



A vitorlaskikötők és az azokhoz kapcsolódó létesítmények ingatlanjogi vonatkozásai – különös tekintettel a Balaton-part helyzetére



Dr. Lampert Amarilla – dr. Szántay Bernadet
Veszprém Megyei Földhivatal

A Balaton partján és a tómederben számos vitorlaskikötő és egyéb létesítmény épült és épül napjainkban is, azonban az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) és az annak végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Vhr.) nem tartalmaz speciális rendelkezéseket ezen építmények tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, térképi feltüntetésére vonatkozóan. Felmerül tehát a kapcsolódó jogi szabályozás gyakorlatban történő alkalmazhatósága kidolgozásának, továbbá a meglévő jogintézmények segítségével a megfelelő megoldások felderítésének igénye.

A kikötő fogalma a köznyelvben és a jogi szaknyelvben, valamint a kapcsolódó egyéb jogintézmények

A köznyelv *kikötő*nek tekinti egyrészt a hajóállomást, azt a területet, ahol a személyszállítással üzletszerűen foglalkozó hajózási társaság tevékenységét kifejti, értve ez alatt a jegypénztárt, a járdát, a mólót, a hajók kikötésére és az utasok beszállítására szolgáló berendezéseket (hajópad és kikötőhorog), valamint a vízterületnek azt a képzeletben behatárolt részét, amely a hajók számára a kikötő rendeltetésszerű használatát és a biztonságos közlekedést lehetővé teszi, és szükségképpen biztosítja.

A kikötő fogalmába sorolja a köznyelv a különösen kedvtelési, sportolási célból létesített vitorlás-, illetve csónakkikötőt is, amely alatt értik a szárazföldről a hajók megközelítését lehetővé tevő stéget, padozatot, a hajók kikötését, rögzítését biztosító cölöpöket, a vízrebocsátást és a kiemelését szolgáló emelő- és rakodószerkezeteket, a hajók tárolására, javítására alkalmas berendezéseket, valamint a parton lévő egyéb kiszolgáló létesítményeket (pl. vizesblokk).

Használatos még a *stég* fogalma önállóan is – tehát adott esetben nem egy kikötő részeként –, vagyis olyan építményként, amelyen horgászni, napozni lehet, vagy amely biztosítja a szárazföldről a fürdőzésre alkalmas vízterületnek, illetve egy kis evezős facsónaknak a megközelítését. A jog azonban másként, differenciáltabban kezeli az előbbi fogalomösszességet. Elsőként el kell határolni egymástól a víziállás és a kikötő fogalmát.

A *víziállás* fogalmát a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokról szóló 379/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet határozza meg. *Víziállás* – a vízi közlekedésről szóló jogszabály alapján kikötőnek, illetve úszóműnek minősülő létesítmény kivételével – az állami, önkormányzati tulajdonban lévő vizek medrében, vagy a közcélú vízelékesítmények vízterületén elhelyezett – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló jogszabály (Étv.) alapján épületnek nem minősülő – a meder talajába beépített, vagy a meder talajára támaszkodó tartókra, cölöpökre, talpakra rögzített építmény, padozat – beleértve a bejárót is, amely a vízterületnek nem vízgazdálkodási célú használatát teszi lehetővé¹. A víziállás fogalmát egy ma már nem hatályos jogforrás is az előbbi definícióhoz hasonlóan határozta meg akként, hogy víziállásnak (cölöpállás, horgászállás, horgászpad, általában stégjellegű építmény) a meder talajába beépített, vagy a meder talajára támaszkodó tartókra (cölöpökre, talpakra) rögzített padozatot tekintett, amely a vízterületnek nem vízgazdálkodási célú (pl. horgászat, napozás, fürdőzés, tudományos megfigyelés, munkavégzés) használatát tette le-

¹ 379/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokról 82. § a) pont

hetővé². A jogalkotó jelenleg *expressis verbis* kiveszi a kikötőt a víziállás fogalom-meghatározásából és a víziállás fő fogalmi elemeként az építmény mederben történő elhelyezkedését határozza meg, s utal a vízhasználat mikéntjére, nevezetesen, hogy az nem vízgazdálkodási, vízi közlekedési céllal történik. A hivatkozott rendelet részletes előírásokat tartalmaz a víziállások telepítésére vonatkozóan, kitérve azok helyének kijelölésére, létesítésének mikéntjére, a méretére, a tilalmakra és a Balatont érintő különös szabályokra is.

A víziállás definíciójában szereplő építmény fogalmának meghatározásakor az Étv. fogalom-meghatározását hívhatjuk segítségül, hiszen a Korm. rendelet maga is erre utal, amikor az épületet kiveszi a víziállás fogalomköréből. Az Étv. szerint *építmény* az építési tevékenységgel létrehozott, illetve késztermékként az építési helyszínre szállított – rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készlettségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül – minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a terepszint, a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre. Az építményhez tartoznak annak rendeltetészerű és biztonságos használatához, működéséhez, működtetéséhez szükséges alapvető műszaki és technológiai berendezések is (az építmény az épület és műtárgy gyűjtőfogalma). Emellett ismeri a törvény a *sajátos építményfajtákat* is, amelyek többnyire épületnek nem minősülő, közlekedési, hírközlési, közmű- és energiaellátási, vízellátási és vízgazdálkodási, bányaműveléssel, környezetvédelemmel kapcsolatos és atomenergia alkalmazására szolgáló, valamint a honvédelmi és katonai, továbbá a nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű, sajátos technológiájú építmények (mérnöki létesítmények), amelyek létesítésekor – az építményekre vonatkozó általános érvényű településrendezési és építési követelményrendszeren túlmenően – eltérő, vagy sajátos, csak arra a rendeltetésű építményre jellemző, kiegészítő követelmények megállapítására és kielégítésére van szükség³.

A *kikötő* fogalmával összefüggésben egy, már nem hatályos rendelet⁴ a kikötő létesítményei és

berendezései között megkülönböztetett vízi létesítményeket (pl. hullámtörő, hullámvédő, kikötőpartfal, kikötőmóló, lejárórampa, kikötőmedence és annak bejáratú csatornája), hajózási létesítményeket (pl. kikötőbak, kikötőhorog, hágcsó, terelőkorlát, sorompó, rendezőhajó, hajóhid, vízi mentőeszköz és berendezés, a parton és a vízen elhelyezett hajózási jelzőeszköz és berendezés, hajózási hírközlő létesítmény), a kikötő partterületén való közlekedés céljára szolgáló létesítményeket (pl. út, járda, térburkolat és ezek műtárgyai), emelő és rakodólétesítményeket (rakodódaru, görgősor, felvonó, rakodó- és szállító-targonca), valamint kikötői közműveket (világítási létesítmény, vízvezetési rendszer, hírközlő és tűzvédelmi berendezés). A kikötő fogalmát jelenleg a vízi közlekedésről szóló 2000. évi XLII. törvényben találjuk. A *kikötő* az úszólétesítmények kikötésére kijelölt, vagy azok részére fenntartott partterület, amely alkalmas a vízi közlekedéssel, személyek be- és kiszállításával, árukezeléssel, áruátrakással és elosztással, valamint az úszólétesítmények hajózásra alkalmasságának megőrzésével kapcsolatos tevékenység végzésére. Zárt öbölben vagy medencében – ha az öböl, illetve medence teljes területén, a befogadóba torkollásig a kikötőhöz tartozik – a hajóutat a kikötőhöz tartozó vízterületnek kell tekinteni. A kikötő esetében tehát a jogalkotó – nem részletezve a korábbi szabályozásban felsorolt kikötői létesítményeket – egyfajta célhoz, tevékenységhez kötött partterületet nevesít, amely gyakorlatilag azonosítható a fentiekben vázolt köznyelvi értelemben vett kikötő-fogalommal.

Az üzemeltetés formája szerint a kikötő lehet közfoglalmú vagy saját használatú. A törvény értelmében kikötő a hajózási hatóság engedélyével létesíthető, bővíthető, tartható üzemben és szüntethető meg⁵. A hivatkozott törvényben kapott felhatalmazás alapján a kikötő, komp-és révátke-lőhely, továbbá más hajózási létesítmény létesítéséről, használatbavételéről, üzemben tartásáról és megszüntetéséről rendelkezik az 50/2002. (XII. 29.) GKM rendelet, amely meghatározza többek között a létesítési engedélyezési terv tartalmát, továbbá a létesítési, fennmaradási, használatba vételi engedélyezési eljárásba bevonandó szakhatóságokat.

A vonatkozó szabályozás többször említi még a *vízilétesítmény* kategóriáját, azonban állás-

² 4/1981 (IV. 4.) OVH rendelkezés az Országos Vízgazdálkodási Szabályzat kiadásáról 220. § (1) bekezdés

³ 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről 2. § 8. és 18. pontok

⁴ 1/1980. (I. 7.) KPM rendelet a kikötők létesítéséről, bővítéséről, használatbavételéről, üzemben tartásáról és megszüntetéséről 4. számú melléklet

⁵ 2000. évi XLII. törvény a vízi közlekedésről 79. §, 85. §, 87. § 20. pont

pontunk szerint ez a fogalom bizonyosan nem vonható a vizsgálat körébe, már csak a jogszabályban meghatározott eltérő célja, rendeltetése miatt sem⁶.

Találunk még ide vonatkozó szabályokat az ún. Balaton-törvényben is, amely – többek között – kimondja, hogy a partvonal-szabályozási és vízpart-rehabilitációs tervnek kötelezően tartalmaznia kell pl. a kikötő létesítésére alkalmas partszakaszokat. A jogszabály korlátozza a tómederben elhelyezhető állandó építményeket is, és ezek között említi a kikötői építményeket⁷.

A vonatkozó jogi szabályozás kapcsán elmondható még egyrészt, hogy a kikötőkre vonatkozó szabályok több jogterületet – így pl. közlekedési jog, vízjog, környezetvédelem, ingatlanjog – is érintenek, valamint a hivatkozott törvényben lefektetett alapvetéseken túl rendeleti szinten kerültek meghatározásra a részletszabályok. Másrészt a már hivatkozott – funkciója miatt kikötőnek nem minősülő –, a víziállás fogalmát is tartalmazó Korm. rendelet megalkotása sokat várattott magára, hiszen az 1995-ös vízgazdálkodási törvényben adott felhatalmazás ellenére a kormány tárgyban rendelte csak 2007-ben készült el, és 2008. január 1-jén lépett hatályba. Ezzel is magyarázható, ha a fogalmak viszonylagos közelsége okoz némi bizonytalanságot a jogalkalmazás során. A vonatkozó jogszabályi háttér áttekintését, az engedélyezési eljárás főbb elemeinek és a területen dolgozó szakemberek álláspontjának megismerését követően elmondható azonban, hogy a kialakult gyakorlat ma is dologösszességként kezeli a kikötőt, amelynek része az ún. kikötő szárazföld, annak parti létesítményeivel és a szárazföldről a vízbe benyúló azon építmény, melynek célja egyrészt, hogy a hullámszóllapításán keresztül védett vízfelületet biztosítson a kikötő medencében, másrészt, hogy a partról a vízhez, hajókhoz jutást lehetővé tegye. Ez utóbbiakat nevezhetjük a kikötő vízi létesítményeinek.

A víziállás és a kikötő fogalmának elhatárolásakor a magunk részéről azon álláspontra helyezkedünk, hogy a víziállás alapvetően egy kizárólag a vízjog fogalmkörébe illeszthető – sajátos – építmény, míg a kikötő elsősorban a közleke-

dési jog rendszerében értelmezhető. Ingatlannyilvántartási szempontból ezért a továbbiakban általában a vízben, illetve annak medrében elhelyezhető építményekre helyezük a hangsúlyt, figyelemmel arra is, hogy a parton elterülő földrészlet és a víz, valamint annak medrének (Balaton) tulajdonjoga elválik egymástól.

A meder tulajdonával, használatával kapcsolatos szabályozás

A vizek, illetve a meder tulajdonával, illetve használatával kapcsolatos szabályozást több jogszabályhely áttekintésével ismerhetjük meg.

A Ptk. szerint a természetes tavak és azok medre az állam kizárólagos tulajdonában vannak, így forgalomképtelenek⁸. Ezzel összhangban mondja ki a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, hogy a Balaton és annak medre az állam kizárólagos tulajdonában van⁹.

Az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény szerint az állami vagyon feletti tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét a Magyar Állam nevében a Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács (Tanács) gyakorolja, amely a feladatait a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zártkörűen működő Részvénytársaság (MNV Zrt.) útján, annak ügyvezető szerveként látja el.

A Ptk. teremti meg annak lehetőségét, hogy az MNV Zrt. az egyes állami vagyontárgyak hasznosítására vagyongazdálkodási szerződést kössön. Ez esetben a vagyongazdálkodási szerződés alapján a tulajdonost a polgári jogi kapcsolatokban megillető jogokat és teljesíti a tulajdonos ilyen kötelezettségeit¹⁰. A vagyongazdálkodási szerződés alapján a vagyongazdálkodási jogosult meghatározott, állami tulajdonba tartozó dolog birtoklására, használatára és hasznai szedésére¹¹.

Az állami vagyonnal való gazdálkodásról rendelkezik a 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet, amely kimondja, hogy az ingatlanra vonatkozó, szerződésen alapuló vagyongazdálkodási jog az Inyvtv. 3. § (2) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre, a vagyongazdálkodási szerződés megkötésének időpontjától kezdve megilletik a vagyongazdálkodási jogai és terhelik kötelezettségei. A vagyongazdálkodási kezelt vagyont

⁶ 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról 1. sz. melléklet 26. pont

⁷ 2000. évi CXII. törvény a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megalkotásáról 35. § c) pont és 16. § (3) bekezdés *a)* pont

⁸ 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről 172. § b) pont és 173. § (1) bekezdés *a)* pont

⁹ 1995. évi LVII. tv. a vízgazdálkodásról 6. § (1) bekezdés *b)* pont

¹⁰ 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről 175. §

¹¹ 2007. évi CVI. törvény az állami vagyronról 27. §

rendeltetésének, a szerződésnek, továbbá a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően, az ilyen személytől elvárható gondossággal birtokolhatja, használhatja, hasznosíthatja¹².

A Balaton a Közép-dunántúli Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság (Igazgatóság) vagyonkezelésében van, vagyonkezelői joga az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre került. A környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 347/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet alapján az Igazgatóság állami alaptevékenysége körében látja el a vagyonkezelői feladatokat a vagyonkezelésében lévő kincstári vagyontárgyak tekintetében, valamint végzi a vagyonkezelésében lévő állami tulajdonú vizek szabályozását, mederfenntartását, partvédelmét¹³.

A 120/1999. (VIII. 6.) Korm. rendelet a vizek és a közcélú vízelétesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról szól. A jogszabály 6. § (1)–(5) bekezdései tartalmazzzák a medrek használatával kapcsolatos fontosabb rendelkezéseket. A fenntartó – a Korm. rendelet alkalmazásában ilyennek tekinthető a vagyonkezelő, azaz jelen esetben az Igazgatóság – a meder használatával összefüggésben hozzájárulhat ahhoz, hogy a mederben, annak talajával egybeépített víziállást vagy egyéb építményt (így például kikötői lekötőmű) helyezzenek el, ha azt más jogszabály nem korlátozza, illetve nem tiltja. A meder talajába épített építmény esetén a fenntartó mederhasználati díjat állapíthat meg, illetve a hozzájárulást mederhasználati szerződés létrejöttéhez kötheti. A mederhasználatot a fenntartó és a meder igénybevételel kérő személy vagy személyek szerződése hozza létre. A vizek medrének használatával kapcsolatos szerződést határozott vagy határozatlan időre lehet megkötni azzal, hogy a mederben elhelyezett építmény tulajdonjoga a vizek tulajdonjogát nem érintve az építményt illeti [Ptk. 97. § (2) bek. és 686. §]¹⁴.

A fent idézett Korm. rendelet gyakorlati alkalmazásával összefüggésben a Pénzügyminisztérium szerint a Kincstári Vagyoni Igazgatóság (KVI, mint az MNV Zrt. jogelődje) a közelmúlt-

ban számos megkeresést kapott a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában álló vizeken, azok medrében megvalósítandó vagy már megvalósított építmények engedélyeztetése, illetve az azzal kapcsolatos mederhasználat ügyében. Világossá vált, hogy ezen létesítmények jogi sorsa rendezendő. Egyrészt a már létező vízi létesítményeké, amelyek vonatkozásában a medret igénybe vevő és a vagyonkezelő szervezet között nincs szerződéses viszony vagy a mederhasználati szerződés lejárt, megújítandó. Másrészt a megvalósítani tervezett létesítmények esetében is a vonatkozó jogszabályok előírásainak mindenben megfelelő tiszta helyzet megteremtésére kell törekedni az igénybevételel kérő és a vagyonkezelő között.

A problémakör rendezését a KVI a leginkább érintett balatoni mederhasználati ügyekben kezdte meg, azzal a céllal, hogy az ott kialakított elvek és feltételek az ország többi kizárólagos állami tulajdonban álló vízének mederhasználati szerződési kapcsán is irányadóakká válhatnak¹⁵.

2007. szeptember hónapban aláírtak egy, a Balaton medrében kialakítandó, 119 vitorlás kikötését szolgáló létesítményre vonatkozó mederhasználati szerződést. A szerződéssel érintett parti ingatlanok egyike egy önkormányzat, a másik pedig egy egyesület tulajdonában áll. A szerződéssel elérni kívánt cél az volt, hogy az idegenforgalom fejlesztése érdekében bővítsék, korszerűsítsék a már meglévő egyesületi tulajdonú kikötői létesítményeket az ingatlanok előtt húzódó tómeder egy részének igénybevételel. A mederhasználati szerződés rendelkezései alapján a mederkezelő használatba adta, a mederhasználók – nevezetesen az önkormányzat és az egyesület – pedig használatba vették a Magyar Állam tulajdonában és az Igazgatóság vagyonkezelésében lévő tóingatlanból a vitorlások kikötését szolgáló tartós ráépítésű móló építményei által igénybevett mederterületet 60 év időtartamra. A mederterület használata után a mederhasználók mederhasználati díjat kötelesek fizetni. Könnyen belátható, hogy a jogalkalmazási szempontból vizsgált kérdésünknek jelentős pénzügyi vonatkozása is van: egyrészt mederhasználati díj formájában, amely a beruházót, építményt terheli, másrészt felmerülhet esetlegesen földhasználati díj fizetése is, amennyiben az önkormányzati földön álló, már meglévő kikötői létesítmények tulajdonosa ellenérték

¹² 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet az állami vagyonnal való gazdálkodásról 7. és 9. §

¹³ 347/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről 36. § g) és i) pont

¹⁴ 120/1999. (VIII. 6.) Korm. rendelet a vizek és a közcélú vízelétesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról 6. §

¹⁵ Dr. Veres János pénzügyminiszter K/3071/2. számú, „Kié a meder?” című írásbeli kérdésre adott válasza <http://www.parlament.hu/irom38/03071/03071-0002.pdf>

A mederhasználó természetes vagy jogi személy a fenntartó hozzájárulásával építményt emelhet a Magyar Állam tulajdonát képező tómederben, s ezáltal jön létre a mederhasználati jog a Magyar Állam tulajdonát képező ingatlanon a mederhasználó építménye javára.

Az Inyvtv. szerint a földrésztelen kívül *önálló ingatlan*nak kell tekinteni az épületet, a pincét, a földalatti garázst és más építményt, ha az nem vagy csak részben a földrésztelen tulajdonosának a tulajdona (a továbbiakban: önálló tulajdonú épület)¹⁷. A Vhr. ezt azzal egészíti ki, hogy az önálló tulajdonú épület esetén a földrésztelenet és az épületet külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani. A földrésztelen tulajdoni lapjára be kell jegyezni az épület tulajdonosát megillető földhasználati jogot. A földhasználat jogot egész földrésztelenre, vagy a földrésztelen természetben vagy területi mértékben meghatározott részére lehet bejegyezni¹⁸.

Mivel a Balaton ingatlan-nyilvántartási értelemben földrésztelen, a fenntartó hozzájárulásával emelt kikötői létesítmény, víziállás vagy más építmény pedig a meder talajával tartósan egybeépített, helyhez kötött műszaki alkotás – azaz építmény, vagy közelebről egy közlekedési rendeltetésű sajátos építményfajta –, megállapíthatjuk, hogy a földhasználati jog szabályainak alkalmazásával van lehetőség a vízben emelt építmény, mint önálló tulajdonú ingatlan, valamint a tó tulajdoni lapján ezen építmény tulajdonosát megillető, a meder természetben meghatározott részére kiterjedő földhasználati jog (mederhasználati jog) ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére.

A kikötői létesítmény vagy más vízben emelt építmény ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban való feltüntethetősége kapcsán a következők mondhatók el: Az állami földmérési alaptérkép az egységes országos térképrendszerben készült olyan nagy méretarányú térkép, amely állami alapadatként tartalmazza a közigazgatási határokat, a földrészteleneket, azok határvonalait, helyrajzi számait és egyéb azonosítóit, művelési ágait, a művelés alól kivett területeket, a földrészteleneken lévő épületeket és a névjaztot. Tartalmazza továbbá a szakmai szabályzatokban foglalt módon a különféle építményeket és létesítményeket¹⁹. A kikötők és más vízi létesítmények nem minősülnek állami alapadatnak, így

ezeket az ingatlan-nyilvántartási térképen nem kötelező feltüntetni. A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 1996. évi LXXVI. törvény végrehajtásáról szóló 16/1997. (III. 5.) FM rendelet 20. § (5) bekezdése alapján azonban van lehetőség az állami alapadatokon túli tartalomnak a megrendelő (igénylő) költségére – az állami alapadatoktól elkülöníthető módon – az alaptérképen való ábrázolására, és az adatbázisban történő kezelésére. A rendelet 24. § (2) bekezdése szerint a többlet tartalom változásainak vezetéséről a megrendelő (igénylő) gondoskodik.

Az ingatlan-nyilvántartás és a vízgazdálkodási nyilvántartás tartalma

A vízgazdálkodás, vízügyi jog és ingatlan-nyilvántartás összefüggéseit, kérdéseit vizsgálva megállapítható, hogy az érintett társadalmi viszonyok jogi értelemben vett klasszifikációja során a jogalkotó a vizeket, a vízgazdálkodást meglehetősen szerényen – a specifikumok kiemelése nélkül – érintette²⁰.

Az Inyvtv. szerint az *ingatlan-nyilvántartás* településenként tartalmazza az ország valamennyi ingatlanának a törvény szerint meghatározott adatait, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket. Az Inyvtv.-ben felsorolt jogokon és tényeken kívül az ingatlan-nyilvántartásba más jog bejegyzését, tény feljegyzését csak törvény rendelheti el²¹.

A vízügyi igazgatási szervezet *vízgazdálkodási nyilvántartásáról* szóló 23/1998. (XI. 6.) KHVM rendelet alapján a vízgazdálkodási nyilvántartás tárgyát képezik a vizek, ezek medrei és egyéb természetes víztartó képződményei, az ezekhez kapcsolódó vízkészletek és vízhasználatok mennyiségi és minőségi adatai, továbbá a vízi létesítmények. A vízgazdálkodási nyilvántartás a vízgazdálkodási objektum-nyilvántartásból, a műszaki nyilvántartásból, és a vízikönyvből áll²².

²⁰ Harmati Károly (Országos Vízügyi Főigazgatóság Hatósági és Jogi Főosztály): A vízgazdálkodás, a vízügyi jog, és ingatlan-nyilvántartás néhány sarkalatos kérdése és a joganyag továbbfejlesztésének ezzel összefüggő egyes szempontjai. Magyar Hidrológiai Társaság XIX. Vándorgyűlésén elhangzott előadás. <http://www.vizugy.hu/szakirodalom/szakmai publikációk/MHT XIX. vándorgyűlésen elhangzott előadások>

²¹ Inyvtv. 2. §
²² 23/1998. (XI. 6.) KHVM rendelet a vízügyi igazgatási szervezet vízgazdálkodási nyilvántartásáról 1–2. §

¹⁷ Inyvtv. 12. § a) pont

¹⁸ Vhr. 9. § (1) bekezdés és 59. § (1) bekezdés

¹⁹ 1996. évi LXXVI. törvény a földmérési és térképészeti tevékenységről 10. § (1) bekezdés

A vízgazdálkodási nyilvántartás és az ingatlan-nyilvántartás tehát nem fedi egymást, mivel a vízgazdálkodási nyilvántartásnak természetesen nem képezi a tárgyát a tulajdonjog bejegyzése, sem a víz medre, vagy a vízfelület, sem a vízilétesítmények esetében.

Lehet-e ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzett tulajdonjogot szerezni a „hajóhelyre”?

A hajóhely ismét egy olyan köznyelvi kategória, amelyet a jogi szabályozás nem definiál, de amely alatt általában a konkrét kikötési lehetőséget értik, s ez értelemszerűen magában foglal egy bizonyos vízfelületet, illetve annak használatát is.

Ha a hajóhely nem is, a hajóállás fogalma azonban előfordul néhány jogszabályban. A kikötő, komp-és révátkelőhely, továbbá más hajózási létesítmény létesítéséről, használatbavételéről, üzemben tartásáról és megszüntetéséről szóló 50/2002. (XII. 29.) GKM rendelet értelmező rendelkezései szerint *hajóállás* az egy mértékadó hosszúságú úszó létesítmény kikötésére alkalmas kikötőrész (ezen belül egymás mellé köthető úszólétesítmények száma/szélessége a kikötő hatósági engedélyében kerül meghatározásra). A kikötéshez, a hajóállás fogalmához is társítható is a kikötőeszköz fogalma, amely az úszó létesítmények kikötését, rögzítését (parthoz, más úszó létesítményhez, vízi létesítményhez) biztosító berendezés²³.

A kikötő, komp-és révátkelőhely, továbbá más hajózási létesítmények általános üzemeltetési szabályairól, valamint az üzemeltetési szabályzat alkalmazásáról szóló 49/2002. (XII. 28.) GKM rendeletnek a kikötő biztonságos használatára vonatkozó rendelkezései alapján a kikötőben kijelölt hajóálláson csak a használatbavételi engedélyben meghatározott számú úszólétesítmény vesztegelhet, és a kikötőrendben – azaz a kikötőre vonatkozó üzemeltetési szabályzatban – az üzemben tartónak rögzítenie kell a kikötőhelyek, hajóállások számát, méreteit is²⁴.

²³ 50/2002. (XII. 29.) GKM rendelet a kikötő, komp-és révátkelőhely, továbbá más hajózási létesítmény létesítéséről, használatbavételéről, üzemben tartásáról és megszüntetéséről 46. § b) és j) pontok

²⁴ 49/2002. (XII. 28.) GKM rendelet kikötő, komp-és révátkelőhely, továbbá más hajózási létesítmények általános üzemeltetési szabályairól, valamint az üzemeltetési szabályzat alkalmazásáról 6. § (2) bekezdés és 11. § (2) bekezdés e) pont

Bár fentebb már eljutottunk odáig, hogy a vízben, tómederben elhelyezett kikötői létesítmény, víziállás és egyéb építmény, mint önálló tulajdonú ingatlan feltüntethető az ingatlan-nyilvántartásban, ettől függetlenül azonban álláspontunk szerint nem lehet egy-egy hajóhelyre, illetve hajóállásra vonatkozóan is tulajdonjogot szerezni. Ennek azonban gyakorlati jelentősége nincs is, hiszen a kikötők tervezésében, engedélyezésében jártas szakemberek által is elfogadott az az álláspont, hogy a jogalkotó által meghatározott kikötő-fogalom magában foglalja, a kikötő részének tekinti a hajók, más úszólétesítmények kikötését szolgáló, azt lehetővé tevő bizonyos vízterületet is, illetve feltételezi a vízhasználatot.

Tekintettel arra, hogy tulajdonjogot egész tulajdoni illetőségre is be lehet jegyezni, előfordulhat az az eset is, hogy a már említett, 119 vitorlás kikötésre szolgáló létesítménynek 119 tulajdonosa van, a 119 tulajdonos közös tulajdona a kikötői létesítmény.

Kisebbségi túlzással hasonlóság fedezhető fel a fenti, közös tulajdonban álló kikötői létesítmények és a társasházak között. A társasházakhoz hasonlóan itt is vannak a létesítménynek olyan műszaki alkotórészei, amelyek a tulajdonosok közös tulajdonát képezhetnék. A tulajdonostársaknak a használat, hasznosítás, fenntartás, közösséget terhelő kötelezettségek, költségek – mint amilyen a meder fenntartójának fizetendő mederhasználati díj – vállalása (stb.) kérdéseiben a társasházakra vonatkozó rendelkezésekhez hasonló szabályok szerint lenne a legegyszerűbb eljárni. Vannak azonban a létesítménynek olyan elemei is, amelyek – ha ezek műszakilag elkülöníthetőek lennének – a tulajdonostárs „külön tulajdonát” képezhetnék, mint pl. a fentebb definiált kikötőeszköz, aminél a hajó kiköt. A társasházakhoz hasonló gyakorlat kezelhetné azt a problémakört is, ha a 119 személy tulajdonában álló létesítmény egyik tulajdonosa értékesíteni szeretné 1/119 tulajdoni hányadát, és – eltérő szabályozás hiányában – a közös tulajdon szabályai miatt az eladónak a 118 tulajdonostársat kellene felhívnia, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával.

A tárgyalta kikötői létesítmények ingatlan-nyilvántartásban való feltüntethetőségének eddigi kiforrotlansága, bizonytalansága miatt az volt a gyakorlat, hogy a vitorlások tulajdonosai bérleti szerződést kötnek az egyes hajók kikötését szolgáló helyekre, állásokra. Gyakran azonban ezeket a szerződéseket akár 50 évre is megkötik, miközben egy ilyen létesítmény maximális

élettartama várhatóan 50–60 év. Így a bérlőnek a bérlési jog ellenértékéért akár többszörösen meg kell fizetnie a tulajdonjog esetleges ellenértékét, tulajdonjog átruházás hiányában azonban az állam nem jut visszterhes vagyonátruházási illeték bevételhez. A hivatkozott balatoni kikötői létesítmény esetén egy-egy hely bérlési díja 2008. évben annak nagyságától függően bruttó 500 000–660 000 Ft/év összeg között mozog. Azzal kapcsolatosan, hogy a bérlő bérlési díj formájában mennyi idő alatt fizeti meg a tulajdonjog ellenértékét, a tulajdonjog ellenértékére vonatkozó pontos adat ismeretének hiányában nem tudunk becslést adni.

Összefoglalás, végkövetkeztetések

A mederben elhelyezett építmények esetében idegen tulajdonon, a Magyar Állam tulajdonában álló földrészeleten történik építkezés. Megállapíthatjuk, hogy a jelenlegi szabályozás biztosítja a kikötői létesítmények, víziállások és egyéb mederben elhelyezett építmények, mint önálló helyrajzi számú ingatlanok ingatlan-nyilvántartási feltüntethetőségét, a mederhasználati jog kategóriája pedig kvázi földhasználati jogként értelmezhető.

Előbbiek miatt ezen létesítmények tulajdonosainak igénye lehet építményeik ingatlan-nyilvántartási feltüntetésére, tulajdonjoguk bejegyzésére. Ennek előfeltétele, hogy a meder használatára, a mederben építmény elhelyezésére érvényes, a meder fenntartójával – esetünkben a vagyonkezelővel – kötött mederhasználati szerződéssel rendelkezzenek, és a ráépítéssel történt tulajdonszerzésüket – természetesen a szükséges vízjogi engedélyek és vázrajzok birtokában – az adott földrészt tulajdonosa, azaz a Magyar Állam, illetve annak képviselőjében az MNV Zrt. elismerje. Ez esetben a tulajdonosok a tulajdonukkal – tulajdoni hányadukkal – értelemszerűen szabadon rendelkezhetnek, azt elidegeníthetik, megterhelhetik.

Megjegyezzük továbbá, hogy természetesen a szárazföldön létesített kikötő, illetve a kikötő szárazföldi létesítményei is feltüntethetők az in-

gatlan-nyilvántartásban. A földrészzel együtt kell nyilvántartani a földön létesített kikötőt vagy annak létesítményeit, ha azok tulajdoni viszonyai a földrészzel azonosak. Ha a kikötő szárazföldi létesítménye nem vagy csak részben a földrészt tulajdonosának a tulajdona, akkor önálló tulajdonú épületként – a kikötő vízi létesítményeihez hasonlóan – szintén feltüntethető az ingatlan-nyilvántartásban. Ez esetben a földrészt tulajdoni lapjára a kikötő, illetve annak szárazföldi létesítménye tulajdonosát megillető földhasználati jogot lehet bejegyezni az egész földrészre, vagy a földrészt természetben vagy területi mértékben meghatározott részére.

The marinas and their joint facilities in regards of the property law – in special consideration of the Balaton shore situation

Lampert, A. – Szántay, B.

Summary

On the shore and in the bed of the Balaton, several marinas and other facilities were built and are being built. At the same time, there are no special rules for registration and map indication of this facilities in the Act CXLI of 1997 on the Land Register and its implementing decree.

The facilities in the lake bed were built on foreign property, as it is the property of the State.

We can determine, that the actual rules are capable of indicating the harbor facilities, moorage and other bed based establishments in the land register. The right of common of the lake bed is practically interpreted as right of land use.

The precondition of the registration of these facilities is that the investors have to have a valid contract with the lake bed's property manager for the use of the bed or to deploy a facility in the bed. In this case the owners of the facilities can sell, hypothecate and implicitly dispose their possession at their own discretion, provided the owner of the lake bed, in this case the State respectively her deputy the Hungarian State Holding Company acknowledges this contract.