalásokat meg kell kezdeni.

Budapest, 2009. május 13.

Tisztelettel:

Dr. Bártfai Beatrix

Ügyvéd
Sárospataki és Pártai Ügyvédi Iroda
1024 Bp., Keleti K. u. 26.

Dr. Bártfai Beatrix
Ügyvéd