



BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT CZEGLÉDY GERGŐ ALPOLGÁRMESTER

Az előterjesztés tárgyalása az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.
Döntéshozatal módja: **minősített többség.**

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2022. november 24.-i ülésére

Tárgy: Döntés az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosításáról

Előterjesztő: Czegléd Gergő alpolgármester

Előkészítette: Nagy Zsuzsanna osztályvezető, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Osztály, dr. Krajcsi Andrea jegyzői titkárságvezető, Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat

Az előterjesztést tárgyalja: a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság a 2022. november 23-i ülésén

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 109-112. § rendelkezik Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonában lévő bel- és külterületi telekingatlanok bérbeadásának feltételeiről. A rendelet módosítását a használat díj mértékének meghatározása teszi szükségessé.

Emellett szükséges dönteni a 2023-ban fizetendő bérleti díj mértékének meghatározásáról. Az érintett telekingatlanok bérlői magánszemélyek, a meghatározott bérleti díjat évente, egyösszegben kell fizetniük.

Bérleti díj meghatározása az Ör. 109. § rendelkezései szerint:

„(6) A fizetendő éves földhasználati díj mértékét a 9. sz. melléklet tartalmazza.

(7) A földhasználati díj **évente legalább a KSH** által hivatalosan közzétett, előző évi átlagos fogyasztói árindex (infláció) mértékének megfelelő összeggel **növelhető** a Képviselő-testület előzetes hozzájárulásával.”

A Magyar Nemzeti Bank honlapján, a 2022 szeptemberében közzétett inflációs jelentés szerint a 2022. évi átlagos infláció mértéke 13,5-14,5 % között várható.

Tekintettel arra, hogy a jelenlegi gazdasági környezetben a háztartások anyagi terhei jelentősen növekedtek, így javaslom 2023. évben az előző évvel azonos díjtételek alkalmazását az alábbiakban részletezettek szerint:

1. A 109. § szerinti ingatlanok földhasználati, valamint 109/A. § szerinti ingatlanok bérleti díja

<i>Külterületi, mezőgazdasági célú termőföld és művelés alól kivett terület:</i>	<i>140.-Ft/m²</i>
<i>Belterületi ingatlan:</i>	<i>284.-Ft/m²</i>

2. A III. kerületi állandó bejelentett lakcímmel rendelkező 109. § szerinti földhasználó, valamint a 109/A. § szerinti bérlő kedvezménye

<i>Külterületi, mezőgazdasági célú termőföld és művelés alól kivett terület esetében</i>	<i>70 Ft/m²</i>
<i>Belterületi ingatlan esetében</i>	<i>142 Ft/m².</i>

Egyéb esetben (pályázat útján történő bérbeadásnál) a bérleti díj megegyezik a pályázatban megajánlott díjjal, 2021. évben lefolytatott pályázat esetén az előző évi díj összegével.

Tájékoztatom egyúttal a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Kúria Önkormányzati Tanácsának a 2022. október 18. napján kelt Köf.5.014/2022/4. számú határozata megállapította, hogy Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselőtestülete az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendeletének 109. § (8b) bekezdése más jogszabályba ütközik, ezért azt megsemmisítette. Az Ör. megsemmisített rendelkezése a közzétételt (2022. november 2.) követő napon hatályát veszti és e naptól nem alkalmazható.

Az Ör. - 2/2020. (I. 24.) önkormányzati rendelet 1. §-ával beiktatott - vitatott rendelkezése a következő volt: 109. § (8b) „Amennyiben használó bérleti szerződésének megszűnésekor a földterületet nem adja használatba adó birtokába, úgy jogcím nélküli használóvá válik és a jogcím nélküli használat fennállásáig használati díjat köteles fizetni. A jogcím nélküli földterület használat során alkalmazott díj mértéke a) 0-2 hónap közötti időtartamra a földhasználati díj összegével megegyező összeg, b) 3-6 hónap közötti időtartamra a földhasználati díj kétszeres összege, c) 7-12 hónap közötti időtartamra a földhasználati díj két és félszeres összege, d) 13. hónaptól a földhasználati díj háromszoros összege.”

A Kúria döntésének elvi tartalma: A rekreációs célú földhasználati szerződés megszűnése esetén, a jogcím nélküli bérlőt terhelő díjfizetési kötelezettség nem tekinthető más jogszabály által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyoknak, ezért az önkormányzat eredeti jogalkotói jogkörében nem állapíthat meg önkormányzati rendeletben a szerződés megszűnéséhez kapcsolódó szankciós jellegű díjfizetési kötelezettséget.

Az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2013. (III. 29.) önkormányzati rendelet 50. §-a alapján a rendelet-tervezet társadalmi véleményezésre lett bocsátva.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 42. § 1. pontja alapján a rendeletalkotás a képviselő-testület át nem ruházható hatásköre.

Fentieknek megfelelően kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet-tervezetet – az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal – elfogadni szíveskedjen.

Döntési javaslat:

Képviselő-testület elfogadja – az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal – az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendeletet.

Budapest, 2022. 11. 07.


Czegléd Gergő
alpolgármester

Melléklet:

1. Rendelet-tervezet,
2. indokolás, segédlet,
3. Előzetes hatásvizsgálati lap

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének

..../2022. (.....) önkormányzati rendelete

**az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói jogkörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában és az 1991. évi XX. törvény 138. § (1) bekezdés j) pontjában meghatározott feladatkörében a következőket rendeli el:

1. § Az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 109. §-a a következő (8b) bekezdéssel egészül ki:
„(8b) Amennyiben használó bérleti szerződésének megszűnésekor a földterületet nem adja használatba adó birtokába, úgy jogcím nélküli használóvá válik és a jogcím nélküli használat fennállásáig használati díjat köteles fizetni, amelynek mértéke megegyezik a tárgyévben fizetendő éves bérleti díj mértékével.”
2. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
(2) A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel törté

Indokolás
az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló
9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosításához

1.§-hoz:

A használati díj mértékéről rendelkezik.

2.§-hoz

A módosítás hatálybalépéséről, valamint a kihirdetés módjáról rendelkezik.

Segédlet
az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.)
önkormányzati rendelet módosításához

9/2015. (II. 16.) Ör. jelenleg hatályos szövege	Javasolt módosítás
	<u>109. § (8b) Amennyiben használó bérleti szerződésének megszűnésekor a földterületet nem adja használatba adó birtokába, úgy jogcím nélküli használóvá válik és a jogcím nélküli használat fennállásáig használati díjat köteles fizetni, amelynek mértéke megegyezik a tárgyévben fizetendő éves bérleti díj mértékével.</u>

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

**az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.)
önkormányzati rendelet módosításához**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján a rendelet-tervezet feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű előzetes hatásvizsgálat tárgyát képezte:

Előnyök, hátrányok, kockázatok összegző bemutatása

1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:

Rövid és hosszú távú előnyök (azok a tényezők, amelyek a végrehajtás során pozitívumként jelentkezhetnek)	Hátrányok (azok a tényezők, amelyek a végrehajtás során negatív következményekkel járhatnak)
1. §: használati díj fizetése a jogcím nélküli időszakra vonatkozóan.	Nincs.
Kockázatok (olyan adottságok, amelyek kockázatot jelenthetnek, csökkenthetik a végrehajtás eredményességét)	
Megvalósítás előtt jelentkező kockázatok	Megvalósítás után jelentkező kockázatok
1. § Nincs	Nincs.



**A Kúria
Önkormányzati Tanácsának**

határozata

Az ügy száma: Köf.5.014/2022/4.

A tanács tagjai: Dr. Balogh Zsolt a tanács elnöke, Dr. Dobó Viola előadó bíró, Dr. Kiss Árpád Lajos bíró, Dr. Patyi András bíró, Dr. Varga Zs. András bíró,

Az indítványozó: Fővárosi Törvényszék

Az érintett önkormányzat: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata (1033 Budapest, Fő tér 1.)

Az ügy tárgya: önkormányzati rendelet törvényességének felülvizsgálata

Rendelkező rész

A Kúria Önkormányzati Tanácsa

- megállapítja, hogy Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselőtestülete az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendeletének 109. § (8b) bekezdése más jogszabályba ütközik, ezért azt megsemmisíti.
- a fenti, más jogszabályba ütköző rendelkezés nem alkalmazható a Fővárosi Törvényszék előtt a 47.Pkf.631.442/2022/7. számon folyamatban lévő perben, valamint valamennyi, a jelen határozat meghozatalának időpontjában valamely bíróság előtt folyamatban lévő egyedi ügyben;
- elrendeli határozatának a Magyar Közlönyben való közzétételét;
- elrendeli, hogy a határozat közzétételére – a Magyar Közlönyben való közzétételt követő 8 napon belül – az önkormányzati rendelet kihirdetésével azonos módon kerüljön sor.

A határozat ellen jogorvoslatnak nincs helye.

Indokolás

Az indítvány alapjául szolgáló tényállás

- [1] A Fővárosi Törvényszék (a továbbiakban: indítványozó bíróság) előtt 47.Pkf.631.442/2022/7. szám alatt folyamatban lévő polgári per tényállása szerint a per felperese a Budapest Főváros

III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) mint használatba adó és az alperes mint használó között 2015. március 25. napján rekreációs célú földhasználati szerződés jött létre a felperes tulajdonát képező Budapest III. kerület 65731 helyrajzi számú, 814 m² nagyságú, gyümölcsös és gazdasági épület, kivett saját használatú út művelési ágú, természetben a 12. számú parcellának megfelelő földterületet használata tárgyában, 2015. január 1. napjától 2017. december 31. napjáig terjedő határozott időre szólóan. A szerződés 4. pontja alapján a használatba adó a bérlet terhelő éves díj mértékéről „írásban előzetesen tájékoztatást ad a vonatkozó önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint”. Az alperes a földterületet 2001. március 19. napja óta használja a felperessel kötött, határozott időre szóló haszonbérleti és földhasználati szerződések alapján.

- [2] A felperes a 2017. november 28-án kelt levelében tájékoztatta az alperest a fenti, határozott idejű szerződés 2017. december 31-i megszűnéséről, valamint arról, hogy új használati szerződés megkötésére nincs mód, mivel az alperes a korábban megkötött szerződést megszegve, a bérbeadó hozzájárulása nélkül, valamint az építési jogszabályok megszegésével építkezett a telekingatlanon. Ennek megfelelően felszólította az alperest, hogy a telekingatlant 2018. január 31. napjáig kiürített állapotban, a felépítményeket a saját költségén elbontva adja át a felperesnek, az alperes azonban a felszólításnak nem tett eleget.
- [3] A felperes keresetében az építmény elbontása, a telek kiürítése és annak a felperes részére történő birtokba adása mellett használati díj megfizetésére kérte kötelezni az alperest. A használati díj iránti követelését a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 38. § (1a) bekezdésére alapítva, annak összecszerúségét a 2015. március 1-jén hatályba lépett Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselőtestülete az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Ör.) 2020. január 24. napjával beiktatott 109. § (8b) bekezdése alapján a szerződés alapján fizetendő használati díj háromszoros összegében határozta meg.
- [4] Az alperes a perbeli védekezése szerint az Ör. szerinti szankciós jellegű, háromszoros mértékű használati díj iránti követelés nem alkalmazható, mert nem minősül jogcím nélküli használónak, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:341. § (2) bekezdéséből fakadó visszatartási jogát gyakorolja. Az elsőfokú bíróság a keresetnek teljes egészében helyt adott, a használati díj tárgyában hozott döntését az Ör. 109. § (8b) bekezdésére alapította.
- [5] Az elsőfokú ítélettel szemben az alperes fellebbezéssel élt, amelyben változatlanul vitatja az Ör. 109. § (8b) bekezdésének az alkalmazhatóságát.

Az indítvány és az önkormányzat védirata

- [6] Az indítványozó bíróság a fellebbezési eljárásban 2022. június 2. napján kelt 47.Pkf.631.442/2022/7. számú végzésében a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 144. §-a alapján indítványozta a Kúria Önkormányzati Tanácsának eljárását és egyidejűleg a per tárgyalását a Kúria Önkormányzati Tanácsa előtti eljárás jogerős befejezéséig felfüggesztette. Az indítványozó bíróság megállapította, hogy az Ör.-t – annak bevezető része szerint – az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése szerinti eredeti jogalkotói jogkörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 36. § (2) bekezdésében és 42. §-ában kapott felhatalmazás alapján hozta meg a

felperesi önkormányzat képviselőtestülete. Az Ör. 109-112. §-ai a bel- és külterületi telekingatlanok bérbeadására vonatkozó szabályokat állapítanak meg.

- [7] Álláspontja szerint a rekreációs célú földhasználati szerződés a Lakástörvény 1. § (1) bekezdése alapján nem tartozik a Lakástörvény hatálya alá, azt a Földforgalmi tv. és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.), mögöttesen pedig a Ptk. szabályozza. Erre utal az Ör. 109. § (1) bekezdése is, mely szerint „[a]z önkormányzat tulajdonában lévő és határozattal ilyen célra kijelölt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott legfeljebb 1 hektár terület nagyságú föld rekreációs célú földhasználati szerződés (a továbbiakban: földhasználati szerződés) útján hasznosítható.”
- [8] Indítványában hivatkozott a Földforgalmi tv. 38. § (1a) bekezdésére, melynek alapján a rekreációs célú földhasználati szerződés megszűnésére a haszonbérleti szerződés megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket, valamint ugyanezen § (2) bekezdése alapján a haszonbérletre e törvény rendelkezései mellett a Ptk., valamint a Fétv. haszonbérletre vonatkozó szabályait is alkalmazni kell.
- [9] Kifejtette, hogy a Ptk. 6:356. §-án keresztül alkalmazandó 6:341. § (3) bekezdése szerint „ha a bérlő a dolgot jogosulatlanul tartja vissza, a visszatartás idejére a szerződés alapján kikötött bérleti díjat köteles megfizetni, ezt meghaladóan pedig minden olyan kárért felel, amely e nélkül nem következett volna be.” A rekreációs célú földhasználati szerződésre alkalmazandó fenti törvényi előírások alapján a szerződés megszűnését követő használat idejére – időkorlát nélkül – a szerződésben kikötött használati díjjal azonos mértékű díjat köteles a használó megfizetni. Az indítványozó bíróság megállapította, hogy az Ör. vitatott 109. § (8b) bekezdése ettől eltérően szabályozza a használati díj mértékét, és azt a jogcím nélküli használat 13. hónapjától a földhasználati díj háromszoros összegében határozza meg.
- [10] Indítványában hivatkozott az Alaptörvény 32. cikk (2) és (3) bekezdésére, valamint a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 3. §-ára, mely szerint 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.
- [11] Az indítványozó bíróság álláspontja szerint a Földforgalmi tv. 38. § (1a) és (2) bekezdése folytán alkalmazandó Ptk. 6:341. § (3) bekezdése szabályozza azt, hogy a rekreációs célú földhasználati szerződés megszűnését követően a telekingatlan jogosulatlan visszatartása esetén a visszatartás idejére a szerződés alapján kikötött használati díjat köteles a használó megfizetni. Az Ör. 109. § (8b) bekezdése ezzel párhuzamosan és ezzel ellentétesen szabályozza ugyanezt a társadalmi viszonyt, anélkül, hogy erre az Ör.-ben megjelölt Lakástörvény felhatalmazást adhatna.
- [12] Az Önkormányzati Tanács a Kp. 140. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó 42. § (1) bekezdése alapján az érintett önkormányzatot felhívta az indítványra vonatkozó nyilatkozata megtételére.
- [13] Az Önkormányzat védiratában kifejtette, hogy az Ör. 109-112. §-ait az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése szerinti eredeti jogalkotói jogkörében alkotta. Utalt arra, hogy a Lakástörvény 42. §-ában kapott felhatalmazás csupán az Ör. 1-108. §-ok megalkotására vonatkozott, ezt - a

lakások bérbeadására vonatkozó szabályozást - az önkormányzat az Ör-ből kiemelte és 2021. január 1. óta hatályos önálló rendeletben szabályozza. Az Ör. törvényi felhatalmazást tartalmazó bevezető része azonban a Jat. 8. § (2) bekezdése értelmében később akkor sem módosítható, ha az annak alapján alkotott részt utóbb hatályon kívül helyezték.

- [14] Védiratában előadta, hogy mivel a jelen ügyben a rekreációs célú földhasználati szerződés alapján a használó a földhasználatért ellenszolgáltatással tartozik, a szerződés megszűnésére a Földforgalmi tv. 38. § (2) bekezdése alapján a haszonbérletre e törvény rendelkezései mellett a Ptk., valamint a Fétv. haszonbérletre vonatkozó szabályait is alkalmazni kell. A Fétv. haszonbérletre vonatkozó kógens rendelkezései nem tartalmaznak kötelező előírást a jogcím nélkülivé vált használó által fizetendő használati díj összegére. A Ptk. 6:59. § (2) bekezdése szerint a felek szabadon állapíthatják meg a szerződés tartalmát. A szerződéseknek a felek jogaira és kötelezettségeire vonatkozó szabályaitól egyező akarattal eltérhetnek, ha a törvény az eltérést nem tiltja. Ennek alapján a felek egyező akarattal eltérhetnek a Ptk. 6:341. § (3) bekezdésében foglaltaktól, mely szerint a rekreációs célú földhasználati szerződés megszűnését követően a telekingatlan jogosultalan visszatartása esetén a használó köteles a szerződés alapján kikötött használati díjat megfizetni. Ezt az eltérést tartalmazza az Ör. 109. § (8b) bekezdése. Az önkormányzat álláspontja szerint a Jat. 3. §-a jelen ügyben kizárólag a Ptk. szerződéses szabadságra épülő, és főszabályként az attól való eltérést kifejezetten megengedő rendelkezésével összeegyeztethetően értelmezhető.
- [15] Az önkormányzat hivatkozott az Ör. vitatott rendelkezésének alkalmazása kapcsán kialakult bírói gyakorlatra is. Ezzel összefüggésben utalt arra, hogy a perbelivel azonos tartalmú rekreációs szerződés alapján, az Ör. 109. § (8b) bekezdésére alapítottnan, a használati díj tárgyában a keresetnek helyt adó jogerős ítéletek születtek.

A Kúria Önkormányzati Tanácsa döntésének indokolása

- [16] Az indítvány megalapozott.
- [17] A Kp. 144. § szerint „[h]a a bíróságnak az előtte folyamatban lévő eljárásban önkormányzati rendelet olyan rendelkezését kell alkalmaznia, amelynek más jogszabályba ütközését észleli, a bírósági eljárás felfüggesztése mellett a Kúriánál indítványozza az önkormányzati rendelet más jogszabályba ütközésének vizsgálatára irányuló eljárást.”
- [18] Az önkormányzati rendelet más jogszabályba ütközésének vizsgálatára irányuló eljárásban a bírói indítvány előterjesztésének feltétele az, hogy az adott normát a bírónak az előtte folyamatban lévő eljárásban alkalmaznia kell. (Köf.5.001/2020/4. [14])
- [19] A polgári perben eljáró bíróság a keresetlevélben érvényesítendő igény tárgyában a fél által megjelölt jogcím alapján dönt, melyek között hangsúlyosan szerepel az Ör. 109. § (8b) bekezdése. Erre figyelemmel e jogszabályi rendelkezést is értelmeznie kell az indítványozó bíróságnak az előtte folyó perben, ezért fennállt a normakontroll eljárásra vonatkozó indítványozási jogosultsága.
- [20] Minderre tekintettel, a Kúria Önkormányzati Tanácsa az Ör. 109. § (8b) bekezdése jogszabályellenességére vonatkozó indítványt érdemben megvizsgálta.

- [21] Az Ör. - 2/2020. (I. 24.) önkormányzati rendelet 1. § -ával beiktatott, jelenleg hatályos - vitatott rendelkezése a következő:

109. §

(8b) „Amennyiben használó bérleti szerződésének megszűnésekor a földterületet nem adja használatba adó birtokába, úgy jogcím nélküli használóvá válik és a jogcím nélküli használat fennállásáig használati díjat köteles fizetni. A jogcím nélküli földterület használat során alkalmazott díj mértéke

- a) 0-2 hónap közötti időtartamra a földhasználati díj összegével megegyező összeg,
- b) 3-6 hónap közötti időtartamra a földhasználati díj kétszeres összege,
- c) 7-12 hónap közötti időtartamra a földhasználati díj két és félszeres összege,
- d) 13. hónaptól a földhasználati díj háromszoros összege.”

- [22] Az Ör. Negyedik részében „bel- és külterületi TELEKINGATLANOK BÉRBEADÁSA” címszó alatt található 109. § (1)-(9) bekezdések tárgya az önkormányzat tulajdonában lévő és határozattal ilyen célra kijelölt, a Földforgalmi tv.-ben meghatározott, legfeljebb 1 hektár terület nagyságú rekreációs célú földhasználati szerződés útján hasznosítható föld.

A rekreációs célú földhasználatot a Földforgalmi tv. 38. § (1a) bekezdése a következők szerint szabályozza: „A rekreációs célú földhasználati szerződés a települési önkormányzat, mint használatba adó, valamint a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár, illetve mezőgazdasági termelőszervezetnek nem minősülő civil szervezet, mint használó között létrejött olyan szerződés, melynek alapján a használó a települési önkormányzat tulajdonában álló, legfeljebb 1 hektár terület nagyságú földet a saját, illetve az együttélő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használja, és szedi annak hasznait. A rekreációs célú földhasználati szerződés határozott időtartamra, legalább 1 gazdasági évre, és legfeljebb 5 évre köthető meg. Ha a rekreációs célú földhasználati szerződés alapján a használó a földhasználatért ellenszolgáltatással tartozik, a szerződés megszűnésére a haszonbérleti szerződés megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.” A (2) bekezdés értelmében a haszonbérletre e törvény rendelkezései mellett a Ptk., valamint a Fétv. haszonbérletre vonatkozó szabályait is alkalmazni kell.

- [23] A Fétv. 50-53. §-ai tartalmazzák a haszonbérletre vonatkozó kógens (eltérést nem engedő) szabályokat, amelyek azonban nem tartalmazzák a szerződés megszűnése esetére a használó díjfizetési kötelezettségéről szóló rendelkezést.

- [24] Az indítvány az Ör. 109. § (8b) bekezdésének más jogszabályba ütközését a Földforgalmi törvény 38. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk. 6:356. §-án keresztül alkalmazandó Ptk. 6:341. § (3) bekezdésével való ütközésben jelölte meg.

- [25] A Ptk. 6:59. § (1) bekezdése szerint „[a] felek szabadon köthetnek szerződést, és szabadon választhatják meg a másik szerződő felet.” A (2) bekezdés értelmében „[a] felek szabadon állapíthatják meg a szerződés tartalmát. A szerződéseknek a felek jogaira és kötelezettségeire vonatkozó szabályaitól egyező akarattal eltérhetnek, ha e törvény az eltérést nem tiltja.

- [26] A Ptk. - haszonbérleti szerződés cím alatti - 6:356. §-a értelmében e fejezet eltérő rendelkezésének hiányában a haszonbérletre a bérleti szerződés szabályait kell megfelelően alkalmazni. A Ptk. 6:341. § (3) bekezdése – a bérleti szerződés általános szabályai körében – a következőt tartalmazza: ha a bérlő a dolgot jogosulatlanul tartja vissza, a visszatartás idejére a szerződés alapján kikötött bérleti díjat köteles megfizetni, ezt meghaladóan pedig minden olyan kárért felel, amely e nélkül nem következett volna be.

- [27] Az Ör. vitatott rendelkezését az önkormányzat a védiratában kifejtettek alapján eredeti jogalkotói hatáskörében alkotta meg.
- [28] Az Ör. preambuluma a 6/2021. (II. 19.) önkormányzati rendelet 1. §-ával 2021. február 23. napjától az alábbiak szerint módosult:
- „Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése szerinti eredeti jogalkotói jogkörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében és 42. §-ában kapott felhatalmazás alapján, az 1991. évi. XX. törvény 138. § (1) bekezdés j) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi LXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében a következőket rendeli el:”
- [29] Az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése szerint „Feladatkörében eljárva a helyi önkormányzat törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot.” Alaptörvényi szabály tehát, hogy az önkormányzat eredeti jogalkotó hatáskörében (törvény által nem szabályozott feladatkörébe tartozó helyi társadalmi viszonyok rendezésére) és törvény felhatalmazása alapján alkothat rendeletet. A helyi közügyek gyakorlásának elvéből következik ugyanis, hogy a helyi önkormányzat abban az esetben is jogosult a helyi társadalmi viszony rendezésére jogszabályt alkotni, ha az adott társadalmi viszonyt törvény nem rendezi. Ebben az esetben azonban a szabályozásnak illeszkednie kell a jogrendszer egészébe, más jogszabállyal nem lehet ellentétes.
- [30] A Kúria Önkormányzati Tanácsának jelen ügyben abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a hivatkozott rendelkezések alapján az önkormányzat rendelete tartalmazhat-e a rekreációs célú földhasználati szerződés megszűnésének esetén a bérló díjfizetési kötelezettségére vonatkozó, a Ptk. 6:356. §-án keresztül alkalmazandó Ptk. 6:341. § (3) bekezdésétől eltérő szabályozást.
- [31] Az Önkormányzati Tanács a fent hivatkozott rendelkezések alapján megállapította, hogy a Földforgalmi törvény 38. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk. 6:356. §-án keresztül alkalmazandó Ptk. 6:341. § (3) bekezdése az Ör. vitatott rendelkezésének tárgyát képező rekreációs célú földhasználati szerződés megszűnéséhez kapcsolódó, a bérlőt a jogosulatlan visszatartás esetén terhelő – időkorlát nélküli – meghatározott mértékű (szerződés alapján kikötött bérleti díj) fizetési kötelezettséget megállapító szabályozást tartalmaz. Ugyanígy, a szerződés megszűnése esetére vonatkozó díjfizetési kötelezettséget állapít meg az Ör. vitatott rendelkezése is azzal az eltéréssel, hogy a jogcím nélküli használat ellenértékét a harmadik hónaptól az eltelt idő arányában sávosan növekvő, azt a jogcím nélküli használat 13. hónapjától legfeljebb a földhasználati díj háromszoros összegét elérő mértékben határozza meg.
- [32] Az Alaptörvény 32. § (2) bekezdése értelmében az önkormányzat eredeti jogalkotó jogkörében csak akkor alkothat jogszabályt, ha az adott (helyi társadalmi) viszonyra vonatkozóan nincs törvényi szabályozás. Jelen esetben az önkormányzati tulajdonban lévő, a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó földterület hasznosításáról magasabb rendű jogszabályok, a Földforgalmi tv. és a Fétv., valamint a Ptk. rendelkeznek.

- [33] A Kúria a fentiek alapján úgy ítélte meg, hogy az Ör. 109. § (8b) bekezdése szerinti - a rekreációs célú földhasználat megszűnéséhez kapcsolódó, a bérlő számára díjfizetési kötelezettséget megállapító - szabályozás nem tekinthető más jogszabály által nem szabályozott helyi társadalmi viszonynak, az érintett önkormányzat e tárgyban csak akkor alkothat normát, ha arra törvényi felhatalmazással rendelkezik. (Köf.5024/2014/11.)
- [34] A védíratban foglaltakkal összefüggésben a Kúria utal arra, hogy nem tekinthető önkormányzati rendeletalkotásra való felhatalmazásnak az a polgári jogi szabályozás, ami lehetővé teszi, hogy a felek a törvényi szabályoktól eltérjenek. Az önkormányzati rendelet közhatalommal megalkotott jogszabály – így a jogalkotási követelményeknek kell megfelelnie – még akkor is, ha az adott jogviszonyban az önkormányzat az egyik fél.
- [35] A Ptk. haszonbérleti szerződésre vonatkozó szabályaitól való eltérésre normatív szabályozás útján tehát csak törvényi felhatalmazás alapján kerülhet sor, a vitatott rendeleti szabály megalkotására vonatkozó felhatalmazással pedig az önkormányzat - ebben a tárgykörben - nem rendelkezik. Ebből következően az önkormányzat eredeti jogalkotói jogkörében nem állapíthat meg önkormányzati rendeletben rekreációs földhasználati szerződés megszűnéséhez kapcsolódó szankciós jellegű díjfizetési kötelezettséget.
- [36] A Kúria rámutat továbbá, hogy az Önkormányzati Tanácsa előtti normakontroll eljárásban nem képezheti vizsgálat tárgyát, hogy az Ör. vitatott jogszabályára alapítottnan egyedi ügyekben jogerős ítéleteket hoztak. Az Önkormányzati Tanács eljárásában az önkormányzati rendelet más jogszabályba ütközését vizsgálja, melynek egyetlen mércéje a törvényesség. Az Ör. vitatott rendelkezése alapján meghozott hivatkozott bírói döntések a törvényesség/törvénybe ütközés bizonyítására nem alkalmasak.
- [37] A Kúria Önkormányzati Tanácsa a fenti indokok és a Kp. 146. § (1) bekezdés b) pontja megállapította, hogy az Ör. vitatott rendelkezése nem illeszthető a jogszabály által biztosított keretek közé, ilyen tartalmú szabályozásra az önkormányzat eredeti jogalkotói jogkörében nem jogosult. Az Ör. törvényi felhatalmazás nélkül beiktatott 109. § (8b) bekezdése tehát a Ptk. 6:356. §-án keresztül alkalmazandó Ptk. 6:341. § (3) bekezdésébe ütközik, ezért azt megsemmisítette.
- [38] A Kp. 147. § (1) bekezdése értelmében, ha az önkormányzati rendelet rendelkezésének megsemmisítésére, illetve más jogszabályba ütközésének megállapítására bírói indítvány alapján került sor, a megsemmisített rendelkezés nem alkalmazható az indítványozó bíróság előtt folyamatban lévő egyedi ügyben, valamint valamennyi, a megsemmisítés időpontjában valamely bíróság előtt folyamatban lévő egyedi ügyben. Ezen általános alkalmazási tilalom mellőzését a Kúria Önkormányzati Tanácsa a Kp. 147. § (2) bekezdése alapján elrendelheti, ha azt a közérdek védelme, a jogbiztonság vagy a rendelet hatálya alá tartozó jogalanyok alapvető jogainak védelme indokolja, de jelen esetben ilyen körülmények nem álltak fenn.

A döntés elvi tartalma

- [39] *A rekreációs célú földhasználati szerződés megszűnése esetén, a jogcím nélküli bérlőt terhelő díjfizetési kötelezettség nem tekinthető más jogszabály által nem szabályozott helyi társadalmi viszonynak, ezért az önkormányzat eredeti jogalkotói jogkörében nem állapíthat meg önkormányzati rendeletben a szerződés megszűnéséhez kapcsolódó szankciós jellegű díjfizetési kötelezettséget.*

Záró rész

- [40] Az Önkormányzati Tanács az indítványt a Kp. 141. § (2) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el, a más jogszabályba ütközés jogkövetkezményeit a Kp. 146. § (1) bekezdés a) pontja alapján állapította meg. A Kp. 146. § (3) bekezdése alapján az Ör. megsemmisített rendelkezése a közzétételt követő napon veszti hatályát, és e naptól nem alkalmazható.
- [41] A Magyar Közlönyben történő közzététel a Kp. 146. § (2) bekezdésén, a helyben történő közzététel a Kp. 142. § (3) bekezdésén alapul.
- [42] Adott jogszabály-ellenesnek minősített rendelkezés vonatkozásában a folyamatban lévő ügyben való és az általános alkalmazás tilalmát a Kp. 147. § (1) bekezdése mondja ki.
- [43] A Kp. 141. § (4) bekezdése alapján az önkormányzati rendelet törvényességének vizsgálatára irányuló eljárásban a feleket teljes költségmentesség illeti meg és saját költségeiket maguk viselik.
- [44] A határozat elleni jogorvoslatot a Kp. 116. § d) pontja és a 146. § (5) bekezdése zárja ki.

Budapest, 2022. október 18.

Dr. Balogh Zsolt s.k. bíró a tanács elnöke

Dr. Dobó Viola s.k. előadó bíró

Dr. Kiss Árpád Lajos s.k. bíró Dr. Patyi András s.k. bíró Dr. Varga Zs. András s.k. bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő