

K I V O N A T

Vértesszőlös Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2018. február 15-én megtartott zárt ülésének jegyzőkönyvéből

25/2018. (II. 15.) sz. határozat

Vértesszőlös Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2737  
Vértesszőlös, ..... szám alatti lakos, szerződéses vevő által a helyi  
földbizottság jogkörében eljáró Magyar Agrár- Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési  
Kamara Komárom-Esztergom Megyei Elnöksége KOM01-00218-7/2018. iktatószámú,  
2018. január 22. napján kelt állásfoglalása ellen - jogi képviselője útján - előterjesztett  
kifogására meghozta a következő

**h a t á r o z a t o t:**

Vértesszőlös Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a kifogásnak helyt ad, a  
Vértesszőlös külterület 049/34 hrsz. alatt, a Vértesszőlös külterület 049/35 hrsz. alatt  
és Vértesszőlös külterület 049/36 hrsz. alatt nyilvántartott földingatlanokra 2017.  
augusztus 24. napján megkötött adásvételi szerződés jóváhagyása tárgyában kiadott  
**KOM01-00218-7/2018. számú állásfoglalást megváltoztatja,** .....<sup>c</sup> szerződéses  
vevő 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 határozatot sérelmesnek tartó fél - jogszabálysértésre hivatkozással - közigazgatási  
pert indíthat. A keresetlevelet a vitatott közigazgatási cselekmény (jelen határozat)  
közlésétől számított 30 napon belül kell előterjeszteni a Győri Közigazgatási és  
Munkaügyi Bírósághoz címezve, de Vértesszőlös Község Önkormányzatához benyújtva.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint az elektronikus ügyintézés és a bizalmi  
szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény (továbbiakban:  
Eüsztv.) 9. (1) bekezdésében foglalt ügyfelek számára a közigazgatási per iránti  
keresetlevél benyújtására elektronikus úton, a hivatali portálon keresztül van lehetőség,  
Vértesszőlös Község Önkormányzatához címzett elektronikus űrlap útján. A hivatali  
portál az alábbi úton érhető el: <https://ohp.asp.lgov.hu>.

Az Eüsztv. 9. (1) bekezdésében meghatározott feleken kívüli ügyfelek a keresetlevelet a  
Győri Közigazgatási és Munkaügyi Bírósághoz címezve, de Vértesszőlös Község  
Jegyzőjéhez is benyújthatják.

Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben kérheti.

A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

Ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz.

A közigazgatási bírósági eljárás illetéke 30.000 Ft, az eljárás során azonban a feleket illeték feljegyzési jog illeti meg.

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

### Indokolás

2837 Vértesszőlős, ..... szám alatti lakos, mint eladó - jogi képviselője útján - kérelmet nyújtott be 2017. augusztus 28. napján a Vértesszőlős külterület 049/34 hrsz. alatt, a Vértesszőlős külterület 049/35 hrsz. alatt és a Vértesszőlős külterület 049/36 hrsz. alatt nyilvántartott földingatlanok tulajdonát képező 22/168 - 22/168 - 22/168 tulajdoni hányadai vonatkozásában adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére.

A ..... eladó és a ..... vevő között 2017. augusztus 24. 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.) Korm. rendelet alapján 2017. szeptember 05. napján 60 napra kifüggesztésre került a Vértesszőlősi Polgármesteri Hivatal Hirdetőtábláján.

A nyilatkozattételre nyitva álló határidőn belül ..... a 2837 Vértesszőlős, ..... szám alatti lakos, és ..... 2898 Kocs ..... szám alatti lakos tettek 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 nyilatkozatok 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 KOM01-00218-7/2018. iktatószámú, 2018. január 22. napján kelt állásfoglalásában a szerző fél, ..... vonatkozásában nem támogatta a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását. Az állásfoglalásban más személy támogatása vagy nem támogatása nem szerepel.

..... szerző fél (szerződéses vevő) vonatkozásában a kamarai állásfoglalás a nem támogatás indokát a következőkben jelölte meg:

A helyi földbizottsággént eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24. § (2) és 68. § (3) bekezdés szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy az adásvételi szerződés esetében több személy, így a vértesszőlősi lakos elővásárlási jogát jogszerűen gyakorolni nem tudhatta, különösképpen azért, mert az általa a földbizottság előtt felmutatott és a törvényes határidőben jogszerűen benyújtott elővásárlási jogot tanúsító okiratát az illetékes jegyző jogszabályban előírt módon nem záradékolta. A földbizottság a 2013. évi CXXII. tv. 24. § (2) bekezdése alapján úgy ítéli meg, hogy a hivatali eljárásban keletkezett mulasztás olyan különös - a törvényi felsorolásokat meghaladó - szempont a jogügylet támogatásának megtagadásakor, mely a tv. hivatkozott bekezdésében foglaltakon túlmutató különös körülmény. Utal a földbizottság a 68. § (3) bekezdésére is, mely a földbizottság feladatai között fogalmazza meg többek között a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek figyelembe vételét, az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes földbirtoktagot képező földbirtokok kialakítását. A földbizottság mindezeket a körülményeket együttesen mérlegelve látja indokoltnak a hivatkozott jogügyletek megtagadását annak érdekében, hogy a tárgyi ingatlanok megvásárlásában érdekelt felek számára egy új eljárásban jogegyenlőség, a jogok és kötelezettségek gyakorlásának biztosítása mellett nyílhasson meg a tulajdonszerzés lehetősége.

A kamarai állásfoglalás 2018. január 29. napján kifüggesztésre került a Vértesszőlősi Polgármesteri Hivatal Hirdetőtábláján, és az állásfoglalás megküldésre került postai úton is az érintetteknek.

Az állásfoglalást szerződéses vevő 2018. február 05. napján vette át.

Az állásfoglalás ellen 2837 Vértesszőlős, ..... szám alatti lakos, szerződéses vevő - jogi képviselője útján - 2018. február 12. napján kifogást nyújtott be, és kérte az állásfoglalás megváltoztatását tulajdonszerzésének támogatását.

A szerződéses vevő a kifogásában előadta, hogy földműves, és a kifogás tárgyát képező ingatlanokban társtulajdonos, és a földforgalmi törvény 18. § (3) bekezdése alapján, továbbá a földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja (helyben lakó szomszéd) alapján illeti meg elővásárlási jog.

Kifogásában előterjesztett álláspontja szerint, mint közös tulajdonban álló földön földműves tulajdonostárs, nincsen olyan elővásárlásra jogosult, aki a földforgalmi törvény 18. §-a által megállapított sorrendben megelőzhetné, melynek megfelelően „arra az esetre, ha a Kamara határozatában írt indoklás megalapozott is lenne, arra az esetre sem sérült és sérülhetett volna egyetlen elővásárlásra jogosultnak az elővásárlási jog gyakorlásának joga.”

A kifogást benyújtó hivatkozott továbbá arra, hogy a „Kamara állásfoglalása jogellenes, mert túlterjeszkedett a számára a földforgalmi törvényben biztosított jogkörén, tekintettel arra, hogy olyan iratokat vizsgált és olyan iratokra alapozta állásfoglalását, amelyekre nem volt kompetenciája: az alapkérdés ugyanis az: a törvényes határidőben nyújtott-e be alakilag érvényes elfogadó nyilatkozatot bárki, vagy sem. Ha az eljárásban szereplő okiratok jogszerűsége tekintetében kétség merül fel, annak vizsgálata a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv kompetenciája. Ez egyértelműen következik a földforgalmi törvény 23. §-ának rendelkezéseiből.”

A kifogás szerint „Az a tény, hogy a hatóság nem tagadta meg a jóváhagyást, abból egyértelműen következik, hogy a jóváhagyást megelőző eljárás és a benne szereplő okiratok jogszerűek voltak, ennek felülbírálatára a Kamara nem jogosult, minden ezzel ellentétes döntés jogellenes.”

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 azonos szempontok szerint az elővásárlásra jogosult és a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés szerinti szerző fél vonatkozásában elvégezte, viszont nem a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdésében megjelölt indokokra hivatkozott, hanem a jegyzői eljárás jogszerűségét vitatta.

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 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 Földforgalmi törvény 23. § (2) bekezdése értelmében:

„A mezőgazdasági igazgatási szerv - az (1) bekezdésben foglaltakon túl - az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adás-vételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról akkor is, ha a **jegyző által megküldött okiratok alapján megállapítja az elővásárlási jog gyakorlására** vonatkozó eljárási szabályok megsértését."

Ezen jogszabályi rendelkezésből egyértelműen megállapítható, hogy a jegyzői eljárás jogszerűségének vizsgálata nem a Kamara, mint földbizottsági feladatkörben eljáró szerv, hanem a mezőgazdasági igazgatási szerv hatáskörébe tartozik.

A mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadta meg az adás-vételi szerződés jóváhagyását, nem állapította meg az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértését.

A Kamara, mint földbizottsági feladatkörben eljáró szerv hatáskörét meghaladóan állapította meg, hogy hivatali eljárásban mulasztás történt, a földforgalmi törvény alapján ilyen megállapításra a kamara nem jogosult.

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 megállapítja, hogy a Földforgalmi törvény 27. § (2) bekezdés a) pontja alapján a mezőgazdasági igazgatási szervnek akkor is meg kell tagadnia az adás-vételi szerződés jóváhagyását, ha

a) utóbb megállapítja, hogy a 23. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak alapján az adás-vételi szerződés jóváhagyása megtagadásának lett volna helye,



Ezen jogszabályi rendelkezés alapján is az állapítható meg, hogy az eljárási szabályok megtartásának vizsgálata a mezőgazdasági igazgatási szerv hatáskörébe tartozik, és az eljárási szabályok vizsgálata a teljes eljárás során megvalósul.

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

A Képviselő-testület határozata a fent részletezett jogszabályi rendelkezéseken túl az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 81.§-án alapul.

A határozat elleni fellebbezés lehetőségét az Ákr. 114.§ (1) bekezdés biztosítja.

A közigazgatási jogvita elbírálása iránti közigazgatási peres eljárás illetékéről a tájékoztatás az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 45/A.§ (1) bekezdésén, a közigazgatási perbe a feleket illető illetékfeljegyzési jog az Itv. 62.§ (1) bekezdés h) pontján alapul.

K.m.f.

Nagy Csaba sk.  
polgármester

Dr. Lázár Gabriella sk.  
jegyző

A kiadmány hitelül: Dr. Lázár Gabriella  
jegyző