

A Képviselő-testület 2016. január 25-i ülésének határozatai

5/2016.(I.25.) határozat

Kiskunlacháza Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a zárt ülés jegyzőkönyv hitelesítőjének elfogadja Németh Mihály alpolgármester személyét.

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Répás József polgármester

6/2016. (I.25.) határozat

Kiskunlacháza Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a zárt ülés jegyzőkönyv hitelesítőjének elfogadja Mózes Zsolt képviselő személyét.

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Répás József polgármester

7/2016. (I.25.) határozat

Kiskunlacháza Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a zárt ülés napirendi pontjait az alábbiak szerint:

1. A Magyar Agrár- Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Budapest és Pest megyei elnökségének helyi földbizottsági feladatkörében eljárva hozott állásfoglalása ellen benyújtott kifogások elbírálása

Előadó: dr. Répás József polgármester

- a. 06825/111 helyrajzi számra vonatkozó kifogás

Meghívottak: A Magyar Agrár- Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Budapest és Pest Megyei Elnöksége

ifj. Órsi Kálmán (2340 Kiskunlacháza, Dózsa Gy. u. 54.) képviseletében dr. Fodor Cecília ügyvéd

- b. 0458/25 helyrajzi számra vonatkozó kifogás

Meghívottak: A Magyar Agrár- Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Budapest és Pest Megyei Elnöksége

ifj. Órsi Kálmán (2340 Kiskunlacháza, Dózsa Gy. u. 54.) képviseletében dr. Fodor Cecília ügyvéd

- c. 0682/34 helyrajzi számra vonatkozó kifogás

Meghívottak: A Magyar Agrár- Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Budapest és Pest Megyei Elnöksége

Órsi Kálmán László (2340 Kiskunlacháza, Jókai u. 3.) képviseletében dr. Csaplár Terézia ügyvéd

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Répás József polgármester

8/2016. (I.25.) határozat

Kiskunlacháza Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Fővárosi és Pest Megyei Szervezete PE01-04359-3/2015. számú állásfoglalása ellen előterjesztett kifogását megvizsgálta; a kifogásnak helyt ad, mivel az állásfoglalás kiadására a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 24. § (1) bekezdése megsértésével került sor. Erre tekintettel az állásfoglalást megváltoztatja tulajdonszerzését támogatja.

A határozat ellen fellebbezésnek helye nincs. A határozat bírósági felülvizsgálatát jogszabálysértésre hivatkozással, a közléstől számított harminc napon belül, a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság (1146 Budapest, Hungária krt.179-189. M3 Irodaház) részére címzett, de Kiskunlacháza Nagyközség Önkormányzata Polgármesterénél

(2340 Kiskunlacháza, Kossuth tér 1.) 3 példányban benyújtott vagy ajánlott küldeményként postára adott keresetlevélben lehet kérni.

Indokolás

A kiskunlacházi külterületi szántó megjelölésű ingatlant érintő adás-vételi szerződés a Kiskunlacházi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 2015. május 6-án került kifüggesztésre, 2015. július 7-én került levételre. A kifüggesztés időtartama alatt elővásárlási jogot gyakorló, elfogadó jognyilatkozatot nem terjesztettek elő.

Az adás-vételi szerződés hatósági jóváhagyását a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Fővárosi és Pest Megyei Szervezete (a továbbiakban: Kamara) PE01-04359-3/2015. számú állásfoglalásában, a vevő vonatkozásában nem támogatta, a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdése alapján.

Indokolásában előadta:

„(...) a szerződés nem járul hozzá a földforgalmi törvény azon céljának érvényesüléséhez, hogy a saját és közvetlen termelési és szolgáltatási munkavégzésen alapuló agrárgazdálkodás bővüljön, mivel a szerződésnek az említett személlyel történő létrejötte, köztudomású tények és a helyi földbizottsági szerv legjobb ismeretei alapján nem szolgálná a cél megvalósulását, mert az értékelt személy jelenleg is olyan földterületekkel rendelkezik, amelyeket más személy, illetve közvetlen hozzátartozónak használatába adott, a földjein saját és közvetlen munkavégzésen alapuló gazdálkodást nem folytat. A helyi földbizottsággal eljáró szerv a a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdés szerinti értékelése alapján arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés értékelt féllel való létrejötte nem járul hozzá a földforgalmi törvény azon céljának érvényesüléséhez, hogy a törvény a földet megművelni kész és képes mezőgazdasági gazdálkodók földellátását kívánja biztosítani és szabályozni. (...) a törvény főszabályként a mezőgazdasági termelést folytató személyek és földművesek tulajdon és használati jog szerzését teszi lehetővé és indokolt kivételektől eltekintve alapvetően kizárja a mezőgazdasági termelést nem folytató bármely személyek földtulajdoni (...) jog szerzését (...) Az értékelt személy annak ellenére, hogy a földművesek, a mezőgazdasági termelőszervezetek nyilvántartásában szerepel és számos földterülettel rendelkezik, azokat nem maga hasznosítja.”

Az állásfoglalás a Kiskunlacházi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 2015. január 4-én került kifüggesztésre, onnan 2015. január 11-én került levételre. Az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI. 5.) sz. határozatában foglaltaknak megfelelően a jegyző az ügylet ismert résztvevői képviselőjének az állásfoglalást közvetlenül is megküldte.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 103/A. §-a a következőképpen rendelkezik:

„(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 a helyi földbizottsággal, a kifogást tevővel és a mezőgazdasági igazgatási szervvel.

(3) Kifogás benyújtása esetén e törvény és a [Földforgalmi törvény](#) alkalmazásában a helyi földbizottság állásfoglalásának közlésétől számított határidők a képviselő-testület döntése közlésétől számítandók.”

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 23-25. §-ai:

„23. § (1) A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adás-vételi szerződést és az elfogadó jognyilatkozatokat először - kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adás-vételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha megállapítja, hogy

a) az adás-vételi szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt létre nem jött szerződésnek, vagy semmis szerződésnek minősül,

b) az adás-vételi szerződés nem tartalmazza a vevőnek a [13-15. §-ban](#) előírt tartalmú nyilatkozatait, vagy azok önállóan, a [13-15. §-ban](#) előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően nem kerültek csatolásra, vagy

c) az elfogadó jognyilatkozat

ca) az alakszerűségi előírásoknak nem felel meg,

cb) nem az elővásárlásra jogosulttól származik,

cc) az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem állapítható meg belőle az elővásárlási jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az elővásárlási jog mely törvényen alapul, illetve az elővásárlási jog nem a megjelölt törvényen, vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, vagy

cd) az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem tartalmazza az elővásárlásra jogosultnak a [13-15. §-ban](#) előírt tartalmú nyilatkozatait, vagy azok önállóan, a [13-15. §-ban](#) előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően nem kerültek csatolásra.

(2) 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.

(3) Ha az [\(1\)](#) és a [\(2\) bekezdésben](#) meghatározott előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adás-vételi szerződés jóváhagyását, és több elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv - a [\(4\) bekezdésben](#) meghatározott eset kivételével - az elővásárlásra jogosultakat a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, és arról jegyzéket készít.

(4) A mezőgazdasági igazgatási szerv nem készít az elővásárlásra jogosultak rangsoráról szóló jegyzéket (a továbbiakban: jegyzék), ha megállapítja, hogy a hirdetményi úton közölt adás-vételi szerződésre

a) kizárólag határidőn túl érkezett a jegyzőhöz elfogadó jognyilatkozat, vagy

b) a határidőn belül beérkezett valamennyi elfogadó jognyilatkozat hiányos, vagy valótlan tartalmú, és ezáltal egyik sem felel meg az [\(1\) bekezdés c\) pontjában](#) foglaltaknak.

(5) A [\(3\) bekezdésben](#) meghatározott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv a rendelkezésére álló okiratok és az általa készített jegyzék másolatának megküldésével haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából.

(6) Ha a [\(4\) bekezdésben](#) foglalt esetek valamelyike áll fenn, az [\(5\) bekezdésben](#) foglaltakat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jegyzék nélkül keresi meg a helyi földbizottságot.

24. § (1) A helyi földbizottság - a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének a beérkezésétől számított - 15 napon belül adja ki az adás-vételi szerződés jóváhagyásának megtagadásához, vagy a jóváhagyás megadásához szükséges állásfoglalását.

(2) 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.*

25. § (1) A helyi földbizottság a [24. § \(2\) bekezdése](#) szerinti értékelést köteles azonos szempontok szerint, a jegyzékben szereplő összes elővásárlásra jogosult, és az adás-vételi szerződés szerinti vevő vonatkozásában elvégezni.

(2) A [24. § \(2\) bekezdése](#) szerinti értékelés során a helyi földbizottság több elővásárlásra jogosultat támogathat.

(3) Ha a helyi földbizottság az értékelés alapján egyik elővásárlásra 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.”

Az állásfoglalással szemben határidőben előterjesztett kifogásban a Kamara nem a Földforgalmi törvény 24. § (1) bekezdésében meghatározott 15 napon belül adta ki állásfoglalását.

Előadta továbbá, hogy az állásfoglalás indokolásában hivatkozott köztudomású tények és a helyi földbizottsági szerv legjobb ismeretire hivatkozás sem helytálló. Rendelkezik földterületekkel, ezeket a Földforgalmi törvény hatálybalépése előtt vette. Egyetemi tanulmányai alatt a földjeit haszonbérbe adta, de 2013 óta főállású östermelő, így fizeti az adót és a járulékokat. A korábbi haszonbérletek lejártával az előzőekben megszerzett földjeit családi gazdálkodóként saját maga műveli meg. Az eljárási szabálysértésre tekintettel kérte az állásfoglalás megváltoztatását és tulajdonszerzése támogatását.

A jegyző a mezőgazdasági igazgatási szervet a kifogás előterjesztéséről értesítette.

A törvényi szabályozásból megállapítható, hogy a képviselő-testület megváltoztatja a kifogással érintett állásfoglalást, ha annak kiadására az Földforgalmi törvény 23-25. §-a megsértésével került sor, egyébként a kifogást elutasítja. Ennek megfelelően a kifogásolt állásfoglalást csak akkor változtathatja meg, ha annak kiadása ezen jogszabályhelyek megsértésével történt, minden egyéb esetben elutasítja a kifogást. E kérdésben kell vizsgálatot tartania a képviselő-testületnek.

A megkeresés 2015. 11. 02-án kelt, az állásfoglalás 2015. 12. 15-én, a törvény által előírt 15 napon túl. Ennek ténye az iratokból egyértelműen megállapítható.

A szabályozást tekintve ténylegesen nem világos, hogy a helyi földbizottságként eljáró szerv milyen szempontok szerint alakítja ki állásfoglalását, ténylegesen mit jelent a Földforgalmi törvény 24. § szerinti „értékelés”. A Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdése megad példálózó jelleggel bizonyos értékelési szempontokat, azok részletes tartalmát azonban nem

adja meg, és indokolási kötelezettség, tényállás-tisztázási, bizonyítási kötelezettség sem kapcsolódik hozzá, az állásfoglalás pontos követelményei nem meghatározottak, így a szabályok megsértésének vizsgálatához sincsenek megfelelő támpontok.

Az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI. 5.) sz. határozata 2. a) pontja szerint az állásfoglalásnak az értékelést olyan részletességgel kell tartalmaznia, hogy annak okszerűsége érdemben elbírállható legyen a hatósági eljárásban.

A földforgalmi törvény a helyi földbizottságot arra kötelezi, hogy „az adás-vételi szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei” szerint vizsgálja meg, nem köteles konkrét tényeket, adatokat, bizonyítékokat szerepeltetni az egyes eljárásokban. Nincs szabályozás arra vonatkozóan, mi minősül köztudomású ténynek és legjobb ismeretnek, illetve az, hogy a helyi földbizottságként eljáró szervnek mit kell, kellene tudnia a legjobb ismeretei körében. Ezért tulajdonképpen az állásfoglalás érdemi vizsgálata nem végezhető el, így nem állapítható meg a jelen esetben – még az állásfoglalásban kifejtett tényszerű állítások ellenkezőjének bebizonyítása esetén sem – hogy a helyi földbizottságként eljáró szerv számára ezen tényeknek a köztudomású tények körébe, vagy a legjobb ismerete körébe tartozónak kellett-e lennie.

A rendelkezésre álló adatok, iratok, valamint a szabályozás alapján egyértelműen megállapítható, hogy az állásfoglalás kiadására a Földforgalmi tv. 24. § (1) bekezdésében foglaltak megsértésével került sor, mivel egyrészt az előírt határidőn túl adták ki az állásfoglalást, másrészt az állásfoglalásnak az értékelést nem olyan részletességgel tartalmazza, hogy annak okszerűsége érdemben elbírállható lenne a hatósági eljárásban.

Mindezekért a Képviselő-testület a kifogásnak helyt adott, az állásfoglalást megváltoztatta.

A Képviselő-testület hatáskörét a Fétv. 103/A. § (1) bekezdése, illetékességét a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) 21. § (1) bekezdés b) pontja biztosítja. A határozat elleni fellebbezést a Ket. 100. § (1) bekezdés f) pontja zárja ki, a határozat elleni bírósági felülvizsgálat lehetőségét ugyanezen § (2) bekezdése biztosítja.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy gondoskodjon a határozat a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Fővárosi és Pest Megyei Elnöksége (1119 Budapest, Fehérvári út 89-95.), valamint a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya (1373 Budapest, Pf. 558.) részére történő megküldéséről.

Felelős: Soós Zsoltné jegyző

Határidő: 2016. január 26.

9/2016.(I.25.) határozat

Kiskunlacháza Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Fővárosi és Pest Megyei Szervezete PE01-04360-3/2015. számú állásfoglalása ellen előterjesztett kifogását megvizsgálta; a kifogásnak helyt ad, mivel az állásfoglalás kiadására a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 24. § (1) bekezdése megsértésével került sor. Erre tekintettel az állásfoglalást megváltoztatja tulajdonszerzését támogatja.

A határozat ellen fellebbezésnek helye nincs. A határozat bírósági felülvizsgálatát jogszabálysértésre hivatkozással, a közléstől számított harminc napon belül, a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság (1146 Budapest, Hungária krt.179-189. M3 Irodaház) részére címzett, de Kiskunlacháza Nagyközség Önkormányzata Polgármesterénél (2340 Kiskunlacháza, Kossuth tér 1.) 3 példányban benyújtott vagy ajánlott küldeményként postára adott keresetlevélben lehet kérni.

Indokolás

A kiskunlacházi külterületi gyümölcsös megjelölésű ingatlant érintő adás-vételi szerződés a Kiskunlacházi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 2015. május 12-én került kifüggesztésre, 2015. július 14-én került levételre. A kifüggesztés időtartama alatt elővásárlási jogot gyakorló, elfogadó jognyilatkozatot terjesztett elő, elővásárlási jogát a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontjára alapította (helyben lakó szomszéd földműves). A vevő a szerződésben tett nyilatkozata szerint nem minősül földművesnek.

Az adás-vételi szerződés hatósági jóváhagyását a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Fővárosi és Pest Megyei Szervezete (a továbbiakban: Kamara) PE01-04360-3/2015. számú állásfoglalásában, a vevő vonatkozásában nem támogatta, a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdése alapján.

Az állásfoglalás indokolásában előadta Tóth Krisztina vonatkozásában:

„A helyi földbizottsággént eljáró szerv a a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdés szerinti értékelése alapján arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés értékelt féllel való létrejötte nem járul hozzá a földforgalmi törvény azon céljának érvényesüléséhez, hogy a birtokelaprózódások hátrányos következményei a mezőgazdaság tulajdoni szerkezetét ne terheljék, a földműves zavartalan mezőgazdasági termelést folytathasson, mivel a szerződésnek az említett személlyel történő létrejötte, köztudomású tények és a helyi földbizottsági szerv legjobb ismeretei alapján nem szolgálná a cél megvalósulását, mert az értékelt személy által megvásárolni kívánt földterület mérete alkalmatlan ésszerű gazdálkodásra, továbbá lehetetlenné teszi a szomszédos földtulajdonosok általi élet- és versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas méretű földbirtokok kialakítását.

Az állásfoglalás indokolásában, vonatkozásában a következők szerepelnek:

„A helyi földbizottsággént eljáró szerv a a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdés szerinti értékelése alapján arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés értékelt féllel való létrejötte nem járul hozzá a földforgalmi törvény azon céljának érvényesüléséhez, hogy a saját és közvetlen termelési és szolgáltatási munkavégzésen alapuló agrárgazdálkodás bővüljön Pl.: mivel a szerződésnek az említett személlyel történő létrejötte, köztudomású tények és a helyi földbizottsági szerv legjobb ismeretei alapján nem szolgálná a cél megvalósulását, mert az értékelt személy jelenleg is olyan földterületekkel rendelkezik, amelyeket más személy, illetve közvetlen hozzátartozónak használatába adott, a földjein saját és közvetlen munkavégzésen alapuló gazdálkodást nem folytat.

A helyi földbizottsággént eljáró szerv a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdés szerinti értékelése alapján arra a következtetésre jutott, hogy a szerződésnek az említett személlyel történő létrejötte nem járul hozzá a földforgalmi törvény azon céljának érvényesüléséhez, hogy élet- és versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas méretű földbirtokok jöjjenek létre, mivel a szerződésnek az említett személlyel történő létrejötte köztudomású tények és a helyi földbizottsági szerv legjobb ismeretei alapján nem szolgálná a cél megvalósulását, mert az értékelt személy által megvásárolni kívánt terület alkalmatlan ésszerű gazdálkodásra, továbbá lehetetlenné teszi a szomszédos földtulajdonosok általi élet- és versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas méretű földbirtokok kialakítását.”

Az állásfoglalás a Kiskunlacházi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 2016. január 4-én került kifüggesztésre, onnan 2016. január 11-én került levételre. Az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI. 5.) sz. határozatában foglaltaknak megfelelően a jegyző az ügylet ismert résztvevőinek az állásfoglalást közvetlenül is megküldte.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 103/A. §-a a következőképpen rendelkezik:

„ (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 a helyi földbizottsággal, a kifogást tevővel és a mezőgazdasági igazgatási szervvel.

(3) Kifogás benyújtása esetén e törvény és a Földforgalmi törvény alkalmazásában a helyi földbizottság állásfoglalásának közlésétől számított határidők a képviselő-testület döntése közlésétől számítandók.”

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 23-25. §-ai:

„23. § (1) A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adás-vételi szerződést és az elfogadó jognyilatkozatokat először - kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adás-vételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha megállapítja, hogy

a) az adás-vételi szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt létre nem jött szerződésnek, vagy semmis szerződésnek minősül,

b) az adás-vételi szerződés nem tartalmazza a vevőnek a 13-15. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait, vagy azok önállóan, a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően nem kerültek csatolásra, vagy

c) az elfogadó jognyilatkozat

ca) az alakszerűségi előírásoknak nem felel meg,

cb) nem az elővásárlásra jogosulttól származik,

cc) az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem állapítható meg belőle az elővásárlási jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az elővásárlási jog mely törvényen alapul, illetve az elővásárlási jog nem a megjelölt törvényen, vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, vagy

cd) az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem tartalmazza az elővásárlásra jogosultnak a 13-15. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait, vagy azok önállóan, a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően nem kerültek csatolásra.

(2) 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 eljárési szabályok megsértését.

(3) Ha az (1) és a (2) bekezdésben meghatározott előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adás-vételi szerződés jóváhagyását, és több elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv - a (4) bekezdésben meghatározott eset kivételével - az elővásárlásra jogosultakat a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, és arról jegyzéket készít.

(4) A mezőgazdasági igazgatási szerv nem készíti az elővásárlásra jogosultak rangsoráról szóló jegyzéket (a továbbiakban: jegyzék), ha megállapítja, hogy a hirdetményi úton közölt adás-vételi szerződésre

a) kizárólag határidőn túl érkezett a jegyzőhöz elfogadó jognyilatkozat, vagy

b) a határidőn belül beérkezett valamennyi elfogadó jognyilatkozat hiányos, vagy valótlan tartalmú, és ezáltal egyik sem felel meg az [\(1\) bekezdés c\) pontjában](#) foglaltaknak.

(5) A [\(3\) bekezdésben](#) meghatározott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv a rendelkezésére álló okiratok és az általa készített jegyzék másolatának megküldésével haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából.

(6) Ha a [\(4\) bekezdésben](#) foglalt esetek valamelyike áll fenn, az [\(5\) bekezdésben](#) foglaltakat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jegyzék nélkül keresi meg a helyi földbizottságot.

24. § (1) A helyi földbizottság - a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének a beérkezésétől számított - 15 napon belül adja ki az adás-vételi szerződés jóváhagyásának megtagadásához, vagy a jóváhagyás megadásához szükséges állásfoglalását.

(2) 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.

25. § (1) A helyi földbizottság a [24. § \(2\) bekezdése](#) szerinti értékelést köteles azonos szempontok szerint, a jegyzékben szereplő összes elővásárlásra jogosult, és az adás-vételi szerződés szerinti vevő vonatkozásában elvégezni.

(2) A [24. § \(2\) bekezdése](#) szerinti értékelés során a helyi földbizottság több elővásárlásra jogosultat támogathat.

(3) Ha a helyi földbizottság az értékelés alapján egyik elővásárlásra 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.”

Az állásfoglalással szemben az eladó és a vevő nem terjesztett elő kifogást.

Az állásfoglalással szemben határidőben előterjesztett kifogásában a Kamara nem a Földforgalmi törvény 24. § (1) bekezdésében meghatározott 15 napon belül adta ki állásfoglalását.

Előadta továbbá, hogy az állásfoglalás indokolásában hivatkozott köztudomású tények és a helyi földbizottsági szerv legjobb ismeretire hivatkozás sem helytálló. Rendelkezik földterületekkel, ezeket a Földforgalmi törvény hatálybalépése előtt vette. Egyetemi tanulmányai alatt a földjeit haszonbérbe adta, de 2013 óta főállású östermelő, így fizeti az

adót és a járulékokat. A korábbi haszonbérletek lejártával az előzőekben megszerzett földjeit családi gazdálkodóként saját maga műveli meg. Az eljárási szabálysértésre tekintettel kérte az állásfoglalás megváltoztatását és tulajdonszerzése támogatását.

A jegyző a mezőgazdasági igazgatási szervet a kifogás előterjesztéséről értesítette.

A törvényi szabályozásból megállapítható, hogy a képviselő-testület megváltoztatja a kifogással érintett állásfoglalást, ha annak kiadására az Földforgalmi törvény 23-25. §-a megsértésével került sor, egyébként a kifogást elutasítja. Ennek megfelelően a kifogásolt állásfoglalást csak akkor változtathatja meg, ha annak kiadása ezen jogszabályhelyek megsértésével történt, minden egyéb esetben elutasítja a kifogást. E kérdésben kell vizsgálatot tartania a képviselő-testületnek.

A megkeresés 2015. 11. 03-án kelt, az állásfoglalás 2015. 12. 15-én, a törvény által előírt 15 napon túl került kiadásra. Ennek ténye az iratokból egyértelműen megállapítható.

A szabályozást tekintve ténylegesen nem világos, hogy a helyi földbizottságként eljáró szerv milyen szempontok szerint alakítja ki állásfoglalását, ténylegesen mit jelent a Földforgalmi törvény 24. § szerinti „értékelés”. A Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdése megad példálózó jelleggel bizonyos értékelési szempontokat, azok részletes tartalmát azonban nem adja meg, és indokolási kötelezettség, tényállás-tisztázási, bizonyítási kötelezettség sem kapcsolódik hozzá, az állásfoglalás pontos követelményei nem meghatározottak, így a szabályok megsértésének vizsgálatához sincsenek megfelelő támpontok.

Az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI. 15.) számú határozatának 2. a) pontja a következőket rögzíti:

„2. 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, illetve (...)”

Ugyanezen határozat – a kifogás által is hivatkozott – 7. pontja is ezt tartalmazza.

„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 földforgalmi törvény a helyi földbizottságot arra kötelezi, hogy „az adás-vételi szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei” szerint vizsgálja meg, nem köteles konkrét tényeket, adatokat, bizonyítékokat szerepeltetni az egyes eljárásokban. Nincs szabályozás arra vonatkozóan, mi minősül köztudomású ténynek és legjobb ismeretnek, illetve az, hogy a helyi földbizottságként eljáró szervnek mit kell, kellene tudnia a legjobb ismeretei körében. Ezért tulajdonképpen az állásfoglalás érdemi vizsgálata nem végezhető el, így nem állapítható meg a jelen esetben – még az állásfoglalásban kifejtett tényszerű állítások ellenkezőjének bebizonyítása esetén sem – hogy a helyi földbizottságként eljáró szerv számára ezen tényeknek a köztudomású tények körébe, vagy a legjobb ismerete körébe tartozónak kellett-e lennie.

A rendelkezésre álló adatok, iratok, valamint a szabályozás alapján egyértelműen megállapítható, hogy az állásfoglalás kiadására a Földforgalmi tv. 24. § (1) bekezdésében foglaltak megsértésével került sor, mivel egyrészt az előírt határidőn túl adták ki az állásfoglalást, másrészt az állásfoglalásnak az értékelést nem olyan részletességgel tartalmazza, hogy annak okszerűsége érdemben elbírálnak a hatósági eljárásban.

Mindezekért a Képviselő-testület a kifogásnak helyt adott, az állásfoglalást megváltoztatta.

Megállapítást nyert az a tény is, hogy egy másik esetben, ahol az ingatlan a jelen ügyben szereplő ingatlannál kisebb méretű, a Kamara egyáltalán nem hivatkozott a nem támogatás indokaként arra, hogy a megvásárolni kívánt földterület mérete alkalmatlan ésszerű gazdálkodásra.

A Képviselő-testület hatáskörét a Fétv. 103/A. § (1) bekezdése, illetékességét a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) 21. § (1) bekezdés b) pontja biztosítja. A határozat elleni fellebbezést a Ket. 100. § (1) bekezdés f) pontja zárja ki, a határozat elleni bírósági felülvizsgálat lehetőségét ugyanezen § (2) bekezdése biztosítja.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy gondoskodik a határozat a Magyar Agrár, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Budapest és Pest Megyei Elnöksége (1119 Budapest, Fehérvári út 89-95.), valamint a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya (1373 Budapest, Pf. 558.) részére történő megküldéséről.

Felelős: Soós Zsoltné jegyző

Határidő: 2016. január 26.

10/2016.(I.25.) határozat

Kiskunlacháza Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Fővárosi és Pest Megyei Szervezete PE01-04359-3/2015. számú állásfoglalása ellen előterjesztett kifogását megvizsgálta; a kifogásnak helyt ad, mivel az állásfoglalás kiadására a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 24. § (1) bekezdése megsértésével került sor. Erre tekintettel az állásfoglalást megváltoztatja tulajdonszerzését támogatja.

A határozat ellen fellebbezésnek helye nincs. A határozat bírósági felülvizsgálatát jogszabálysértésre hivatkozással, a közléstől számított harminc napon belül, a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság (1146 Budapest, Hungária krt.179-189. M3 Irodaház) részére címzett, de Kiskunlacháza Nagyközség Önkormányzata Polgármesterénél (2340 Kiskunlacháza, Kossuth tér 1.) 3 példányban benyújtott vagy ajánlott küldeményként postára adott keresetlevélben lehet kérni.

Indokolás

A kiskunlacházi külterületi szántó megjelölésű ingatlant érintő adás-vételi szerződés a Kiskunlacházi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 2015. május 13-án került kifüggesztésre, 2015. július 14-én került levételre. A kifüggesztés időtartama alatt elővásárlási jogot gyakorló, elfogadó jognyilatkozatot nem terjesztettek elő.

Az adás-vételi szerződés hatósági jóváhagyását a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Fővárosi és Pest Megyei Szervezete (a továbbiakban: Kamara) PE01-04361-3/2015. számú állásfoglalásában, a vevő vonatkozásában nem támogatta, a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdése alapján.

Indokolásában előadta:

„A helyi földbizottsággént eljáró szerv (...) arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés értékelt féllel való létrejötte nem járul hozzá a földforgalmi törvény azon céljának érvényesüléséhez, hogy a saját és közvetlen termelési és szolgáltatási munkavégzésen alapuló agrárgazdálkodás bővüljön mivel a szerződésnek az említett személlyel történő létrejötte, köztudomású tények és a helyi földbizottsági szerv legjobb ismeretei alapján nem szolgálná a cél megvalósulását, mert az értékelt személy jelenleg is olyan földterületekkel rendelkezik, amelyeket más személy, illetve közvetlen hozzátartozónak használatába adott, a földjein saját és közvetlen munkavégzésen alapuló gazdálkodást nem folytat.”

Az állásfoglalás a Kiskunlacházi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 2016. január 4-én került kifüggesztésre, onnan 2016. január 11-én került levételre. Az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI. 5.) sz. határozatában foglaltaknak megfelelően a jegyző az ügylet ismert résztvevői képviselőjének az állásfoglalást közvetlenül is megküldte.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 103/A. §-a a következőképpen rendelkezik:

„(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 a helyi földbizottsággal, a kifogást tevővel és a mezőgazdasági igazgatási szervvel.

(3) Kifogás benyújtása esetén e törvény és a Földforgalmi törvény alkalmazásában a helyi földbizottság állásfoglalásának közlésétől számított határidők a képviselő-testület döntése közlésétől számítandók.”

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 23-25. §-ai:

„23. § (1) A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adás-vételi szerződést és az elfogadó jognyilatkozatokat először - kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adás-vételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha megállapítja, hogy

a) az adás-vételi szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt létre nem jött szerződésnek, vagy semmis szerződésnek minősül,

b) az adás-vételi szerződés nem tartalmazza a vevőnek a 13-15. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait, vagy azok önállóan, a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően nem kerültek csatolásra, vagy

c) az elfogadó jognyilatkozat

ca) az alakszerűségi előírásoknak nem felel meg,

cb) nem az elővásárlásra jogosulttól származik,

cc) az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem állapítható meg belőle az elővásárlási jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az elővásárlási jog mely törvényen alapul, illetve az elővásárlási jog nem a megjelölt törvényen, vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, vagy

cd) az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem tartalmazza az elővásárlásra jogosultnak a 13-15. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait, vagy azok önállóan, a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően nem kerültek csatolásra.

(2) 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.

(3) Ha az (1) és a (2) bekezdésben meghatározott előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adás-vételi szerződés jóváhagyását, és több elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv - a (4) bekezdésben meghatározott eset kivételével - az elővásárlásra jogosultakat a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, és arról jegyzéket készít.

(4) A mezőgazdasági igazgatási szerv nem készít az elővásárlásra jogosultak rangsoráról szóló jegyzéket (a továbbiakban: jegyzék), ha megállapítja, hogy a hirdetményi úton közölt adás-vételi szerződésre

a) kizárólag határidőn túl érkezett a jegyzőhöz elfogadó jognyilatkozat, vagy

b) a határidőn belül beérkezett valamennyi elfogadó jognyilatkozat hiányos, vagy valótlan tartalmú, és ezáltal egyik sem felel meg az (1) bekezdés c) pontjában foglaltaknak.

(5) A (3) bekezdésben meghatározott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv a rendelkezésére álló okiratok és az általa készített jegyzék másolatának megküldésével haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából.

(6) Ha a (4) bekezdésben foglalt esetek valamelyike áll fenn, az (5) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jegyzék nélkül keresi meg a helyi földbizottságot.

24. § (1) A helyi földbizottság - a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének a beérkezésétől számított - 15 napon belül adja ki az adás-vételi szerződés jóváhagyásának megtagadásához, vagy a jóváhagyás megadásához szükséges állásfoglalását.

(2) 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.

25. § (1) A helyi földbizottság a 24. § (2) bekezdése szerinti értékelést köteles azonos szempontok szerint, a jegyzékben szereplő összes elővásárlásra jogosult, és az adás-vételi szerződés szerinti vevő vonatkozásában elvégezni.

(2) A 24. § (2) bekezdése szerinti értékelés során a helyi földbizottság több elővásárlásra jogosultat támogathat.

(3) Ha a helyi földbizottság az értékelés alapján egyik elővásárlásra 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.”

Az állásfoglalással szemben határidőben előterjesztett kifogásában előadta, hogy földműves, elővásárlási joga a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontján alapul, helyben lakó szomszédnak minősül. A kifüggesztés során elővásárlási jogát senki sem gyakorolta. Nyilatkozatot tett, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja.

Álláspontja szerint az állásfoglalás megalapozatlan, a következők miatt:

- a Kamara nem a Földforgalmi törvény 24. § (1) bekezdésében meghatározott 15 napon belül adta ki állásfoglalását.
- a Kamara a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdést nem olyan részletességgel végezte el, hogy az a mezőgazdasági szakigazgatási szerv határozatának alapjául szolgálhasson, alkalmas legyen a tényállás tisztázása körében a tények valóságáról és az állásfoglalás okszerűségéről való meggyőződés kialakítására. Hivatkozott az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI. 5.) sz. határozatának 75. pontjára. Az állásfoglalás ténybeli alapja, okszerűsége, az értékelés törvényessége nem követhető nyomon, mivel konkrét tényeket nem, kizárólag általánosságokat tartalmaz.
- A a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés alapján a helyi földbizottságként eljáró szerv az adás-vételi szerződés a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján értékeli, különösen abban a bekezdésben meghatározott szempontok szerint. Ezek alapján a következő megállapítások: „olyan földterületekkel rendelkezik, amelyeket más személy, illetve közvetlen (?) hozzátartója” használatába adott, a földjein „saját és közvetlen munkavégzésen alapuló gazdálkodást nem” folytat, még abban az esetben sem adnának alapot, ha ezek a megállapítások helyt állóak lennének. Sérelmezte, hogy az állásfoglalás konkrét tényeket nem tartalmaz. Milyen földterületei vannak más személy használatában? Milyen tények alapján állítja a földbizottság, hogy saját és közvetlen munkavégzésen alapuló gazdálkodást nem folytat? A megállapítások teljes mértékben nélkülözik az okszerűséget.

A jegyző a mezőgazdasági igazgatási szervet a kifogás előterjesztéséről értesítette.

A törvényi szabályozásból megállapítható, hogy a képviselő-testület megváltoztatja a kifogással érintett állásfoglalást, ha annak kiadására az Földforgalmi törvény 23-25. §-a megsértésével került sor, egyébként a kifogást elutasítja. Ennek megfelelően a kifogásolt állásfoglalást csak akkor változtathatja meg, ha annak kiadása ezen jogszabályhelyek megsértésével történt, minden egyéb esetben elutasítja a kifogást. E kérdésben kell vizsgálatot tartania a képviselő-testületnek.

A megkeresés 2015. 10. 28-án kelt, az állásfoglalás 2015. 12. 15-én, a törvény által előírt 15 napon túl került kiadásra. Ennek ténye az iratokból egyértelműen megállapítható.

A szabályozást tekintve ténylegesen nem világos, hogy a helyi földbizottságként eljáró szerv milyen szempontok szerint alakítja ki állásfoglalását, ténylegesen mit jelent a Földforgalmi

törvény 24. § szerinti „értékelés”. A Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdése megad példálózó jelleggel bizonyos értékelési szempontokat, azok részletes tartalmát azonban nem adja meg, és indokolási kötelezettség, tényállás-tisztázási, bizonyítási kötelezettség sem kapcsolódik hozzá, az állásfoglalás pontos követelményei nem meghatározottak, így a szabályok megsértésének vizsgálatához sincsenek megfelelő támpontok.

Az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI. 5.) sz. határozata 2. a) pontja szerint az állásfoglalásnak az értékelést olyan részletességgel kell tartalmaznia, hogy annak okszerűsége érdemben elbírálnak legyen a hatósági eljárásban.

A földforgalmi törvény a helyi földbizottságot arra kötelezi, hogy „az adás-vételi szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei” szerint vizsgálja meg, nem köteles konkrét tényeket, adatokat, bizonyítékokat szerepeltetni az egyes eljárásokban. Nincs szabályozás arra vonatkozóan, mi minősül köztudomású ténynek és legjobb ismeretnek, illetve az, hogy a helyi földbizottságként eljáró szervnek mit kell, kellene tudnia a legjobb ismeretei körében. Ezért tulajdonképpen az állásfoglalás érdemi vizsgálata nem végezhető el, így nem állapítható meg a jelen esetben – még az állásfoglalásban kifejtett tényszerű állítások ellenkezőjének bebizonyítása esetén sem – hogy a helyi földbizottságként eljáró szerv számára ezen tényeknek a köztudomású tények körébe, vagy a legjobb ismerete körébe tartozónak kellett-e lennie.

A rendelkezésre álló adatok, iratok, valamint a szabályozás alapján egyértelműen megállapítható, hogy az állásfoglalás kiadására a Földforgalmi tv. 24. § (1) bekezdésében foglaltak megsértésével került sor, mivel egyrészt az előírt határidőn túl adták ki az állásfoglalást, másrészt az állásfoglalásnak az értékelést nem olyan részletességgel tartalmazza, hogy annak okszerűsége érdemben elbírálnak lenne a hatósági eljárásban.

Mindezekért a Képviselő-testület a kifogásnak helyt adott, az állásfoglalást megváltoztatta.

A Képviselő-testület hatáskörét a Fétv. 103/A. § (1) bekezdése, illetékességét a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) 21. § (1) bekezdés b) pontja biztosítja. A határozat elleni fellebbezést a Ket. 100. § (1) bekezdés f) pontja zárja ki, a határozat elleni bírósági felülvizsgálat lehetőségét ugyanezen § (2) bekezdése biztosítja.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy gondoskodjon a határozat a Magyar Agrár, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Budapest és Pest Megyei Elnöksége (1119 Budapest, Fehérvári út 89-95 valamint a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya (1373 Budapest, Pf. 558.) részére történő megküldéséről.

Felelős: Soós Zsoltné jegyző

Határidő: 2016. január 26.

11/2016.(I.25.) határozat

Kiskunlacháza Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a nyílt ülés napirendi pontjait az alábbiak szerint:

1. Egyebek

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Répás József polgármester

12/2016.(I.25.) határozat

Kiskunlacháza Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a nyílt ülés jegyzőkönyv hitelesítőjének elfogadja Németh Mihály alpolgármester személyét.

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Répás József polgármester

13/2016. (I.25.) határozat

Kiskunlacháza Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a nyílt ülés jegyzőkönyv hitelesítőjének elfogadja Mózes Zsolt képviselő személyét.

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Répás József polgármester