



**NAGYKANIZSA**  
**MEGYEI JOGÚ VÁROS**

## **KÖZGYŰLÉSE**

**Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének**

**35/2021. (I. 12.) számú határozata**

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 46. § (4) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján, Nagykánizsa Megyei Jogú Város Polgármestereként Nagykánizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 107. §-ában rögzített hatáskörében eljárva

### **döntök**

arról, hogy a Nagykánizsa belterület 3585 hrsz-ú, kivett garázs, gazdasági épület, udvar megjelölésű, 4647 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanban Dr. Polay József László tulajdonostársat megillető 376/40000 tulajdoni illetőség Markó Roland által 3.100.000,-Ft vételáron történő megvásárlásával összefüggésben Nagykánizsa Megyei Jogú Város Önkormányzatát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:81. § (1) bekezdése alapján tulajdonostársként megillető elővásárlási jog gyakorlásáról lemondok.

A döntés az Mötv. 132. § (2) és (3) bekezdése alapján törvényességi felülvizsgálat keretében vizsgálható.

### **Indokolás**

A Kormány a 478/2020. (XI. 03.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére 2020. november 4-től veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A Kat. 46. § (4) bekezdése szerint: „Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A Kat. 46. § (4) bekezdése alapján a polgármester jogosult valamennyi közgyűlési hatáskört, beleértve a közgyűlés szerveire átruházott feladat- és hatáskörgyakorlást is veszélyhelyzet esetén az önkormányzat zökkenőmentes működése érdekében gyakorolni.

Dr. Baumgartner Imre megkeresésében tájékoztatta az Önkormányzatot arról, hogy az Önkormányzat, mint társtulajdonos elővásárlási jogával érintett Nagykánizsa belterület 3585 hrsz-ú, kivett garázs, gazdasági épület, udvar megjelölésű ingatlanban Dr. Polay József László 376/40000 tulajdoni illetőségére bruttó 3.100.000,-Ft vételáron ajánlatot kapott Markó Rolandtól.



A nagykanizsai 3585 hrsz-ú, 4647 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan az ún. Olaj úti garázstömböt foglalja magában.

A Ptk. 6:222. § (1) bekezdése szerint, ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal.

Markó Rolandtól érkezett vételi ajánlatnak a Ptv. 6:222. § (1) bekezdésében foglaltak szerinti, teljes terjedelemben történő közléséhez, és az Önkormányzat részéről az elővásárlási jog gyakorlása tárgyában hozandó döntés előkészítéséhez is szükséges az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőségnek megfelelően ténylegesen használt ingatlanrész megjelölése az azt értékesítő részéről (melyik garázs értékesítésére kerül sor).

Dr. Baumgartner Imre a vételi ajánlat teljes terjedelemben történt közlése érdekében többek között megküldte a megkötött előszerződést, valamint tájékoztattott, hogy a szerződésben érintett garázs a Nagykanizsa, Babóchay utca és Olaj utca közötti garázssorban található, az Olaj utcai gyalogos lejáró oldalán, a lépcső után a baloldali 2. garázs.

Dr. Baumgartner Imre 8 napot adott a nyilatkozat megtételére, így a döntéshozatal a vételi ajánlat teljes terjedelemben 2021.01.06. napján történt közlésére figyelemmel legkésőbb 2021.01.14. napján esedékes.

Az önkormányzat, mint a Nagykanizsa belterület 3585 hrsz-ú ingatlan tulajdonostársa a Ptk. 5:81. § (1) bekezdése alapján tulajdonostársként jogosult elővásárlásra harmadik személlyel szemben.

A nagykanizsai belterületi 3585 hrsz-ú, kivett garázs, gazdasági épület, udvar megjelölésű ingatlan 110 garázst foglal magában, melyből - a megjelölt 376/40000 tulajdoni illetőség szerint - az egyik felett használati jogosultsággal Dr. Polay József László eladó rendelkezik, tulajdoni illetősége alapján.

A már beépített ingatlan 1991. évben került állami tulajdonból az Önkormányzat tulajdonába úgy, hogy az átruházás kizárólag az ingatlan földterületére vonatkozott, mivel a földterületen korábban épített garázsfelépítmények magánszemélyek tulajdonát képezték.

Az ingatlanon lévő garázsok alapterületéhez igazított földterületek garázstulajdonosok részére történő értékesítését az Önkormányzat 1994. évtől folyamatosan végezte.

Az Önkormányzat jelenleg a megjelölt ingatlanban 2602/40000 tulajdoni illetőséggel rendelkezik.

A Településfejlesztési Konceptióban és Integrált Településfejlesztési Stratégiában megjelölt településfejlesztési cél, valamint a szabályozási tervben megjelölt településrendezési célok az ingatlant nem érintik.

A Ptk. 5:81. § (1) bekezdése szerint a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.

A Ptk. 5:81. § (3) bekezdése szerint a tulajdonostársak az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jogot az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják. Ha közöttük megegyezés nem jön létre, de van olyan tulajdonostárs, aki - akár másik tulajdonostárssal közösen - az érintett tulajdoni hányadra az ajánlatot magáévá teszi, az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog egyedül őt vagy őket illeti meg. Ha több ilyen - egyedül fellépő - tulajdonostárs van, közülük a tulajdonos választ; az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog a választott tulajdonostársat illeti meg.

A Ptk. 5:81. § (3) bekezdésében megjelölt tulajdonostársak közti megegyezés nem jött létre, az Önkormányzat így a Ptk. 5:81.§ (3) bekezdésében megjelölt, egyedül fellépő elővásárlási jogosultként

  
NAGYKANIZSA

Dr. Polay József Lászlót illető teljes tulajdoni illetőségre tehetne elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot. Amennyiben több ilyen - egyedül fellépő - tulajdonostárs van, közülük a tulajdonos választ; az elővásárlási jog a választott tulajdonostársat illeti meg.

Az elővásárlási joggal érintett ingatlanok, mint garázsingatlanok Önkormányzat részéről történő megszerzése esetén a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. részéről bérgarázként történő hasznosításra sor kerülhetne ugyan, ám a vásárlás megtérülése hosszú időt venne igénybe a VGZrt. által beszámítható bérleti díjak összegére tekintettel. (A havi 10.000,- Ft összegű bérleti díj figyelembevételével a megtérülési idő kb. 25 év.)

Az Mötv. 107. §-a úgy rendelkezik, hogy: „A helyi önkormányzatot – törvényben meghatározott eltérésekkel – megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.”

Az Mötv. 41. § (3) bekezdése szerint: „Önkormányzati döntést a képviselő-testület, a helyi népszavazás, a képviselő-testület felhatalmazása alapján a képviselő-testület bizottsága, a részönkormányzat testülete, a társulása, a polgármester, továbbá a jegyző hozhat.”

Az Mötv. 41. § (4) bekezdése alapján: „A képviselő-testület – e törvényben meghatározott kivételekkel – hatásköreit a polgármesterre, a bizottságára, a részönkormányzat testületére, a jegyzőre, a társulására ruházhatja át. E hatáskör gyakorlásához utasítást adhat, e hatáskört visszavonhatja.”

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI.4.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: vagyonrendelet) 25. § (1) bekezdése 11. pontja alapján a Közgyűlés Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága hatáskörébe tartozik az elővásárlási jog gyakorlása – értékhatar nélkül – a költségvetési előirányzat rendelkezésre állása esetén forgalmi értéken.

Az elővásárlási joggal érintett ingatlan-illetőség mindösszesen 3.100.000,- Ft vételáron történő megvásárlására a 2021. évi költségvetés elfogadásáig az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV törvény 25. § (3) bekezdése alapján a polgármester jogosult az előző évi kiadási előirányzatokon belül a kiadások arányos teljesítésére.

A 2020. évi költségvetés 1/14. mellékletében elővásárlási jog gyakorlására 10.000.000,-Ft került elkülönítésre, melynek arányos része 2021. január hónapra 1/12 rész, azaz 833.333,-Ft, ami nem biztosítaná a vásárlás fedezetét.

Az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos, az Mötv. 107. §-ból eredő hatáskörét a Közgyűlés kizárólag a fedezet rendelkezésre állása esetére ruházta át a Közgyűlés bizottságára, melyre figyelemmel az ügyben a döntés a Közgyűlés hatáskörében van.

A Kat. 46. § (4) bekezdése egyértelműen rendelkezik arról, hogy veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének (a fővárosi, megyei közgyűlésnek) feladat- és hatáskörét a polgármester (a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke) gyakorolja, mely alapján sem a képviselő-testület, sem a bizottságok ülésének az Mötv. szerinti összehívására nincs lehetőség, a képviselő-testületnek pedig veszélyhelyzetben nincs döntési jogköre, csak a polgármesternek.

A Kat. 46. § (4) bekezdése szerint biztosított feladat- és hatásköreit a polgármesternek az Mötv. 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban kell gyakorolnia úgy, hogy döntéseinek mindenkor meg kell felelnie a szükségesség és arányosság követelményének.

A hatályos szabályozási tervekivonaton nincs olyan városfejlesztési elképzelés jelölve, amelynek megvalósítása érdekében indokolt lenne az elővásárlási jog gyakorlása, továbbá az érintett ingatlanok



Nagykanizsa Megyei Jogú Város Településfejlesztési Konceptiója és Integrált Településfejlesztési Stratégiája alapján sem kerültek megjelölésre egyik akcióterületen sem.

A fentiek alapján, különös tekintettel a vásárlás megtérülési idejének hosszára, továbbá arra, hogy a Településfejlesztési Konceptióban és Integrált Településfejlesztési Stratégiában megjelölt településfejlesztési cél, valamint a szabályozási tervben megjelölt településrendezési célok az ingatlant nem érintik, valamint a rendelkezésre álló költségvetési források koronavírus járvánnyal összefüggésben levő felhasználásának fokozottan jelentkező igényére, ebből adódóan a tartalékok kivételes felhasználására vonatkozó szükségszerű helyzetre figyelemmel nem indokolt, illetve az Mötv. 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás, szükségesség és arányosság elvével nem lenne összhangban a 3585 hrsz-ú – kivett garázs, gazdasági épület, udvar – ingatlanban fennálló 376/40000 tulajdoni illetőség 3.100.000,-Ft vételáron történő megvásárlása.

A fentiek alapján az Mötv. 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban, a szükségesség és arányosság mérlegelésével az elővásárlási jog gyakorlásának mellőzéséről döntöttem.

A határozat alapja a Kat. 46. § (4) bekezdése, a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet, továbbá az Mötv. 107. §-a.

Nagykanizsa, 2021. január 12.



  
Balogh László  
polgármester

