

Z-35/2017. (XI.30.) sz. közgyűlési határozat

.....termőföldvásárlását elutasítószámú, a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Jász-Nagykun-Szolnok Megyei elnökségi állásfoglalás megváltoztatásáról

Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 107. § (1) bekezdése szerinti hatáskörében, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 103/A. § (2) bekezdése szerinti feladatkörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

..... (szül....., a.n.:....., lakcíme:.....) vevő termőföld adásvételére vonatkozó szerződést írt alá 2016. március 18-ánés harminchét társa eladókkal. Az adásvételi szerződést a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági, és Vidékfejlesztési Kamara Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Elnöksége, mint a helyi földbizottság helyett eljáró szerv, a Földforgalmi törvény 23-25. §-ai betartásával támogatta.

Az adásvételre tekintettel(szül.:....., a.n.:....., Lakcíme: 5000) által benyújtott, elővásárlási jogra alapított, vételi szándékot kifejező elfogadó nyilatkozatát nem támogatta.

Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése 2016. szeptember 14-ei ülésén elbírálta a kifogást, és a Z-21/2016. (IX.14.) számú határozatával elutasította.

Az elővásárlásra jogosult a határozat bírósági felülvizsgálata céljából határidőben keresetet nyújtott be. A Szolnoki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a..... számú ítéletével hatályon kívül helyezte Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlésének Z-21/2016. (IX.14.) számú határozatát és a Közgyűlést új eljárásra kötelezte.

A Szolnoki Törvényszékszámú ítéletével a Szolnoki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság ítéletét helyben hagyta.

Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése a Szolnoki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság..... számú ítéletére figyelemmel, részletes érdemi vizsgálatot követően a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara állásfoglalását a mellékletben foglalt határozat szerint megváltoztatja.

Értesülnek: Szalay Ferenc polgármester
Szabó István alpolgármester
Fejér Andor alpolgármester
Dr. Sebestyén Ildikó jegyző
Dr. Rácz Andrea aljegyző
Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Elnöksége
Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Jogi Osztály és általa

.....
Dr. Mészáros Mátyás Zoltán ügyvéd 5000 Szolnok, Szabadság tér 2. fszt. 2-3.
Ügyvédjükön keresztülés 37 társa

.....
Dr. Imre András ügyvéd 1137 Budapest, Szt. István Krt. 18. II.em.13

Szalay Ferenc s.k.
polgármester

dr. Sebestyén Ildikó s.k.
jegyző

**Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése
Szolnok, Kossuth tér 9.**

Ügyiratszám,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,

Tárgy,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,

Ügyintéző:

földvásárlási ügye

Határozat

Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése a szolnoki 0846 helyrajzi számú ingatlan adásvétele kapcsán(született:anyja neve:....., lakcíme:.....) Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Elnökségének - elővásárlási jogra alapított vételi szándékot kifejező elfogadó nyilatkozatot elutasító -..... számú állásfoglalására benyújtott **kifogása alapján a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara állásfoglalását az alábbiak szerint megváltoztatja.**

Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése

kijelenti, hogy az adás-vételi szerződés vonatkozásában a tulajdonszerzési korlátozás megkerülésére alkalmas körülmények nem merültek fel;

kijelenti, hogy nem állapítható meg, hogy a felek már a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. 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;

megállapítja, hogy az adás-vételi szerződés jóváhagyása esetén mind az adás-vételi szerződés szerinti vevő....., mind a jegyzék szerinti, az első helyen álló elővásárlásra jogosultalkalmas az adás-vételi szerződés és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 13., illetve 15. §-ában meghatározott kötelezettségvállalások teljesítésére;

megállapítja, hogy az adás-vételi szerződés jóváhagyása esetén sem az adás-vételi szerződés szerinti vevő,illetve sem a jegyzék szerinti, az első helyen álló elővásárlásra jogosult

- nem nyer el olyan jogi helyzetet, amelynek révén a jövőben az elővásárlási jogát visszaélészerűen gyakorolhatja, vagy

- nem szerezne meg indokolható gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célból a föld tulajdonjogát;

Az eljárás mentes az igazgatási szolgáltatási díjfizetési kötelezettség alól.

A határozat ellen közigazgatási úton nincs helye fellebbezésnek, a döntés felülvizsgálatát jogszabálysértésre való hivatkozással a Szolnoki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságtól lehet kérni a közléstől számított 30 napon belül. A keresetlevelet Szolnok Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalához kell benyújtani. A bíróság a pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérésére azonban tárgyalást tart. A tárgyalás tartását a keresetlevélben lehet kérni, a tárgyalás tartása iránti kérelem előterjesztésének elmulasztása esetén igazolásnak helye nincs [Pp. 338. § (1) és (2) bek.].

I n d o k o l á s

..... (szül.a.n....., lakcíme:.....) vevő termőföld adásvételére vonatkozó szerződést írt alá 2016. március 18-ánés további harminchét társa eladókkal az ingatlan-nyilvántartásban Szolnok, 0846 hrsz. alatt nyilvántartott, 64 ha 2137 m2 alapterületű, erdő művelési ágú, 757.72 ak értékű, valamint 2 ha 5200 m2 alapterületű, anyaggödör megnevezésű 0.00 ak értékű külterületi (árterületen lévő) ingatlan vonatkozásában mindösszesen 4245584/6364848-ad tulajdoni illetőségre a tulajdonostársakra eső alábbi tulajdoni hányad bontás szerint:

Sorsz.	Név	Tulajdoni hányad	AK
1.		19488/6364848	2,320
2.		19488/6364848	2,320
3.		136920/6364848	16,300
4.		2646/6364848	0,315
5.		2646/6364848	0,315
6.		36372/6364848	4,330
7.		26964/6364848	3,210
8.		54264/6364848	6,460
9.		5628/6364848	0,670
10.		28560/6364848	3,400
11.		36960/6364848	4,400
12.		36288/6364848	4,320
13.		58884/6364848	7,010
14.		165480/6364848	19,700
15.		102480/6364848	12,200
16.		29736/6364848	3,540
17.		31332/6364848	3,730
18.		32592/6364848	3,880
19.		37380/6364848	4,450
20.		24444/6364848	2,910
21.		59472/6364848	7,080
22.		25200/6364848	3,000
23.		33012/6364848	3,930
24.		33096/6364848	3,940
25.		91560/6364848	10,900
26.		26208/6364848	3,120
27.		22428/6364848	2,670
28.		907116/6364848	107,990
29.		948822/6364848	112,955
30.		948822/6364848	112,955
31.		45570/6364848	5,425
32.		16170/6364848	1,925
33.		5292/6364848	0,630
34.		28056/6364848	3,340
35.		95508/6364848	11,370
36.		27972/6364848	3,330
37.		19488/6364848	2,320
38.		23240/6364848	2,767

Az adásvételi szerződésben foglaltak szerint ezen tulajdoni illetőségek egybefoglalt vételára összesen 20.851.175,- Ft, azaz húszmillió-nyolcszázötvenegyezer-százhetvenöt forint.

Az adásvétellel kapcsolatos hirdetmény Szolnok Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala hirdetőtáblájára 2016. 03. 30-tól 2016. 05. 31-ig került kifüggesztésre, melyre 2016. 05. 30-án elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó elfogadó nyilatkozat érkezett. A nyilatkozat benyújtója (született:.....,, a.n.....lakcíme:)nyilatkozatában bejelentette vételi szándékát, melyet a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 18. § (3) bekezdése szerint fennálló elővásárlási jogára alapított.

A kifüggesztés tényét igazoló dokumentumokat a benyújtott elfogadó nyilatkozattal együtt hivatalunk 2016. június 1. napján küldte meg a Földforgalmi törvény 22. § (1) bekezdése értelmében a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Földhivatala, mint mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

A Földforgalmi törvény 23. §-a szerint 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 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.

Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, és több elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot, az elővásárlásra jogosultakat a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, arról jegyzéket készít, és a rendelkezésére álló okiratok és az általa készített jegyzék másolatának megküldésével haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából.

A Földforgalmi törvény 24. § (1) bekezdése szerint 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.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 103. §-a kimondja, hogy ha a településen 2014. május 1-jéig a helyi földbizottság tagjainak megválasztására nem kerül sor vagy a megválasztott helyi földbizottság működésképtelen, a mezőgazdasági igazgatási szerv a föld tulajdonjoga megszerzésének a hatósági jóváhagyása iránti eljárásban a kamarának a föld fekvése szerinti területi szervét keresi meg állásfoglalás kiadása céljából. A Földforgalmi törvény és a Fétv. alkalmazása során a helyi földbizottság alatt a kamara területi szervét kell érteni.

A Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági, és Vidékfejlesztési Kamara Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Elnöksége (a továbbiakban: Kamara), mint a helyi földbizottság feladatait ellátó szerv, 2016. augusztus 17-én megtartott ülésén megtárgyalta az érintett termőföldek vásárlására irányuló adásvételi szerződést, s azt JNSZ01-00917-15/2016 számú határozata értelmében az adásvételi szerződésben rögzített vevő földszerzésével támogatta. Nem támogatta ugyanakkor, mint elővásárlási jog alapján igényt támasztó vevővel létrejövő ügyletet.

A Fétv. 103/A. § (1) bekezdése értelmében a helyi földbizottság állásfoglalását a települési önkormányzat jegyzője annak kézhezvételét követő 3 napon belül a települési önkormányzat polgármesteri hivatala 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.

Az állásfoglalás kifüggesztésre került Szolnok Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala hirdetőtáblájára 2016. augusztus 22. és 2016. augusztus 29. közötti időszakban.

A 17/2015. (VI. 5.) AB határozat értelmében a név szerint ismert érdekeltet értesíteni kell az eljárás megindításáról, közölni kell velük a helyi földbizottság állásfoglalását, biztosítani kell számukra a kifogás megtámadásának lehetőségét, az eljárásra a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) szabályait, (többek között 29. §-át) kell alkalmazni, a kifogást érdemben kell elbírálni a törvényi keretek között, és biztosítani kell a bírósági felülvizsgálat lehetőségét.

.....az értesítést 2016. szeptember 1-jén vette át, 2016. szeptember 6-án nyújtotta be kifogását Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűléséhez a Kamara állásfoglalása ellen.

A Ket. 65. § (1) bekezdése szerint a napokban vagy munkanapokban megállapított határidőbe nem számít bele a határidő kezdetére okot adó cselekmény vagy körülmény bekövetkezésének, továbbá a közlésnek, a kézbesítésnek, a hirdetmény kifüggesztésének és levételének a napja.

A (3) bekezdésben foglaltak szerint, ha a határidő utolsó napja olyan nap, amelyen a hatóságnál a munka szünetel, a határidő a legközelebbi munkanapon jár le.

Fentiek szerint a kifogás benyújtása a hirdetőtáblán történő kifüggesztésétől számított ötnapos határidőbe beleesik.

A tényállás tisztázása érdekében 2016. szeptember 7. napján megkereséssel fordultunk a Kamara felé, melyben kértük, hogy az ügy kapcsán keletkezett iratokat bocsássák rendelkezésünkre.

A Kamara - az állásfoglalását a 2016. augusztus 17. napján tartott ülésén hozta meg, és az erről szóló jegyzőkönyvi kivonatot 2016. szeptember 7-én kiadta.

A határozat értelmében az Elnökség, mint helyi földbizottságként eljáró szerv támogatta az adásvételi szerződés jóváhagyásátvonatkozásában azon célból és indokkal, hogy a saját és közvetlen termelési és szolgáltatási munkavégzésen alapuló agrárgazdálkodás bővüljön; a település előregedő agrártársadalma megújuljon a fiatal agrártermelő földművesnek az üzemindító/üzembővítő földszerzésével; az agrártársadalom a vidéki családi közösségek termelési közösségként történő megszerveződése és a helyi vállalkozások gyarapodása révén tovább erősödjön.

A helyi földbizottságként eljáró szervelővásárlásra jogosult vonatkozásában nem támogatta az adás-vételi szerződés jóváhagyását az alábbi célok és indokok alapján.

„A Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés c) pont cc) alpontja különös értékelési szempontként nevesíti azt, hogy adás-vételi szerződés jóváhagyása esetén az adásvételi 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 indokolható gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozás célból szerezne meg a föld tulajdonjogát. A helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy az értékelt személy indokolható gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célból szerezne meg a föld tulajdonjogát. A helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés szerinti értékelése során 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. A Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés c) pont ca) alpontja különös értékelési szempontként nevesíti azt, hogy az adás-vételi szerződés jóváhagyása esetén az adásvételi 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 alkalmas-e az adásvételi szerződés és a Földforgalmi törvény 13. §-ban, illetve a 15. §-ban meghatározott kötelezettségvállalások teljesítésére. A helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy az értékelt személy nem alkalmas az adásvételi szerződés és a Földforgalmi törvény 13. §-ban, illetve a 15. §-ban meghatározott kötelezettségvállalások teljesítésére.

A köztudomású tények, és a helyi földbizottságként eljáró szerv legjobb ismeretei szerint elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződés tárgyát képező földet befektetési-felhalmozási, spekulatív célból kívánja megszerezni, továbbá meglévő földjeit nem saját maga hasznosítja. a Földforgalmi törvény Preambuluma rögzíti, hogy az adásvételi szerződésnek hozzá kell járulnia ahhoz, hogy a saját és közvetlen termelési és szolgáltatási munkavégzésen alapuló agrárgazdálkodás bővüljön. A helyi földbizottságként eljáró szerv álláspontja szerintr elővásárlásra jogosult tulajdonszerzése a Földforgalmi törvény Preambulumában megfogalmazott fenti jogalkotói cél elérését akadályozná, továbbá a Földforgalmi törvény 24. § (2) bek. c) pontjának cc) alpontjába, és a 24. § (2) bek. c) pontjának ca) alpontjába ütközne. Fentiekén túl a jogalkotó célja annak elérése is, hogy az adásvételi szerződés előregedő agrártársadalmának megújulását segítse elő a fiatal agrártermelő földműves üzemindító/üzembővítő földszerzésével. a helyi földbizottságként eljáró szerv legjobb ismeretei szerintvevő az elővásárlásra jogosulttal ellentétben fiatal agrártermelő földművesnek minősül, és családja saját, és közvetlen munkavégzésen alapuló agrárgazdálkodást folytat, így a vevő tulajdonszerzése a fenti jogalkotói elvek elérését is szolgálná. A helyi földbizottságként eljáró szerv célja, hogy a település közigazgatási területén a Földforgalmi törvény hatálya alá tartozó földek tulajdonjogának forgalmát a birtokviszonyok átláthatósága, a helyi gazdálkodói közösség, és a fiatal agrártermelő földművesek érdekeinek érvényesítése érdekében, a földbirtok-politikai célokkal összhangban befolyásolja.

A fentiek alapján a helyi földbizottságként eljáró szerv úgy döntött, hogy az adásvételi szerződés szerinti vevő tulajdonszerzését támogatja, egyúttal az elővásárlásra jogosult tulajdonszerzését nem támogatja.”

Földhivatali nyilvántartásba való betekintést követően megállapítást nyert, hogy az érintett ingatlan 403 tulajdonostárs osztatlan közös tulajdonában álló földterület.két alkalommal szerzett adásvétel útján tulajdonrészt az adásvétel tárgyát képező ingatlanból,/

bejegyzési szám alatt 22260/6364848 tulajdoni hányad, valamintbejegyzési szám alatt 46272/6364848 tulajdoni hányad mértékben.

Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése 2016. szeptember 14-ei ülésén elbírálta a kifogást, és a Z-21/2016. (IX.14.) számú határozatával elutasította, azon indokkal, hogy a Kamara által rendelkezésre bocsátott iratokból azt állapította meg, hogy a helyi földbizottságként eljáró szerv az adásvételi szerződést a köztudomású tények és a legjobb ismeretei alapján, a jogszabály által előírt határidők betartásával, a jogszabályban előírt alaki és tartalmi kellékek meglétének figyelembevételével, különösen a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdésében rögzített szempontok szerint értékelte, mely szerint megállapították, hogy aáltal benyújtott elfogadó jognyilatkozat nem felel meg a földforgalmi törvény által meghatározott érvényességi és hatályosulási feltételeknek. Eszerint a Kamara támogatást elutasító döntését a Földforgalmi törvény 23-25. §-ai betartásával, nem jogsértően hozta meg.

Az elővásárlásra jogosult a határozat bírósági felülvizsgálata céljából határidőben keresetet nyújtott be. A Szolnoki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság aszámú ítéletével hatályon kívül helyezte Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlésének Z-21/2016. (IX. 14.) számú határozatát és a Közgyűlést új eljárásra kötelezte.

A bíróság hivatkozott az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI.5.) AB határozatának 88. pontjára és kimondta, hogy „a közigazgatási határozatok törvényességének bírói felülvizsgálata alkotmányosan nem korlátozódhat a jogszerűség pusztán formális szempontok szerinti, az eljárási szabályok betartására korlátozódó vizsgálatára.” A bíróság kimondta, hogy „a közigazgatási ügyben eljáró bíróság nincs kötve a közigazgatási határozatban megállapított tényálláshoz, és a jogszerűség szempontjából felülvizsgálhatja - sőt felül kell bírálnia - a közigazgatási szerv mérlegelését is a Pp. 339/B. §-ában írt korlátozás figyelembe vétele mellett.”

Hivatkozik a bíróság a Kúria 2/2016. (III.21.) KMK véleményére. E szerint „A bizottságok 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”. A kollégiumi vélemény szerint a közgyűlés az eljárásban a Ket. 12. § (3) bekezdése alapján hatósági jogkörben jár el. Kiemeli, hogy „az érdemi felülvizsgálat feltétele az, hogy a határozatból megállapíthatók legyenek a földforgalmi törvény 24-25. §-ában írt szempontok és követelmények, és emellett különösen az, hogy a földbizottság, illetve a képviselő-testület a döntését milyen tényekre alapította.” „A közigazgatási határozattal szemben támasztott általános formai és tartalmi követelmények hiánya a határozat jogsértését teszik megállapíthatóvá.”

A bíróság álláspontja szerint a formális, jogszabályoknak való alaki megfelelés önmagában nem mentesíti a közgyűlést az érdemi felülvizsgálat kötelezettsége alól. Amennyiben a szervezetileg független földbizottság döntése nem tartalmazza a döntést megalapozó indokokat kellő részletességgel és mélységgel, úgy - mint erre a hivatkozott KMK vélemény is rámutat - alkalmatlan az érdemi felülvizsgálatra. Ahhoz, hogy a közgyűlés a kifogást érdemben elbírálja kellő részletességgel kell, hogy tartalmazza a földbizottsági állásfoglalás azokat a tényeket, körülményeket, amelyekre alapozottan döntését meghozta.

A bíróság megállapította, hogy a földbizottság állásfoglalása érdemi felülvizsgálatra nem alkalmas.

A bíróság álláspontja szerint a Fétv. fentebb idézett 103/A. § (2) bekezdése egyértelműen meghatározza a közgyűlés feladatát akkor, amikor rögzíti, hogy a Földforgalmi törvény 23-25. §-ában foglalt feltételek meglétét vagy azok hiányát kell, hogy vizsgálja döntéshozatala során. Ahhoz, hogy ezen jogszabályi rendelkezésnek való megfelelést a közgyűlés jogszerűen megállapítsa, ahhoz meg kell követelnie, hogy a földbizottság állásfoglalása az ehhez szükséges ténymegállapításokat tartalmazza.

A per folyamán2017. február 7-i keltezésű levelében csatolta

- a tulajdonában álló földek tulajdoni lapját és földhasználati lapjait,
- arany- és ezüstkalászos gazdai végzettség megszerzéséről szóló bizonyítványát,
- vállalkozói bizonyítványát,

-az erdőfelügyeleti hatóság határozatát erdőgazdálkodói tevékenység folytatásáról és erdőgazdálkodói nyilvántartásba vételéről,

-a járási hivatal határozatát földművesként való nyilvántartásba vételről.

Fentiekén túl személyes meghallgatása során számot adott arról, hogy a jelenleg tulajdonában lévő szántó és erdő művelési ágú földterületet (amelynek nagysága messze alatta marad a birtokmaximumnak) maga hasznosítja, mely ellentétben áll a Kamara azon megállapításával, hogy nem saját célra kívánja használni a megszerzendő földterületet, így az csak felhalmozási célt szolgálhat.

A bíróság álláspontja szerint csak azonos feltételekkel rendelkező felek esetében lehet szerepe azon földbizottsági állásfoglalásban rögzített körülménynek, hogy a fiatal gazdálkodó személy támogatásával az agrártársadalom előregedését megakadályozza a hatóság.

A bíróság szerint adásvételi szerződésben megjelölt személy úgy kíván tulajdonjogot szerezni az érintett ingatlanon, hogy„előző”, jogszabályon alapuló rangsora nem állapítható meg, a Kamara által megjelölt körülmények az elővásárlási jog elismerése mellett nem alkalmasak a szerzési jogosultság jogszabályban meghatározott rendjének módosítására.

A bíróság álláspontja szerint a megismételt eljárás során a közgyűlés tartozik a tényállás tisztázása eredményeként megállapítani, hogy tényszerűen igazolható-e az az alapelvekre történő hivatkozással rögzített földbizottsági megállapítás, amely szerintnem maga hasznosítja jelenleg meglévő földterületét és így kíván eljárni a megszerzendő földterület esetében is, ebből eredően felhalmozási cél vezérli a tulajdonjog megszerzésénél. Az életkorhoz kötött alkalmazott vizsgálódás a fentebb kifejtett okból a perbeli esetben szükségtelen. A bíróság álláspontja kialakításakor figyelemmel volt arra, hogy a Fétv. 103/A. § (2) bekezdése értelmében a közgyűlés megváltoztathatja az ott írt feltételek esetén a földbizottság döntését, ezért a megismételt eljárás során a tényállás-tisztázási kötelezettsége teljesítését nem mellőzheti.

A Szolnoki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 12.K.27.351/2016/4. számú ítélete ellen 2017. február 17. napján fellebbezést nyújtottunk be, melynek elbírálása során a Szolnoki Törvényszék a 4.Kf.20.251/2017/4. számú ítéletével a Szolnoki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság ítéletét helyben hagyta.

A törvényszék az indokolásban foglaltak szerint osztottafellebbezési ellenkérelmében kifejtett álláspontját annyiban, hogy az elsőfokú ítéletben írtakkal szemben az életkor, mint az alapelveknek megfelelő többletérv, nem volt figyelembe vehető. Ez a körülmény csakis akkor lehet a döntés szempontja, ha azt a jogszabály kifejezetten kimondja. Egyéb esetekben az az életkor szerinti megkülönböztetés a törvényszék álláspontja szerint diszkriminációnak minősül. Ezen túlmenően azonban a törvényszék az elsőfokú bíróság ítéletének indokaival teljes egészében egyetértett. Véleménye szerint, ahogyan arra az elsőfokú bíróság rámutatott, a határozat felülvizsgálatának feltétele, hogy abból megállapítható legyen, miszerint a földbizottság, illetve a közgyűlés a döntését milyen tényekre alapította.

Mivel a bíróság a bizonyítást hiányosnak találta, a jelen eljárás célja az volt, hogy a Fétv. 103/A. § (2) bekezdése szerint a közgyűlés vizsgálja meg, hogy a kifogással érintett állásfoglalás megfelel-e a Földforgalmi tv. 23-25. §-ainak, ha megfelel, a kifogást elutasítja, ha nem felel meg, az állásfoglalást megváltoztatja.

E körben különösen a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdésében foglaltakat kellett vizsgálni

(24. § (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.)

, melynek érdekében végzéssel lettek nyilatkozatva az ügyfelek.

Az elővásárlásra jogosult még a megismételt eljárást elrendelő közigazgatási per ítélethirdetését megelőző elsőfokú tárgyalásán 2017. február 8-án érkezett beadványa mellékleteként becsatolta a földhasználati nyilvántartás adatait, valamint a végzettségét igazoló dokumentumok másolatait az alábbiak szerint:

A Debreceni Erdőfelügyelőség 5-1056/96 ügyiratszámú, 1996. november 25-én kelt határozatát, melyben engedélyezte számára önálló erdőgazdálkodási tevékenység végzését a határozatban szereplő földterületekre a határozat szerinti feltételekkel. Szerepel köztük Szolnok, 0778/3 hrsz-ú, 31,1282 hektár terület, melynek az ott részletezett tulajdoni illetőségével rendelkezik a határozat szerint.

Becsatolta az Állami Erdészeti Szolgálat Debreceni Igazgatóságának 1998. január 21-én kelt 5-33/98 ügyiratszámú határozatát, mellyel erdőgazdálkodóként nyilvántartásba vették.

Csatolta a Szolnoki Járási Hivatalnak a földműves nyilvántartásba vételéről szóló, 2016. május 30-án kelt 510119/2016.05.30. számú határozatát. Ebben a jogosultság megszerzésének időpontját 1987. március 11. napjában állapították meg.

Csatolta a Szolnoki Járási Hivatalnak a nyilvántartásba vétel igazolásáról szóló 510119/2016.05.30. ügyiratszámú, 2016. május 30-án kelt határozatát.

A bírósági eljárásban az elővásárlásra jogosult személyes meghallgatása során az alábbi nyilatkozatot tette:

„Előadom, hogy 26 ha szántó és 19 ha erdő művelésű ingatlannal rendelkezem, ez utóbbi akác, önálló erdőgazdálkodóként használom ezen erdőterületet. 31 ha része volt ez a 19 ha, amely 31 ha-on - a terület megosztásáig - közös képviselői feladatokat is elláttam. 20 éve egy csere útján 19 ha nagyságú szántó ingatlannal történő csere útján szereztem meg az erdő ingatlan tulajdonjogát. Tulajdonomban van még egy 15 ha alapterületű homokbánya. a homokbánya kivételével a mezőgazdasági rendeltetésű ingatlant magam használom, nem hasznosítom bérbeadás útján, mint azt teszem a homokbánya kapcsán.

Meggyőződésem szerint a földbizottság semmilyen információval nem rendelkezik rólam, tevékenységemről, mert 40 ha-on 13 évig a szolnoki Cukorgyár részére értékesíttem cukorrépat, e 40 ha-on kitermelt cukorrépat, továbbá főállású tevékenységem is a gazdálkodáshoz kötődött, 27 évig termelészövetkezeti tag voltam. A Debreceni Erdőfelügyelőségen erdőgazdálkodói vizsgát is tettem, azon túl, hogy a jogi képviselőm által megjelölt aranykalászos gazdátanfolyam elvégzését igazoló bizonyítvánnyal is rendelkezem.”

Az elővásárlásra jogosult részére megküldött végzés alapján jogi képviselője 2017. október 17-én kelt levelében úgy nyilatkozott, hogy az elővásárlásra jogosult korábbi nyilatkozatát fenntartja, az általa előadottakban és csatolt dokumentumok tekintetében változás nem állt be. Kérte az ügy számára kedvező elbírálását.

.....képviselője 2017. október 13-án kelt nyilatkozatában becsatolta ügyvédi meghatalmazását, valamint a tényállás tisztázásához szükséges adatokat.

Nyilatkozott a tulajdonában és használatában álló földterületekről, valamint becsatolta a Pest Megyei Kormányhivatal XIV-G-025/6529-7/2015. ügyiratszámú, 2015. november 4-én kelt határozatát, mellyel a vevőt, mint erdőgazdálkodót nyilvántartásba vette és részletezte azokat a területeket, melyek vonatkozásában a nyilvántartásba vétel megtörtént.

Vevő részletesen igazolta, hogy hol milyen földterületek vannak a birtokában, azokon milyen gazdálkodási tevékenységet végez. Megnevezte azokat a szakembereket, akik a munkáját segítik, szakszerűen és részletesen bemutatta gazdálkodási tevékenységét. Gazdálkodásának komolyságából egyértelműen lehet arra következtetni, hogy földszerzése nem felhalmozási jellegű, és hogy

.....alkalmas az ingatlan művelésére, hasznosítására, a Földforgalmi törvény által előírt kötelezettségvállalások teljesítésére.

A Kamara a végzésben feltett kérdésekre érdemi választ nem adott, korábbi állásfoglalását ismételte meg. Továbbra is azt állítja, hogy tudomása szerint - melyet egyéb bizonyítékokkal nem támasztott alá - az elővásárlásra jogosult nem minősül regisztrált erdőgazdálkodónak, meglévő földjeit mással műveltet, élethivatás-szerűen nem foglalkozik erdőgazdálkodással.

Tudomása szerint a vevő és családtagjai azonban hosszú évek óta élethivatás-szerűen foglalkoznak erdőgazdálkodói tevékenységgel, regisztrált erdőgazdálkodók, meglévő földjeiket maguk művelik, ellentétben az elővásárlásra jogosulttal. A Kamara az állásfoglalását további tényekkel igazolni nem tudta, nyilatkozatában azt erősítette meg, hogy nem hatóság, kérte a fenti köztudomású tényekhez, ismeretekhez kapcsolódó bizonyítékokat beszerezni a hatáskörrel rendelkező hatóságoktól, melyeket nem jelölt meg.

A feleket tájékoztattuk a bizonyítási eljárás befejezéséről, az iratbetekintés lehetőségéről és a határozathozatal várható időpontjáról.

.....képviselője útján 2017. november 10. napján iratbetekintési jogával élt, 2017. november 15. napján a folyamatban lévő eljárásban észrevételt tett az alábbiak szerint.

.....és jogi képviselőjének álláspontja szerintnem felel meg azon feltételeknek, amelyek a tényleges erdőgazdálkodásra alkalmassá tennék.

Állításuk szerint az elővásárlásra jogosultugyan a tulajdonában álló más erdőterületen évek óta tényszerűen bejegyzett erdőgazdálkodó, de ennek ellenére érdemben sehol nem folytat valós erdőgazdálkodást, ő legfeljebb mint az adott terület kizárólagos tulajdonosa az erdészeti hatóság által nyilvántartásba vett személy.

Előadják, hogyrendelkezik az erdőgazdálkodási tevékenység folytatásához szükséges infrastrukturális háttérrel (megfelelő szakmai és technikai feltételekkel és gyakorlattal bíró erdész és természetvédelmi szakemberek segítségével, speciális erdőgazdálkodási eszközök, géppark rendelkezésre állása stb.).

Véleményük szerintképtelen a valós erdőgazdálkodás megteremtésére és folytatására, mely hátrányosan érintheti a kisebbségben lévő erdőtulajdonosokat is.

Kérték észrevételük figyelembe vételét a döntés meghozatalakor.

A rendelkezésre álló adatok alapján az alábbiakat állapítottuk meg.

A Kamarának az az állítása, hogy az elővásárlásra jogosult nem regisztrált erdőgazdálkodó, a valóságnak nem felel meg. A Kamarának tudomása nem volt megalapozott arra vonatkozóan, hogy az elővásárlásra jogosult a földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdése szerint alkalmas-e a termőföld hasznosítására.

Az észrevétel és a vevő korábbi nyilatkozata meggyőzően érvel a vevő alkalmassága mellett, ugyanakkor a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok és elővásárlásra jogosult által tett nyilatkozatok figyelembevételével az elővásárlásra jogosult erdőgazdálkodási tevékenység folytatására vonatkozó alkalmassága nem zárható ki. Alkalmatlanságának megállapításához e tényt kétséget kizáróan bizonyítani kellett volna, ilyen bizonyítékot azonban a vevő és a Kamara nem tudott állítani.

Az elővásárlásra jogosult elsőfokú bírósági eljárásban azt nyilatkozta, hogy korábban megszerzett erdő művelési ágú ingatlanát önálló erdőgazdálkodóként maga használja.

Az ellenérdekű felek ellentétes tartalmú nyilatkozatai mellett rendelkezésre álló okirati bizonyítékok azt támasztják alá, hogya termőföld hasznosításához szükséges akarattal és képzettséggel rendelkezik, vagyis az alkalmasság fennáll.

A bizonyítási eljárás további folytatása az eljáró hatóság véleménye szerint szükségtelen, ellenkező a költséghatékonyság elvével, elhúzná az eljárást, amellet, hogy a terjedelmes bizonyítástól megfelelő eredmény már nem várható, mert az elővásárlásra jogosult fennálló tulajdonán való gazdálkodásának minősége nem adhat jogalapot jövőbeni gazdálkodásra való alkalmatlanság kimondására.

A felek nyilatkozatai és becsatolt okirati bizonyítékaik alapján megállapítható, hogy mind a két fél jogosult és alkalmas erdőgazdálkodási tevékenység végzésére, illetve a vállalt kötelezettségek teljesítésére. A bizonyítás során nem merült fel arra vonatkozóan gyanú, hogy az adásvételi szerződés

a jogszabályok kijátszására, vagy visszaélészerű joggyakorlásra adna lehetőséget. Egyik fél esetében sem támasztják alá bizonyítékok, hogy gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célból kívánnák megszerezni a földtulajdont. Az elővásárlásra jogosult esetében a felhalmozási célzatot csak akkor lehetne megállapítani, ha nyilvánvaló adat támasztaná alá, hogy az elővásárlásra jogosult gazdálkodási tevékenységét nem lenne képes folytatni, vagy az nem komoly. Erre vonatkozó tényadat azonban - az ellenérdekű vevői nyilatkozatokban és a kamarai állásfoglalásban megfogalmazott véleményeken túl - nem merült fel.

Az ellenérték és a föld forgalmi értékének arányosságára vonatkozóan sem a felek részéről kifogás, sem kamarai jelzés nem érkezett, így bizonyítási eljárás lefolytatását hatóságom nem tartotta indokoltnak.

A helyi földbizottságok ügyféli jogairól szóló 175/2016. (VII.1.) Korm. rendelet 1. §-a értelmében a helyi földbizottság, illetve a helyébe lépő Kamara az ügyfél jogait gyakorolja az e feladatkörét érintő közigazgatási hatósági eljárásokban. A rendelet 2. §-a szerint a kihirdetését követő nyolcadik napon, azaz 2016. július 9-én lépett hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépésekor folyamatban lévő, valamint a megismételt eljárásokban is alkalmazni kell.

Az eljárás során okirati bizonyítást, ingatlan-nyilvántartási tulajdonilap-megtekintést folytattunk le, továbbá írásban megnyilatkoztattuk az ügyfeleket. A vevő és az elővásárlásra jogosult részletes érdemi nyilatkozatokat tettek, mellékletként részletes okirati bizonyítékokkal támasztották alá álláspontjukat. A Kamara a korábbi állásfoglalásával kapcsolatosan felmerült kérdéseket tisztázni és megválaszolni nem tudta, nyilatkozata semmilyen módon nem segítette annak eldöntését, hogy állásfoglalása megfelel-e a földforgalmi törvény 23-25. §-ainak.

Hatóságom figyelemmel volt a Földforgalmi törvény 25. § (1) bekezdésére, mely szerint 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.

Az eljárás során méltányosság gyakorlására a jogszabály alapján nincs lehetőség, a mérlegelési jogkör gyakorlása során pedig az ügy összes körülménye figyelembe vételre került.

A helyi földbizottságként eljáró Kamara eljárásjogi értelemben megfelelő, de tartalmilag hiányos állásfoglalást terjesztett elő, tartalmi hiányosságait tisztázni nem tudta, ezért a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése a Fétv. 103/A. § (2) bekezdése szerinti feladatkörében eljárva a Ket. szabályainak megfelelően - különös figyelemmel annak 2., 3. 7., 50., és 68. §-aira - a rendelkező részben foglaltak szerint hozta meg határozatát.

A költségmentességet a Fétv. 27. § (3) bekezdése biztosítja.

A bírósági felülvizsgálat lehetőségét a Ket. 109. § (1) bekezdése biztosítja.

S z o l n o k, 2017. november 30.

Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése
képviselője:
Szalay Ferenc
polgármester

Értesülnek: Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Elnöksége
Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Jogi Osztály és általa

.....
Dr. Mészáros Mátyás Zoltán ügyvéd 5000 Szolnok, Szabadság tér 2. fszt. 2-3.
Ügyvédjükön keresztülés 37 társa

.....
Dr. Imre András ügyvéd 1137 Budapest, Szt. István Krt. 18. II.em.13