



# Gombai Polgármesteri Hivatal

2217 Gomba, Bajcsy-Zs. u. 2.

Tel: (29) 433-927 – Fax: (29) 433-894 – e-mail: hivatal@gomba.hu

## K I V O N A T

a képviselő-testület 2019. december 12-én megtartott zárt ülésének jegyzőkönyvéből

**Gomba Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 4 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül 3 tartózkodás mellett az alábbi döntést hozta:**

### **220/2019. (XII. 12.) képviselő-testületi határozat**

Gomba Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megvitatta a Gomba külterület 0248/24 hrsz-ú ingatlan értékesítésével kapcsolatos Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Budapest Megyei Elnökségének PE001-06425-5/2019. iktatószámú állásfoglalása ellen benyújtott kifogás elbírálására vonatkozó javaslatot és döntését az alábbiak szerint hozta meg:

**1. Gomba Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Herda László Tamás monori lakos – eladó - által a Gomba külterület 0248/24 hrsz-ú ingatlan értékesítésével kapcsolatos Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Budapest Megyei Elnökségének PE001-06425-5/2019. iktatószámú állásfoglalása ellen benyújtott kifogás képviselő-testületi elbírálása tárgyában az alábbi alakszerű határozatot hozta:**

„Határozat

Gomba Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Budapest Megyei Elnökségének a helyi földbizottsági feladatkörben hozott PE01-006425-5/2019. iktatószámú állásfoglalása ellen benyújtott kifogást elutasítja.

A Képviselő-testület tájékoztatja az érdekelt feleket, hogy, a képviselő-testületi döntéssel szemben bírósági felülvizsgálatnak van helye, a keresetlevelet Gomba Község jegyzőjénél a döntés kézhezvételétől számított 30 napon belül lehet előterjeszteni.

### INDOKOLÁS

Herda László Tamás, mint eladó és Radványi Róbert Zoltán, Radványi Richárd, valamint Bihari Judit, mint vevők 2018. december 19-én adásvételi szerződést kötöttek a Gomba külterület 0248/24 hrsz-ú szántó és legelő megjelölésű ingatlanra. 2018. december 20. napján dr. Ambrózi András ügyvédől érkezett adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló közzétételi kérelem az ingatlannal kapcsolatosan. Az adásvételi szerződés a karácsonyi időszakra tekintettel 2019. január 4. napjától 2019. március 6. napjáig mind a Gombai Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, mind elektronikus úton, a [www.magyarorszag.hu](http://www.magyarorszag.hu) internetes portálon kifüggesztésre került. A kifüggesztési eljárás időtartama alatt - elővásárlásra vonatkozó jognyilatkozat benyújtására nyitva álló határidőn belül (2019. március 5. napjáig) - nem érkezett. A kifüggesztési eljárás lefolytatását követően 2019. március 12. napján az

adásvételi szerződés megküldésre került a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztály részére jóváhagyás céljából.

Az adás-vételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban a közttestületként működő Magyar Agrár- Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szervének (a továbbiakban: helyi földbizottság) a 2019. október 15. napján kelt, PE01-06425-3/2019 sz. állásfoglalásában a szerző fél esetében nem támogatta a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását. Indoklását a helyi földbizottság a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 23/A. §-ára és a 24. § (2) bekezdésére alapozta, továbbá rögzítette az állásfoglalás, hogy a nyilatkozat ellen önálló fellebbezésnek nincs helye, jogorvoslat a mezőgazdasági igazgatási szerv által az ügy érdemében hozott határozat ellen közigazgatási per indításával kezdeményezhető.

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.) – szerződéskötés időpontjára való tekintettel hatályos - 103/A. §-a értelmében a helyi földbizottság állásfoglalása megküldésre került az ügyben érintettek részére.

A helyi földbizottság állásfoglalásával szemben, a törvényes határidőn belül, 2019. november 11. napján Herda László Tamás eladó, Radványi Róbert Zoltán, Radványi Richárd, valamint Bihari Judit vevők kifogást nyújtottak be. A kifogásban a felek előadják, hogy a vételár az ingatlan teljes, tényleges vételára, az eladó csak és kizárólag ezen összeg ellenében hajlandó értékesíteni az ingatlant, mivel az ingatlan elhelyezkedése, állapota, valamint megközelíthetősége tekintetében a többi területtel szemben lényegesen jobb feltételekkel rendelkezik.

A benyújtott kifogás tartalmazta továbbá, hogy mivel az adásvételi szerződést 2018. december 19. napján kötötték, annak kifüggesztési eljárása 2018. decemberében indult, ezért a szerződés elbírálására a 2018. évben hatályban volt jogszabály az irányadó. A 2018. évben hatályos földtörvény álláspontjuk szerint még nem tette lehetővé a Kamara által hivatkozott jövedelemtermelő képességre vonatkozó számítási mód szerinti elbírálást, így ezt a hivatkozást az adásvételi szerződés vonatkozásában nem lehet alkalmazni.

A helyi földbizottság – a 2019. október 15. napjára visszadátumozott – a Gombai Polgármesteri Hivatalhoz 2019. november 18-án érkezett, PE001-06425-5/2019. iktatószámú ÚJ állásfoglalást adott ki, mellyel az érdemi döntés megváltoztatása nélkül a PE001-06425-3/2019. iktatószámú állásfoglalását visszavonta. *(Az új állásfoglalás az előterjesztés mellékleteként csatolásra került)* A két állásfoglalás annyiban tér el egymástól, hogy a PE001-06425-5/2019. iktatószámú állásfoglalásban – a nem támogatás indokaként - nem szerepel az, hogy *a nyilatkozat ellen önálló fellebbezésnek nincs helye, jogorvoslat a mezőgazdasági igazgatási szerv által az ügy érdemében hozott határozat ellen közigazgatási per indításával kezdeményezhető.* Kihagyásra került az új állásfoglalásból az indoklás azon része is Radványi Róbert Zoltán tekintetében, melyben a helyi földbizottság rögzíti, hogy „*A Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés d) pontja különös értékelési szempontként nevesíti azt, hogy az ellenérték a föld forgalmi értékével arányban áll-e, s ha nem, az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától. A helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés szerinti értékelés során*

*arra a következtetésre jutott, hogy az adás-vételi szerződésben szereplő ellenérték a föld forgalmi értékével nem áll arányban, az aránytalansággal a vevő elővásárlására jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától, mivel köztudomású tény, hogy a településen a földek átlagára 1.000.000 Ft/hektár, az adásvételi szerződésben szereplő ellenértékhez képest jelentősen alacsonyabb.”*

A helyi földbizottságként eljáró szerv a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés szerinti szerző fél esetében nem támogatta a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását. Indoklása szerint:

*„Az adás-vételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban a NAK szerződéssel érintett föld fekvése szerinti Budapest megyei Elnöksége a Földforgalmi törvény 23/A. §-a és 24. § (2) bekezdés szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy olyan tény és körülmény merült fel, amely ellentétes a Földforgalmi törvény 23/A. § (1) bekezdésében foglaltakkal, melyre tekintettel az értékelt személy tulajdonszerzése nem felel meg a Földforgalmi törvényben foglalt általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekeknek. A szerződés értékelt féllel való létrejötte nem felel meg a birtokviszonyok átláthatóságára vonatkozó általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekeknek. A szerződés értékelt féllel való létrejötte nem felel meg a spekulatív földszerzések megelőzésére vonatkozó általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekeknek. A szerződés értékelt féllel való létrejötte nem felel meg a Földforgalmi törvényben szereplő általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekeknek, mivel a nem erdőnek minősülő föld ellenértéke alapos indok nélkül meghaladja a 20 évre számított jövedelemtermelő képességet. A szerződés értékelt féllel való létrejött nem felel meg a Földforgalmi törvényben szereplő általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekeknek, mivel az erdőnek minősülő föld ellenértéke alapos indok nélkül meghaladja az 50 évre számított jövedelemtermelő képességét. A vételár a köztudomású tények és a helyi földbizottsági szerv legjobb ismeretei alapján nem áll arányban a föld forgalmi értékével.”*

Vagyis a helyi földbizottság az új állásfoglalást is a Földforgalmi törvény 23/A. §-ára és a 24. § (2) bekezdésére alapozta.

Herda László Tamás eladó a kifogás kifüggesztésének napján ismételt kifogást nyújtott be, melyben rögzítette, hogy *„a korábbi állásfoglalás ellen benyújtott kifogásban foglaltakat jelen, újfólag meghozott állásfoglalás ellen is fenntartom; azaz kérem a képviselő-testületet, hogy a fenti számú állásfoglalását szíveskedjen teljeskörően megváltoztatni és az adásvételi szerződést a szerződés szerinti vevőkkel szíveskedjen támogatni.”*

A Fétv. 103/A. §-ának 2019. január 10. napjáig hatályos – vagyis az adásvételi szerződéskötésre jelen ügyben alkalmazandó - rendelkezései az alábbiakat rögzítik:

**103/A. § (1)** *A helyi földbizottság az állásfoglalását a települési önkormányzat jegyzője annak kézhezvételét követő 3 napon belül a települési önkormányzat polgármesteri hivatala, illetve közös önkormányzati hivatal esetében a közös önkormányzati hivatal hirdetőtábláján 5 napra kifüggeszti. Az állásfoglalás ellen – 5 napon belül – az eladó, a vevő, illetve a határidőben elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult kifogást terjeszthet elő a települési önkormányzat képviselő-testületénél. A kifogást a jegyzőhöz kell benyújtani. A kifogás benyújtásáról és annak időpontjáról a jegyző haladéktalanul értesíti a mezőgazdasági igazgatási szervet.*

**(2)** *A képviselő-testület megváltoztatja a kifogással érintett állásfoglalást, ha annak kiadására a Földforgalmi törvény 23–25. §-a megsértésével került sor, egyébként a kifogást*

*elutasítja. Az elkésett kifogást a képviselő-testület érdemi vizsgálat nélkül elutasítja. A képviselő-testület a kifogást 15 napon belül zárt ülésen bírálja el. A képviselő-testület a döntését jegyző útján közli.*

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

A Képviselő-testület hatáskörét tehát a tárgyi ügyben a (2) bekezdés rögzíti. Az állásfoglalás megváltoztatására akkor van lehetőség, ha az sérti a Földforgalmi törvény 23-25. §-aiban foglaltakat.

A Földforgalmi törvény 73. §-a ad felhatalmazást a helyi földbizottságnak arra nézve, hogy állásfoglalásának kialakítása során a 2019. január 11-től hatályos 23/A. § rendelkezéseit is alkalmazza. A törvényi felhatalmazás az alábbi:

*73. § (1) Az egyes törvényeknek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmával összefüggő módosításáról szóló 2018. évi CXXXVI. törvénnyel (a továbbiakban: 2018. évi CXXXVI. törvény) megállapított 23/A. §-t és 30. § (5) bekezdését a 2018. évi CXXXVI. törvény hatályba lépésekor folyamatban lévő azon eljárásokban – a megismételt eljárásokat is ideértve – kell alkalmazni, amelyek esetében a mezőgazdasági igazgatási szerv még nem kereste meg a helyi földbizottságot az állásfoglalása kiadása céljából.*

Tekintettel arra, hogy a gombai 0248/24 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó adás-vételi szerződés közzétételére 2019. január 5. és március 5. között került sor, a mezőgazdasági igazgatási szerv csak a 2018. évi CXXXVI törvény hatályba lépését – vagyis 2019. január 11.-ét - követően kereshette meg a helyi földbizottságként eljáró kamarát az állásfoglalás kiadása céljából. Ebből következően a helyi földbizottság jogszerűen alkalmazta a Földforgalmi törvény 23/A. §-át az állásfoglalása kiadásakor.

A Földforgalmi törvény 23/A. §-a és a 24. §-a az alább idézett releváns előírásokat tartalmazza:

*23/A. § (1) Az adás-vételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban az agrárgazdasági tevékenységet folytatók kötelező tagságán, és a tagok egyenlő szavazati jogán alapuló, köztestületként működő Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve (a továbbiakban: helyi földbizottság) állást foglal arról, hogy az adásvételi szerződés megfelel-e*

- a) a birtokviszonyok átláthatóságára,*
  - b) a spekulatív földszerzések megelőzésére,*
  - c) az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagot képező fölbirtokok kialakítására és megőrzésére,*
  - d) a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítésére,*
  - e) az életvitelszerűen helyben lakó és gazdálkodó földművesek segítésére, és*
  - f) a mezőgazdaságban a generációváltás elősegítésére*
- vonatkozó általános agrárpolitikai és fölbirtok-politikai érdekeknek.*

*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.*

A fentiek alapján a helyi földbizottságnak az állásfoglalása kialakításakor a Földforgalmi törvény 23/A. § előírásainak alkalmazására tehát nem lehet megállapítani annak jogszabálysértő voltát.

Jogszabálysértés arra tekintettel sem állapítható meg, hogy az állásfoglalás indoklása rögzíti, hogy a vételár a köztudomású tények és a helyi földbizottsági szerv legjobb ismeretei alapján nem áll arányban a föld forgalmi értékével, hiszen a helyi földbizottságként eljáró szerv - a képviselő-testülettel ellentétben - birtokában van azoknak a köztudomású tényeknek és a föld forgalmi értékét meghatározó adatoknak, információknak, melyek alapján állásfoglalásában teljes felelőssége birtokában tud ilyen kijelentést rögzíteni. Ebből eredően a helyi földbizottság szakmai információk alapján, kvázi mérlegelési jogkörben tett megállapításának jogszabálysértő volta sem állapítható meg.

Fentiekre tekintettel a képviselő testület az állásfoglalást a rendelkező részben foglaltak szerint elutasította.

A döntéshozó hatáskörét a Fétv. 103/A §. (2) bekezdése, illetékességét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 16. § (1) bekezdés a) pontja állapítja meg. A bírósági felülvizsgálat lehetősége az Ákr. 114. § (1) bekezdése alapján biztosított.

Gomba, 2019. december 12.

Lehota Vilmos  
polgármester

**2. A Képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy döntését a Fétv. 103/A. § (2) bekezdése alapján – az ügyben érintettekkel - közölje.**

Határidő: az 1. pont tekintetében azonnali  
a 2. pont tekintetében 2019. december 2.

Felelős: az 1. pont tekintetében Lehota Vilmos polgármester  
a 2. pont tekintetében Kósa Erzsébet Anikó jegyző

Lehota Vilmos sk.  
polgármester

Kósa Erzsébet Anikó sk.  
jegyző

Kiadmány hitelül:  
2019. december 13.

Kósa Erzsébet Anikó