

K I V O N A T

Vértesszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2017. szeptember 14-én megtartott zárt ülésének jegyzőkönyvéből

109/2017. (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 KOM01-01544-2/2017. iktatószámú,  
2017. augusztus 14. napján kelt állásfoglalása ellen előterjesztett kifogásnak helyt ad, a  
Vértesszőlős külterület 047/41 hrsz. alatt nyilvántartott földingatlanra 2017. május 04.  
napján megkötött adásvételi szerződés jóváhagyása tárgyában kiadott KOM01-01544-  
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

2800 Tatabánya, szám alatti lakos, mint eladó kérelmet nyújtott be 2017. május 09. napján a Vértesszőlős külterület 047/41 hrsz. alatt nyilvántartott, 208 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 KOM01-01544-2/2017. 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 létrejött 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 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.”

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 elbíráلható a hatósági eljárásban, a hatósági döntés ténybeli megalapozottsága és jogszerűsége pedig nemcsak formai szempontból, hanem érdemben is felülbíráلható 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 elbíráلhatónak 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 ún. nadrágszűj 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 ténszerű az állásfoglalás azon megállapítsa 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 ingatlannak, 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 047/30, 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  
jkv.vez.