

Kivonat

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2018. július 5-én megtartott zárt testületi ülésének jegyzőkönyvéből:

130/2018.(VII.05.) sz. Önkormányzati hat.:

Döntés a Harkány 3340 hrszú-ú külterületi, zártkerti ingatlan adásvétele során a Magyar Agrár-, Élelmiszeipari és Vidékfejlesztési Kamara Baranya Megyei Elnöksége által kiadott állásfoglalásra érkezett kifogás elbírálásáról.

Harkány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy:

Harkány Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Lampert Csaba Mihály vevő és Lampert Mihályné haszonélvezeti jog jogosultja által 2018. június 01. napján kelt, Hivatalunkhoz 2018. június 05. napján benyújtott, a Harkány Zártkert 3340 hrsz. alatt felvett zártkerti ingatlan vonatkozásában 2018. január 01. napján kelt adás-vételi szerződés vonatkozásában a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Baranya Megyei Igazgatósága által BA01-01509-5/2018. ügyiratszámmon kibocsátott állásfoglalásával kapcsolatban benyújtott kifogását a 2013. évi CCXII. tv. (a továbbiakban: Fétv.) 103/A. § (2) bekezdése alapján

e l u t a s í t j a.

A Képviselő-testület döntése ellen fellebbezésnek helye nincs. A határozat ellen a közléstől számított 30 napon belül a Pécsi Közigazgatási és Munkaügyi Bírósághoz (7601 Pécs, Pf. 210.) címzett keresetlevéllel bírósági felülvizsgálati kérelmet terjeszthet elő, amely benyújtható Harkány Város Jegyzőjéhez (7815 Harkány, Petőfi u. 2-4.)

A határozat bírósági felülvizsgálata iránti eljárásra az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. alapján illetékköteles, amelynek összege 30.000,- Ft.

Eljárási költség az eljárás során nem merült fel.

Indokolás

Lampert Csaba Mihály vevő, valamint Lampert Mihályné haszonélvezeti jogosult a helyi földbizottság hatáskörében eljáró Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Baranya Megyei Igazgatósága által BA01-01509-5/2018 ügyiratszámmon 2018. május 13. napján kelt NAK-NY-101 azonosító számú állásfoglalása ellen a törvényes határidőn belül kifogást nyújtott be.

A fenti adás-vételi szerződés vonatkozásában Harkány Város Jegyzője 2018. június 06. napján H/751-8/2018. ügyiratszámmon kizárási okot jelentett be a Baranya Megyei Kormányhivatal részére, mely kérelmet a Baranya Megyei Kormányhivatal BAB/12/00930-3/2018. számon végzésbe foglaltan elutasított, arra hivatkozással, hogy az ügy nem a jegyző, hanem a képviselő-testület döntési hatáskörébe tartozó hatósági ügy.

A hatáskör és illetékesség tisztázását követően a Képviselő-testület birtokába került iratok alapján a rendelkező részben foglalt döntésemet az alábbiakra alapozom.

Ügyfelek a benyújtott dokumentumban lényegében arra támaszkodva kérik az elfogadó nyilatkozatot a törvényes határidőn belül jogszerűen benyújtó elővásárlási jogosult tulajdonszerzés támogatásának megvonását, hogy a szerződés keltének napján történő birtokba vétellel, és az adás-vétel tárgyát

képező ingatlan művelésének megkezdésével kb. 1.000.000,- Ft összegű káruk keletkezett, amely összeg követelését jogalap nélküli gazdagodás címén helyezik kilátásba, amennyiben vevő nem szerzi meg az ingatlan feletti kizárólagos tulajdoni jogot.

Ügyfelek a fentiek mellett kifogásolják azt, hogy az általuk vásárolni kívánt ingatlan zártkerti minősítéséről, a szerzési korlátokról, illetve a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozásáról senki sem tájékoztatta őket.

A Fétv. 103/A. § (2) bekezdése alapján a képviselő-testület megváltoztatja a kifogással érintett állásfoglalást, ha annak kiadására a Földforgalmi törvény 23-25. §-a megsértésével került sor, egyébként a kifogást elutasítja.

A fenti jogszabályhely alapján megállapítható, hogy a Képviselő-testület a kifogással érintett állásfoglalást nem a kifogás tartalmához kötötte, hanem a 103/A. § (2) bekezdésében meghatározott jogszabályoknak való megfelelése tekintetében vizsgálhatja.

A Földforgalmi tv. 23-25. §-ában foglaltak szerint:

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.

Az ügyben eddig keletkezett iratok, a csatolt adás-vételi szerződés, valamint az elővásárlási jogosult által tett elfogadó nyilatkozat vizsgálata alapján megállapítható, hogy a jognyilatkozatokat a felek a jogszabályoknak megfelelő tartalommal és alakszerűen tették meg. A létrejött adás-vételi szerződésből a felek akarata egyértelműen megállapítható, abban minden, a földtörvénnyel kapcsolatos tájékoztatás, valamint a Földforgalmi tv. 13-15. §-nak megfelelő tartalmú nyilatkozat megfelelően szerepel.

Az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozata és annak mellékletei szintén megfelelnek a jogszabályi előírásoknak, abból világosan kiderül a nyilatkozatot tevő szándéka, személyazonossága, illetve megfelel a Földforgalmi tv. 23. § (1) bek. cc) pontjában foglaltaknak, valamint a 13-15. §-ban előírt rendelkezéseknek.

Az adásvételi szerződés kifüggesztése, az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozata, a felek tájékoztatása a jogszabályokban előírt határidőn belül történtek.

23. § (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.

A dokumentumok vizsgálatát követően megállapítottam, hogy az elővásárlási jog gyakorlása jelen ügyben a jogszabályi előírásoknak megfelelően történt.

23. § (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.

Tekintettel arra, hogy jelen ügyben a nyilatkozattételre irányadó határidőn belül egyetlen elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó nyilatkozatot az adás-vételi szerződést illetően, az elővásárlási jogosultak rangsora tekintetében nincs szükség jegyzék készítésére.

23. § (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.

Az ügyben keletkezett iratok megvizsgálását követően megállapításra került, hogy a határidőn belül beérkezett elfogadó nyilatkozat az irányadó jogszabályoknak megfelel.

23. § (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.

23. § (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.

A helyi földbizottság jogkörében eljáró Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Baranya Megyei Igazgatósága az általa kibocsátott állásfoglalása mind az eredeti vevő, mind pedig az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlási jogosult tekintetében támogatja a tulajdonszerzést.

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 elvásárlásra jogosult

ca) alkalmas-e az adás-vételi szerződés és a 13. §-ban, illetve a 15. §-ban meghatározott kötelezettségvállalások teljesítésére,

cb) elnyer-e olyan jogi helyzetet, amelynek révén a jövőben az elővásárlási jogát visszaélészerűen gyakorolhatja, vagy

cc) indokolható gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célból szerezne meg a föld tulajdonjogát;

d) az ellenérték a föld forgalmi értékével arányban áll-e, s ha nem, az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától.

Az ügyben keletkezett iratok alapján megállapítható, hogy a 2018. január 31. napján kelt adás-vételi szerződés nem ütközik a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdésének egyik pontjába sem, így különösen: a szerződés nem alkalmas a tulajdonszerzési korlátozás megkerülésére; nem állapítható meg, hogy a felek a Földforgalmi tv. hatályba lépése előtt állapodtak volna meg a tulajdonjog átruházásában. Emellett megállapítható, hogy mind a vevő, mind pedig az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlási jogosult nyilatkozatuk alapján alkalmasak a Földforgalmi tv. 13. és 15. §-ban foglalt kötelezettségvállalások teljesítésére.

Nem állapítható meg továbbá az elővásárlási jog jövőbeni visszaélészerű gyakorlásának lehetősége; nem állapítható meg egyik támogatott fél tekintetében sem a gazdasági szükséglet nélküli, felhalmozási célból való tulajdonszerzés; végül a helyi viszonyok ismeretében megállapítható, hogy az adás-vételi szerződésben kölcsönösen kialakult vételár arányban áll annak forgalmi értékével.

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.

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

25. § (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.

Fent írt megállapítások alapján összességében elmondható, hogy a kamarai állásfoglalásban írtak nem ütköznek a Földforgalmi tv. 23-25. § rendelkezéseibe, tartalmában megfelel az irányadó jogszabályoknak.

Emellett megállapítható, hogy a Fétv. 103/A. § (2) alapján, határidőben benyújtott kifogásban az azt előterjesztő túlnyomó részt olyan, a felek belső elszámolási viszonyának körébe tartozó indokokra

támaszkodva kéri az általa megtámadott állásfoglalás megváltoztatását, amelyek vizsgálata nem tartozik sem a helyi földbizottság, sem az általa kibocsátott állásfoglalás elbírálására jogosult helyi képviselő-testület hatáskörébe sem, így a képviselő-testület ezen indokok valóságának vizsgálatára nem tér ki.

Fentiek alapján tehát a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Baranya Megyei Igazgatóságának BA01-01509-5/2018. ügyiratszámom kibocsátott állásfoglalása jogszerű, erre tekintettel a benyújtott kifogás nem alapos, annak elutasítása felel meg az irányadó jogszabályoknak.

Érdemes megjegyezni továbbá, hogy a jelen ügy tárgyát képező állásfoglalás az Alkotmánybíróság által 17/2015. (VI. 5.) számon kibocsátott határozata alapján akkor lenne hiánytalan, ha a törvényben megkövetelt értékelést olyan részletességgel tartalmazza, hogy annak okszerűsége érdemben is elbírálható a hatósági eljárásban. Az állásfoglalás ezzel ellentétben nem tartalmazza a döntés alapjául szolgáló indokokat, okokat.

Tekintettel azonban arra, hogy az állásfoglalás érdemi része a fent részletezett vizsgálatok alapján a jogszabályoknak megfelel, annak megváltoztatása nem indokolt.

A fentiekre tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

A Képviselő-testület hatáskörét a Fétv. 103/A. § (1) bekezdése, illetékességét az Általános Közigazgatási Rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. (a továbbiakban: Ákr.) 16. § (1) a) pontja állapította meg.

A határozat bírósági felülvizsgálatára vonatkozó rendelkezés a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 142. § (4) bekezdésén, az Ákr. 116. § (4) b) pontján, valamint a 114. § (1) bekezdésén, valamint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 43. § (3) bekezdésén alapul.

A képviselő-testület felkéri a Harkányi Közös Önkormányzati Hivatal aljegyzői feladatokat ellátó Igazgatási Osztályvezetőjét (a jegyző korábban bejelentett, személyes érintettsége okán), hogy a fenti döntést közölje a helyi földbizottságként eljáró szervvel, a kifogást tevővel és a mezőgazdasági igazgatási szervvel.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Hohner Éva, aljegyzői feladatokat ellátó igazgatási osztályvezető

A kivonat hitelesül:



Harkány, 2018.07.05.

