



Szám: 01/ 47 – 40 / 2024.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2024. április 04-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Tihany, Szőlő utca 487/4 hrsz.-ú telek értékesítésére kiírt pályázati felhívásra beérkezett pályázat elbírálása- tárgykörben tájékoztatás

Melléklet: 1. db. jogi állásfoglalás

Előterjesztő: dr. Nagy Rusztem Zoltán jegyző

Előterjesztést készítette: dr. Nagy Rusztem Zoltán jegyző

Tárgyalás: nyilvános ülés

zárt ülés

Elfogadás: egyszerű többség

minősített többség

Véleményezi: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Szociális Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2024.01.25-ei ülésén döntött arról, hogy pályázati felhívás alapján és útján értékesíteni kívánja a tulajdonában lévő Tihany, 487/4 hrsz.-ú földrészletet.

Az ülésen döntött a pályázati feltételekről. A pályázati felhívás ez alapján közzétételre került, a benyújtási határidőig 2024.03.12-e 12.00 óráig egy pályázat érkezett.

Ezt követően a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság 2024.03.12.-ei ülésén tárgyalta a „10/2024.(I.25.) önkormányzati határozattal kiírt, az önkormányzat tulajdonában lévő Tihany, 487/4 hrsz.-ú földrészlet, telek értékesítésére kiírt pályázati felhívásra beérkezett pályázat bontása, javaslattétel a nyertes pályázó személyére a Képviselő-testület részére” napirendet, mely kapcsán az alábbi döntést hozta:

**„Tihany Község Önkormányzat Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága
5 igen szavazattal meghozta
32/2024.(III.12.) számú határozatát**

Tihany Község Önkormányzatának Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága felbontotta a Tihany belterület 487/4 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan értékesítésére kiírt pályázati felhívásra a 2024. március 12. 12.00 órában meghatározott határidőig beérkezett 1 db. pályázatot; és azt az alábbiak szerint nyilvántartásba veszi:

- 1. A pályázók adatai: Csillag Tibor és Csillag-Tósoki Daniella – mint házaspár - 8237 Tihany, Major u. 2. szám alatti lakosok.**
- 2. A megpályázott ingatlan vételárára tett ajánlat összege: bruttó 28.000.000,- Ft.**
- 3. A beérkezett pályázat érvényes, az együttes pályázók hiánytalanul csatolták a pályázati kiírásban szereplő mellékleteket.**

A bizottság megállapítja, hogy a részére rendelkezésére álló információk és adatok alapján formai szempontból a pályázat megfelel a pályázati kiírásnak, így e tekintetben képviselő-testületi döntésre alkalmasnak találja és javasolja, hogy erre is figyelemmel hozza meg döntését a Képviselő-testület az adásvételrel kapcsolatban a tényleges – a bizottság által nem vizsgálható- egyéb megfelelés kontrollálását követően.”

Figyelemmel a Bizottság döntésében foglaltakra is időközben az egyéb megfelelések –melyek a bizottsági eljárásban nem voltak kontrollálhatók- is megvizsgálásra kerültek. Ezen érdekkörben merült fel az, hogy a pályázók rendelkeznek a 8237. Tihany Major utca 2. szám alatt „*Kivett vendégház, udvar*” megnevezésű ingatlannal, melyet a közhiteles ingatlan-nyilvántartás, a vonatkozó tulajdoni lap tanúsít.

E tekintetben a pályázati felhívás a következő kitélt tartalmazza:

„6. Pályázat beadására jogosult:

6/A. Az a cselekvőképes magyar állampolgár, aki megfelel az alábbi együttes feltételeknek:

.....

- a pályázat benyújtásakor nem lehet lakás, családi lakóház vagy építési telek kizárólagos tulajdonában és nem rendelkezhet egyedüli jogosultként ugyanezen ingatlanok hasznélvezeti jogával Tihany község közigazgatási területén. Ez a feltétel házastársak és élettársak esetén együttesen, és külön-külön is értendő.....”*

A helyes jogértelmezés érdekében a következőkkel kerestem meg az önkormányzat jogi képviselőjét ellátó Hunyadfalvi Ügyvédi Irodát, Dr. Hunyadfalvi Balázs Ügyvéd Urat:

„..... Csatoltan megküldöm a Szőlő utcai telekpályázattal kapcsolatos releváns anyagokat. A képviselő-testület a tárgyban pályázatot írt ki az értékesítésre.

A megadott határidőn belül egy pályázat érkezett, melyet csatolok. Kérem megvizsgálni polgári jogi oldalról, hogy a beadott pályázat megfelel-e pályázati kiírásnak.

Kiemelten kérem a következő pályázati feltétel vizsgálatát:

6. Pályázat beadására jogosult:

a pályázat benyújtásakor a földhivatali ingatlan-nyilvántartás alapján nem lehet lakás, családi lakóház vagy építési telek kizárólagos tulajdonában és nem rendelkezhet egyedüli jogosultként ugyanezen ingatlanok hasznélvezeti jogával Tihany község közigazgatási területén. Ez a feltétel házastársak és élettársak esetén együttesen, és külön-külön is értendő. A pályázók a csatoltak szerint kivett vendégház, udvar földhivatali ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlan tulajdonával rendelkeznek.

Köszönettel és üdvözlettel:
Dr. Nagy Rusztem jegyző”

Kérésemre a következő csatolt válasz, jogi állásfoglalás érkezett az Ügyvédi Irodától, melynek az összegzése a következő:

„A megkeresés mellékelteket csatolt tulajdoni lapon található adatok alapján megállapítható, hogy a pályázók által 1/2- 1/2-ed illetőségben tulajdonolt ingatlan nem felel meg a jogszabály által meghatározott „lakóingatlan” foglalomnak, ezért önmagában az a tény, hogy tulajdonukban van a pályázat benyújtásakor egy olyan ingatlan, amely Tihany Község területén található, de megjelölésekor „kivett vendégház, udvar” nem eredményezi a pályázat érvénytelenségét. Nyomatékkal alátámasztható ez a kijelentés annak az információnak a birtokában, miszerint a kérdéses ingatlan besorolása 2021.-ben indított eljárás eredményeként változott az illetékes földhivatal eljárása alapján 2022. november 25. napján, ezzel a közhitelű nyilvántartásba történő bejegyzéssel is rögzítve annak valós használatát....”

Kérem, hogy a Képviselő-testület ennek megfelelően fogadja el az állásfoglalást, jogi álláspontot melyet követően kerülhet előkészítésre, képviselő-testületi döntésre a benyújtott pályázat, az e célra összehívott –következő- rendkívüli ülés keretében:

HATÁROZATI JAVASLAT:

*Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. (IV.04.) önkormányzati határozata*

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Tihany, Szőlő utca 487/4 hrsz.-ú telek értékesítésére kiírt pályázati felhívásra beérkezett pályázat elbírálása-tárgykörben tájékoztatás előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete tudomásul veszi és elfogadja az előterjesztés mellékleteként csatolt, dr. Hunyadfalvi Balázs ügyvéd által –mint az önkormányzat jogi képviseletét ellátó ügyvéd által- készített jogi állásfoglalást, jogi álláspontot a Tihany, Szőlő utca 487/4 hrsz.-ú telek értékesítésére kiírt pályázati felhívásra beérkezett pályázatot érintően és erre tekintettel hív fel az e célra összehívott –következő- rendkívüli ülés keretében történő pályázati döntés előkészítésére.

Határidő: azonnal

Felelős: jegyző

Tihany, 2024. április 2.



dr. Nagy Rusztem Zoltán
jegyző

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Jegyző Úr!

A Tihany szőlő utcai telekkel kapcsolatban kiírt pályázattal kapcsolatos megkeresésében foglaltakra az okiratok áttanulmányozása után az alábbi érdemi jogi azt adom:

A jogi válaszhoz az alábbi rendelkezésre álló okiratok tartalma került felhasználása, melyek áttanulmányozása alapján álláspontom szerint érdemi jogi álláspontot lehet kialakítani a feltett kérdéssel kapcsolatban.

1. pályázati kiírás
2. pályázat
3. tulajdoni lap
4. Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testülete 9/2024.(I.25.) önkormányzati határozata
5. előterjesztés
6. határozati javaslat
7. ingatlanforgalmi értékbecslés

A képviselő testület 2024.01.25.-i soros ülésére készült előterjesztés alapján döntött önkormányzati építési telek családok számára történő pályáztatása ügyében. A telek értékesítése 2023. november 30. napján merült fel képviselőtestületi ülésen. Az érintett ingatlan a Tihany 4087/4 Hrsz. alatti telek mely természetben a Szőlő utca 24. szám alatt található

A pályázati kiírás megtárgyalása során 2 opció került kidolgozásra, melyek szerint

1. A légvezeték kiváltását a pályázó valósítaná meg ennek eredményeként nettó 53.172.000.-Ft értéken juthat az ingatlanhoz.
2. A légvezeték kiváltását Tihany Község Önkormányzata vállalta volna ebben az esetben a telek a meghatározott áron felül a kiváltás díját is tartalmazta volna, mindösszesen 73.172.000.-ft összegben

Az értékbecslésben meghatározott vételár 60%-al csökkentve alakította ki az Önkormányzat, mely kedvezmény kialakítási gyakorlata megegyezett a korábban a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által is jóváhagyott eljárási renddel.

A megkeresésben foglaltak szerint polgári jogi oldalról kellett megvizsgálni azt, hogy a beadott egy darab pályázat megfelel-e a pályázati kiírásnak, kiemelten annak 6. pontjában rögzített feltételeknek.

A pályázati kiírás fent nevezett feltételei alapján ha *„pályázat benyújtásakor a földhivatali ingatlan nyilvántartás alapján nem lehet lakás, családi lakóház vagy építési telek kizárólagos tulajdonában és nem rendelkezhet egyedüli jogosultként ugyanezen ingatlanok hasznélvezeti jogával Tihany község közigazgatási területén. Ez a feltétel házastársak és élettársak esetén együttesen és külön-külön is értendő.”*

A beérkezett pályázat alapján megállapítható, hogy a pályázatot benyújtó magánszemélyek tulajdonában van 2018.10.30. napjától, 1/2- 1/2 tulajdoni illetőséggel a Tihany Major utca 2 szám alatt található „kivett vendégház, udvar” megjelölésű ingatlan. A pályázók nyilatkoztak,

hogy a pályázat beadására jogosultak mert nincs a tulajdonukban a pályázat benyújtásakor a földhivatali ingatlan nyilvántartás alapján lakás, családi lakóház vagy építési telek kizárólagos tulajdonukban és nem rendelkeznek egyedüli jogosultként ugyanezen ingatlanok hasznélvezeti jogával Tihany Község közigazgatási területén.

Az ingatlan jogi minősítését nem az épület otthonként történő használhatósága határozza meg. Mindenekelőtt tisztázni szükséges a jogi fogalmakat, annak érdekében, hogy egyértelmű következtetést lehessen levonni a pályázat érvényességéről.

A 2007. évi CXXVII. törvény, az általános forgalmi adóról 259.§ 12.p pontjában szereplő meghatározás szerint:

„lakóingatlan: a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan. Nem minősül lakóingatlanak a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült, így különösen: a garázs, a műhely, az üzlet, a gazdasági épület;”

A megkeresés mellékeltként csatolt tulajdoni lapon található adatok alapján megállapítható, hogy a pályázók által ½ -½.-ed illetőségben tulajdonolt ingatlan nem felel meg a jogszabály által meghatározott „lakóingatlan” foglomnak, ezért önmagában az a tény, hogy tulajdonukban van a pályázat benyújtásakor egy olyan ingatlan, amely Tihany Község területén található, de megjelölésekor „kivett vendégház, udvar” **nem eredményezi a pályázat érvénytelenségét.** Nyomatékkal alátámasztható ez a kijelentés annak az információnak a birtokában, miszerint a kérdéses ingatlan besorolása 2021.-ben indított eljárás eredményeként változott az illetékes földhivatal eljárása alapján 2022. november 25. napján, ezzel a közhitelű nyilvántartásba történő bejegyzéssel is rögzítve annak valós használatát.

Összegezve:

Álláspontom szerint a benyújtott pályázat nem érvénytelen abból az okból, hogy a pályázó magánszemélyek (Csillag Tibor és Csillag-Tósoki Daniella) ingatlan tulajdonnal rendelkeznek Tihany Község közigazgatási területén.

Veszprém, 2024. március 25.

Tisztelettel:

dr. Hunyadfalvi Balázs
ügyvéd