

**K I V O N A T**

Vértesszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2018. december 11-én megtartott rendkívüli zárt ülésének jegyzőkönyvéből

**140/2018. (XII.11.) sz. határozat:**

Vértesszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testülete (2837 Vértesszőlős, Templom utca 57.) 2837 Vértesszőlős, Templom utca 120. szám alatti lakos, szerződéses vevő képviseletében (2800 Tatabánya, ) ügyvéd által a helyi földbizottság feladatkörében eljáró Magyar Agrár-Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Komárom-Esztergom Megyei Elnöksége **KOM01-02582-8/2018.** iktatószámú, 2018. november 12. napján kelt állásfoglalása ellen előterjesztett kifogásra meghozta a következő **h a t á r o z a t o t**:

A Képviselő-testület **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 Vértesszőlős 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, Vértesszőlős 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 Vértesszőlős 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, 1. szám alatti lakos, eladó, jogi képviselője útján kérelmet nyújtott be 2018. augusztus 08. napján a Vértesszőlős külterület 057/5 hrsz. alatt nyilvántartott, 719 m<sup>2</sup> területű, szántó művelési ágú földingatlan vonatkozásában adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére.

Az eladó és vevő között 2018. augusztus 02. 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 2018. augusztus 08. napjától 60 napra kifüggesztésre került a Vértesszőlősi Polgármesteri Hivatal Hirdetőtábláján. A levétel napja 2018. október 09. napja volt.

A nyilatkozattételre nyitva álló határidőn belül 2898 Kocs, 1. szám alatti lakos, 2837 Vértesszőlős, 1. szám alatti lakos, és 2837 Vértesszőlős, 1. 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. 10. 17. 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 KOM01-02582-8/2018. iktatószámú, 2018. 11.12. napján kelt állásfoglalásában mind az elővásárlásra jogosultak, mind a szerződéses vevő esetén támogatta a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását.

A kamarai állásfoglalás 2018. 11.16. napján kifüggesztésre került a Vértesszőlősi Polgármesteri Hivatal Hirdetőtábláján, a levétel napja 2018. 11.22. volt.

2018. 11.16. napján kelt és postára adott levéllel a jegyző értesítette mind az eladót és a vevőt, mind 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 tulajdonjog átruházására irányuló szerződést megismerte, a Földforgalmi törvény 68.§ (3) bekezdésében megfogalmazott célokat szem előtt tartva a törvény 24.§ (2) bekezdésben foglalt szempontok, a legjobb ismeretei és az általa megismert köztudomású tények alapján a tulajdonszerzésre jogosult(ak) vonatkozásában az értékelést elvégezte. Vevő tulajdonszerzését támogatja, tekintettel arra, hogy a törvény idézett szakaszában írt rendelkezésnek megfelel:

- a) a szerződés tulajdonszerzési korlátozás megkerülésére nem irányul
- b) a szerződés nem a felek Földforgalmi törvény hatálybalépését megelőző tulajdonjog átruházására vonatkozó megállapodásának jelen idejű érvényesítésére irányul.
- c) a tulajdonszerző alkalmas a 13. §-ban, illetve a 15. §-ban meghatározott kötelezettségvállalások teljesítésére,
- cb) a szerződéssel nem feltételezhető olyan jogi helyzet, hogy tulajdonszerző a jövőben visszaélésszerűen gyakorolná elővásárlási jogát.
- cc) nincs tudomás arról, hogy tulajdonszerző gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célból szerezne meg a föld tulajdonjogát.
- d) az ellenérték a föld forgalmi értékével arányban áll.

A szerződéssel ezen kívül megvalósul azon földforgalmi törvényben megfogalmazott általános jogalkotói szándék és célkitűzés, miszerint a mezőgazdaságban a közepes méretű agrárüzemek elterjedjenek, valamint a kis gazdaságok stabil működése és további fejlődésük biztosított legyen. A saját és közvetlen termelési és szolgáltatási munkavégzésen alapuló agrárgazdálkodás bővüljön. Elővásárlásra jogosult 20 km-en belüli helyben lakónak minősülő családi gazdálkodó földműves.

2837 Vértesszőlős,

szám alatti lakos

Támogatás indoka: A Földbizottság a tulajdonjog átruházására irányuló szerződést megismerte, a Földforgalmi törvény 68.§ (3) bekezdésében megfogalmazott célokat szem előtt tartva a törvény 24.§ (2) bekezdésben foglalt szempontok, a legjobb ismeretei és az általa megismert köztudomású tények alapján a tulajdonszerzésre jogosult(ak) vonatkozásában az értékelést elvégezte. Vevő tulajdonszerzését támogatja, tekintettel arra, hogy a törvény idézett szakaszában írt rendelkezésnek megfelel:

- a) a szerződés tulajdonszerzési korlátozás megkerülésére nem irányul

b) a szerződés nem a felek Földforgalmi törvény hatálybalépését megelőző tulajdonjog átruházására vonatkozó megállapodásának jelen idejű érvényesítésére irányul,

c) a tulajdonszerző alkalmas a 13. §-ban, illetve a 15. §-ban meghatározott kötelezettségvállalások teljesítésére,

cb) a szerződéssel nem feltételezhető olyan jogi helyzet, hogy tulajdonszerző a jövőben visszaélésszerűen gyakorolná elővásárlási jogát.

cc) nincs tudomás arról, hogy tulajdonszerző gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célból szerezne meg a föld tulajdonjogát;

d) az ellenérték a föld forgalmi értékével arányban áll.

A szerződéssel ezen kívül megvalósul azon földforgalmi törvényben megfogalmazott általános jogalkotói szándék és célkitűzés, miszerint a mezőgazdaságban termelt jövedelmeknek a vidékfejlesztési célok szolgálatában történő felhasználása lehetőleg a keletkezésük helyén segíthesse elő a foglalkoztatás bővülését. Az agrártársadalom a vidéki családi közösségek termelési közösségként történő megszerveződése és a helyi vállalkozások gyarapodása révén tovább erősödjön. A mezőgazdaságban a közepes méretű agrárüzemek elterjedjenek, valamint a kis gazdaságok stabil működése és további fejlődésük biztosított legyen. 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.

Elővásárlásra jogosult helyben lakó szomszéd családi gazdálkodó földműves.

2837 Vértesszőlős, . szám alatti lakos

Támogatás indoka: A Földbizottság a tulajdonjog átruházására irányuló szerződést megismerte, a Földforgalmi törvény 68.§ (3) bekezdésében megfogalmazott célokat szem előtt tartva a törvény 24.§ (2) bekezdésben foglalt szempontok, a legjobb ismeretei és az általa megismert köztudomású tények alapján a tulajdonszerzésre jogosult(ak) vonatkozásában az értékelést elvégezte. Vevő tulajdonszerzését támogatja, tekintettel arra, hogy a törvény idézett szakaszában írt rendelkezésnek megfelel:

a) a szerződés tulajdonszerzési korlátozás megkerülésére nem irányul

b) a szerződés nem a felek Földforgalmi törvény hatálybalépését megelőző tulajdonjog átruházására vonatkozó megállapodásának jelen idejű érvényesítésére irányul.

c) a tulajdonszerző alkalmas a 13. §-ban, illetve a 15. §-ban meghatározott kötelezettségvállalások teljesítésére

cb) a szerződéssel nem feltételezhető olyan jogi helyzet, hogy tulajdonszerző a jövőben visszaélésszerűen gyakorolná elővásárlási jogát.

cc) nincs tudomás arról, hogy tulajdonszerző gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célból szerezne meg a föld tulajdonjogát.

d) az ellenérték a föld forgalmi értékével arányban áll.

A szerződéssel ezen kívül megvalósul azon földforgalmi törvényben megfogalmazott általános jogalkotói szándék és célkitűzés, miszerint a mezőgazdaságban termelt jövedelmeknek a vidékfejlesztési célok szolgálatában történő felhasználása lehetőleg a keletkezésük helyén segíthesse elő a foglalkoztatás bővülését. Az agrártársadalom a vidéki családi közösségek termelési közösségként történő megszerveződése és a helyi vállalkozások gyarapodása révén tovább erősödjön. A mezőgazdaságban a közepes méretű agrárüzemek elterjedjenek, valamint a kis gazdaságok stabil működése és további fejlődésük biztosított legyen. Ökológiai gazdálkodással elősegíti a vegyszerhasználat csökkenését.

Elővásárlásra jogosult helyben lakó családi gazdálkodó földműves, aki a szerződés tárgyát képező földrészt ökológiai gazdálkodás folytatása céljából kívánja megszerezni.

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

Támogatás indoka: A Földbizottság a tulajdonjog átruházására irányuló szerződést megismerte, a Földforgalmi törvény 68.§ (3) bekezdésében megfogalmazott célokat szem előtt tartva a törvény 24.§ (2) bekezdésben foglalt szempontok, a legjobb ismeretei és az általa megismert köztudomású tények alapján a tulajdonszerzésre jogosult(ak) vonatkozásában az értékelést elvégezte. Vevő tulajdonszerzését támogatja, tekintettel arra, hogy a törvény idézett szakaszában írt rendelkezésnek megfelel:

a) a szerződés tulajdonszerzési korlátozás megkerülésére nem irányul

b) a szerződés nem a felek Földforgalmi törvény hatálybalépését megelőző tulajdonjog átruházására vonatkozó megállapodásának jelen idejű érvényesítésére irányul.

c) a tulajdonszerző alkalmas a 13. §-ban, illetve a 15. §-ban meghatározott kötelezettségvállalások teljesítésére

cb) a szerződéssel nem feltételezhető olyan jogi helyzet, hogy tulajdonszerző a jövőben visszaélészerűen gyakorolná elővásárlási jogát.

cc) nincs tudomás arról, hogy tulajdonszerző gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célból szerezne meg a föld tulajdonjogát.

d) az ellenérték a föld forgalmi értékével arányban áll.

A szerződéssel ezen kívül megvalósul azon földforgalmi törvényben megfogalmazott általános jogalkotói szándék és célkitűzés, miszerint a mezőgazdaságban termelt jövedelmeknek a vidékfejlesztési célok szolgálatában történő felhasználása lehetőleg a keletkezésük helyén segíthesse elő a foglalkoztatás bővülését. Az agrártársadalom a



vidéki családi közösségek termelési közösségként történő megszerveződése és a helyi vállalkozások gyarapodása révén tovább erősödjön. 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. Vevő helyben lakó szomszéd, családi gazdálkodó.

Az állásfoglalás ellen ..... 2737 Vértesszőlős, ..... szám alatti lakos, szerződéses vevő jogi képviselője útján, határidőben, 2018. november 26. napján kifogást nyújtott be.

A kifogásában

- ..... vonatkozásában arra hivatkozott, hogy az állásfoglalás jogszabályba ütközik, mivel ..... nem minősül a Földforgalmi törvény bevezető rendelkezései 9. pontja értelmében helyben lakónak.
- ..... vonatkozásában arra hivatkozott, hogy az elfogadó nyilatkozatához csatolt minősítő tanúsítvány nem terjed ki szántó művelési ágú ingatlan ökológiai célú használatára, ezért a Földforgalmi törvény 24.§ (2) bekezdés cb) pontja alapján elnyerne olyan helyzetet, amelynek révén a jövőben az elővásárlási jogát visszaélészerűen gyakorolhatná.
- Saját maga vonatkozásában akként kérte kiegészíteni az állásfoglalást, hogy „földműves” jellege is szerepeljen.

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 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.”

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 meghozatala során megállapította, hogy a kamarai állásfoglalás megfelel a jogszabályi rendelkezéseknek.

A helyi földbizottságként eljáró szerv az értékelést mind a szerződéses vevő, mind az elfogadó nyilatkozatot tevők vonatkozásában azonos szempontok szerint végezte el.

A Képviselő-testület álláspontja szerint az állásfoglalásban szereplő, az elővásárlási jog sorrendiségét érintő azon megfogalmazás, hogy \_\_\_\_\_ elfogadó nyilatkozatot tevő 20 km-en belüli helyben lakó, illetőleg az a körülmény, hogy földművesként megnevezését nem tartalmazza az állásfoglalás, nem jelenti azt, hogy az állásfoglalás kiadására a Földforgalmi törvény 23-25. §-a megsértésével került sor.

Az elfogadó nyilatkozat, illetve az adásvételi szerződés tartalmazza elfogadó nyilatkozatot tevő vonatkozásában az elővásárlási jog szerinti ranghelyét, illetőleg \_\_\_\_\_ vonatkozásában a földműves minőségét.

A Képviselő-testület álláspontja szerint \_\_\_\_\_ elfogadó nyilatkozatot tevővel szemben sem állapítható meg, hogy az ökológiai célra történő hivatkozása miatt elnyerne olyan helyzetet, amelynek révén a jövőben az elővásárlási jogát visszaélészerűen gyakorolhatná. Az ökológiai gazdálkodásra vonatkozó elővásárlási jogra történő hivatkozás a jelen jogügyletre vonatkozik, és nem jövőbeni jogszerzésre.

A Képviselő-testület megállapította, hogy az állásfoglalás megváltoztatására nincs jogi lehetőség. A kifogás sem tartalmazza az állásfoglalás megváltoztatására vonatkozó kérelmet, hanem az állásfoglalás kijavítását és kiegészítését kérte a kifogást benyújtó.

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

