



**DEMECSER VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

4516. Demecser, Kétezer-egy tér 1.

E-mail: onkormanyzat@demecser.hu web: www.demecser.hu



KIVONAT

Demecser Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2018. február 26-án megtartott **rendkívüli ZÁRT** ülésének jegyzőkönyvéből.

**DEMECSER VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
33/2018.(II.26.) számú
határozata**

***a Magyar Agrár- Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Megyei Elnöksége, mint
Helyi Földbizottság SZA01-02712-15/2018. iktatószámú állásfoglalása elleni kifogás
elbírálásáról***

Önkormányzati Képviselő-testület:

HATÁROZAT

Lovácsi Róbert 4517 Gégény Petőfi u. 152. sz. alatti lakosnak – a demecseri 083 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó, a Magyar Agrár- Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Megyei Elnöksége, mint Helyi Földbizottság (NAK) SZA01-02712-15/2018. iktatószámú állásfoglalásával szemben benyújtott – **kifogását elutasítja és a helyi földbizottsági feladatkörben SZA-01-02712-15/2018. számon kiadott állásfoglalását helybenhagyja** a SZA-01-02712-15/2018. számú tájékoztatásait is figyelembe véve.

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

A határozat ellen az ügyfél közigazgatási pert indíthat – jogszabálysértésre hivatkozással – a határozat közlésétől számított 30 napon belül a Nyíregyházi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságon (4400 Nyíregyháza, Toldi u. 1.).

A bírósági eljárás illetékköteles, az illeték összege 30.000,- forint, amelyet az illeték feljegyzési jogra tekintettel a bíróság rendelkezése alapján utólag kell megfizetni.

Ezen eljárás során költség nem merült fel.

INDOKOLÁS

A Demecseri Polgármesteri Hivatalhoz termőföld adás-vételi szerződésének hirdetményi úton történő közzétételi kérelem (kifüggesztés) céljából 1 db kérelem és adás-vételi szerződés került benyújtásra a demecseri 083 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában. Az ingatlan tulajdonosa, egyben eladója Schégl Ildikó 1035 Budapest Vörösvári u. 17. VII/20. sz. alatti lakos. Az eladó tulajdoni hányada az egész ingatlanhoz viszonyítottan 276/46409-ed rész. Vevő: Lovácsi Róbert 4517 Gégény Petőfi u. 152. sz. alatti lakos.

A benyújtott adásvételi szerződés 60 napra kifüggesztésre került, melynek kifüggesztési napja 2017. október 27., a lejárat napja 2018. január 03. 2018. január 4-én került megküldésre a

Földhivatal részére. 2018. február 2-án e-mailen érkezett NAK megyei elnökségi határozat (száma: SZA01-02712-15/2018.), 2018.február 5-én kifüggesztésre került az állásfoglalás a hirdetőtáblára, illetőleg a kormányzati portálra.

A Nemzeti Agrárgazdasági Kamara SZA01-02712-15/2018. iktatószámú állásfoglalásában nem támogatta Lovácsi Róbert tulajdonszerzését. A nem támogatás oka: „A Földforgalmi törvény 24.§ (2) bekezdés c) pont cb) alpontja különös értékelési szempontként nevesíti azt, hogy adás-vételi szerződés jóváhagyása esetén az adás-vételi szerződés szerinti vevő elnyer-e olyan jogi helyzetet, amelynek révén a jövőben az elővásárlási jogát visszaélészerűen gyakorolhatja, mivel a jogügyletben szereplő terület mérete okán önálló gazdálkodásra nem alkalmas, ezen föld megszerzése vélhetően arra szolgál, hogy a későbbiekben elővásárlási joggal élhessen. A helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24.§ (2) bekezdés szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés alkalmas a törvény céljainak, rendelkezéseinek megkerülésére, mivel köztudomású tények és a helyi földbizottsági szerv legjobb ismeretei alapján az értékelt személynek nem életvitelszerű lakóhelye a föld fekvése szerinti település, így nem minősülhet helyben lakónak.”

A kifogás megtételére nyitva álló határidő: 2018. február 6-február 12.

2018. február 5-én a kifüggesztés napjával egyidejűleg értesítettem az eladót és vevőt a kifüggesztés tényéről és a joggyakorlásra nyitva álló határidőről.

Az önkormányzathoz 1231-1/2018. iktatási számmal kapcsolatos Nemzeti Agrárgazdasági Kamara (továbbiakban: NAK) állásfoglalás kifüggesztésére törvényes határidőn belül Lovácsi Róbert gégenyi lakostól 2017. február 12-én 1231-3/2018 iktatási számmal **kifogás érkezett a Képviselő-testülethez.** Lovácsi Róbert kifogásában arra hivatkozott, hogy elővásárlási jogát senki nem gyakorolta, a NAK állásfoglalása szerinte mind ténybelileg, mind jogilag teljesen megalapozatlan, a valósággal ellentétes, mert ő az ingatlan többségi tulajdonosa. Lovácsi Róbert kifogásában kéri a Képviselő-testületet, hogy a NAK törvénytörő állásfoglalását változtassa meg, és támogassa a jogügyletet.

2018. február 13-án megküldésre került a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, mint Mezőgazdasági Igazgatási Szerv részére a záradékolt NAK határozat, továbbá a tájékoztatás a kifogás benyújtásáról.

2018. február 19-én érkezett - 1231-6/2018. iktatási számmal - a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal végzése, melyben Lovácsi Róbert gégenyi lakos föld tulajdonszerzésének hatósági jóváhagyását felfüggesztette.

2018. február 21-én 1231-7/2018 iktatási számmal a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Igazgatóságát email útján kerestük meg adatszolgáltatás céljából, melyben kértük tájékoztatásukat, hogy az állásfoglalás kialakításakor milyen köztudomású tények, információk, döntések álltak rendelkezésükre, mely indokolhatóan és minden kétséget kizáróan támasztotta alá álláspontjukat.

Kérésünkre a Nemzeti Agrárkamara az ügyben 2018. február 21-én az alábbi részletes indoklást küldte meg:

„Hivatkozással a I/1231-7/2018. ügyszámú részletes indoklás kérés tárgyú levelére a jelzett SZA01-02712-15/2018. iktatószámú ügyünkkel kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom.

Nemzeti Agrárgazdasági Kamara (NAK) Megyei Elnöksége, a 2013. évi CXXII. törvényben ráruházottak szerint hozza meg a mezőgazdasági és erdőgazdasági földek forgalmával kapcsolatos állásfoglalásait a törvényben foglalt hatósági eljárás során, ügyelve a törvény szellemének és előírásainak betartására. Feladata szerint biztosítani próbálja a helyi birtokviszonyok átláthatóságát, a spekulatív földszerzés megakadályozását, az üzemszerű működés alatt álló élet, és versenyképes, egységes birtoktagot képező földbirtokok kialakítását és megőrzését, a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítését.

2013. évi CXXII. törvény a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról

Az Országgyűlés abból a célból, hogy

- a falvak népességmegtartó képessége megújuljon, a lakosság városba áramlása mérséklődjön, és ezáltal a helyi népesség korösszetétele javuljon,
- a mezőgazdálkodás és az agrárszolgáltatások feltételeinek kedvezőbbé válása a korábbinál érzékelhetőbben járuljon hozzá a falvak jövedelemtermelő képességének erősödéséhez,
- 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,
- a saját és közvetlen termelési és szolgáltatási munkavégzésen alapuló agrárgazdálkodás bővüljön,
- a földművesek részére az önfoglalkoztatás a korábbinál tágabb keretekben kínáljon valódi alternatívát - többek között - a helyi élelmiszer-kereskedelem lehetőségeinek bővülésével, valamint a saját munkavégzésen alapuló és azt kiegészítő tevékenységek folytatásához, mint például a falusi vendéglátás, a kedvezőbb feltételek megteremtésével,
- fokozottabban előtérbe kerülhessenek a fenntartható földhasználattal való gazdálkodás feltételei, a termelés természeti feltételeinek (talaj, víz, élőhelyi közösségek) és a kultúrtáj védelmének szempontjai,
- a mező- és erdőgazdasági föld forgalma és a mező- és erdőgazdasági föld, mint a jelzálogjogon alapuló hitelezés biztosítója, a kialakuló új üzemi szervezetek működését hatékonyan elősegíthesse,
- élet- és versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas méretű földbirtokok jöjjenek létre,
- a birtokelaprózódások hátrányos következményei a mezőgazdaság tulajdoni szerkezetét ne terheljék, a földműves zavartalan mezőgazdasági termelést folytathasson, a következő törvényt alkotja.

A megyei elnökség a helyi földbizottságként történő feladatellátása során a 2013. évi CXXII. törvény 24-26.§-ában meghatározottak, köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján hozza meg döntéseit.

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-vételiszerződést 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.

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.

26. § Ha a helyi földbizottság a 24. § (1) bekezdésében meghatározott határidőn belül az állásfoglalását nem adja ki, a mezőgazdasági igazgatási szerv egy alkalommal - újabb 15 napos határidő kitűzésével - felhívja az állásfoglalásának kiadására.

Az állásfoglalás kialakítása érdekében a helyben köztudomású tények és ismeretek megismerése céljából segítséget nyújt a NAK működésére vonatkozó 2012. évi CXXVI. törvény és Alapszabályzata alapján minden településen megalakított Települési Agrárgazdasági Bizottságok (TAB) megválasztott vezetősége.

A kiadott állásfoglalást alátámasztó információink az ügyletre általánosan vonatkoztatva:

A helyi földbizottság az adás-vételi szerződés szerinti vevő vonatkozásában elvégezte a Földforgalmi tv. 13.§ 14.§ és 15.§-ában leírtak vizsgálatát és megállapította, hogy a 13.§, 14.§ és a 15.§-ban megfogalmazott kötelezettségvállalások teljesítésére az értékelt fél alkalmas.

A helyi földbizottság a Földforgalmi törvény 24.§ (2) bekezdése szerinti értékelést az adás-vételi szerződés szerinti vevő vonatkozásában elvégezte és megállapította, hogy a **24.§ (2) bekezdés cb) pontjában megfogalmazott elutasítási indokok a szerződéses vevő esetében állnak fenn.**

A kiadott állásfoglalást alátámasztó információink Lovácsi Róbert (4517 Gégeny, Petőfi u. 152.) szerződéses vevő vonatkozásában:

-A Földforgalmi törvény 24.§ (2) bekezdés c) pont cb) alpontja különös értékelési szempontként nevesíti azt, hogy 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 elnyer-e olyan jogi helyzetet, amelynek révén a jövőben az elővásárlási jogát visszaélésszerűen gyakorolhatja.

-A helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24.§ (2) bekezdés szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy az értékelt személy elnyer olyan jogi helyzetet, amelynek révén a jövőben az elővásárlási jogát visszaélésszerűen gyakorolhatja, mivel a jogügyletben szereplő terület mérete okán önálló gazdálkodásra nem alkalmas (a megszerezni kívánt terület egy 28 hektáros tábla 276/46409-ed része, mely 1706 m²-t, valamint 2,76 AK jelent).

-A helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24.§ (2) bekezdés szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés alkalmas a törvény céljainak, rendelkezéseinek megkerülésére, mivel köztudomású tények és a helyi földbizottsági szerv legjobb ismeretei alapján az értékelt személynek nem életvitelszerű lakóhelye a föld fekvése szerinti település, így nem minősülhet helyben lakónak.

Fentiek alapján a helyi földbizottságként eljáró szerv a szerződés létrejöttét **a szerződéses vevővel nem támogatta.**”

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmenti szabályokról szóló 2013.évi CCXII. törvény 103/A.§ (2) bekezdése rendelkezik arról, hogy **a képviselő-testületnek 15 napon belül zárt ülés keretében kell megvitatni a kifogást, majd a döntésről képviselő-testületi határozatot kell hozni.**

103/A. § (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 Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei elnökségének helyi földbizottsági feladatkörben SZA01-02712-15/2018 iktatási számon a Demecser külterület 083 hrsz-ú termőföld vonatkozásban kialakított állásfoglalása tartalmazza az elutasító álláspont alapját képező jogszabályi hivatkozást és kötelező indokolási kötelezettséget, mely ezt az álláspontot megalapozta. Fentiek értelmében a Képviselő-testületnek el kell utasítania a kifogást.

A jelen határozat bírósági felülvizsgálatának lehetősége az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 113.§ (1) bekezdés a) pontján, 114.§ (1) bekezdésén alapszik.

A jelen határozatát a Képviselő-testület a Fétv. 103/A.§-ában biztosított jogkörében eljárva hozta meg.

A bírósági eljárásért fizetendő illetékről történő rendelkezés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 33.§ (2) bekezdés 47. pontja alapján tárgyánál fogva illetékmentes eljárás a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti, a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjoga megszerzésének, valamint a földhasználati szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv általi hatósági jóváhagyására irányuló eljárás, továbbá a földhasználati nyilvántartási eljárás.

A bírósági eljárásért fizetendő illetékről történő rendelkezés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A.§-án, valamint a 62.§ (1) bekezdés h) pontja alapján történt.

Határidő: azonnal

Felelős: aljegyző

Váradai László
polgármester

Imréné Bötykös Katalin
aljegyző

Erről értesül:

1. Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Igazgatóság 4400 Nyíregyháza Arany János út 7.sz.
2. Lovácsi Róbert 4517 Gégény, Petőfi u. 152.sz.
3. Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc- Biztonsági és Földhivatali Főosztály 4400 Nyíregyháza Báthori utca 13.
4. Demecseri Polgármesteri Hivatal Irattár