

Vértesszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testülete
2837 Vértesszőlős, Templom u. 57.

K I V O N A T

Vértesszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2019. január 17-én megtartott zárt ülésének jegyzőkönyvéből

11/2019. (I.17.) sz. határozat:

Vértesszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testülete (2837 Vértesszőlős, Templom utca 57.)
2837 Vértesszőlős, szám alatti lakos által a helyi földbizottság
feladatkörében eljáró Magyar Agrár- Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Komárom-
Esztergom Megyei Elnöksége **KOM01-02652-9/2018.** iktatószámú, 2018. november 26. napján kelt
állásfoglalása ellen előterjesztett kifogásra - zárt ülésen - 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.

A jelen határozat (döntés) ellen jogorvoslat a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése ellen indított
közigazgatási perben kezdeményezhető.

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

I n d o k o l á s

2837 Vértesszőlős, szám alatti lakos, eladó, kérelmet
nyújtott be a Vértesszőlős külterület 053/1 hrsz. alatt nyilvántartott, 971 m² területű, szántó művelési

ágú földingatlan 22/168 tulajdoni hányada, a Vértesszőlős külterület 053/2 hrsz. alatt nyilvántartott, 3766 m² területű, szántó művelési ágú földingatlan 63/504 tulajdoni hányada, és a Vértesszőlős külterület 053/3 hrsz. alatt nyilvántartott, 2816 m² területű, szántó művelési ágú földingatlan 22/168 tulajdoni hányada vonatkozásában adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére.

Az eladó és vevő között 2017. augusztus 24. napján megkötött adásvételi szerződés a kifüggesztési kérelem alapján az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet alapján 2017. szeptember 05. napjától 60 npra kifüggesztésre került a Vértesszőlősi Polgármesteri Hivatal Hirdetőtábláján. A levétel napja 2017. november 07. napja volt.

A nyilatkozattételre nyitva álló határidőn belül 2898 Kocs, 1. szám alatti lakos, és 2837 Vértesszőlős, 2. 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 megküldésre került a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földművelésügyi Főosztály Földhivatali Osztálya részére.

A Magyar Agrár- Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Komárom-Esztergom Megyei Elnöksége (továbbiakban: helyi földbizottságként eljáró szerv) helyi földbizottsági feladatkörében a KOM01-00219-7/2018. iktatószámú, 2018. január 22. napján kelt állásfoglalásában a szerző fél, Bíró József vonatkozásában nem támogatta a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását.

Az állásfoglalásban más személy támogatása vagy nem támogatása nem szerepelt.

Az állásfoglalás ellen 2837 Vértesszőlős, 1. szám alatti lakos, eladó 2018. február 05. napján, és 2837 Vértesszőlős, 2. szám alatti lakos, szerződéses vevő – jogi képviselője útján - 2018. február 12. napján kifogást nyújtottak be, és kérték az állásfoglalás megváltoztatását, Bíró József tulajdonszerzésének támogatását.

A Képviselő-testület a 26/2018.(II.15.) számú határozatával a kifogásnak helyt adott, az állásfoglalást megváltoztatva támogatta a szerződéses vevő tulajdonszerzését.

Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földművelésügyi Főosztály Földhivatali Osztálya az 570201/6/2018. számú határozatával az adásvételi szerződést jóváhagyta.

A határozat ellen
Bírósághoz.

keresetet nyújtott be a Győri Közigazgatási és Munkaügyi

A keresetre tekintettel a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földművelésügyi Főosztály Földhivatali Osztálya az 571178/3/2018. számú határozatával az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása iránt indult ügyben meghozott 570201/6/2018 számú határozatát visszavonta.

A megismételt eljárásban a Magyar Agrár- Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Komárom-Esztergom Megyei Elnöksége (továbbiakban: helyi földbizottságként eljáró szerv) helyi földbizottsági feladatkörében a KOM01-02652-9/2018. iktatószámú, 2018. 11.26. napján kelt állásfoglalásában , és elfogadó nyilatkozatot tevők vonatkozásában nem támogatta a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását, szerződéses vevő esetében támogatta a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását.

A kamarai állásfoglalás 2018. 11.30. napján kifüggesztésre került a Vértesszőlősi Polgármesteri Hivatal Hirdetőtábláján, a levétel napja 2018. 12.06. volt.

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 elfogadó nyilatkozatot tevők vonatkozásában a kamarai állásfoglalás a nem támogatás indokát a következőkben jelölte meg.

2898 Kocs, szám alatti lakos

A nem 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. Elővásárlásra jogosult tulajdonszerzését nem támogatja, tekintettel arra, hogy vevő állattartása, és gazdálkodása az adott terület tulajdonszerzésével, használatával valósítható meg, illetve tartható fenn (birtokkoncentráció).

2837 Vértesszőlős, szám alatti lakos

A nem 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. Elővásárlásra jogosult tulajdonszerzését nem támogatja, tekintettel arra, hogy vevő állattartása, és gazdálkodása az adott terület tulajdonszerzésével, használatával valósítható meg, illetve tartható fenn (birtokkoncentráció).

_____ 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, és a 15. §-ban foglalt 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 jövedelmek a vidékfejlesztési célok szolgálatában történő felhasználása lehetőleg a keletkezésük helyén segítse elő a foglalkoztatás bővülését. 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. Vevő helyben lakó szomszéd földműves tulajdonostárs.

Az állásfoglalás ellen 2837 Vértesszőlős J. szám alatti lakos, elfogadó nyilatkozatot tevő határidőben kifogást nyújtott be.

A kifogásában

- arra hivatkozott, hogy ugyanezen ingatlanokra az eladó és között korábban megkötött adásvételi szerződés jóváhagyása iránti eljárásban a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földművelésügyi Főosztály Földhivatali Osztálya az 570201/6/2018 számú határozatával ezen adásvételi szerződést jóváhagyta. A határozat ellen benyújtott keresetére Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földművelésügyi Főosztály Földhivatali Osztálya az 571178/3/2018 számú határozatával az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása iránt indult ügyben meghozott 570201/6/2018 számú határozatát visszavonta.
- a jelen eljárás tárgyát képező állásfoglalás vonatkozásában arra hivatkozott, hogy a Földforgalmi törvény 25. § (2) bekezdése lehetővé teszi, hogy a helyi földbizottság több elővásárlásra jogosultat támogasson,
- arra hivatkozott, hogy a nem támogatás indoka nem lehet szubjektív,
- arra hivatkozott, hogy az állásfoglalásban a döntés részletes, valós és okszerű indokai nem kerültek meghatározásra,
- arra hivatkozott, hogy első helyen álló elővásárlási jogosultnak minősül,
- arra hivatkozott, hogy a szerződéses vevő az adásvételi szerződés keltezése előtt lett tulajdonostárs az ingatlanban, amely felveti annak gyanúját, hogy tulajdonszerzése az elővásárlási jog kijátszására irányult, és mindegyik ingatlanban nagyobb tulajdonrésszel rendelkezik, mint a szerződéses vevő,
- a szerződéses vevő nem minősül állattartónak.

kifogást benyújtó kérelme arra irányul, hogy a Képviselő-testület szerződéses vevő esetében ne támogassa a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés jóváhagyását, míg személyét érintően támogassa, vagy személyét érintően is támogassa.

A Képviselő-testület rögzíti, hogy a 2018. évi CXXXVI. törvény módosította mind a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt, mind 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.) egyes rendelkezései.

A 2018. évi CXXXVI. törvénnyel módosított, a földforgalmi törvény 73. § (2) bekezdése értelmében a 2018. évi CXXXVI. törvény hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárást a 2018. évi CXXXVI. törvény hatálybalépése napját megelőző napon hatályos jogszabályok szerint kell lefolytatni, azzal, hogy

- a) a bíróság a képviselő testületnek a helyi földbizottság állásfoglalása ellen benyújtott kifogást elbíráló döntését, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv döntését nem változtathatja meg;
- b) a képviselő testületnek a helyi földbizottság állásfoglalása ellen benyújtott kifogást elbíráló döntése ellen jogorvoslat a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése ellen indított közigazgatási perben kezdeményezhető;
- c) a megismételt eljárást a helyi földbizottság folytatja le, az annak során hozott helyi földbizottsági állásfoglalás ellen jogorvoslati eljárás a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése ellen indított közigazgatási perben kezdeményezhető.

Fentiekre tekintettel a Képviselő-testület a döntését - mint a 2018. évi CXXXVI. törvény hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárást – a 2018. évi CXXXVI. törvény hatályba lépését megelőző napon hatályos rendelkezései szerint hozta meg.

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 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 elvásárlásra 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 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.”

2837 Vértesszőlős, . szám alatti lakos, mint eladó 2017. augusztus 24-én adásvételi szerződést kötött 2837 Vértesszőlős, . szám alatti lakos, vevővel a Vértesszőlős külterület 053/1 hrsz. alatt nyilvántartott, 971 m² területű, szántó művelési ágú földingatlan 22/168 tulajdoni hányada, a Vértesszőlős külterület 053/2 hrsz. alatt nyilvántartott, 3766 m² területű, szántó művelési ágú földingatlan 63/504 tulajdoni hányada, és a Vértesszőlős külterület 053/3 hrsz. alatt nyilvántartott, 2816 m² területű, szántó művelési ágú földingatlan 22/168 tulajdoni hányada tulajdonjogának átruházására.

Mindhárom ingatlanban rendelkezik tulajdoni hányaddal a szerződéses vevő és a kifogást benyújtó is.

A 2019. január 08. napján kiadott tulajdoni lap másolatok szerint a szerződéses vevő tulajdoni hányada ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére mind három ingatlan esetében a 48272/2017.08.22. számú határozattal történt meg, tehát nem a jelen eljárásban érintett adásvételi szerződés megkötését megelőző két nappal korábban.

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 a Képviselő-testület hatásköre nem terjed ki arra, hogy a jelen ügyben kiadott kamarai állásfoglalást a korábban folyamatban volt eljárással együttesen mérlegelje.

A Képviselő-testület a jelen eljárásban kizárólag a kifogás tárgyát képező kamarai állásfoglalást és az ellene benyújtott kifogást vizsgálhatja.

A Képviselő-testület álláspontja szerint a szerződéses vevő 2017. évi tulajdoni hányad szerzésének abban az eljárásban volt jelentősége, azon eljárásban lehetett és kellett vizsgálni, hogy tulajdoni hányad szerzése az elővásárlási jog kijátszására irányul-e. Az ingatlanok tulajdoni lap másolat-szemlájéből az is megállapítható, hogy maga a kifogást benyújtó is csak 2016. évben szerzett tulajdoni hányadot az ingatlanokban.

A szerződéses vevő a Földforgalmi törvény szabályai szerint feltehetőleg nem minősül olyan állattartónak, amely megalapozná ezen a jogcímen az elővásárlási jogát, azonban a Képviselő-testület tudomással bír arról, hogy állatokat tart, ezért az állásfoglalás ezen megállapítása az elfogadó nyilatkozatot tevők nem támogatása indokaként megalapozott.

A Képviselő-testület megállapította, hogy az állásfoglalás megváltoztatására nincs jogi lehetőség.

A Földforgalmi törvény 73.§ (2) bekezdése értelmében az egyes törvényeknek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmával összefüggő módosításáról szóló 2018. évi CXXXVI. törvény hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárást a 2018. évi CXXXVI. törvény hatálybalépése napját megelőző napon hatályos jogszabályok szerint kell lefolytatni, azzal, hogy

a) a bíróság a képviselő testületnek a helyi földbizottság állásfoglalása ellen benyújtott kifogást elbíráló döntését, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv döntését nem változtathatja meg;

b) a képviselő testületnek a helyi földbizottság állásfoglalása ellen benyújtott kifogást elbíráló döntése ellen jogorvoslat a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése ellen indított közigazgatási perben kezdeményezhető;

c) a megismételt eljárást a helyi földbizottság folytatja le, az annak során hozott helyi földbizottsági állásfoglalás ellen jogorvoslati eljárás a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése ellen indított közigazgatási perben kezdeményezhető.

Miután a Képviselő-testület megállapította, hogy az állásfoglalás kiadása nem sérti a Földforgalmi törvény jelen eljárásban alkalmazandó, a 2018. évi CXXXVI. törvény hatálybalépése napját megelőző napon hatályos 23-25. §-ait, ezért a kifogást elutasította.

A Képviselő-testület hatásköre a Fétv. jelen eljárásban alkalmazandó, a 2018. évi CXXXVI. törvény hatálybalépése napját megelőző napon hatályos 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.

K.m.f.

Nagy Csaba sk.
polgármester

Dr. Lázár Gabriella sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:

Dr. Lázár Gabriella
jegyző

