



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés  
a Képviselő-testület  
2022. november 24-i rendes ülésére  
Budapest Főváros Kormányhivatalának  
a 12/1994. (IV. 8.) Kt. rendelettel kapcsolatos törvényességi felhívásáról és a  
Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló  
12/1994. (IV. 8.) Kt. rendeletének módosításáról

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	rendelet elfogadásához minősített többség határozat elfogadásához egyszerű többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Gazdasági és Jogi Bizottság Tulajdonosi Bizottság

Az előterjesztés készítéséért  
felelős:

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-  
testület ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya  
aljegyző

dr. Németh Mónika  
jegyző

Váradiné Naszályi Márta  
polgármester

## 1. ELŐTERJESZTÉS

---

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: Kormányhivatal) 2022. október 26. napján törvényességi felhívást küldött a Képviselő-testület részére a Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994. (IV. 8.) Kt. rendeletével összefüggésben.

A törvényességi felhíváshoz mellékelt, Polgármester részére címzett kísérőlevélben kérte, hogy „szíveskedjék tájékoztatni a Képviselő-testületet a törvényességi felhívás tartalmáról. Kérem továbbá, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 134. § (1) bekezdés második mondatában meghatározott törvényi kötelezettség alapján Tisztelt Polgármester Asszony a testület intézkedéséről vagy egyet nem értéséről a TFIK informatikai rendszeren keresztül megküldött levelében – a törvényességi felhívásban megadott határidőn belül – adjon tájékoztatást a Kormányhivatal részére.”

A törvényességi felhívás a Képviselő-testület részére a 2022. november 10. napján megtartott rendkívüli képviselő-testületi ülésen kiosztásra került, egyúttal azt a jelen előterjesztés 1. számú mellékletként tartalmazza.

A Kormányhivatal a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 132. § (1) bekezdésének a) pontjában biztosított felügyeleti jogkörében az Möt. 132. § (3) bekezdésének b) pontja alapján vizsgálta a Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994. (IV. 8.) Kt. rendeletét (a továbbiakban: Ör.). Az ellenőrzés elsődleges szempontját az képezte, hogy az Ör. - a 2021. november 18. napjától jelentősen módosult - egyes lakásbérletnek vételi jogot biztosító, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvénnyel (a továbbiakban: Lt.) összhangban áll-e.

A Kormányhivatal törvényességi felhívása szerint miután az Ör. megfelelő módosítása révén a központi jogszabályok változásainak nyomán követésére 2021. november 18. napját követően nem került sor, annak a törvényességi felhívásban ismertetett rendelkezései egyértelműen ütköznek az Lt. szabályaival.

A Kormányhivatal álláspontja téves és több ponton értelmezhetetlen az alábbi okokra tekintettel:

Az Alaptörvény 32. cikke a helyi rendeletalkotáshoz kapcsolódóan mindenekelőtt megállapítja: „(1) A helyi önkormányzat a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között a) rendeletet alkot [...] (2) Feladatkörében eljárva a helyi önkormányzat törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot.” Egyértelműen kifejezésre juttatja azt is, hogy „[a]z önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes” [32. cikk (3) bekezdés].

Az Alaptörvény 32. cikkének (2) bekezdése szerint az önkormányzat mind eredeti, mind pedig származékos jogalkotói hatalommal rendelkezik. Az eredeti kifejezés arra utal, hogy van szabályozási lehetősége az önkormányzatnak ott is, ahol számára a törvény helyet erre hagyott (a „törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére”); a származékos jogalkotási kompetenciája pedig abból fakad, hogy arra törvényben kapott felhatalmazás nyit számára módot („törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot”). Természetesen csak törvény adhat „utasítást” (ilyen formában megjelenő felhatalmazást) az önkormányzat számára, annak azonban semminemű akadálya nincs, hogy más (alacsonyabb szintű) jogforrás is ajánlja adott tárgykörben a helyi önkormányzatnak a rendeletalkotást. Ez esetben egyikről sem beszélhetünk, sem felhatalmazásról, de még ajánlásról sem.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2. § (1) bekezdése rögzíti, hogy „[a] jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie”. Ebből egyenesen következik az (is), hogy a helyi jogalkotásra felhatalmazó központi jogszabálynak (itt: törvénynek) is egyértelműen és világosan lehetővé kell tennie a helyi jogalkotó számára a helyi szabályozás kötelezettségét vagy lehetőségét. Ezt azonban többféleképpen teheti: vagy egyértelműen megjelöli az önkormányzati rendeletet mint szabályozási formát; vagy nem szól expressis verbis a helyi rendelet alkotásának kötelezettségéről vagy lehetőségéről, csupán azt említi meg, hogy az adott tárgykörben a helyi képviselő-testület dönt; végül az adott feladatot vagy teendőt fogalmazza meg úgy, hogy arról egyedül és kizárólag csak önkormányzati rendelet lesz alkotható.

A Jat. 5. § (1) bekezdése alapján a jogszabály alkotására adott felhatalmazásban meg kell határozni a felhatalmazás jogosultját, tárgyát és kereteit.

Az Lt. 2. számú melléklete tételesen hivatkozik azokra a normatív Lt-ben nevesített törvényi rendelkezésekre, amelyek alapján az önkormányzati bérlési és elidegenítési rendeletek szabályait meg kell állapítani. E rendelkezések közjogi jellegűek, azoktól eltérésre nincs lehetőség.

Az Lt. 2. számú mellékletének o) pontja értelmében önkormányzati rendeletben állapítja meg az önkormányzat a törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételeit [54. § (1)-(2) bekezdések, figyelemmel a 49. § és az 52-53. §-ok rendelkezéseire is], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit [54. § (3) bekezdés], azonban az Lt. a vételi joggal érintett lakások esetében az önkormányzatok számára nem ad felhatalmazást a rendeleti szabályozásra.

Az Lt. 1994. március 31. napjától 2006. március 30. napjáig hatályban volt rendelkezései alapján az önkormányzati lakások bérlőit vételi jog illette meg, az Lt. 46. §-ában meghatározott kivételekkel. Az Lt. 2006. március 31. napjáig hatályos 54. § (1) bekezdése szabályozási felhatalmazást és kötelezettséget fogalmazott meg akkor, amikor kimondta, hogy önkormányzati rendeletben kell meghatározni az Lt. alapján vételi, illetőleg elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén

a) a lakás vételárának mértékét;

b) a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét;

c) a részletfizetés időtartamát és a szerződéses kamat mértékét, illetőleg a kamatmentesség lehetőségét és feltételeit;

d) a vételárengedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét;

e) elővásárlás esetén az ajánlat tartalmát és az ajánlati kötöttség idejét.

Az Lt. 54. § (1) bekezdésének 2006. március 31. napjától hatályos szövege kizárólag az elővásárlási joggal érintett lakások esetében tartalmaz felhatalmazást és kötelezettséget az önkormányzatok számára arra, hogy az Lt. 54. § (1) bekezdésének a)-e) pontjaiban meghatározott feltételeket önkormányzati rendeletben szabályozza.

A fentieket összegezve az Lt. 2021. november 18. napján hatályba lépett rendelkezése, az Lt. Harmadik részében szabályozott vételi jogra vonatkozóan a 2. számú melléklet rendeleti szabályozásra való felhatalmazást nem tartalmaz. Minderre tekintettel a Jegyző rendeletmódosítás körében felmerülő előkészítő tevékenységgel összefüggő kötelezettsége nem állt fenn, kötelezettség fennállásának hiányában sem jogsértő késlekedés, sem kollíziós jogbizonytalanság bekövetkezése nem értelmezhető.

Az Lt. amellett, hogy törvényi felhatalmazást helyi rendeleti szabályozásra nem ad, nem beszélhetünk rendeletalkotási jogosultságról sem, azaz nincs törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszony. Az Lt. 2021. november 18-án hatályba lépett rendelkezései pontosan, eltérést nem engedő módon szabályozzák a vételi jog fennállásnak és gyakorolhatóságának feltételeit, az Lt. alapján vételi joggal érintett lakások vételárának a forgalmi értékhez viszonyított mértékét, részletfizetés esetén annak feltételeit, a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét, a részletfizetés időtartamát, a vételárengedmény mértékét, az eljárási szabályokat, valamint a Budai Várnegyed területén található lakásokra vonatkozó külön rendelkezéseket. Nincs olyan kérdés, melynek önkormányzati rendeletben történő szabályozására az Lt. felhatalmazást adna, sem olyan, melyet az Lt. ne szabályozna.

Erre maga a törvényességi felhívás is utal akkor, amikor az Ör. kamatra vonatkozó rendelkezései kapcsán kifejti, hogy *„annak szabályozására a Budavári Önkormányzat a törvényalkotótól felhatalmazást az Lt. 2. számú mellékletében nem kapott”*.

A Jat. 3. §-a értelmében az azonos vagy hasonló életviszonyokat azonos vagy hasonló módon, szabályozási szintenként lehetőleg ugyanabban a jogszabályban kell szabályozni. A szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű. A jogszabályban nem ismételhető meg az Alaptörvény vagy olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes.

Az Alkotmánybíróság 61/1994. (XII. 24.) AB határozatában is rögzíti, hogy nem törvénysértő, ha a helyi rendelet a magasabb szintű jogszabály előírásait nem ismétli meg. A magasabb szintű jogszabályi rendelkezések ugyanis - akár a szó szerinti átvétellel, akár alacsonyabb szintű jogszabályba való beillesztés nélkül - önmagukban is érvényesek.

A vételi jog jogszabályi felhatalmazás nélküli további szabályozásának hiánya nem vonja maga után azt, hogy az Ör. nem áll összhangban az Lt. kógens rendelkezéseivel. A vételi jog gyakorlása az Lt. szabályai szerint történik. A kógens jelentése eltérést nem engedő, tehát az Lt. rendelkezéseitől eltérő módon történő szabályozás nem merül fel az Ör. tekintetében, egyúttal a vételi jog gyakorlásának, az Lt. vonatkozó rendelkezései alkalmazásának nem feltétele az Ör. 2021. november 18. napja utáni módosítása.

A Kormányhivatal szerint: *„Az Ör. 3. § (1) bekezdésének a)-f) pontjaiban tételesen felsorolja azon jogcímeket, amelyek megalapozhatják valamely a Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakás elidegenítését. E felsorolásban az Lt. 45. §-ában szabályozott vételi jog nem szerepel.”*

Az Ör. a Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének szabályait tartalmazza az Lt-ben kapott törvényi felhatalmazás alapján azon esetekben, melyek helyi rendeletben történő szabályozására az önkormányzatok számára magasabb szintű jogszabály lehetőséget ad, vagy kötelezettséget ír elő (ilyen a törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértéke és megfizetésének feltételei [54. § (1)-(2) bekezdések, figyelemmel a 49. § és az 52-53. §-ok rendelkezéseire is], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit [54. § (3) bekezdés]). Jogszabályi felhatalmazás, illetve rendeletalkotási kötelezettség hiányában az Ör. hatálya nem terjed ki a vételi joggyakorlás folytán bekövetkező tulajdonosváltásra.

A fentiek alapján nem értelmezhető a Kormányhivatal azon állítása sem, mely szerint: *„Az Ör. 3. § (2) bekezdése szerint a lakások elidegenítéséről a Képviselő-testület határoz. Az Lt. 48. §-ában szabályozza, hogy a vételi jogot a tulajdonoshoz intézett egyoldalú nyilatkozattal kell gyakorolni azzal, hogy a joggyakorlást be kell jelenteni a Kormányhivatalnak. A törvényi feltételek maradéktalan teljesülése esetén a Kormányhivatal maga hagyja jóvá a jogügyletet és jár el az ingatlanügyi hatóság megkeresésével a vételi jog jogosultja tulajdonjogának, a Budavári Önkormányzat jelzálogjogának bejegyzése, valamint az elidegenítési tilalom feljegyzése körében. A vételi jog gyakorlása esetén tehát nincs mód az elidegenítés megtörténtének képviselő-testületi döntéshez kötésére.”*

Egyebekben a vételi jog egyoldalú nyilatkozattal történő gyakorlása nem vonja el a Képviselő-testület azon jogát, hogy mint az Möt. szerinti tulajdonosi joggyakorló döntést hozzon az érintett lakóépületek

társasházi alapító okiratának és a lakások forgalmi értékének, vételárának jóváhagyásáról, különös tekintettel az Lt. 47. § (5) bekezdése szerinti vételár megállapításáról.

A Kormányhivatal törvényességi felhívása tartalmazza továbbá, hogy „Az Ör. „A vételi joggal érintett lakások” cím alatti 4. §-a, valamint „A vételi jog gyakorlása” cím alatti 5. §-a 1997. június 16. napjától hatálytalan. Megfontolásra javasolt e jogszabályhelyekben foglalt szabályozási tartalom Ör.-be történő ismételt beemelése.. Indokolt legalább a jog gyakorlására irányuló nyilatkozat és mellékletei címzettjének a meghatározása, illetve eljárásának szabályozása, azzal, hogy amennyiben a Képviselő- testület hatáskörét átruházza - az Mötv. 41. § (4) bekezdésében foglaltakkal összhangban - úgy e változásnak a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő- testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 12/2019. (XI.28.) önkormányzati rendeletén való átvezetésére is sor kell, hogy kerüljön, az Mötv. 53. § (1) bekezdés b) pontja alapján.”, valamint

„Az Ör. 21. § (1) bekezdésében utalni szükséges arra is, hogy a vételi joggal rendelkező bérlő lakásvásárlása esetén alkalmazni kell az Lt. 47. § (3)-(5) és (7) bekezdésében foglalt, a vételár meghatározására vonatkozó, kógens előírásokat.”

A rendeleti szabályozás lehetőségének kizártságát, valamint a párhuzamos szabályozás törvényi tilalmát a fentiekben már részleteztünk.

Ezen túlmenően a vételi jog jogosultja a forgalmi érték megállapítását és közlését követően vételi jogát gyakorolja egyoldalúan, tehát nincs adásvétel. A nyilatkozat intézése a tulajdonoshoz (Önkormányzat) történik, a címzett (tulajdonos) jogszabály által meghatározott, a nyilatkozat címzettjének további meghatározása nem értelmezhető.

A Kormányhivatal álláspontja szerint „Az Ör. lakás vételárának megfizetését szabályozó 23. §-a nincs maradéktalanul figyelemmel a vételi jog gyakorlása esetén irányadó Lt. 47. § (7) bekezdésében, valamint 48. § (2) bekezdésének e) pontjában foglalt rendelkezésekre. Az Ör. 23. § (3) bekezdése szerint a 25 éves havi egyenlő részletekben történő vételárfizetés esetén a vételárhátralékra évi 10% kamatot kell felszámítani. Ha a lakást a Képviselő-testület által engedélyezett módon, részletfizetéssel vásárolják meg, akkor - az Ör. 23. § (4) bekezdése szerint - a vételárhátralék után fizetendő kamat mértéke évi 20%.”

Az Ör. hivatkozott 23. §-a az elővásárlási joggal érintett lakások értékesítésének szabályait tartalmazza az 54. § (1)-(2) bekezdéseiben, valamint a 2. számú melléklet o) pontjában kapott törvényi felhatalmazás alapján.

A Kormányhivatal felhívása szerint „Kiemelést érdemel, hogy az Ör. mindkét bemutatott rendelkezésének fogalomhasználata téves, hiszen vételárhátralékról csak akkor lenne szó - ahogyan azt az Ör. 32. §-a szabályozza - ha valamely esedékes vételárrészletet a vevő nem fizet meg.

Az Lt. 48. § (2) bekezdés e) pontja ugyanakkor a vételi jog gyakorlása alapján létrejövő adásvételi jogügyleteknél úgy rendelkezik, hogy a havi részletfizetés összegét az adott hónapra jutó vételárrészletnek az érintett naptári félév első napján érvényes mértékű jegybanki alapkamattal megnövelt összege alapján kell meghatározni.”

A Kormányhivatal ezen észrevétele sem helytálló. Az Ör. az Lt-vel összhangban használja a vételárhátralék kifejezést, mely részletfizetés választása esetén az első vételárrészlet után fennmaradó hátralékot jelenti és nem azt, hogy a vevő az esedékes vételárrészlet megfizetésével késedelembe esett. Az Lt. 53. §-a és 54. § (1) bekezdésének d) pontja az alábbiak szerint rendelkezik:

„53. § (1) Ha a lakást az e törvény alapján az arra jogosult vásárolja meg, részére - kérelmére - legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb húsz százalékának egy összegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(2) A vételár egy összegben való megfizetése, vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt árengedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.

(3) Az eladó a szerződés megkötésekor a vételárhátralékra kamatot köthet ki. abban az esetben, amennyiben a vételár kiegyenlítésére nem egy összegben, hanem részletfizetéssel kerül sor.”

54. § (1) bekezdés d) pont: „Az önkormányzati rendeletben kell meghatározni az e törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén (.....) a vételárengedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét”.

A vételi jog gyakorlása tekintetében adásvételi jogügylet létrejöttéről sem az Lt., sem más jogszabály nem rendelkezik. A vételi jog az Lt. 48. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonoshoz intézett egyoldalú nyilatkozattal gyakorolható. Adásvételi jogügylet esetén az eladó valamely forgalomképes dolog tulajdonjogának átruházására, a vevő pedig a dolog átvételére és a vételár megfizetésére vállal kötelezettséget. A szerződés a felek kölcsönös és egybehangzó jognyilatkozata, amelyből kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás követelésére. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:215. § (2) bekezdése alapján, ha a szerződés tárgya ingatlan, az adásvételi szerződést írásba kell foglalni. Ingatlan adásvételi jogügylete esetén tehát írásba foglalt tulajdonátruházásra irányuló adásvételi szerződés szükséges, amely a felek kölcsönös és egybehangzó jognyilatkozatát tartalmazza. A vételi jog gyakorlása esetén az Lt. adásvételről nem rendelkezik.

Végezetül a Kormányhivatal felhívja a figyelmet arra, hogy „Az Ör. „A kamat cím alatti 32. §-a, amely az ügyleti kamaton felüli késedelmi kamatot szabályozza a vételi jog alapján létrejövő adásvételi jogviszonyok esetében nem alkalmazható, mert annak szabályozásra a Budavári Önkormányzat a törvényalkotótól felhatalmazást az Lt. 2. számú mellékletében nem kapott.”

Osztjuk a Kormányhivatal azon álláspontját, hogy törvényi felhatalmazás hiányában az Önkormányzat a késedelmi kamat mértékét önkormányzati rendeletben nem szabályozhatja, azonban annak indokával csak részben értünk egyet. A késedelmi kamat nem csak a vételi joggal, hanem az Lt. alapján elővásárlási joggal érintett és az Lt. alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladása esetében sem szabályozható önkormányzati rendeletben. Ennek oka egyrészt az, hogy az Lt. 2. melléklete erre törvényi felhatalmazást nem ad, másrészt a késedelmi kamat mértékét – lévén a bérbeadó és a bérlő közötti polgári jogi jogviszonyra – a Ptk. határozza meg, így javasolt az Ör. 32. §-ának hatályon kívül helyezése.

Szintén nem értelmezhető a választópolgárok vételi jogának gyakorlása. A vételi jog gyakorlásának tekintetében a választópolgári minőség nem releváns. Az Lt. rendelkezései alapján a vételi jog gyakorlására az ott megjelölt magánszemélyek jogosultak, amennyiben jogszabály által biztosított jogukkal élni kívánnak. Fontos a számukra biztosított jogosultság gyakorlásának lehetősége, a vételi jog gyakorlásával kapcsolatban kötelezettségek teljesítése hatályos jogszabály alapján sem a 3. oldal 4. bekezdése szerinti téves megfogalmazás „érintett helyi választópolgárainak”, sem az Lt. által meghatározott jogosult magánszemélyeknek nem áll fenn. A vételi jog gyakorlásának legfeljebb feltételeiről, a feltételeknek való megfelelésről beszélhetünk, illetve vállalásról, amennyiben valamely magánszemély a vételi jogát gyakorolni kívánja, természetesen vállalnia kell a jogszabály által előírtak teljesítését, mindez azonban a vételi jog gyakorlására vonatkozó kötelezettségteljesítésként és olyan kötelezettséggént, melynek teljesítése valamiképpen is akadályozva lenne, téves megfogalmazás.

A fentieket összegezve a Kormányhivatal BP/2800/00682-5/2022 iktatószámú törvényességi felhívásában foglalt megállapítások tévesek. A Budavári Önkormányzat abban az esetben követne el jogszabálysértést, amennyiben jogszabályi felhatalmazás, illetve rendeletalkotási kötelezettség hiányában a vételi joggal érintett lakások elidegenítésével kapcsolatos szabályokat helyi rendeletben szabályozná.

A rendeletalkotási és döntési javaslatnak költségvetési kihatása nincs.

Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános. A Képviselő-testület a rendeletalkotási javaslatról az Mötv. 50. §-a és 42. §-ának 1. pontja alapján minősített többséggel, a döntési javaslatról az Mötv. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint egyszerű többséggel szavaz.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi rendeletalkotási és döntési javaslat elfogadására.

## 2. RENDELETALKOTÁSI JAVASLAT

---

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994. (IV. 8.) Kt. rendelet módosításáról szóló ...../2022. (.....) önkormányzati rendeletet a jelen előterjesztés 2. számú melléklete szerint.

## 3. DÖNTÉSI JAVASLAT

---

**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete**

**.../2022. (...) önkormányzati határozata**

**Budapest Főváros Kormányhivatalának a 12/1994. (IV. 8.) Kt. rendelettel kapcsolatos törvényességi felhívásáról**

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest Főváros Kormányhivatala BP2800/00682-5/2022. iktatószámú, a Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994. (IV. 8.) Kt.

rendeletével kapcsolatos, 2022. október 26-án benyújtott törvényességi felhívásában, valamint a polgármesteri előterjesztésben foglaltakat megismerte, a jelen határozat mellékletét képező válaszlevelet jóváhagyja, és felkéri a Polgármestert a válaszlevél Budapest Főváros Kormányhivatala részére történő megküldésére.

Határidő: 2022. november 25.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda, Jegyzői Iroda

Budapest, 2022. november „.....”

### 3. MELLÉKLETEK

---

1. melléklet: Budapest Főváros Kormányhivatala BP2800/00682-5/2022. iktatószámú törvényességi felhívása

2. melléklet: rendelet tervezete, indokolása és előzetes hatásvizsgálat a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján

Döntési javaslat melléklete: Válaszlevél-tervezet Budapest Főváros Kormányhivatala részére





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
FŐISPÁN

**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat**  
**Képviselő-testülete**  
részére

Iktatószám: BP/2800/00682-5/2022  
Ügyintéző: dr. Székely Tímea  
Telefonszám: 235-1758  
E-mail: szekely.timea2@bfkh.gov.hu  
Tárgy: Törvényességi felhívás a 12/1994. (IV. 8.)  
önkormányzati rendelettel 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) bekezdés a) pontjában biztosított felügyeleti jogkörében, az Mötv. 132. § (3) bekezdés b) pontja alapján vizsgálta a Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994. (IV. 8.) Kt. rendeletét (a továbbiakban: Ör.). Az ellenőrzés elsődleges szempontját az képezte, hogy az Ör. – a 2021. november 18. napjától jelentősen módosult – egyes lakásbérletnek vételi jogot biztosító, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvénnyel (a továbbiakban: Lt.) összhangban áll-e. A vizsgálat alapján az alábbi

**törvényességi felhívást**

teszem.

Az Lt., valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény módosításáról szóló 2021. évi CXXIII. törvény általános indokolása szerint e törvénymódosítás célja „a közérdek érvényesülése körében az, hogy a magyar állampolgárok, családok minél szélesebb körben szerezhessenek lakástulajdont.” Emellett „a jogalkotó egy történetileg előállt helyzetet is orvosolni kíván. A rendszerváltozást követő szabályozás alapján az önkormányzati és állami tulajdonú lakások bérletének egy szűk köre nem vehette meg az általa lakott bérleményt. A módosítás által bevezetett szabályok azt kívánják többek között biztosítani, hogy azok, akik az 1990-es években hozott korlátozások miatt nem élhettek vételi jogukkal, most hasonló feltételekkel tehessék ezt meg, mint korábban a velük hasonló helyzetben lévő bérlők országszerte.”

Ahogy az Alkotmánybíróság 25/2021. (VIII. 11.) AB határozatában – utalva az igazságügy miniszter tájékoztatásában foglaltakra is – kiemelte „a vételi jog gyakorlásából korábban kizártak esetében lakhatásuk szempontjából hátrányos helyzet alakult ki”, a törvénymódosítással ennek orvoslására kerül sor.

Az Lt. jelenleg hatályos 45. § (1) bekezdése – az Lt. 46. § (1)-(4) bekezdéseiben foglalt kizáró okok hiányában – vételi jogot biztosít a világörökségi helyszínen és védőövezetében található önkormányzati tulajdonú lakásokra azon bérlőknek, bérlőtársaknak, társbérlőknek és azok egyenesági rokonainak, valamint örökbe fogadott gyermekeinek, akik esetében a 2020. december 31. napján hatályban lévő határozatlan idejű bérleti jogviszony időtartama eléri az öt évet. A lakások egyoldalú jognyilatkozattal való megvásárlásához emellett további feltételeket állapítanak meg az Lt. 45. § (1) bekezdésének a)-c) pontjai, felsorolva azokat a tényezőket, amelyek miatt az adott ingatlanokkal kapcsolatban 1995. november 30. napjáig a vételi jog lehetősége nem volt biztosított.

Bár a hatályos Lt. 2. számú mellékletében a vételi jog további szabályozására az érintett kerületi önkormányzatok számára nem ad kifejezett felhatalmazást, az önkormányzati lakások elidegenítését szabályozó önkormányzati rendeleteknek – a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése, valamint a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2. § (4) bekezdésének a), b) és c) pontja alapján – összhangban kell lenniük az Lt. kögens rendelkezéseivel.

Miután az Ör. megfelelő módosítása révén a központi jogszabályok változásainak nyomon követésére 2021. november 18. napját követően nem került sor, annak alábbiakban ismertetett rendelkezései egyértelműen ütköznek az Lt. szabályaival.

– Az Ör. 3. § (1) bekezdésének a)-f) pontjaiban tételesen felsorolja azon jogcímekeket, amelyek megalapozhatják valamely a Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakás elidegenítését. E felsorolásban az Lt. 45. §-ában szabályozott vételi jog nem szerepel.

– Az Ör. 3. § (2) bekezdése szerint a lakások elidegenítéséről a Képviselő-testület határoz. Az Lt. 48. §-ában szabályozza, hogy a vételi jogot a tulajdonoshoz intézett egyoldalú nyilatkozattal kell gyakorolni azzal, hogy a joggyakorlást be kell jelenteni a Kormányhivatalnak. A törvényi feltételek maradéktalan teljesülése esetén a Kormányhivatal maga hagyja jóvá a jogügyletet és jár el az ingatlanügyi hatóság megkeresésével a vételi jog jogosultja tulajdonjogának, a Budavári Önkormányzat jelzálogjogának bejegyzése, valamint az elidegenítési tilalom feljegyzése körében. A vételi jog gyakorlása esetén tehát nincs mód az elidegenítés megtörténtének képviselő-testületi döntéshez kötésére.

– Az Ör. „A vételi joggal érintett lakások” cím alatti 4. §-a, valamint „A vételi jog gyakorlása” cím alatti 5. §-a 1997. június 16. napjától hatálytalan. Megfontolásra javasolt e jogszabályhelyekben foglalt szabályozási tartalom Ör.-be történő ismételt beemelése.. Indokolt legalább a jog gyakorlására irányuló nyilatkozat és mellékletei címezettjének a meghatározása, illetve eljárásának szabályozása, azzal, hogy amennyiben a Képviselő- testület hatáskörét átruházza - az Möt. 41. § (4) bekezdésében foglaltakkal összhangban – úgy e változásnak a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő- testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 12/2019. (XI.28.) önkormányzati rendeletén való átvezetésére is sor kell, hogy kerüljön, az Möt. 53. § (1) bekezdés b) pontja alapján.

– Az Ör. 21. § (1) bekezdésében utalni szükséges arra is, hogy a vételi joggal rendelkező bérlő lakásvásárlása esetén alkalmazni kell az Lt. 47. § (3)-(5) és (7) bekezdésében foglalt, a vételár meghatározására vonatkozó, kögens előírásokat.

– Az Ör. lakás vételárának megfizetését szabályozó 23. §-a nincs maradéktalanul figyelemmel a vételi jog gyakorlása esetén irányadó Lt. 47. § (7) bekezdésében, valamint 48. § (2) bekezdésének e) pontjában foglalt rendelkezésekre. Az Ör. 23. § (3) bekezdése szerint a 25 éves havi egyenlő részletekben történő vételárfizetés esetén a vételárhátralékra évi 10% kamatot kell felszámítani. Ha a lakást a Képviselő-testület által engedélyezett módon, részletfizetéssel vásárolják meg, akkor – az Ör. 23. § (4) bekezdése szerint – a vételárhátralék után fizetendő kamat mértéke évi 20%.

Kiemelést érdemel, hogy az Ör. mindkét bemutatott rendelkezésének fogalomhasználata téves, hiszen vételárhátralékról csak akkor lenne szó – ahogyan azt az Ör. 32. §-a szabályozza – ha valamely esedékes vételárrészletet a vevő nem fizet meg.

Az Lt. 48. § (2) bekezdés e) pontja ugyanakkor a vételi jog gyakorlása alapján létrejövő adásvételi jogügyleteknél úgy rendelkezik, hogy a havi részletfizetés összegét az adott hónapra jutó vételárrésznek az érintett naptári félév első napján érvényes mértékű jegybanki alapkamattal megnövelt összege alapján kell meghatározni.

– Az Ör. „A kama” cím alatti 32. §-a, amely az üzleti kamaton felüli késedelmi kamatot szabályozza a vételi jog alapján létrejövő adásvételi jogviszonyok esetében nem alkalmazható, mert annak szabályozásra a Budavári Önkormányzat a törvényalkotótól felhatalmazást az Lt. 2. számú mellékletében nem kapott.

Az Országgyűlés jogalkotói szándéka teljesülésének érvényre juttatása érdekében – figyelemmel a Jat. 22. § (1) bekezdés a) és b) pontjaiban és (2) bekezdésében szabályozott deregulációs kötelezettségre is – a Budavári Önkormányzat Jegyzőjének az Ör. megfelelő módosításának előkészítése körében 2021. november 18. napját követően haladéktalanul el kellett volna járnia. A jogsértő késlekedés miatt az Ör. és az Lt. között kialakult kollízió jogbizonytalansághoz vezetett, amely hátráltathatja a jogi normák címzettjeit, az érintett helyi választópolgárokat vételi joguk gyakorlásában, vonatkozó kötelezettségeik teljesítésében.

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

**30 napon belül**

**tűzze napirendre, és a törvényességi felhívásban részletezett megállapításokra tekintettel a fennálló jogszabálysértő helyzetet az Ör. módosításával 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.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

dr. Sára Botond

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2022. (... . . . .) önkormányzati rendelete  
a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló  
12/1994. (IV. 8.) Kt. rendelet módosításáról

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdésének a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Hatályát veszti a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994. (IV. 8.) Kt. rendelet 32. §-a.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2022. ....

Váradiné Naszályi Márta  
polgármester

dr. Németh Mónika  
jegyző

## Általános indokolás

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Tv.) 2. számú melléklete tételesen hivatkozik azokra a normatív Tv-ben nevesített törvényi rendelkezésekre, amelyek alapján az önkormányzati bérleti és elidegenítési rendeletek szabályait meg kell állapítani. E rendelkezések közjogi jellegűek, azoktól eltérésre nincs lehetőség.

A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994. (IV. 8.) Kt. rendelet nem lehet ellentétes magasabb szintű jogszabállyal, ezért szükséges annak a módosítása.

## Részletes indokolás

Indokolás az 1. §-hoz: Hatályát veszítő rendelkezést tartalmaz.

Indokolás a 2. §-hoz: A hatálybalépés dátumát szabályozza.

## Hatásvizsgálat

A rendelet társadalmi hatásai: A rendeletnek társadalmi hatása nincs.

A rendelet gazdasági, költségvetési hatásai: A rendeletnek gazdasági, költségvetési hatása nincs.

A rendelet környezeti és egészségi következményei: A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezeti és egészségi következményei nincsenek.

A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: A rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei: Amennyiben nem történik meg a rendelet vonatkozó részének a hatályon kívül helyezése, úgy az a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvénnyel, tehát egy magasabb szintű jogszabályi rendelkezéssel lesz ellentétes.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.



**BUDAVÁRI  
ÖNKORMÁNYZAT**

**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat  
Polgármester**

Budapest Főváros Kormányhivatala

Ügyiratszám: BDV/22308-...../2022

Tárgy: Tájékoztatás a 12/1994. (IV. 8.)  
önkormányzati rendelettel összefüggő  
törvényességi felhívásra

Dr. Sára Botond Attila  
részére

Hiv. szám: BP/2800/00682-5/2022

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

Tisztelt Dr. Sára Botond Attila!

Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: Kormányhivatal) által a Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994. (IV. 8.) Kt. rendeletével (a továbbiakban: Ör.) összefüggésben a Képviselő-testület részére, 2022. október 26. napján küldött törvényességi felhívásban foglaltakra, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 134. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségnek eleget téve az alábbi tájékoztatást adom.

A törvényességi felhívás a Képviselő-testület részére a 2022. november 10. napján megtartott rendkívüli képviselő-testületi ülésen kiosztásra került, majd azt a Képviselő-testület a 2022. november 24. napján megtartott rendes ülésén megtárgyalta és az alábbi döntéseket hozta:

A Képviselő-testület a Kormányhivatal törvényességi felhívásának az Ör. késedelmi kamattal kapcsolatos azon észrevételére, mely szerint „Az Ör. „A kamat cím alatti 32. §-a, amely az üzleti kamaton felüli késedelmi kamatot szabályozza a vételi jog alapján létrejövő adásvételi jogviszonyok esetében nem alkalmazható, mert annak szabályozásra a Budavári Önkormányzat a törvényalkotótól felhatalmazást az Lt. 2. számú mellékletében nem kapott.”, megalkotta az Ör. módosításáról szóló ...../2022. (.....) önkormányzati rendeletét, melynek 1 §-a értelmében az Ör. 32. §-a hatályát veszti. Osztjuk a Kormányhivatal azon álláspontját, hogy törvényi felhatalmazás hiányában az Önkormányzat a késedelmi kamat mértékét önkormányzati rendeletben nem szabályozhatja, azonban annak indokával csak részben értünk egyet. A későbbiekben részletezett okok miatt a késedelmi kamat nem csak a vételi joggal, hanem az Lt. alapján elővásárlási joggal érintett és az Lt. alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladása esetében sem szabályozható önkormányzati rendeletben. Ennek oka egyrészt az, hogy az Lt. 2. melléklete erre törvényi felhatalmazást nem ad, másrészt a késedelmi kamat mértékét – lévén a bérbeadó és a bérlő közötti polgári jogi jogviszonyra – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) határozza meg.

Az Ör. módosításáról szóló ...../2022. (.....) önkormányzati rendeletet levelemhez mellékelem.

**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat**

1250 Budapest, Postafiók 35

KRID: 208048326

hivatal@budavar.hu

H: 14:00 – 18:00, Sz: 08:00 – 16:30, P: 08:00 – 12:00

1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.

Egyúttal a Képviselő-testület a ...../2022. (XI. 24.) önkormányzati határozatával úgy döntött, hogy „a Budapest Főváros Kormányhivatala BP2800/00682-5/2022. iktatószámú, a Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994. (IV. 8.) Kt. rendeletével kapcsolatos, 2022. október 26-án benyújtott törvényességi felhívásában, valamint a polgármesteri előterjesztésben foglaltakat megismerte, a jelen határozat mellékletét képező válaszlevelet jóváhagyja, és felkéri a Polgármestert a válaszlevél Budapest Főváros Kormányhivatala részére történő megküldésére.”

A Képviselő-testület ...../2022. (XI. 24.) önkormányzati határozatának kivonatát szintén csatolom.

A Kormányhivatal törvényességi felhívása szerint az Ör. ellenőrzésének elsődleges szempontját az képezte, hogy az Ör. - a 2021. november 18. napjától jelentősen módosult - egyes lakásbérletlőknek vételi jogot biztosító, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvénnyel (a továbbiakban: Lt.) összhangban áll-e.

A törvényességi felhívásban foglaltak szerint miután az Ör. megfelelő módosítása révén a központi jogszabályok változásainak nyomon követésére 2021. november 18. napját követően nem került sor, annak a törvényességi felhívásban ismertetett rendelkezései egyértelműen ütköznek az Lt. szabályaival.

A Kormányhivatal törvényességi felhívásában foglaltakkal a Képviselő-testület nem ért egyet az alábbiak szerint:

Az Alaptörvény 32. cikke a helyi rendeletalkotáshoz kapcsolódóan mindenekelőtt megállapítja: „(1) A helyi önkormányzat a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között a) rendeletet alkot [...] (2) Feladatkörében eljárva a helyi önkormányzat törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot.” Egyértelműen kifejezésre juttatja azt is, hogy „[a]z önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes” [32. cikk (3) bekezdés].

Az Alaptörvény 32. cikkének (2) bekezdése szerint az önkormányzat mind eredeti, mind pedig származékos jogalkotói hatalommal rendelkezik. Az eredeti kifejezés arra utal, hogy van szabályozási lehetősége az önkormányzatnak ott is, ahol számára a törvény helyet erre hagyott (a „törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére”); a származékos jogalkotási kompetenciája pedig abból fakad, hogy arra törvényben kapott felhatalmazás nyit számára módot („törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot”). Természetesen csak törvény adhat „utasítást” (ilyen formában megjelenő felhatalmazást) az önkormányzat számára, annak azonban semminemű akadálya nincs, hogy más (alacsonyabb szintű) jogforrás is ajánlja adott tárgykörben a helyi önkormányzatnak a rendeletalkotást. Ez esetben egyikről sem beszélhetünk, sem felhatalmazásról, de még ajánlásról sem.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2. § (1) bekezdése rögzíti, hogy „[a] jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie”. Ebből egyenesen következik az (is), hogy a helyi jogalkotásra felhatalmazó központi jogszabálynak (itt: törvénynek) is egyértelműen és világosan lehetővé kell tennie a helyi jogalkotó számára a helyi szabályozás kötelezettségét vagy lehetőségét. Ezt azonban többféleképpen teheti: vagy egyértelműen megjelöli az önkormányzati rendeletet mint szabályozási formát; vagy nem szól



expressis verbis a helyi rendelet alkotásának kötelezettségéről vagy lehetőségéről, csupán azt említi meg, hogy az adott tárgykörben a helyi képviselő-testület dönt; végül az adott feladatot vagy teendőt fogalmazza meg úgy, hogy arról egyedül és kizárólag csak önkormányzati rendelet lesz alkotható. A Jat. 5. § (1) bekezdése alapján a jogszabály alkotására adott felhatalmazásban meg kell határozni a felhatalmazás jogosultját, tárgyát és kereteit.

Az Lt. 2. számú melléklete tételesen hivatkozik azokra a normatív Lt-ben nevesített törvényi rendelkezésekre, amelyek alapján az önkormányzati bérelti és elidegenítési rendeletek szabályait meg kell állapítani. E rendelkezések közjogi jellegűek, azoktól eltérésre nincs lehetőség.

Az Lt. 2. számú mellékletének o) pontja értelmében önkormányzati rendeletben állapítja meg az önkormányzat a törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételeit [54. § (1)-(2) bekezdések, figyelemmel a 49. § és az 52-53. §-ok rendelkezéseire is], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit [54. § (3) bekezdés], azonban az Lt. a vételi joggal érintett lakások esetében az önkormányzatok számára nem ad felhatalmazást a rendeleti szabályozásra.

Az Lt. 1994. március 31. napjától 2006. március 30. napjáig hatályban volt rendelkezései alapján az önkormányzati lakások bérlőit vételi jog illette meg, az Lt. 46. §-ában meghatározott kivételekkel. Az Lt. 2006. március 31. napjáig hatályos 54. § (1) bekezdése szabályozási felhatalmazást és kötelezettséget fogalmazott meg akkor, amikor kimondta, hogy önkormányzati rendeletben kell meghatározni az Lt. alapján vételi, illetőleg elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén

- a) a lakás vételárának mértékét;
- b) a szerződés megkötésekor fizetendő vételár részlet mértékét;
- c) a részletfizetés időtartamát és a szerződéses kamat mértékét, illetőleg a kamatmentesség lehetőségét és feltételeit;
- d) a vételárengedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét;
- e) elővásárlás esetén az ajánlat tartalmát és az ajánlati kötöttség idejét.

Az Lt. 54. § (1) bekezdésének 2006. március 31. napjától hatályos szövege kizárólag az elővásárlási joggal érintett lakások esetében tartalmaz felhatalmazást és kötelezettséget az önkormányzatok számára arra, hogy az Lt. 54. § (1) bekezdésének a)-e) pontjaiban meghatározott feltételeket önkormányzati rendeletben szabályozza.

A fentieket összegezve az Lt. 2021. november 18. napján hatályba lépett rendelkezése, az Lt. Harmadik részében szabályozott vételi jogra vonatkozóan a 2. számú melléklet rendeleti szabályozásra való felhatalmazást nem tartalmaz. Minderre tekintettel a jegyző rendeletmódosítás körében felmerülő előkészítő tevékenységgel összefüggő kötelezettsége nem állt fenn, kötelezettség fennállásának hiányában sem jogsértő késlekedés, sem kollíziós jogbizonytalanság bekövetkezése nem értelmezhető.

Az Lt. amellett, hogy törvényi felhatalmazást helyi rendeleti szabályozásra nem ad, nem beszélhetünk rendeletalkotási jogosultságról sem, azaz nincs törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszony. Az Lt. 2021. november 18-án hatályba lépett rendelkezései pontosan, eltérést nem engedő módon szabályozzák a vételi jog fennállásnak és gyakorolhatóságának feltételeit, az Lt. alapján vételi joggal érintett lakások vételárának a forgalmi értékhez viszonyított mértékét, részletfizetés esetén annak

feltételeit, a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét, a részletfizetés időtartamát, a vételárendedmény mértékét, az eljárási szabályokat, valamint a Budai Várnegyed területén található lakásokra vonatkozó külön rendelkezéseket. Nincs olyan kérdés, melynek önkormányzati rendeletben történő szabályozására az Lt. felhatalmazást adna, sem olyan, melyet az Lt. ne szabályozna.

Erre maga a törvényességi felhívás is utal akkor, amikor az Ör. kamatra vonatkozó rendelkezései kapcsán kifejti, hogy *„annak szabályozására a Budavári Önkormányzat a törvényalkotótól felhatalmazást az Lt. 2. számú mellékletében nem kapott”*.

A Jat. 3. §-a értelmében az azonos vagy hasonló életviszonyokat azonos vagy hasonló módon, szabályozási szintenként lehetőleg ugyanabban a jogszabályban kell szabályozni. A szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű. A jogszabályban nem ismételt meg az Alaptörvény vagy olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes.

Az Alkotmánybíróság 61/1994. (XII. 24.) AB határozatában is rögzíti, hogy nem törvénysértő, ha a helyi rendelet a magasabb szintű jogszabály előírásait nem ismétli meg. A magasabb szintű jogszabályi rendelkezések ugyanis - akár a szó szerinti átvétellel, akár alacsonyabb szintű jogszabályba való beillesztés nélkül - önmagukban is érvényesek.

A vételi jog jogszabályi felhatalmazás nélküli további szabályozásának hiánya nem vonja maga után azt, hogy az Ör. nem áll összhangban az Lt. kógens rendelkezéseivel. A vételi jog gyakorlása az Lt. szabályai szerint történik. A kógens jelentése eltérést nem engedő, tehát az Lt. rendelkezéseitől eltérő módon történő szabályozás nem merül fel az Ör. tekintetében, egyúttal a vételi jog gyakorlásának, az Lt. vonatkozó rendelkezései alkalmazásának nem feltétele az Ör. 2021. november 18. napja utáni módosítása.

A Kormányhivatal szerint: *„Az Ör. 3. § (1) bekezdésének a)-f) pontjaiban tételesen felsorolja azon jogcímet, amelyek megalapozhatják valamely a Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakás elidegenítését. E felsorolásban az Lt. 45. §-ában szabályozott vételi jog nem szerepel.”*

Az Ör. a Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének szabályait tartalmazza az Lt-ben kapott törvényi felhatalmazás alapján azon esetekben, melyek helyi rendeletben történő szabályozására a Budavári Önkormányzat számára magasabb szintű jogszabály lehetőséget ad, vagy kötelezettséget ír elő (ilyen a törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértéke és megfizetésének feltételei [54. § (1)-(2) bekezdések, figyelemmel a 49. § és az 52-53. §-ok rendelkezéseire is], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit [54. § (3) bekezdés]). Jogszabályi felhatalmazás, illetve rendeletalkotási kötelezettség hiányában az Ör. hatálya nem terjed ki a vételi joggyakorlás folytán bekövetkező tulajdonosváltásra.

A fentiek alapján nem értelmezhető a Kormányhivatal azon állítása sem, mely szerint: *„Az Ör. 3. § (2) bekezdése szerint a lakások elidegenítéséről a Képviselő-testület határoz. Az Lt. 48. §-ában szabályozza, hogy a vételi jogot a tulajdonoshoz intézett egyoldalú nyilatkozattal kell gyakorolni azzal, hogy a joggyakorlást be kell jelenteni a Kormányhivatalnak. A törvényi feltételek maradéktalan teljesülése esetén a Kormányhivatal maga hagyja jóvá a jogügyletet és jár el az ingatlanügyi hatóság megkeresésével a vételi jog jogosultja tulajdonjogának, a Budavári Önkormányzat jelzálogjogának*

*bejegyzése, valamint az elidegenítési tilalom feljegyzése körében. A vételi jog gyakorlása esetén tehát nincs mód az elidegenítés megtörténtének képviselő-testületi döntéshez kötésére."*

Egyebekben a vételi jog egyoldalú nyilatkozattal történő gyakorlása nem vonja el a Képviselő-testület azon jogát, hogy mint az Mötv. szerinti tulajdonosi joggyakorló döntést hozzon az érintett lakóépületek társasházi alapító okiratának és a lakások forgalmi értékének, vételárának jóváhagyásáról, különös tekintettel az Lt. 47. § (5) bekezdése szerinti vételár megállapításáról.

A Kormányhivatal törvényességi felhívása tartalmazza továbbá, hogy

*„Az Ör. „A vételi joggal érintett lakások” cím alatti 4. §-a, valamint „A vételi jog gyakorlása” cím alatti 5. §-a 1997. június 16. napjától hatálytalan. Megfontolásra javasolt e jogszabályhelyekben foglalt szabályozási tartalom Ör.-be történő ismételt beemelése.. Indokolt legalább a jog gyakorlására irányuló nyilatkozat és mellékletei címzettjének a meghatározása, illetve eljárásának szabályozása, azzal, hogy amennyiben a Képviselő- testület hatáskörét átruházza - az Mötv. 41. § (4) bekezdésében foglaltakkal összhangban - úgy e változásnak a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő- testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 12/2019. (XI.28.) önkormányzati rendeletén való átvezetésére is sor kell, hogy kerüljön, az Mötv. 53. § (1) bekezdés b) pontja alapján.”, valamint*

*„Az Ör. 21. § (1) bekezdésében utalni szükséges arra is, hogy a vételi joggal rendelkező bérlő lakásvásárlása esetén alkalmazni kell az Lt. 47. § (3)-(5) és (7) bekezdésében foglalt, a vételár meghatározására vonatkozó, kógens előírásokat.”*

A rendeleti szabályozás lehetőségének kizártsága, valamint a párhuzamos szabályozás törvényi tilalma a fentiekben már részletezésre került.

Ezen túlmenően a vételi jog jogosultja a forgalmi érték megállapítását és közlését követően vételi jogát gyakorolja egyoldalúan, tehát nincs adásvétel. A nyilatkozat intézése a tulajdonoshoz (Önkormányzat) történik, a címzett (tulajdonos) jogszabály által meghatározott, a nyilatkozat címzettjének további meghatározása nem értelmezhető.

A Kormányhivatal álláspontja szerint *„Az Ör. lakás vételárának megfizetését szabályozó 23. §-a nincs maradéktalanul figyelemmel a vételi jog gyakorlása esetén irányadó Lt. 47. § (7) bekezdésében, valamint 48. § (2) bekezdésének e) pontjában foglalt rendelkezésekre. Az Ör. 23. § (3) bekezdése szerint a 25 éves havi egyenlő részletekben történő vételárfizetés esetén a vételárhátralékra évi 10% kamatot kell felszámítani. Ha a lakást a Képviselő-testület által engedélyezett módon, részletfizetéssel vásárolják meg, akkor - az Ör. 23. § (4) bekezdése szerint - a vételárhátralék után fizetendő kamat mértéke évi 20%.”*

Az Ör. hivatkozott 23. §-a az elővásárlási joggal érintett lakások értékesítésének szabályait tartalmazza az 54. § (1)-(2) bekezdéseiben, valamint a 2. számú melléklet o) pontjában kapott törvényi felhatalmazás alapján.

A Kormányhivatal felhívása szerint *„Kiemelést érdemel, hogy az Ör. mindkét bemutatott rendelkezésének fogalomhasználata téves, hiszen vételárhátralékról csak akkor lenne szó - ahogyan*

*azt az Ör. 32. §-a szabályozza - ha valamely esedékes vételárrészletet a vevő nem fizet meg. Az Lt. 48. § (2) bekezdés e) pontja ugyanakkor a vételi jog gyakorlása alapján létrejövő adásvételi jogügyleteknél úgy rendelkezik, hogy a havi részletfizetés összegét az adott hónapra jutó vételárrészletnek az érintett naptári félév első napján érvényes mértékű jegybanki alapkamattal megnövelt összege alapján kell meghatározni."*

A Kormányhivatal ezen észrevétele sem helytálló. Az Ör. az Lt-vel összhangban használja a vételárhátralék kifejezést, mely részletfizetés választása esetén az első vételárrészlet után fennmaradó hátralékot jelenti és nem azt, hogy a vevő a vételárrészlet megfizetésével késedelembe esett. Az Lt. 53. §-a és 54. § (1) bekezdésének d) pontja az alábbiak szerint rendelkezik:

„53. § (1) Ha a lakást az e törvény alapján az arra jogosult vásárolja meg, részére - kérelmére - legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb húsz százalékanak egy összegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátraléokra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(2) A vételár egy összegben való megfizetése, vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt árengedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.

(3) Az eladó a szerződés megkötésekor a vételárhátraléokra kamatot köthet ki. abban az esetben, amennyiben a vételár kiegyenlítésére nem egy összegben, hanem részletfizetéssel kerül sor."

54. § (1) bekezdés d) pont: „Az önkormányzati rendeletben kell meghatározni az e törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén (.....) a vételárengedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét”.

A vételi jog gyakorlása tekintetében adásvételi jogügylet létrejöttéről sem az Lt., sem más jogszabály nem rendelkezik. A vételi jog az Lt. 48. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonoshoz intézett egyoldalú nyilatkozattal gyakorolható. Adásvételi jogügylet esetén az eladó valamely forgalomképes dolog tulajdonjogának átruházására, a vevő pedig a dolog átvételére és a vételár megfizetésére vállal kötelezettséget. A szerződés a felek kölcsönös és egybehangzó jognyilatkozata, amelyből kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás követelésére. A Ptk. 6:215. § (2) bekezdése alapján, ha a szerződés tárgya ingatlan, az adásvételi szerződést írásba kell foglalni. Ingatlan adásvételi jogügylete esetén tehát írásba foglalt tulajdonátruházásra irányuló adásvételi szerződés szükséges, amely a felek kölcsönös és egybehangzó jognyilatkozatát tartalmazza. A vételi jog gyakorlása esetén az Lt. adásvételről nem rendelkezik.

Szintén nem értelmezhető a választópolgárok vételi jogának gyakorlása. A vételi jog gyakorlásának tekintetében a választópolgári minőség nem releváns. Az Lt. rendelkezései alapján a vételi jog gyakorlására az ott megjelölt magánszemélyek jogosultak, amennyiben jogszabály által biztosított jogukkal élni kívánnak. Fontos a számukra biztosított jogosultság gyakorlásának lehetősége, a vételi jog gyakorlásával kapcsolatban kötelezettségek teljesítése hatályos jogszabály alapján sem a 3. oldal 4. bekezdése szerinti téves megfogalmazás „érintett helyi választópolgárainak”, sem az Lt. által meghatározott jogosult magánszemélyeknek nem áll fenn. A vételi jog gyakorlásának legfeljebb feltételeiről, a feltételeknek való megfelelésről beszélhetünk, illetve vállalásról, amennyiben valamely magánszemély a vételi jogát gyakorolni kívánja, természetesen vállalnia kell a jogszabály által előírtak

teljesítését, mindez azonban a vételi jog gyakorlására vonatkozó kötelezettségteljesítésként és olyan kötelezettségként, melynek teljesítése valamiképpen is akadályozva lenne, téves megfogalmazás.

A fentieket összegezve a Kormányhivatal BP/2800/00682-5/2022 iktatószámú törvényességi felhívásában foglalt megállapítások tévesek. A Budavári Önkormányzat abban az esetben követne el jogszabálysértést, amennyiben jogszabályi felhatalmazás, illetve rendeletalkotási kötelezettség hiányában a vételi joggal érintett lakások elidegenítésével kapcsolatos szabályokat helyi rendeletben szabályozná.

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását.

Budapest, 2022. november 25.

Tisztelettel:

Váradiné Naszályi Márta  
Polgármester