



AZ ÜGYVÉD VÁLASZOL

Dr. Juhász György

Elővásárlási jog

Tisztelt ügyvéd úr!

Egy tizenöt lakásos társasházban lakunk, amihez csak tizenegy garázs van, így mindig is nagy versengés folyt értük. Ezért is rendelkezik úgy a társasház-alapító okiratunk, hogy a garázsokra nézve a lakástulajdonosokat elővásárlási jog illeti meg. Most az egyik tulajdonos eladta külön a lakását és a garázsát. A garázst az egyik lakó vette meg, úgy tudjuk, másfél millió forintért. Legutóbb egy éve cserélt gazdát garázs a házban, akkor több mint kétfélmillió forintért. Én legalább kétfélmillió-kétszázezer forintot adtam volna érte. Ezt az eladó nagyon jól tudta, de valamiért mégsem nekem adta el. Úgy érzem, kijátszották az elővásárlási jogomat. Mit tehetek?

Tisztelt Olvasó!

Az elővásárlási jog alapulhat jogszabályon vagy a felek írásbeli megállapodásán. Esetükben ez utóbbiról van szó. Önt – a társasház alapító okirata alapján – vélelmezhetően valóban elővásárlási jog illetné meg, azonban csak abban az esetben, ha a garázst nem a társasház valamelyik tulajdonosának, hanem harmadik, kívülálló személynek adták volna el. A jelen helyzetben önnel sincsen elővásárlási joga, hiszen ugyanolyan pozícióban van, mint a vevő.

Az nem jogi kérdés, hogy lényegesen magasabb ajánlata ellenére végül miért nem önnel kötötték szerződést. Elképzelhetőnek tartom, hogy az ön által tudott összeg csak mendemonda, valójában ennél magasabb volt a vételár. Nem nagyon hiszem, hogy valaki merő dachból vagy elenszenyből mondana le hétszáz ezer forintot. Ad absurdum, az is előfordulhatott, hogy bizonyos adózási vagy illetékfizetési szempontok miatt szerepeltettek „nyomott” árat a szerződésben, bár távol álljon tőlem, hogy ilyesmit bárkiről is feltételezzek.

Általánosságban az elővásárlási

si jog intézménye, bár jó célt hivatott szolgálni, tapasztalataim szerint a gyakorlatban több problémát, vitát, végső soron pereskedést szül, mint ahány esetben pozitív eredményt hoz. Egy társasház esetében értelemszerűen először a lakótársakat, mint potenciális vevőket szokták megkeresni. Ugyanígy logikus, hogy a legmagasabb ajánlatot tévő személlyel szerződjön. Ha mégsem ez történik, akkor valami mögöttes, burkolt körülmény is szerepet játszhat, amit nagyon nehéz kideríteni, pláne bebizonyítani.

Raadásul az elővásárlási jog kiíráshoz. Persze, ha kiderül a turpisság, az a „trükköző” feleket anyagi szempontból kellemetlenül érintheti, sőt bizonyos büntetőjogi szankciókra is számíthatnak.

Sajnálattal mondom, de számomra úgy tűnik, erről a garázsról le kell mondania. Legfeljebb az új tulajdonosnak tehet egy ajánlatot, aki így könnyűszerrel félmillió haszonra tehet szert. Még akkor is, ha az illeték mellett jövedelemadót is fizet. Konkrét javaslatom legfeljebb annyi lehet, tegyen ki a társasház faliújságjára egy hirdetést, hogy garázst venne.

Miért Dömötör, ha Demeter?

Szeged legrégebbi műemlék építménye a Dóm téren álló, 1200 körül épült kora gótikus Szent Demeter-torony. 1925-ben találták rá az ott lévő Szent Demeter-templom bontásakor. Megmentése Cs. Sebestyén Károlynak és Móra Ferencnek köszönhető.

Külső falán tábla hirdeti: „A lebontott Szent Dömötör-templom toronymaradványa”. Az érdeklődő a tábla alapján joggal hiheti, hogy amit lát, az a Szent Dömötör-torony, s annak igazi neve, a Demeter név fel sem merül benne. Különböző útikönyvek, kiadványok és írások – szándékosan vagy a tárgyi ismeretek híján – szintén a Dömötör nevet használják.

Tegyük említést a névadó szentéről is. Szent Demeter (és nem Dömötör) 303. év április 9-én szenvedett vértanúságot a keresztényüldözések idején, Maximianus császár korában. Előkelő macedón családból származott. Az egykori Pannónia területén lévő Sirmiumban – ma a szerémségi Sremska Mitrovica – született. Szülővárosát a hívó utókor korábban Száva-szentdemeternek nevezte el. A Bizánci Birodalom égi védnöke, a katonák patrónusa, a juhászok pártfogója, városunk védőszentje. Ünnepe október 26. napja. Katonatiszt volt, keresztény hitét bátran vallalta. Halála után számtalan csodás esemény fűződött nevéhez. A hunok elől menekülő sirmiumi hívek Demeter földi maradványait Thesszalonikába magukkal vitték, ahol új sírja fölé hamarosan felépült – tiszteletere – a Szent Demeter-bazilika, a Bizánci Birodalom egyik szakrális központja. Kultusza innen sugárzott szét, főként keletre, de nyugaton is ismertté vált és tisztelték. A középkori Európában a



A Dömötör-torony Szeged egyik nevezetes műemléke. Fotó: Frank Yvette

Legenda Aurea biztosította folyamatos tiszteletét, s mint „katonaszent” ma is felkelti a hívek áhítatát. A balkáni szláv népektől, azok keresztényvé válása után jutott el Szent Demeter kultusza Szegedre, s a mai fogadalmi templom helyén lévő korábbi templomot eleink neki szentelték. A templom egyébként többször elpusztult, de újjáépítették,

az utolsó Szent Demeter-templomot pedig a plébános Varga apát tiltakozása ellenére – halála után – lebontották. Szent Demeter alakja a Magyar Szent Koronán is látható zománcképen. A felsorolt hiteles források és a névadó szentre vonatkozó leírás szerint nem kétséges tehát, hogy a műemlék építmény neve helyesen és igazul: Szent Demeter-to-

rony. Akkor mégis miért Dömötör megnevezés van a torony falában lévő táblán, a különböző útikönyvekben, írásokban, egyes személyek szóhasználatában? Legutóbb pedig a Palma Reklámstúdió a Szegedi Nemzeti Színházban folyó művészi munka elismerésére – e műemlékre utalóan – Dömötör-díjat alapított. Nyilvánvaló, hogy a díj neve csak Szent Demeter-díj lehet, esetleg Demeter-díj. Szeged értekei nem terjedhetnek hamis név alatt! Ennek megakadályozása a város kulturális vezetésének szent kötelessége!

Talán az „ö”-zű szegedi nyelvjárás túlbuzgó alkalmazásának a következménye a névváltoztatás! De áldozatul eshet-e ennek a névadó szent iránti tisztelet? A névhez való jog az idők távlatából is megilleti a névadót! Nekünk e jogot tisztelni kell! Szent Demeter neve nem írható át Dömötörre még a „szegedi” nyelvjárásra hivatkozva sem!

Péter László írja a Szőregi délutánok c. könyvében (141. oldal): „Bálint Sándor nagyon neheztelt azokra, akik a hajdani belvárosi templomot vagy a belőle kihámozott Árpád-kori toronyt Demeternek nevezték.”

Tisztelettel gondolunk Bálint Sándor (1904–1980) neves néprajzkutatóra, mi szegediek büszkéi is lehetünk rá és munkásságára, de a Demeter név tisztelőire való nehezítése nem volt indokolt. Módosítani kellene (kell!) a Szent Demeter-torony falán lévő tábla szövegét, valamint a szegedi színházi díj megnevezését a névadó szent tulajdon nevére, vagyis Szent Demeterre, s akkor nem terjedne a hamis névhasználat sem szóban, sem írásban.

DR. NAGY PÉTER, SZEGED

A NAP PANASZA AZ OLVASÓTÓL

Kutyagumik a tilosban

Vass Zoltán Alsóvárosról egy örökzöld témáról, az etbultulajdonosok felelőtlenségéről számolt be lapunknak. Elmondása szerint a gazdák olyan közterületeken – így az olvasónk házához közeli Szabadság téren – engedik kutyáikat piszkolni, ahol sok kisgyerek is megfordul. Egyik reggel egy fiatal lányt látott a téren juhász-kutyájával, amelynek végtermékét gazdája a zöldben hagyta, miután – olvasónk elmondása szerint – gondosan körbetekintett, láthatta-e valaki az esetet.

Molnár László, az önkormányzat városüzemeltetési irodájának vezetője elmondta: nemcsak az említett téren. Szeged legtöbb pontján csak pórázon, és bizonyos fajoknál hat hónapos kortól szájkosárral köteles a gazda vezetni kedvencét, amely könnyíteni sem könnyíthet magán ezeken a területeken. A város ebtartási rendeletében külön kijelölt kutyafuttató helyeket, ahol a négylábúak szabadon futkározhatnak. Ilyen például a Csongrádi sgt.-Körtöltés-Vértói út-Rókusi lakótelep által határolt terület, az egész körtöltés, a Cserepes sortól délre eső terület is. Próbálkoztunk néhány éve a Lechner téren – kifejezetten a kutyagumi tárolására alkalmas – kukák és nejlonzacsók kihelyezésével, de nem vált be elképzelésünk. A szemetéseket megrongálták, a zacsokokat ellopták. Az önkormányzat városüzemeltetési irodájának vezetője hangsúlyozta, szabálysértést követ el, és 30 ezer forintig terjedő bírsággal sújtható az, aki az eb tartására vonatkozó szabályokat megszegi, azaz a nem kijelölt helyeken póráz nélkül engedi sétálni kutyáját, valamint nem szedi fel utána annak piszkát.

Átadtuk a DM-borverseny fődíját



A Délmagyarország immár második alkalommal hirdetett versenyt a szegedi borfesztiválon. Olvasóink szavazólapon adhatták le voksukat a borfesztivál legjobb fehér-, vörös-, rosé- és csemegeborára. A szavazók között kisorsoltuk a fődíjat, amely egy két személyre szóló, kétéjszakás hosszú hétvége Móra, a Fogadó az Öreg Préshez fogadóba, teljes ellátással, borkóstolóval. A szerencse Szűcs Andrea oroszai előfizetőnknek kedvezett, nyereményét – szerdán – Lajkó István né lapmenedzser adta át

Fotó: Karnok Csaba

Súlyos kényszerpályán a szegedi oktatáspolitikai

1989 óta az alapfokú oktatást folyamatosan sújtják a megszorítások, elvonások, átszervezések, óvoda- és iskolabezárások. S mindez mindig valamilyen ideológia vagy gazdasági okfejtés mentén, de a legkevésbé a pedagógusszakma érve alapján. S így van ez jelenleg is. 2005 nyarán országosan 118 óvoda és 185 iskola szűnt meg. 2006-ban – választási év lévén – ezzel az eszközzel kevésbé éltek, annál inkább a 2007. évben, amikor a fenntartó önkormányzatokat ellehetetlenítve kényszerítik még ennél is nagyobb arányú elsorvasztásra.

A Medgyessy-Gyurcsány kormány 2002-ben kényszerűen teljesítve ígéretét 50%-os bérfeljesztést vitt véghez, mint jól tudjuk, fedezet nélkül, s szinte teljes egészében az önkormányzatok nyakába sózva a finanszírozás megoldását, a következményeket. Ez azóta már tökéletesen leolvadt, eltűnt, s a pedagógustársadalom pontosan ugyanabban a megalázó társadalmi és anyagi el nem ismertségben szenved, mint tette ezt a harsányan hangoztatott bérfeljesztés előtt. 2007-re a kormány átalakította a közoktatás finanszírozását, melynek több alappillére radikális változást jelent. Áttértek a tanév-finanszírozásra, s egy rendkívül bonyolult számításokkal kiagyalt csoportfinanszírozásra. Az alap- és kiegészítő normatívák, valamint a kötött felhasználású normatívák együttes összege nominálértékben 3%-kal, reálértékben 7%-kal csökkent 2006-ban a 2005. évihez viszonyítva, s ez még tovább csökkent. Szegeden ezt a hiányt tovább növeli az az adósságtörlesztési teher, amit az Iskolaút programra a város 2005-ben vett fel. Szeptembertől bonyolult számítás alapján, lényegében csoport-, illetve pedagógusfinanszírozásra tér át a költségvetés. Az új modell sajátossága, hogy tanévet finanszíroz, s így a támogatás 2008 szeptemberéig érvényes. A kormány és a szakminisztérium nyilatkozatai szerint a támogatáscsökkenés oka a tanulók számának csökkenése, valójában azonban az elvonások meghatározó része egyszer-

rűn az, hogy szeptembertől jelentősen csökken az egy gyermekre jutó normatív támogatás. A bérek befagyasztása már tény, s immár ez a 2. év januárja, hogy a rendszerben még inflációt megközelítő, követő béremelés sincs! A pedagógusok 2002. óta dermedtek meg, s az a sokat emlegetett 50% már súlyosan devalválódott. A pedagógusok munkaidő-nyilvántartásának követhetőbbé tétele érdekében hozott kapkodó, improvizatív intézkedés sem szolgált mást, mint a figyelem elterelését arról, hogy a 40 órás munkahét eddigi felosztását egy új váltja majd fel. A kapkodó és neveltséges intézkedést visszavonták, de nem teljesen. A kötelező óraszám emelése mögött érezhető a közvélemény szándékos megtévesztésének realitása a kormányon lévő oldaláról, hiszen folyamatosan egy olyan adatra mutogatnak vissza, mint a pedagógus-tanuló arányszám, s annak összevetése az európai adatokkal, csakhogy ebben az esetben sem veszik figyelembe a hazai pedagógusok feladat-összetevőit. Most a kormányzat által reformnak nevezett döntéssorozat két legyet üt egy csapásra: a kötelező óraszám emelésével javít a tanuló-pedagógus arányon, rövidlátó takarékosággal jelentős összegeket tud kivonni a rendszerből, s teret tud adni az igények magánszférában történő kielégítésére. Ahol mód van még összevonásokra, megszüntetésre, átszervezésre, ott sem szakmai szempontok, hanem mérhető hatékonyság szerint történik intézkedés. Az iskolák vezetőivel hajtják végre a törvényben kötelezően előírt feladatokat anélkül, hogy álláspontjukat szakmai oldalról vagy szakmai érvek mentén bárki, bármilyen szinten figyelembe venné, vagy vehetné. A gyerekekről és szülőkről, szabad iskolaválasztásról nincs szó, felvetve a kérdést, mi a domináns: a finanszírozás kérdésköre, vagy a települések megtartó ereje, a lakosság lokálpatriotizmusa?

A kötelező óraszám emelésének következménye: elbocsátások országos és városi szinten is olyan mértékben, mint

ezt megelőzően még sosem. A kérdés már csak az: van-e a városnak kidolgozott stratégiája arra, hogy az így felszabaduló erős szellemi tőkéről milyen módon kíván gondoskodni, hogyan kívánja a maga hasznára felhasználni, mit tud kínálni nekik?

Szintén ki nem mondott tény, hogy az intézményvezetők elsősorban a napközire tudják levezetni az elrendelt órák zömét, tehát a napköziben olyan pedagógusok fognak a gyerekekkel foglalkozni, akiknek a kötelező penzumukat kell teljesíteni. Mindegy milyen szakos, mire képesített, s hogy alkalmas-e ahhoz a korosztályhoz, ismeri-e őket egyáltalán. Szó nincs gyerekekről, akiknek érdeke, hogy minél kisebb csoportokban, minél hatékonyabban tanuljanak, szó nincs igazi reformokról, szó nincs megtartásról, vagy arról, hogy megkérdőjelezze az igazi oktatási szakembereket, igazgatókat, beosztott pedagógusokat, hogy miként tudnák hatékonyabban és takarékosabban működtetni a saját intézményüket, s benne önmagukat. Helyette leosztás van, erős központosítás van.

Hogy ebben hol van Szeged városának helye? Hogy miként tud mindebből kilábalni? Sok múlik a közgyűlés empátiás érzésén, s azon, hogy tud-e valamilyen kiutat mutatni az állásukat elvesztő pedagógusoknak ez a város. Kérdés, hogy tudja-e folytatni – s ez nem a szándékon, hanem a kormányzati gazdaságpolitikán múlik – a megkezdett Iskolaút programot a megmaradt iskola struktúrájában, ahogy azt a polgármester megígérte. Beáll-e végre a közoktatás rendszeré Szegeden, vagy újabb iskolabezárások várhatóak, csak most már a középfokot érintve jobban, hiszen a demográfiai adatok alapján végre nem csökken tovább a születések száma kb. 2002 óta. Megbízhat-e bárki abban, hogy hiteles mindez, s hogy van pozitív hozadék a annak az intézkedéssorozatnak, amit 2007 szeptemberétől rákényszerítünk a még vegetáló oktatási intézményeinkre?

FARKASÉ POCSAI BLANKA SZEGEDI ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ (FIDESZ-FRAKCIÓ)