

## K I V O N A T

Vértesszőlös Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2018. szeptember 13-án megtartott zárt ülésének jegyzőkönyvéből

### 117/2018. (IX.13.) sz. határozat

Vértesszőlös Község Önkormányzata Képviselő-testülete (2837 Vértesszőlös, Templom utca 57.) a f 2837 Vértesszőlös, szám alatti lakos, szerződéses vevő által a helyi földbizottság jogkörében eljáró Magyar Agrár-Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Komárom-Esztergom Megyei Elnöksége KOM01-02101-8/2018. iktatószámú, 2018. augusztus 27. napján kelt állásfoglalása ellen előterjesztett kifogását elutasítja.

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

Ez a határozat a közléssel végleges, ellene közigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs. 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.

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

#### Indokolás

2837 Vértesszőlős, szám alatti lakos, 2837 Vértesszőlős, szám alatti lakos, Budapest, XVII. kerület, 2837 Vértesszőlős, szám alatti lakos, 2800 Tatabánya, szám alatti lakos, 2533 Bajót, szám alatti lakos, 2837 Vértesszőlős, szám alatti lakos, 2837 Vértesszőlős, szám alatti lakos, 2837 Vértesszőlős, szám alatti lakos, 2800 Tatabánya, szám alatti lakos és 2837 Vértesszőlős, szám alatti lakos, eladók kérelmet nyújtottak be jogi képviselőjük útján 2018. április 18. napján a Vértesszőlős külterület 049/18 hrsz. alatt nyilvántartott, Vértesszőlős külterület 049/22 hrsz. alatt nyilvántartott, Vértesszőlős külterület 049/23 hrsz. alatt nyilvántartott, Vértesszőlős külterület 049/24 hrsz. alatt nyilvántartott, Vértesszőlős külterület 049/27 hrsz. alatt nyilvántartott, Vértesszőlős külterület 049/28 hrsz. alatt nyilvántartott, Vértesszőlős külterület 049/29 hrsz. alatt nyilvántartott, Vértesszőlős külterület 049/30 hrsz. alatt nyilvántartott, Vértesszőlős külterület 049/31 hrsz. alatt nyilvántartott, Vértesszőlős külterület 049/32 hrsz. alatt nyilvántartott, és Vértesszőlős külterület 055/09 hrsz. alatt nyilvántartott földingatlanokban lévő tulajdoni hányadaik vonatkozásában adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére.

Az eladók és vevő között 2018. április 10. 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 2018. április 20. napjától 60 napra kifüggesztésre került a Vértesszőlősi Polgármesteri Hivatal Hirdetőtábláján. A levétel napja 2018. június 20. napja volt.

A nyilatkozattételre nyitva álló határidőn belül 2898 Kocs, szám alatti lakos, 2737 Vértesszőlős, szám alatti lakos, és 2890 Tata, 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 nyilatkozat és az iratjegyzék 2018. július 04. napján 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 KOM01-02101-8/2018. iktatószámú, 2018. augusztus 27. napján kelt állásfoglalásában mind az elővásárlásra jogosultak, mind szerződéses vevő esetén támogatta a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását.

A kamarai állásfoglalás 2018. szeptember 03. napján kifüggesztésre került a Vértesszőlősi Polgármesteri Hivatal Hirdetőtábláján, a levétel napja 2018. szeptember 10. napja volt.

A jegyző a 2018. szeptember 3. napján kelt és 2018. szeptember 04. napján megküldött levéllel értesítettem a vevőt, valamint az elfogadó nyilatkozatokat tevőket a kifüggesztés tényéről és a joggyakorlásra (kifogás benyújtására) nyitva álló határidőről.

Az elővásárlásra jogosultak vonatkozásában a kamarai állásfoglalás a támogatás indokát a következőkben jelölte meg.

\_\_\_\_\_, 2898 Kocs, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ szám alatti lakos

Támogatás indoka: A Földbizottság a Földforgalmi törvény 24.§ (2) bekezdésben foglalt valamennyi szempont alapján értékelte a szerződést, a vevő tulajdonszerzését támogatja, tekintettel arra, hogy a törvény idézett szakaszában írt rendelkezésnek megfelel, valamint a szerződéssel megvalósul azon földforgalmi törvényben megfogalmazott általános jogalkotói szándék és célkitűzés, miszerint a mezőgazdaságban a közepes méretű agrárüzemek elterjednek, valamint a kis gazdaságok stabil működése és további fejlődésük biztosított legyen. A saját és közvetlen termelési és szolgáltatási munkavégzésen alapuló agrárgazdálkodás bővüljön.

\_\_\_\_\_, 2837 Vértesszőlős, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ szám alatti lakos

Támogatás indoka: A Földbizottság a Földforgalmi törvény 24.§ (2) bekezdésben foglalt valamennyi szempont alapján értékelte a szerződést, a vevő tulajdonrészét támogatja, tekintettel arra, hogy a törvény idézett szakaszában írt rendelkezésnek megfelel, valamint a szerződéssel megvalósul azon földforgalmi törvényben megfogalmazott általános jogalkotói szándék és célkitűzés, miszerint az agrártársadalom a vidéki családi közösségek termelési közösségként történő megszerveződése és a helyi vállalkozások gyarapodása révén tovább erősödjön. A mezőgazdaságban a közepes méretű agrárüzemek elterjednek, valamint a kis gazdaságok stabil működése és további fejlődésük biztosított legyen. A saját és közvetlen termelési és szolgáltatási munkavégzésen alapuló agrárgazdálkodás bővüljön. Élet-és versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas méretű földbirtokok jöjjenek létre. A birtokelaprózódások hátrányos következményei a mezőgazdaság tulajdoni szerkezetét ne terheljék, a földműves zavartalan mezőgazdasági termelést folytathasson.

\_\_\_\_\_, 2890 Tata, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ szám alatti lakos

Támogatás indoka: A Földbizottság a Földforgalmi törvény 24.§ (2) bekezdésben foglalt valamennyi szempont alapján értékelte a szerződést, a vevő tulajdonrészét támogatja, tekintettel arra, hogy a törvény idézett szakaszában írt rendelkezésnek megfelel, valamint a szerződéssel megvalósul azon földforgalmi törvényben megfogalmazott általános jogalkotói szándék és célkitűzés, miszerint a mezőgazdaságban a közepes méretű agrárüzemek elterjednek, valamint a kis gazdaságok stabil működése és további fejlődésük biztosított legyen. A saját és közvetlen termelési és szolgáltatási munkavégzésen alapuló agrárgazdálkodás bővüljön.

szerződéses vevő vonatkozásában a kamarai állásfoglalás a támogatás indokát a következőkben jelölte meg:

A Földbizottság a Földforgalmi törvény 24.§ (2) bekezdésben foglalt valamennyi szempont alapján értékelte a szerződést, a vevő tulajdonrészét támogatja, tekintettel arra, hogy a törvény idézett szakaszában írt rendelkezésnek megfelel, valamint a

szerződéssel megvalósul azon földforgalmi törvényben megfogalmazott általános jogalkotói szándék és célkitűzés, miszerint az Élet-és versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas méretű földbirtokok jöjjenek létre. A birtokelaprózódások hátrányos következményei a mezőgazdaság tulajdoni szerkezetét ne terheljék, a földműves zavartalan mezőgazdasági termelést folytathasson. A mezőgazdaságban a közepes méretű agrárüzemek elterjednek, valamint a kis gazdaságok stabil működése és további fejlődésük biztosított legyen.

Az állásfoglalás ellen 2737 Vértesszőlős, ... szám alatti lakos, szerződéses vevő határidőben, 2018. szeptember 10. napján kifogást nyújtott be, és kérte az állásfoglalás megváltoztatását olyképpen, hogy **kifejezetten csak az ő tulajdonszerzését** támogassa a képviselő-testület.

a kifogásában előadta, hogy valamennyi földingatlanban (földrészletben) többségi tulajdonostárs, helyben lakó szomszéd, földműves és családi gazdálkodó, fiatal földműves és pályakezdő gazdálkodónak minősül.

Előadta továbbá, hogy ... és ... nem helyben lakók, az ő tulajdonszerzésük nem valósítja meg azt a jogalkotói célt, hogy elsősorban helyben lakók szerezzék meg és műveljék a földterületet, valamint azt, hogy a helyi vállalkozások erősödjenek és helyi birtokgazdaságok alakuljanak ki.

Előadta, hogy a 047. 049. és 55. parcellákban 16 hektár nagyságú földtulajdonnal és földhasználati joggal rendelkezik, a település ezen részén ... mindössze kb. 5 hektárral rendelkezik.

- ... a kifogásában hivatkozott továbbá arra, hogy
- a kifogás tárgyát képező földek az ő birtokközpontjával, családi gazdaságával határosak, így a birtokösszevonás és egybeművelés az ő tulajdonszerzésével valósulna meg,
  - ténylegesen megműveli a használatában lévő földeket, viszont ... a művelési kötelezettségének nem tesz eleget, földjei gazosak,
  - számára jelentős hátránnyal jár, ha a földeket más szerzi meg,
  - felmenőinek is jelentős földtulajdona volt a településen.

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 elkészített 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.

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 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.

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 elbírálnak 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 kerültek tulajdoni lap másolat szemlét.

A képviselő-testület megállapította, hogy mind a kifogást benyújtó szerződéses vevő, mind Vértesszőlős községben rendelkeznek állandó lakhellyel. és pedig a település 20 km-es körzetében rendelkeznek lakóhellyel.

A Képviselő-testület a döntése meghozatala során figyelembe vette a hivatkozott jogszabályi rendelkezéseket, és megállapította, hogy a helyi földbizottságként eljáró szerv állásfoglalása nem sérti a Földforgalmi törvény 23-25. §-ait, különösen a törvény 24.§ (2) bekezdését.

A földforgalmi törvény 25. § (2) bekezdése értelmében a 24. § (2) bekezdése szerinti értékelés során a helyi földbizottság több elővásárra jogosultat támogathat.

Ha a helyi földbizottság az értékelés alapján egyik elővásárra 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 képviselő-testület a fenti jogszabályi rendelkezés értelmezése során arra a meggyőződésre jutott, hogy a jelen kifogással érintett adásvételnél tulajdonképpen a szerződéses vevő is „elővásárlásra” jogosult, jogosultságának ranghelyét meg is jelölte az adásvételi szerződésben.

A képviselő-testület álláspontja szerint a földtulajdonszerzés támogatásánál vagy nem támogatásánál nem szempont, hogy kinek van nagyobb földtulajdona vagy földhasználata az érintett területen, illetve településen. Ezeknek a megszerezhető (birtokolható) föld jogszabályban meghatározott mértékénél van jelentősége.

A képviselő-testület álláspontja szerint annak sem lehet jelentősége a földtulajdon szerzés támogatásánál, hogy a kifogást benyújtó felmenői jelentős földterülettel rendelkeztek a településen és hogy mezőgazdasági tevékenységet folytattak.

Az, hogy az állásfoglalásban értékelt személy tulajdonostárs, helyben lakó, helyben lakó szomszéd, illetőleg családi gazdálkodó, fiatal földműves, nem a támogatásnál vagy nem támogatásnál vehető figyelembe, hanem az elővásárlási jog törvényben meghatározott sorrendiségénél, az un. ranghelyénél.

A képviselő-testület álláspontja szerint a képviselő-testületnek nem az a feladata és jogköre a kifogás elbírálása során, hogy az állásfoglalásban szereplő személyek között sorrendiséget határozzon meg vagy a személyek között válogasson. A képviselő-testület kizárólag azt vizsgálhatja, hogy az állásfoglalás kiadására a Földforgalmi törvény 23-25. §-a megsértésével került-e sor.



A kifogást benyújtó sem hivatkozott olyan tényre, körülményre, amely megalapozná a Földforgalmi törvény 23-25. §-ában meghatározott valamely szempontot.

Miután a képviselő-testület megállapította, hogy az állásfoglalás kiadása nem sérti a Földforgalmi törvény 23-25. §-ait, ezért a kifogást elutasította.

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.§ (1) bekezdésén alapul

A Fétv. 103/D. §-ából következően a képviselő-testület kifogást elbíráló határozata - mint közbenső érdemi döntés - ellen bírósági felülvizsgálat vehető igénybe.

A határozat ellen benyújtandó keresetlevél tartalmáról és a keresetlevél benyújtásának határidejéről a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (Kp.) 37. §- a és 39. §-a rendelkezik.

Keresetlevél benyújtása esetén az illeték mértékét és a feleket megillető illetékfeljegyzési jogot az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése és 62. § (1) bekezdés h) pontja tartalmazza.

K.m.f.

Nagy Csaba sk.  
polgármester

Dr. Lázár Gabriella sk.  
jegyző

A kiadmány hitelül:

Dr. Lázár Gabriella  
jegyző