

K I V O N A T

Vértesszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2017. szeptember 14-én megtartott zárt ülésének jegyzőkönyvéből

112/2017. (IX.14.) sz.

HATÁROZAT

Vértesszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2509  
Esztergom, szám alatti lakos, vevő által a helyi földbizottság  
jogkörében eljáró Magyar Agrár- Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara  
Komárom-Esztergom Megyei Elnöksége KOM01-01573-2/2017. iktatószámú, 2017.  
augusztus 14. napján kelt állásfoglalása ellen jogi képviselője, dr. (2800  
Tatabánya, ) ügyvéd útján előterjesztett kifogásnak helyt ad, a  
Vértesszőlős zártkert 2043 hrsz. alatt nyilvántartott földingatlanra 2017. március 30.  
napján megkötött adásvételi szerződés jóváhagyása tárgyában kiadott KOM01-01573-  
2/2017. számú állásfoglalást megváltoztatja, : szerződés szerinti szerző  
fél 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**

## I.

2800 Tatabánya, szám alatti lakos, mint eladó kérelmet nyújtott be 2017. április 05. napján a Vértesszőlős zártkert 2043 hrsz. alatt nyilvántartott, 5661 m<sup>2</sup> területű, szántó művelési ágú földingatlan tulajdonát képező 274/1574-ed tulajdoni hányada vonatkozásában adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére.

A eladó és vevő között 2017. március 30. 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. április 11. napjától 60 napra kifüggesztésre került a Vértesszőlősi Polgármesteri Hivatal Hirdetőtábláján.

A nyilatkozattételre nyitva álló határidőn belül elfogadó nyilatkozat nem került benyújtásra elővásárlásra jogosult részéről.

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 KOM01-01573-2/2017. iktatószámú, 2017. augusztus 14. napján kelt állásfoglalásában a szerző fél esetében nem 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.

szerződés szerinti szerző fél vonatkozásában a kamarai állásfoglalás a nem támogatás indokát a következőkben jelölte meg:

A Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés d) pontja különös értékelési szempontként nevesíti azt, hogy az ellenérték a föld forgalmi értékével arányban áll-e, s ha nem, az

aránytalanossággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától. A helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy az adásvételi szerződésben szereplő ellenérték a föld forgalmi értékével nem áll arányban, az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától.

A helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés alkalmas a törvény céljainak, rendelkezéseinek megkerülésére.

A helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy a vételár a köztudomású tények és a helyi földbizottsági szerv legjobb ismeretei alapján nem áll arányban a föld forgalmi értékével. A földbizottság a települési agrárgazdasági bizottság véleményével összhangban a szerződés szerinti vevő tulajdonszerzését nem támogatja, különösképpen azért, mert a településen a külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló szántó művelési ágú termőföld ingatlanokra megkötött adásvételi szerződések szerinti ha-ra vetített átlag vételár 1052 ezer Ft, ehhez képest a jelen ügylet tárgyát képező földrészlet ha-ra vetített ára 8121 ezer Ft, amely lényegesen magasabb a településen kialakult szántó művelési ágú termőföldek vételáránál. Ez a vételár a településen elfogadott legmagasabb vételárat is meghaladó vételár.

A vételár elővásárlót tart távol elővásárlási jogának gyakorlásától, mely távoltartás megvalósul azzal, hogy a magas vételár miatt az elővásárlásra jogosultak nem gyakorolják az elővásárlási jogukat. A vételár mértéke aránytalanul magasabb a helyben kialakultnál.

részére kézbesítve lett az állásfoglalás, melyet 2017. augusztus 31-én vette át.

Az állásfoglalás ellen ..... 2509 Esztergom, ..... szám alatti lakos, szerződés szerinti vevő határidőben, 2017. szeptember 05. napján kifogást nyújtott be, és kérte az állásfoglalás megváltoztatását, tulajdonszerzése támogatását.

a kifogásában előadta, hogy

- az állásfoglalásban szereplő külterületi szántó megnevezés helyett a föld a település zártkerti részén van, és az állásfoglalásban nem a zártkerti földingatlanok forgalmi értékét vette figyelembe a földbizottság jogkörében eljáró szerv
- köztudomású tény, ezért a helyi földbizottság előtt sem lehet ismeretlen, hogy a zártkerti részen lévő termőföld művelési ágú ingatlanok túlnyomó részén nem, vagy csak részben folyik mezőgazdasági hasznosítás
- a zártkerti ingatlanok nagyobb hányada hobbi és hétvégi kertként, telekként kerül hasznosításra, amely feltételezi, hogy azokon épület, építmény van, és közművek is rendelkezésre állnak

a kifogásában előadta, hogy a 2043 hrsz-u ingatlan 274/1574-ed tulajdoni hányadára került megkötésre az adásvételi szerződés, amely a tulajdonostársak között kialakult használati gyakorlat szerint 985 m<sup>2</sup> használatát jelenti. Nyilatkozta, hogy az ingatlanrészben van egy 12 m<sup>2</sup> alapterületű épület, egy 8 m<sup>2</sup> alapterületű veranda, közlekedő, egy 6 m<sup>2</sup> alapterületű pince, és az ingatlanrész vezetékes víz és áram közművekkel rendelkezik. Álláspontja szerint a vételár megfelel Vértesszőlős ezen zártkerti részén kialakult forgalmi értéknek.

## II.

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 elutasított 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 földforgalmi törvény 24.§ (2) bekezdése értelmében „A helyi földbizottság az adásvételi szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján, **különösen** a következő szempontok szerint értékeli:

a) az adásvételi 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 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."

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 elbírálhatónak 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, valamint beszerzésre került az ingatlan tulajdoni lap másolat szemléje.

Az adásvételi szerződésből és a 2017. szeptember 8-án kiadott tulajdoni lap másolat szemléből megállapítható, hogy a kifogással érintett föld zártkerti ingatlan. Az állásfoglalás bevezető része is tartalmazza, hogy a helyi földbizottság jogkörében eljáró szerv az állásfoglalását a Vértesszőlős 2043 (Zártkert) föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyása tárgyában adja meg.

A jelenleg hatályos jogszabályok nem adják meg a zártkert fogalmát, ugyanakkor az ingatlan-nyilvántartás tartalmaz zártkertként nyilvántartott ingatlanokat.

A zártkert fogalmát a jelenleg már nem hatályos, a földről szóló 1987. évi I. törvény végrehajtására kiadott 26/1987. (VII.30.) MT rendelet 1.§ y) pontja a következőkben határozta meg:

y) zártkert: a település külterületének nagyüzemi mezőgazdasági művelésre alkalmatlan része, amelynek az a rendeltetése, hogy a magánszemélyek termőföld tulajdona és használata ott állandósuljon.

A zártkerti ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényben egy helyen van utalás, a 89/A.§-ban, amely a következőt tartalmazza:

89/A. § (1) A tulajdonos - e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - 2017. december 31-ig kérheti az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlana (a továbbiakban: zártkerti ingatlan) művelési ágának művelés alól kivett területként történő átvezetését.

(2) A zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő átvezetése a zártkerti ingatlan meghatározott részére is kérhető. Ez esetben a zártkerti ingatlant meg kell osztani.

A fenti jogszabályi környezetben tehát az állapítható meg, hogy a jogalkotó bizonyos körben különbséget tesz a külterületi ingatlanok között, ugyanis a zártkerti ingatlanoknál lehetővé teszi a művelés alóli kivonást, mintegy elismerve azt a tényt, hogy ezen ingatlanoknak gyakran más a funkciója, mint az egyéb külterületi földeknek.



*A Képviselő-testület megállapította, hogy a kifogással érintett föld, a Vértesszőlős zártkert 2043 hrsz. alatt nyilvántartott földingatlan Vértesszőlős község Baromállási dűlő elnevezésű zártkerti részén helyezkedik el.*

*A Képviselő-testület előtt közismert tény, hogy a Baromállási dűlőben un. kiskertek, hobbitelkek találhatóak, melyeket a tulajdonosok nagyrészt hobbikertészkedésre, pihenésre használnak, és nem földművelésre, mezőgazdasági hasznosításra.*

*A Baromállási dűlőben lévő ingatlanok jelentős részét a tulajdonos családja állandó lakóhelyként használja, életvitelszerűen ott élnek.*

*A Képviselő-testület előtt közismert tény az is, hogy a Baromállási dűlőben lévő ingatlanok jelentős részén gazdasági épületként feltüntetett felépítmények vannak, és a terület közművesített.*

*A 2017. szeptember 8-án kiadott tulajdoni lap másolat szemléből a Képviselő-testület megállapította, hogy a kifogás tárgyát képező ingatlan, Vértesszőlős külterület 2043 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanra 44253/2017. 09.06. széljegyszám alatt tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem alapján eljárás van folyamatban.*

*Ezen folyamatban lévő eljárás miatt megtekintésre kerültek a szerződés közzététele iránti kérelmek, és megállapítható a Vértesszőlős külterület 2043 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan egyik tulajdonostársa szerződést kötött az ingatlanban lévő 300/1574 tulajdoni hányada adásvételére harmadik személlyel. Ezen közzétett adásvételi szerződésben a tulajdoni hányad vételárát a felek 750.000 Ft összegben határozták meg.*

*A helyi földbizottságként eljáró szerv a 2017. július 10. napján kelt KOM01-01237-6/2017. számú állásfoglalásában támogatta a közös tulajdonban lévő ingatlan szempontjából harmadik személynek minősülő szerződéses vevőnél a szerződés jóváhagyását, pedig ezen szerződés esetében is lényegesen meghaladta a vételár a mezőgazdasági hasznosításra alkalmas szántóknál kialakult átlagárát.*

*Megállapítható tehát, hogy a kifogás tárgyát képező ingatlan-tulajdoni hányadra kötött szerződéssel közel egy időben megkötött másik szerződésnél a helyi földbizottságként eljáró szerv a zártkerti ingatlan sajátosságai szerint döntött az átruházás támogatásáról.*

*Fenti körülményeket mérlegelve a Képviselő-testület arra az álláspontra helyezkedett, hogy a föld zártkerti jellegére tekintettel, valamint arra, hogy a zártkertekben az ingatlanok forgalmi értéke nem azonos a mezőgazdasági hasznosítású szántóknál kialakult átlagárral, a helyi földbizottságként eljáró szerv állásfoglalásában felhozott indok nem valós és okszerű, a szerződésben meghatározott vételár megfelel a zártkerti ingatlanoknál kialakult vételáraknak, a szerződésben szereplő vételár nem tartott vissza elővásárlásra jogosultat elővásárlási jogának gyakorlásától.*

*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 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.k.v.vez.