

K I V O N A T

Vértesszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2016. december 21-én megtartott ZÁRT ülésének jegyzőkönyvéből

132/2016. (XII.21.) számú határozat

Vértesszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2837
Vértesszőlős, . szám alatti lakos, elővásárlásra jogosult által a helyi
földbizottság jogkörében eljáró Magyar Agrár- Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési
Kamara Komárom-Esztergom Megyei Elnöksége (helyi földbizottságként eljáró szerv)
FOBIR-04183-4/2016. iktatószámú, 2016. február 01. napján kelt állásfoglalása ellen
előterjesztett kifogás tárgyában a Tatabányai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
3.K.27.099/2016/16. számú ítélete alapján új eljárásra kötelezés tárgyában
2837 Vértesszőlős, . szám alatti lakos, elővásárlásra jogosult
kifogását - zárt ülésén hozott határozatával - elutasítja, a kifogással érintett
állásfoglalást helyben hagyja.

A Képviselő-testület megállapítja, hogy a helyi földbizottságként eljáró szerv FOBIR-
04183-4/2016. iktatószámú állásfoglalásának kiadására nem a mező- és erdőgazdasági
földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (földforgalmi törvény) megsértésével
került sor.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a Képviselő-testület határozatáról értesítse
a jogszabályban meghatározott szerveket és személyeket.

A Képviselő-testület döntése ellen fellebbezésnek nincs helye.

A Képviselő-testület döntése ellen a kézbesítést követő 30 napon belül kereset nyújtható
be a Tatabányai Közigazgatási és Munkaügyi Bírósághoz címezve a határozat
felülvizsgálata iránt.

A keresetlevelet 3 példányban Vértesszőlős Község Jegyzőjéhez kell benyújtani, jogi
képviselővel eljáró fél esetében elektronikus úton.

Az eljárás során eljárási költség nem merült fel, így annak viseléséről rendelkezni nem
kellett.

Indokolás

1. Vértesszőlős község Képviselő-testülete a 13/2016. (III.02.) számú határozatával
2837 Vértesszőlős, . szám alatti lakos,

elővásárlásra jogosult által a Magyar Agrár- Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Komárom-Esztergom Megyei Elnöksége (helyi földbizottságként eljáró szerv) FOBIR-04183-4/2016. iktatószámú, 2016. február 01. napján kelt állásfoglalása ellen előterjesztett kifogását elutasította, megállapította, hogy a helyi földbizottságként eljáró szerv FOBIR-04183-4/2016. iktatószámú állásfoglalásának kiadására nem a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (földforgalmi törvény) megsértésével került sor.

A határozat ellen keresetet nyújtott be a Tatabányai Közigazgatási és Munkaügyi Bírósághoz.

Tatabányai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság az ügyet egyesítette 2837 Vértesszőlős, szám alatti lakos, szintén elővásárlási jogot gyakorló által benyújtott kifogás elutasítása miatt benyújtott keresettel.

A Tatabányai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a 2016. november 03. napján kelt 3.K.27.099/2016/16. számú ítéletével a Képviselő-testület 13/2016. (III.02.) számú határozatát hatályon kívül helyezte, és a Képviselő-testületet, mint alperest új eljárásra kötelezte. A Tatabányai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság az ítélete indokolásában megállapította, hogy „a képviselő-testület hatósági hatáskörben jár el, ezért eljárása során kötik a közigazgatási eljárási törvény, a 2004. évi CXL. törvény előírásai. Döntésének meg kell felelnie a Ket. 3.§ (2) bekezdés b) pontjának, mely szerint hivatalból állapítja meg a tényállást, határozza meg a bizonyítás módját és terjedelmét, ennek során nincs kötve az ügyfelek bizonyítási indítványaihoz, ugyanakkor a tényállás tisztázása során minden, az ügy szempontjából fontos körülményt figyelembe kell vennie.

A képviselő-testület abban az esetben hoz a jogszabályi előírásoknak megfelelő határozatot, ha teljesíti a Ket. 50.§ (1) bekezdésben foglalt tényállás tisztázási kötelezettségét.”

Tatabányai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság ítéletének indokolása szerint a bíróság figyelembe vette az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI.5.) számú határozatát, különösen annak 75. pontját.

A Bíróság álláspontja szerint a „képviseelő-testület úgy fogadta el a Kamarai állásfoglalásban foglaltakat, hogy annak megfelelő indokolásával nem szolgált. Nem fejtette ki ugyanis, hogy miért jelentene földfelhalmozást tulajdonszerzése a felpereseknek és miért nem szolgálná a tulajdonszerzésük a földpolitikai célokat, amelyeket a Földtörvény 68.§ (3) bekezdése tartalmaz.” ... Nem tisztázta azt a körülményt sem, hogy I. r. felperes (*helyesen II. r. felperes*) a szomszédos 082/14 helyrajzi számú ingatlan használója, így fennállnak a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés c) pontjában foglalt körülmények is. A bíróság megállapította az eljárás során, hogy a Földbizottság állásfoglalása az AB határozatban foglaltaknak nem tesz eleget, így ezt a hiányosságot az alperesnek kellett volna az eljárás során pótolni, hiszen csak megfelelően indokolt és a tényállás tisztázása után meghozott döntés lehet alapja az állami akaratnak is.

2. A Képviselő-testület a megismételt eljárásban megvizsgálta az adásvételi szerződést, a kifogást benyújtó elővásárlásra jogosult jognyilatkozatát, a helyi földbizottságként eljáró szerv állásfoglalását, valamint a kifogásban foglaltakat.

A Képviselő-testület a döntése meghozatalánál figyelembe vette továbbá a Tatabányai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 3.K.27.099/2016. szám alatt folyamatban volt perben

3. tulajdonos, eladó 2015. október 30-án adásvételi szerződést kötött lakos vevővel a Vértesszőlős külterület 0131/50 hrsz-ú, szántó művelési ágú, 1 ha 8390 m² területű, 16 AK értékű, Natura 2000 területként nyilvántartott, és Vértesszőlős külterület 0131/51 hrsz-ú szántó művelési ágú, 1 ha 8390 m² területű, 16 AK értékű, Natura 2000 területként nyilvántartott ingatlanok adásvételére.

Az adásvételi szerződés az elővásárlási jog gyakorlására történő felhívás tárgyában kifüggesztésre került.

az elfogadó nyilatkozatában nyilatkozott a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében foglaltakra, vállalta, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és vállalta Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltak teljesítését.

Csatolta a Tatabányai Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által kiadott 44659/2015. 10.27. számú határozatot, amely szerint a Vértesszőlős külterület 82/14 hrsz-ú, 66225 m² területű, 101.07 AK értékű, szántó, rét művelési ágú, községi mintatér megnevezésű ingatlan tulajdonjoga 1/1 arányban, adásvétel jogcímén a nevére bejegyzésre került.

Az állásfoglalás szerint a helyi földbizottságként eljáró szerv a földforgalmi törvény 68.§ (3) bekezdésében meghatározott cél szerint a törvény 24. és 25. §-aiban foglaltak szerint értékelte a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződést, melynek során figyelemmel volt az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI.5.) számú állásfoglalására.

A helyi földbizottságként eljáró szerv az értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy sem az elővásárlásra jogosultak, sem a szerződés szerinti vevő vonatkozásában nem támogatta az adásvételi szerződés jóváhagyását.

Az állásfoglalás indokolása szerint a földforgalmi törvény 24.§ (2) bekezdés c) pont cc) alpontja különös értékelési szempontként nevesíti azt, hogy az adás-vételi szerződés jóváhagyása esetén az adás-vételi szerződés szerinti vevő, illetve a jegyzék szerinti, az első helyen álló elővásárlásra jogosult, vagy ha több elővásárlásra jogosult áll az első helyen, akkor valamennyi első helyen álló elővásárlásra jogosult indokolható gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célból szerezne meg a föld tulajdonjogát.

Az állásfoglalásban szereplő, az üggyel kapcsolatos észrevételében, megjegyzésében a helyi földbizottságként eljáró szerv rögzítette, hogy azért nem támogatja egyik elővásárlásra jogosult tulajdonszerzését sem, mert a terület hosszú távú haszonbérlettel (helyesen feles bérlettel) hasznosított, és ez által a tulajdonszerzés a helyi birtokpolitikai célokat – az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagot képező földbirtok kialakítását – nem szolgálja.

A helyi földbizottságként eljáró szerv állásfoglalását a Vértesszőlős Község Jegyzője az állásfoglalás kézhezvételét követő 3 napon belül az önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján 5 napra kifüggesztette, és az eladót, a szerződés szerinti vevőt, valamint a határidőben elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosultakat írásban is értesítette az állásfoglalásról.

A jogszabályban meghatározott határidőn belül
elővásárlásra jogosult
kifogást nyújtott be a képviselő-testülethez.

részletesen előadta kifogásának indokait, külön kiemelve, hogy a helyi földbizottságként eljáró szerv nem támogató indoka rendkívül szűkszavú, az indokolásból nem derül ki, hogy milyen tények, vizsgálati módszerek alapján jutottak az ügyében eljáró személyek az állásfoglalásban rögzített következtetésre.

Kifogásában részletesen előadta, hogy mely tények, körülmények indokolják földszerzését: hosszú ideje mezőgazdasággal foglalkozik, több mezőgazdasági képzettséggel rendelkezik, gazdálkodó család tagja, földműves.

Kiemelte, hogy tulajdonát képezi a kifogással érintett, a Vértesszőlős külterület 0131/50 hrsz-ú, és Vértesszőlős külterület 0131/51 hrsz-ú szántó művelési ágú földekkel szomszédos, a 082/14 hrsz-ú föld, valamint a 0131/-es helyrajzi számokból a 0131/32 hrsz-ú és 0131/38 hrsz-ú földek, és mint helyben lakó szomszéd, földszerzésével egységes birtoktag kialakítása valósulna meg.

Hivatkozott továbbá arra, hogy földtulajdona nem éri el a törvényben rögzített földszerzési maximumot, így elővásárlási jogának gyakorlása nem lehet jogszabályba ütköző, a törvényben rögzített birtokmaximumig joga és lehetősége van földtulajdont szereznie.

4. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 103/A.§ (2) bekezdése szerint a képviselő-testület abban az esetben változtathatja meg a kifogással érintett állásfoglalást, ha annak kiadására a Földforgalmi törvény 23-25. §-a megsértésével került sor, egyébként a kifogást elutasítja.

A földforgalmi törvény 68. § (3) bekezdése értelmében „A helyi földbizottság a település közigazgatási területén a törvény hatálya alá tartozó földek tulajdonjogának forgalmát a birtokviszonyok átláthatósága, a spekulatív földszerzések megelőzése, az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagot képző fölbirtokok kialakítása és megőrzése, a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítése érdekében a földbirtok-politikai célokkal összhangban a 24. és 25. §-ban foglalt feladatának gyakorlásával befolyásolja.

A földforgalmi törvény 24.§ - 25.§-a szerint:

(1) A helyi földbizottság - a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének a beérkezésétől számított - 15 napon belül adja ki az adás-vételi szerződés jóváhagyásának megtagadásához, vagy a jóváhagyás megadásához szükséges állásfoglalását.

(2) A helyi földbizottság az adás-vételi szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján, különösen a következő szempontok szerint értékeli:

a) az adás-vételi szerződés alkalmas-e a tulajdonszerzési korlátozás megkerülésére;

b) megállapítható-e, hogy a felek már e törvény hatálybalépése előtt megállapodtak a tulajdonjog átruházásában, de az adás-vételi szerződést csak a jelen eljárás keretében léptetnék egyikük nyilatkozatával, illetve harmadik személy jognyilatkozatának megtételével hatályba;

c) az adás-vételi szerződés jóváhagyása esetén az adás-vételi szerződés szerinti vevő, illetve a jegyzék szerinti, az első helyen álló elővásárlásra jogosult, vagy ha több elővásárlásra jogosult áll az első helyen, akkor valamennyi első helyen álló elővásárlásra jogosult

ca) alkalmas-e az adás-vételi szerződés és a 13. §-ban, illetve a 15. §-ban meghatározott kötelezettségvállalások teljesítésére,

cb) elnyer-e olyan jogi helyzetet, amelynek révén a jövőben az elővásárlási jogát visszaélésszerűen gyakorolhatja, vagy

cc) indokolható gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célból szerezne meg a föld tulajdonjogát;

d) az ellenérték a föld forgalmi értékével arányban áll-e, s ha nem, az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától.

25. § (1) A helyi földbizottság a 24. § (2) bekezdése szerinti értékelést köteles azonos szempontok szerint, a jegyzékben szereplő összes elővásárlásra jogosult, és az adás-vételi szerződés szerinti vevő vonatkozásában elvégezni.

(2) A 24. § (2) bekezdése szerinti értékelés során a helyi földbizottság több elővásárlásra jogosultat támogathat.

(3) Ha a helyi földbizottság az értékelés alapján egyik elővásárlásra jogosult esetében sem támogatja az adás-vételi szerződés jóváhagyását, állást kell foglalnia abban, hogy az adás-vételi szerződés szerinti vevővel támogatja-e az adás-vételi szerződés jóváhagyását.

A Földforgalmi törvény 5. § 3. pontja értelmében birtok: a jogosult tulajdonában, hasznélvezetében vagy bármely más érvényes jogcímen használatában álló valamennyi föld, míg ugyanezen jogszabályhely 10. pontja szerint helyben lakó szomszéd: az a helyben lakó, akinek a tulajdonában vagy használatában lévő föld szomszédos az adás-vételi, a csere, illetve a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel.

5. A Képviselő-testület rögzíti, hogy nincs jogszabályi lehetőség az állásfoglalást kiadó szerv, a Kamara új eljárásra kötelezésére.

Nincs továbbá jogszabályi lehetőség arra, hogy a Képviselő-testület az adásvétel tárgyát képező földingatlanokra kötött földhasználati szerződés (feles bérleti szerződés) létrejöttének körülményeit, a megkötésének indoklását vizsgálja.

Tény azonban, hogy az adásvétel tárgyát képező földingatlanokra a tulajdonos-eladó, és a szerződéses vevő, 2015. június 18. napján 2015. június 18. napjától 2045. június 18. napjáig terjedő határozott időre feles bérleti szerződést kötöttek, és a földhasználat 570394/2015. szám alatt bejegyzésre került a földhasználati nyilvántartásban. A fennálló - harmadik személyt megillető - földhasználatot az adásvételi szerződés, valamint a bírósági eljárás során beszerzett és rendelkezésre álló feles bérleti szerződés igazolja.

A föld használata tehát rendkívül hosszú időtartam alatt, 2045. június 18. napjáig nem a tulajdonost, hanem a feles bérlőt illeti meg.

A Képviselő-testület a kifogás benyújtását követően, az alapeljárásban beszerezte a kifogást benyújtó által hivatkozott, a Vértesszőlős külterület 082/14 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan tulajdoni lap másolatát, amelyből megállapítható, hogy az ingatlan kizárólagos tulajdonát képezi, a térképmásolatból pedig megállapítható, hogy az ingatlan szomszédos a szerződés tárgyát képező ingatlanokkal.

A feles bérleti jogviszony hosszú időtartama alatt - annak ellenére, hogy szomszédos ingatlan van tulajdonában - egységes birtoktag nem alakítható ki, ugyanis az adásvétel tárgyát képező ingatlanok harmadik személy birtokában vannak.

A földforgalmi törvény értelmében nemcsak a tulajdon, hanem a földhasználat is jelentőséggel bír, ugyanis birtoknak minősül az érvényes jogcímen használatban álló föld is. Ezt támasztja alá a földforgalmi törvény értelmező rendelkezéseinek 10. pontja is, amely szerint helyben lakó szomszédnak nemcsak a szomszédos ingatlan tulajdon minősül, hanem a szomszédos használatban lévő föld is.

A kifogást benyújtó az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó jognyilatkozatában a földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése alapján nyilatkozatot tett arra is, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. Tekintettel azonban arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony rendkívül hosszú

idejű, ezen hosszú időtartam alatt a kifogást benyújtó tulajdonszerzése nem szolgálná a kifogásában részletezett gazdasági céljai elérését.

Mind addig, amíg fennáll a harmadik személy javára a földhasználati jog, a tulajdonában lévő, és a szerződés tárgyát képező földekkel egységes birtoktest nem hozható létre.

A földforgalmi törvény alapján nincs akadálya annak, hogy földhasználattal terhelt földingatlan tulajdonjoga kerüljön átruházásra, azonban ilyen esetekben - a képviselő-testület álláspontja szerint - lényeges a fennálló földhasználat időtartama.

Harminc éves földhasználattal terhelt föld-ingatlanok esetében - a Képviselő-testület álláspontja szerint - kizárólag felhalmozási cél állapítható meg, mert tényleges földhasználat nem valósítható meg rendkívül hosszú ideig, illetve ezen időtartam alatt egységes birtoktag sem alakítható ki.

A Képviselő-testület álláspontja szerint a helyi földbizottság, illetve a jogkörében eljáró kamara, és kifogás benyújtása esetén a képviselő-testület nem abban foglal állást, hogy a szerződéses vevő vagy az elővásárlási jogot gyakorló vevő jogosult-e, milyen mértékig, és melyik ranghelyen földtulajdont szerezni, hanem kizárólag a hivatkozott törvényi rendelkezések szerinti vizsgálatot végzi el. Az adásvételi szerződés és az elfogadó nyilatkozatok alaki és tartalmi megfelelőségének, a szerző felek jogosultságának vizsgálata a mezőgazdasági igazgatási szerv hatáskörébe tartozó kérdés, ezért önmagában az, hogy a jogosult földet vásárolni, és elővásárlási joggal rendelkezik, nem jelenti azt, hogy kötelező a tulajdonszerzésének támogatása.

A Képviselő-testület a döntése meghozatala során figyelembe vette a fenti jogszabályi rendelkezéseket, megállapította, hogy a helyi földbizottságként eljáró szerv állásfoglalásának kiadására nem a Földforgalmi törvény 23-25. §-a megsértésével került sor.

A Képviselő-testület megállapította, hogy a kifogás eldöntéséhez szükséges adatok, tények rendelkezésre állnak, ezért nem tartotta szükségesnek további bizonyítás lefolytatását.

A Képviselő-testület hatásköre a Fétv. 103/A. § (1) bekezdésén alapul.

A Képviselő-testület határozata a fent részletezett jogszabályi rendelkezéseken túl a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) 72.§ (1) bekezdésén alapul.

A határozat elleni fellebbezés lehetőségét a Ket. 100.§ (1) bekezdés f) pontja zárja ki, a jogorvoslati lehetőséget a Ket. 100.§ (2) bekezdése és 109.§ (1) bekezdés a) pontja biztosítja.

A határozat ellen benyújtandó keresetlevél tartalmáról és a keresetlevél benyújtásának határidejéről a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 330.§-a rendelkezik.

Keresetlevél benyújtása esetén az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 62.§ (1) bekezdés h) pontja értelmében a feleket illetékfeljegyzési jog illeti meg.

K.m.f.

Nagy Csaba sk.
polgármester

Dr. Lázár Gabriella sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:

Krupánszki Emilné
j.k.v.vez.