

**Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
Jogi és Ügyrendi Bizottsága**

Ikt.sz.: 205.427-9/2024.

**JEGYZŐKÖNYV**

**Készült:** Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének **Jogi és Ügyrendi Bizottsága** **2024. december 19.** napján 8 óra 15 perces kezdettel, a Polgármesteri Hivatal /Miskolc, Hunyadi utca 2. szám A. épület/ Ferdetetős Teremben tartott rendkívüli **nyílt üléséről.**

**Jelen vannak:** Dr. Hojnyák Dávid elnök, Klinga Dániel alelnök, Barta Gábor, Bodor Márk, Pakusza Zoltán Dr. Simon Gábor, Szarka Dénes, Dr. Jacsó Pál, Kurucz Gábor bizottsági tag

**Távól van:** Bacskai Csongor, Dr. Kolláth Bence, Dr. Mokrai Mihály, Dr. Török Viktória bizottsági tag

**Miskolc Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala részéről:**

- Dr. Kovácsné dr. Omar Leila                      Önkormányzati Igazgatási Osztály, osztályvezető-helyettes a jegyző képviseletében
- Szunyogh László                                      Főépítési Kabinet, főépítész

**Jegyzőkönyvet hangfelvétel alapján készítette:**      Varga Nóra Mária önkormányzati ügyintéző

**Dr. Hojnyák Dávid elnök:** Köszönti a Bizottság tagjait és valamennyi jelenlévőt. Megállapítja, hogy a 13 fő megválasztott bizottsági tag közül 9 fő jelen van. Megállapítja, hogy a Bizottság határozatképes, az ülést megnyitja. Tájékoztatja a Bizottságot, hogy a tegnapi napon mindenki megkapta a meghívót, illetve az előterjesztéshez kapcsolódó anyagot. A meghívóban egy napirendi pont tárgyalására tett javaslatot, melynek tárgya a Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatának módosítása. Így a meghívóban kiküldött napirendre tesz javaslatot. Erről kézfelelemeléssel fognak szavazni. Kéri, hogy szavazzanak a meghívó szerinti napirend elfogadásáról.

**A Bizottság 9 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodás mellett a napirendet elfogadta.**

**Napirendi pont:**

**Nyílt ülés:**

**1.    Javaslat Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatának módosítására**

**1. napirend: Javaslat Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatának módosítására**

**Dr. Hojnyák Dávid elnök:** A napirend ismertetésére felkéri az előterjesztő képviselőjét, Szunyogh László főépítész urat.

**Szunyogh László:** A napirend a MÉSZ módosítását tartalmazza. Korábban a Közgyűlés döntött arról, hogy szükséges a módosítás annak érdekében, hogy a város minél hatékonyabban tudjon beavatkozni az egykori kohászat területének a problémáinak a kezelésébe. Ezért elkezdte megnézni az Önkormányzat, hogy milyen településrendezési eszközökkel, jogintézményekkel tud ebben hatékonyabban részt venni. Ezek közül az elővásárlási jog az, ami a leginkább segíti. Tulajdonképpen ez a módosítás azt tartalmazza, hogy a Szabályozási Tervbe bekerül a kohászat területére az Önkormányzat elővásárlási joga.

**Dr. Hojnyák Dávid elnök:** Megköszöni a szóbeli kiegészítést. A napirend felett a vitát megnyitja. Hozzászólásra jelentkező képviselőknek adja meg a szót.

**Dr. Simon Gábor:** Az a baj, hogy karácsony előtt mindenki kapkod és így neki sem volt lehetősége arra, hogy részletesen átnézze az előterjesztést. Átfutotta, és arra a gondolatra jutott, hogy akkor most csak azt módosítják, hogy a területre elővásárlási joga legyen a városnak.

**Szunyogh László:** Az építési törvény szerint ez egy olyan településrendezési jogintézmény, aminek a helyi építési szabályzatban van a helye.

**Dr. Simon Gábor:** Ezt érti, de a Ptk. alapján most is elővásárlási joga van az Önkormányzatnak. Van egy rendelet, amibe most berakják az elővásárlási jogot. A jogforrási hierarchia miatt a Ptk. erősebb, így jelen pillanatban is elővásárlási joga van a városnak.

**Szunyogh László:** Elmondja, ő nem jogász. A Ptk. szerint, állítólag a jogszabályon alapuló elővásárlási jog erősebb, mint a tulajdonjogon alapuló elővásárlási jog. Ezért kell a bejegyzés. Egyébként a 150 tulajdonos azonos jogállásban lenne az elővásárlási jog tekintetében. Viszont így, hogy a helyi építési szabályzata az Önkormányzatnak egy jogszabály, ez így megelőzi.

**Dr. Simon Gábor:** Van olyan jogász, akinek az az álláspontja, hogy a rendeletben szabályozott elővásárlási jog az erősebb, mint a törvényben szabályozott elővásárlási jog?

**Dr. Jacsó Pál:** Itt arról van szó, hogy a Ptk. jogszabályon alapuló. Ez is jogszabályon alapuló, de mivel a tulajdonosok közötti elővásárlási jog, így bármelyik tulajdonostársat megilleti és bárkinek eladhatja a másik tulajdonostárs. A tulajdonostársak között, ha az Önkormányzatnak elővásárlási joga is van, akkor elsőként őt illeti meg.

**Dr. Simon Gábor:** A Ptk. alapján mindenkinek elővásárlási joga van. Hárman kívánnak élni az elővásárlással, a Rendeleten alapuló elővásárlási jog nem lesz erősebb, mint a törvényen alapuló. A Ptk. pontosan rendezi, ha többen kívánnak élni az elővásárlási joggal, akkor mi az eljárási szabály. De ezzel ellentétesen nem lehet rendeletet alkotni. Nem akar a Közgyűlésen jogászkodni, de igazából ő nem látja ezt és ezért tett fel kérdéseket. Az elmúlt tíz évben biztosan csinált pár szerződést a DAM-nak, tehát nagyjából képen van. Tehát az a baja, úgy érzi, hogy ők most nem csinálnak semmit. Ez a probléma. És ha kialakul ebből egy jogi vita, akkor a bíróság nem az Önkormányzatot fogja igazolni. Ha valaki tulajdonos, és van egy törvényes elővásárlási joga, és ezzel él is a Ptk. alapján, akkor más hiába fog bármit is csinálni.

**Szunyogh László:** A helyi építési szabályzat is egy törvényen alapuló jogintézmény.

**Dr. Simon Gábor:** Maga a rendelet egy jogszabály. Ezért is mondta a jogszabályi hierarchiát. Ugye vannak jogszabályok. A fő, az Alaptörvény, törvény, kormányrendelet, helyi önkormányzati rendelet, stb. És, ha valami több jogszabályban van szabályozva, például elővásárlási jog, akkor a jogszabályi hierarchia alapján a magasabb rendű jogszabály rendelkezéseit alkalmazzák. És a Ptk.-tól magasabb rendű jogszabályt nem lehet alkotni, mert a jogszabályi hierarchiában az önkormányzati rendelet a vége felé van.

**Szunyogh László:** Erre nem tud érvet mondani.

**Dr. Simon Gábor:** Azt gondolja, nem csinálnak most semmit, úgy tűnik. Persze, ha előfordul egy konkrét eset és ebből több évig tartó pereskedés lesz, akkor majd kiderül a megoldás. Azt meg pláne nem látja, hogy karácsony előtt ez miért egy sürgősségi kérdés, hiszen az önkormányzat most is tud élni az elővásárlási jogával. Aki tulajdonos, az hetente kap ilyen felhívást, a tulajdonostársai közül valaki, valamit elad. Állandóan hozza a postás. Igazából az Önkormányzathoz is állandóan hozza a postás, hetente. A mai napon is jött egy ilyen. Most ezt sürgősséggel elfogadja a Bizottság, akkor most

hirtelen fog tudni vele élni? Ez egy elvi kérdés, vagy egy napi problémamegoldás? Melyik a kettő közül? Miért került ez december 19-én a Bizottság elé be? Ezt a múltkori Közgyűlésen is elmondta, ha valami sürgősséggel kerül tárgyalásra, ugye a sürgősség jogintézménye az, hogy sürgős. A magyar nyelv szabályai szerint. Azaz nem tűr halasztást a következő rendes Közgyűlésig. Régen kifejezetten elő is írta az SzMSz, a sürgősséget indokolni kell, olyannyira, hogy azt az előterjesztés fedlapján fel volt tüntetve a sürgősség indoka. Ez is egy jogi kérdés szerinte, hogy mi a sürgősség indoka. Van-e olyan, hogy nyilatkozni kell az elővásárlási jogról holnapig és a Ptk.-val nem tudunk ezen joggal élni, de ezzel már fogunk tudni?

**Dr. Hojnyák Dávid elnök:** Megkérdezi, hogy van-e még valakinek kérdése, hozzászólása.

**Barta Gábor:** Használunk-e ezzel az elővásárlási joggal, hogy elfogadja a Bizottság ezt az előterjesztést?

**Dr. Hojnyák Dávid elnök:** Ez egyértelműen kijelenthető.

**Barta Gábor:** Az a lényeg, hogy szerinte nem ártanak ezzel a történettel. Az, hogy a jövőben milyen perek lesznek, az nem tudható. Akik jobban foglalkoztak ezzel a témával, majd megadják a választ a Közgyűlés alatt, hogy miért is kell ezt elfogadni.

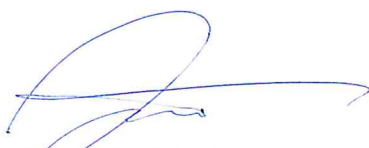
**Barta Gábor:** Egyet kell rögzíteni, hogy az Önkormányzatnak jelenleg is elővásárlási joga van.

**Dr. Hojnyák Dávid elnök:** Megállapítja, hogy nincs további hozzászólásra jelentkező bizottsági tag, így a vitát lezárja. Egy rendelettervezetről kell döntenünk. Kéri, hogy szavazzanak a rendelettervezet támogatásáról.

**A Bizottság 9 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodás mellett az előterjesztés szerinti rendelettervezetet elfogadásra javasolja a Közgyűlés számára.**

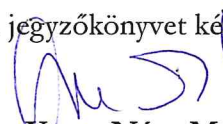
**Dr. Hojnyák Dávid elnök:** Bejelenti, hogy a napirendi pont tárgyalásának a végére érték. Megköszöni mindenkinek a munkáját. Az ülést 8 óra 26 perckor bezárja.

k.m.f.

  
**Dr. Hojnyák Dávid**  
Jogi és Ügyrendi Bizottság  
elnök

  
jegyzőkönyv-hitelesítő

A jegyzőkönyvet készítette:

  
**Varga Nóra Mária**  
önkormányzati ügyintéző

A jegyzőkönyv törvényességi véleményezésre bemutatva:

  
**Dr. Nevelős Szabolcs**  
aljegyző

