

**K I V O N A T**

Vértesszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2017. szeptember 14-én megtartott zárt ülésének jegyzőkönyvéből

**108/2017. (IX.14.) sz.**

**HATÁROZAT**

Vértesszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2737  
Vértesszőlős, ..... szám alatti lakos, elővásárlásra jogosult által a helyi  
földbizottság jogkörében eljáró Magyar Agrár- Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési  
Kamara Komárom-Esztergom Megyei Elnöksége KOM01-01543-2/2017. iktatószámú,  
2017. augusztus 14. napján kelt állásfoglalása ellen előterjesztett kifogásnak helyt ad, a  
Vértesszőlős külterület 047/40 hrsz. alatt nyilvántartott földingatlanra 2017. május 04.  
napján megkötött adásvételi szerződés jóváhagyása tárgyában kiadott KOM01-01543-  
2/2017. számú állásfoglalást megváltoztatja, ..... elővásárlásra jogosult  
vonatkozásában támogatja a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés  
jóváhagyását.

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

A Képviselő-testület határozata ellen fellebbezésnek nincs helye.

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

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

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

**Indokolás**

2837 Vértesszőlős, ... szám alatti lakos, mint eladó kérelmet nyújtott be 2017. május 09. napján a Vértesszőlős külterület 047/40 hrsz. alatt nyilvántartott, 207 m<sup>2</sup> területű, szántó művelési ágú, kizárólagos tulajdonát képező földingatlan vonatkozásában adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére.

A ... eladó és a ... vevő között 2017. május 04. napján megkötött adásvételi szerződés a kifüggesztési kérelem alapján az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Kor. rendelet alapján 2017. május 10. napjától 60 napra kifüggesztésre került a Vértesszőlősi Polgármesteri Hivatal Hirdetőtábláján.

A nyilatkozattételre nyitva álló határidőn belül

... ) 2737 Vértesszőlős, ... szám alatti lakos tett elfogadó nyilatkozatot.

Az adásvételi szerződés 3 eredeti példánya, amelyből 1 példány biztonsági okmányon készült, illetve került aláírásra, 1 példány anonimizált adásvételi szerződés, 1 db közzététel iránti kérelem, az elfogadó nyilatkozat és az iratjegyzék megküldésre került a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya részére.

A Magyar Agrár- Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Komárom-Esztergom Megyei Elnöksége (továbbiakban: helyi földbizottságként eljáró szerv) helyi földbizottsági feladatkörében a KOM01-01543-2/2017. iktatószámú, 2017. augusztus 14. napján kelt állásfoglalásában az elővásárlásra jogosult ... esetén nem támogatta a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását, míg a szerző fél esetében támogatta a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását.

A kamarai állásfoglalás 2017. augusztus 23. napján kifüggesztésre került a Vértesszőlősi Polgármesteri Hivatal Hirdetőtábláján, a levétel napja 2017. augusztus 29. volt.

... elővásárlásra jogosult vonatkozásában a kamarai állásfoglalás a nem támogatás indokát a következőkben jelölte meg:

A helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdése szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés értékelt féllel létrejötté nem járul hozzá a földforgalmi törvény azon céljának érvényesüléséhez, hogy a saját és közvetlen termelési és szolgáltatási munkavégzésen alapuló agrárgazdálkodás bővüljön.

A helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdése szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés értékelt féllel létrejött nem járul hozzá a földforgalmi törvény azon céljának érvényesüléséhez, hogy élet- és versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas méretű földbirtokok jöjjenek létre.

A helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdése szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés értékelt féllel létrejött nem járul hozzá a földforgalmi törvény azon céljának érvényesüléséhez, hogy a birtokelaprózódások hátrányos következményei a mezőgazdaság tulajdoni szerkezetét ne terheljék, a földműves zavartalan mezőgazdasági termelést folytathasson.

A helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdése szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés értékelt féllel létrejött nem járul hozzá a földforgalmi törvény azon céljának érvényesüléséhez, hogy a törvény a földet megművelni kész és képes mezőgazdasági gazdálkodók földellátását kívánja biztosítani és szabályozni. Ennek keretében a törvény főszabályként a mezőgazdasági termelést folytató személyek, földművesek tulajdon és használati jog szerzését teszi lehetővé, és indokolt kivételektől eltekintve alapvetően kizárja a mezőgazdasági termelést nem folytató bármely személyek földtulajdoni, illetve földhasználati jog szerzését.

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 29.§ (3) bekezdés a) pontja alapján értesítve lett hivatalból indult eljárásról. Az értesítés szerint a kifogás benyújtására nyitva álló határidő 2017. szeptember 04.

Az állásfoglalás ellen 2737 Vértesszőlős, . szám alatti lakos, elővásárlásra jogosult határidőben 2017. szeptember 01. napján kifogást nyújtott be, és kérte az állásfoglalás megváltoztatását, tulajdonszerzése támogatását.

a kifogásában előadta, hogy a Vértesszőlős külterület 047-es parcellában tulajdonos is és közvetlen szomszéd.

Előadta, hogy a 047-es parcellában 17357 m<sup>2</sup> terület vonatkozásában bejegyzett földhasználó, továbbá a 047/30, 047/32, 047/33, 047/35, 047/36, 047/38, 047/42, 047/43, 047/47 és 047/48 hrsz-ú ingatlanok tekintetében tulajdonszerzésének elbírálása folyamatban van, amely újabb 1998 m<sup>2</sup> nagyságú területet jelent.

Előadta továbbá, hogy a folyamatban lévő tulajdonszerzése nélkül is nagyobb területet művel, mint a támogatott . így nem felel meg a valóságnak a földbizottság azon hivatkozása, miszerint tulajdonszerzésével valósulna meg az egybeművelés, mint birtokkoncentráció. Álláspontja szerint az egybeművelést és a birtokkoncentrációt az ő tulajdonszerzése segítené elő.

..., a kifogásában hivatkozott továbbá arra, hogy

- ... nem a 047-es parcellában, hanem a 049-es parcellában vetett lucernát
- ő maga a Vértesszőlős külterület 047, 049, 054, 055 hrsz-ú parcellákban összesen mintegy 10 hektár nagyságú földtulajdonnal, illetve földhasználati joggal rendelkezik, míg a támogatott ... 3-4 hektárral
- ő maga a szóban forgó földektől 2-300 m távolságban él, és így a lakóhelyét övező 047, 049, 054, 055 hrsz-ú ingatlanoknál a birtokösszevonás és az egybeművelés célja az ő tulajdonszerzésével valósulhatna meg.

Nyilatkozta, hogy földművelésre kész és képes, helyben lakó földműves, mezőgazdasági vállalkozó, aki a tulajdonában, ill. használatában lévő földterületeket ténylegesen megműveli.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel (földforgalmi törvény) összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 103/A. §-a szerint

(1) A helyi földbizottság az állásfoglalását a települési önkormányzat jegyzője annak kézhezvételét követő 3 napon belül a települési önkormányzat polgármesteri hivatala, illetve közös önkormányzati hivatal esetében a közös önkormányzati hivatal hirdetőtábláján 5 napra kifüggeszti. Az állásfoglalás ellen - 5 napon belül - az eladó, a vevő, illetve a határidőben elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult kifogást terjeszthet elő a települési önkormányzat képviselő-testületénél. A kifogást a jegyzőhöz kell benyújtani. A kifogás benyújtásáról és annak időpontjáról a jegyző haladéktalanul értesíti a mezőgazdasági igazgatási szervet.

(2) A képviselő-testület megváltoztatja a kifogással érintett állásfoglalást, ha annak kiadására a Földforgalmi törvény 23-25. §-a megsértésével került sor, egyébként a kifogást elutasítja. Az elkésett kifogást a képviselő-testület érdemi vizsgálat nélkül elutasítja. A képviselő-testület a kifogást 15 napon belül zárt ülésen bírálja el. A képviselő-testület a döntését jegyző útján közli.

(3) Kifogás benyújtása esetén e törvény és a Földforgalmi törvény alkalmazásában a helyi földbizottság állásfoglalásának közlésétől számított határidők a képviselő-testület döntése közlésétől számítandók.

Fenti jogszabályi előírás alapján a Képviselő-testület a határidőben benyújtott kifogás alapján a helyi földbizottságként eljáró szerv állásfoglalását a tekintetben vizsgálta meg, hogy annak kiadására a földforgalmi törvény 23-25 §-ai megsértésével került-e sor.

A helyi földbizottságként eljáró szerv az állásfoglalása indokolásában azt rögzíti, hogy Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdése szerinti értékelést elvégezte, viszont nem a

földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdésében megjelölt indokokra hivatkozott, hanem a földforgalmi törvény bevezető részében meghatározott célokra, illetőleg arra, hogy a törvény a földet megművelni kész és képes földművesek tulajdonszerzését teszi lehetővé.

A földforgalmi törvény 24.§ (2) bekezdése értelmében „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 elvásárlásra 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 visszaélészerűen 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."

A törvényi rendelkezés az értékelési szempontokat nem taxatíván határozza meg, erre utal az a) - d) pontokban megjelölt értékelési szempontoknál a különösen megnevezés. Az állásfoglalásban tehát az értékelésnél más szempontok is figyelembe vehetők, azonban ezen szempontokra történő hivatkozást sem lehet általánosságban - a törvény céljaira hivatkozással - meghatározni.

Az Alkotmánybíróság a földbizottságok eljárásával kapcsolatos alkotmányos követelményként megállapítja, hogy az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdésében biztosított jogorvoslathoz való alapjog érvényesülése csak akkor biztosított, ha

- a) a földbizottságok állásfoglalása a törvényben megkövetelt értékelést olyan részletességgel tartalmazza, hogy annak okszerűsége érdemben is elbírálható a hatósági eljárásban, a hatósági döntés ténybeli megalapozottsága és jogszerűsége pedig nemcsak formai szempontból, hanem érdemben is felülbírálható a bírósági felülvizsgálat során....



*Az alkotmánybírósági határozat [75] pontja szerint pedig „A földbizottságnak a törvény szerinti értékelést [24. § (2) bekezdés] olyan részletességgel kell elvégeznie, hogy az a Hatóság határozatának alapjául szolgálhasson, alkalmas legyen a tényállás tisztázása körében a tények valóságáról és az állásfoglalás okszerűségéről való meggyőződés kialakítására. A Hatóságra is irányadó a 25. § (1) bekezdésében foglalt előírás az adásvételi szerződés értékeléséről (28. §). Pusztán az a körülmény, hogy a földbizottság állásfoglalása köti a Hatóságot, nem mentesíti az utóbbit a tényállás tisztázásának kötelezettsége alól. A földbizottság állásfoglalása ténybeli alapjának, okszerűségének, az értékelés törvényességének ezért érdemben elbírálgathatónak kell lennie a hatósági eljárásban. Csak ilyen állásfoglalás érvényesíthető a Hatóság döntése folytán állami akaratként.”*

*A Képviselő-testület a döntése meghozatalához megtekintette a kifogással érintett föld ingatlan-nyilvántartási térképét, és a helyszíni szemlére is sor került, valamint beszerzésre kerültek tulajdoni lap másolat szemlék és földhasználati lapok.*

*Az ingatlan-nyilvántartási térképből megállapítható, hogy a kifogás tárgyát képező föld - a Vértesszőlős külterület 047/28 - 047/48 hrsz. alatti 21 db földingatlan - rendkívül kis alapterületű, közhasználati szóval un. nadrágszík parcellák. A 21 db önálló földingatlan egyenként 207-209 m<sup>2</sup> területű.*

*A helyszíni szemlén megállapításra került, hogy vértesszőlősi 047-es parcellában és a közvetlen környezetében nincs lucerna telepítve.*

*A Képviselő-testület a döntése meghozatalánál figyelembe vette, hogy az állásfoglalás csak azt rögzíti, hogy az adásvételi szerződés értékelt féllel (a kifogást benyújtóval) történő létrejötte nem járul hozzá a földforgalmi törvény egyes céljai érvényesüléséhez, viszont azt nem tartalmazza, hogy ezt milyen tényekre alapítja.*

*Nem tévesztendő az állásfoglalás azon megállapítása sem, hogy „a törvény a földet megművelni kész és képes mezőgazdasági gazdálkodók földellátását kívánja biztosítani és szabályozni. Ennek keretében a törvény főszabályként a mezőgazdasági termelést folytató személyek, földművesek tulajdon és használati jog szerzését teszi lehetővé, és indokolt kivételektől eltekintve alapvetően kizárja a mezőgazdasági termelést nem folytató bármely személyek földtulajdoni, illetve földhasználati jog szerzését.”*

*Nem állapítható meg, hogy ez a megállapítás milyen kapcsolatban áll a kifogást benyújtó földművessel, mindössze azt sejteti, mintha a kifogást benyújtó nem lenne földet megművelni kész és képes mezőgazdasági gazdálkodó.*

*A Képviselő-testület a döntése meghozatalánál figyelembe vette azt, hogy a kifogást benyújtó földműves, tehát személyében föld tulajdonának megszerzésére jogosult.*

A Képviselő-testület megállapította, hogy a kifogást benyújtó tulajdonosa a Vértesszőlős külterület 047/37 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanok, földhasználója a 047/18, 047/19, 047/21, 047/22 és 047/23 hrsz-ú ingatlanoknak.

A képviselő-testület megállapította, hogy a földbizottság feladatkörében eljáró kamarai szerv a kifogással érintett föld közelében lévő, a Vértesszőlős külterület 047/32, 047/33, 047/35, 047/36, 047/38, 047/42, 047/43, 047/47, 047/48 és 047/30 hrsz-ú ingatlanok esetében támogatta a kifogást benyújtó földszerzését a 2017. július 31. napján kelt KOM01-01316-6/2017. iktatószámú állásfoglalásával.

Ezen állásfoglalásban a helyi földbizottságként eljáró szerv szintén a földforgalmi törvény céljai között megfogalmazott indokokra hivatkozva támogatta a földszerzést, nevezetesen,

- a mezőgazdaságban termelt jövedelmeknek a vidékfejlesztési célok szolgálatában történő felhasználása lehetőleg a keletkezésük helyén segíthesse elő a foglalkoztatás bővülését,
- a saját és közvetlen termelési és szolgáltatási munkavégzésen alapuló agrárgazdálkodás bővüljön.

A kifogással érintett állásfoglalás szerint viszont nem támogatható a kifogást benyújtó földszerzése.

A képviselő-testület megállapította, hogy a kifogást benyújtó ..... a kifogással érintett föld közvetlen környezetében több mint 10 hektár föld tulajdonjogával, mintegy 5 hektár földre földhasználati joggal rendelkezik, állandó lakhelye is az érintett föld közelében van, ezért a kamarai szerv állásfoglalásában felhozott indokok nem valósak és okszerűek, a kifogást benyújtó tulajdonszerzésével valósulna meg az élet- és versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas méretű földbirtok, az agrárgazdálkodás bővülése, a birtokelaprózódás elkerülése.

A Képviselő-testület a döntése meghozatala során figyelembe a hivatkozott jogszabályi rendelkezéseket, és megállapította, hogy a helyi földbizottságként eljáró szerv állásfoglalásának kiadására a Földforgalmi törvény 23-25. §-a megsértésével került sor, ezért az állásfoglalást megváltoztatta, és ..... elővásárlásra jogosult vonatkozásában támogatja a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását.

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.kv.vez.