

Mezőkövesd Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
158/2016. (VII.21.) határozata
- ZÁRT ülésen hozott -

A Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Megyei Elnökségének helyi földbizottsági feladatkörben hozott állásfoglalása ellen benyújtott kifogás elbírálásáról

Mezőkövesd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Megyei Elnökségének helyi földbizottsági feladatkörben 2016. 06. 24. napján kelt, BOR01-00998-11/2016. számon iktatott, Mezőkövesd külterület 026/2 és 0246/1 helyrajzi számon nyilvántartott földrészletekre vonatkozó adásvételi szerződés jóváhagyása tárgyában kiadott állásfoglalás ellen Radócz Csaba által () 2016. 07. 08. napján **benyújtott kifogását elutasítja.**

A Képviselő-testület döntése ellen a kézhezvételtől számított 30 napon belül keresettel lehet élni, amelyet a Miskolci Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságnak címezve, a jegyzőnél kell benyújtani.

Indokolás

- 1) 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. § (1) bekezdése értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv (a továbbiakban: Földhivatali Főosztály) megkeresi a helyi földbizottsági feladatkörben eljáró Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Megyei Elnökségét (a továbbiakban: Kamara) az adásvételi szerződéssel kapcsolatos állásfoglalása iránt. A Kamara állásfoglalását a települési önkormányzat polgármesteri hivatala, illetve közös önkormányzati hivatal esetében a közös önkormányzati hivatal hirdetőtábláján 5 napra ki kell függeszteni. 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, melyet a testület 15 napon belül zárt ülésen bírál el.
A képviselő-testület megváltoztatja a kifogással érintett állásfoglalást, ha annak kiadására a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 23–25. §-a megsértésével került sor, egyébként a kifogást elutasítja, míg az elkésett kifogást érdemi vizsgálat nélkül utasítja el.
- 2) A Mezőkövesd külterület 026/2 és 0246/1 helyrajzi számon nyilvántartott földrészletekre vonatkozóan adásvételi szerződés jött létre dr. Hajdú István, Szabó Szilvia valamint Gulyás Istvánné eladók és Szabó János vevő – aki mindkét ingatlanban tulajdonostárs, helyben lakó földműves – között 2016. február 19. napján. Az adásvételi szerződés a jogszabályi előírásoknak megfelelően kifüggesztésre került, amelyre határidőben elfogadó jognyilatkozatot tett Radócz Csaba balmazújvárosi lakóhellyel és mezőgazdasági üzemponttal rendelkező fiatal földműves, családi gazdálkodó.

A Kamara 2016. 06. 24. napján kelt, BOR01-00998-11/2016. iktatószámú állásfoglalásában a fentebb megnevezett földrészlet tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását

- a) Szabó János esetében támogatta,
 - b) Radócz Csaba esetében az állásfoglalás nem tartalmazott semmilyen megállapítást.
- 3) A kamarai állásfoglalás ellen Radócz Csaba részéről határidőben kifogás érkezett (az állásfoglalás átvételének napja a tértivevény alapján: 2016. 07. 05., nyitva álló határidő vége: 2016. 07. 10. a kifogás benyújtás napja (postára adás): 2016. 07. 08.), amely az alábbiakat tartalmazza:
- a) kéri a Képviselő-testülettől, hogy a Kamara állásfoglalását bírálja felül (igazítsa ki) oly módon, hogy az ő tulajdonszerzését támogassa, mivel tulajdonostárs, fiatal földműves, családi gazdálkodó és ökológiai gazdálkodást folytat;
 - b) kéri továbbá, hogy amennyiben mégsem támogatják a tulajdonszerzését, akkor utasítsa a Képviselő-testület új eljárásra a Kamarát.
- 4) Tekintettel arra, hogy a kamarai állásfoglalás nem tér ki a kifogást tevő által tett elővásárlási nyilatkozatra, ezért belföldi jogsegély-kérelemmel kerestük meg a kamarai döntés előkészítését végző Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát, mint hatáskörrel és illetékességgel rendelkező mezőgazdasági igazgatási szervet, hogy adjon tájékoztatást arról, miként ítélte meg Radócz Csaba elővásárlási jogosultként tett nyilatkozatát eljárása és vizsgálata során. A Földhivatali Főosztály válasza az alábbiakat tartalmazza:
- a) Radócz Csaba jognyilatkozata nem felelt meg a Földforgalmi törvény 13-15. §-ban foglalt tartalmi követelményeknek, mivel a 026/2 hrsz-ú földrészlet adásvétellel érintett területére 2018. június 30. napjáig érvényes haszonbérleti szerződéssel rendelkezik a Matyó Agrártermelő Zrt., és e tényre vonatkozóan az elfogadó nyilatkozatban kellett volna vállalnia az elővásárlásra jogosultnak a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében meghatározott kötelezettséget, amit azonban nem tett meg;
 - b) az a) pontban leírtak hiánya a Földforgalmi törvény 21. § (9) bekezdése szerint olyan jogsértés, amely miatt az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna;
 - c) az a) és b) pont alapján a Földhivatali Főosztály nem küldte meg Radócz Csaba elfogadó nyilatkozatát a Kamarának, ezért arra a kamarai állásfoglalás nem is térhetett ki;
- 5) A Kamara állásfoglalása a 4) pont ismeretében született meg, így elmondható, hogy jogsértést nem követett el annak meghozatala során, továbbá a kötelező indokolást tartalmazza, megfelelően az AB határozatnak is
- 6) Az előző pontokon túlmenően – a tulajdoni lapok figyelembevételével – megállapítást nyert, hogy Radócz Csaba az adásvétellel érintett földterületek közül csak a 026/2 hrsz-ú ingatlanban tulajdonostárs, míg a 0246/1 hrsz-ú ingatlan esetén nincs tulajdonjoga;
- 7) Szintén megállapítást nyert, hogy a kifogást tevő nem helyben lakó fiatal földműves, családi gazdálkodó, mivel mind a lakóhelye, mind a mezőgazdasági üzemközpontja Balmazújvárosban található;

- 8) Tény az is, hogy az adásvétellel érintett földterületek nem szomszédosak egymással, a földműves nyilvántartás adatai szerint pedig a tulajdonosai nem földművesek, így azok jelenleg nem tartoznak, nem tartozhatnak egy mezőgazdasági üzemközponthoz;
- 9) A kifogást tevő azon kérése, hogy amennyiben nem támogatja a Képviselő-testület a tulajdonszerzését, úgy kötelezze új eljárásra a Kamarát, jogszabályilag kizárt, mivel ilyen hatáskörrel a képviselő-testület nem rendelkezik, nincs rá jogszabályi felhatalmazása;
- 10) A Képviselő-testület számára előírt jogszabályi előírásoknak megfelelő vizsgálat mélysége, milyensége a mai napig nem tisztázott. Végrehajtási rendelet még mindig nem áll rendelkezésre.
- 11) A képviselő-testület felülvizsgálati hatóköre a Fétv. 103/A. § (2) bekezdése alapján arra terjed ki, hogy a Földforgalmi törvény 23–25. §-ai megsértésével került-e sor az állásfoglalás kiadására.
- 12) Amint arra a 17/2015. (VI. 5.) AB határozat is rámutat: a Földforgalmi törvény 24–25. §-a értelmében a Kamara a Földhivatali Főosztály megkeresésére kiadott állásfoglalásában az egyes adásvételi szerződéseket a köztudomású tényekre és legjobb ismereteire alapozva értékeli. A szerződés értékelésének a törvényben megjelölt, de nem kizárólagos szempontjai a tulajdonszerzési korlátozás megkerülésének, a felek titkos fenntartásainak, a jogszabály megkerülésének, a visszaélészerű joggyakorlásnak, a gazdasági szükséglet nélküli felhalmozási célú tulajdonszerzésnek, illetve az értékarányosságunk vizsgálatát írják elő. A Kamara állásfoglalásának közjogi jogkövetkezményeit – az adásvételi szerződés jóváhagyását, illetve megtagadását – nem maga a Kamara (és nem is a képviselő-testület), hanem a Földhivatali Főosztály alkalmazza (Földforgalmi törvény 24. §, 25. § (1) bekezdése, 27. §, 28. §). Ennél a pontnál hívom fel a figyelmet külön arra a jogszabályi rendelkezésre, hogy az értékelés csak a Kamara és a Földhivatali Főosztály számára biztosított, a képviselő-testület erre nem kapott felhatalmazást (Földforgalmi törvény 25. § (1) bekezdés, 28.§).
- 13) Az AB határozat megállapítja azt is, hogy elbírálása során a képviselő-testület a Kamarának, mint közvetett magánjogi érdekeltnek a jogkörét nem veszi át, tehát nem jogosult a helyi gazdálkodói közösség érdekeit képviselve felülbírálni állásfoglalásának kiadását a Földforgalmi törvény 23–25. §-ai megsértésének észlelését meghaladó körben.

A fenti pontokra tekintettel a Képviselő-testületnek, a határozathozatalának időpontjában rendelkezésre álló tények alapján kell elbírálnia a kifogást.

A Képviselő-testület megállapítja, hogy a Földhivatali Főosztály helytállóan ítélte meg Radócz Csaba elfogadó jognyilatkozatát, mivel az valóban nem tartalmazza a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében előírt köztelezettség vállalását annak ellenére, hogy az eladni kívánt 026/2 hrsz-ú ingatlanrész haszonbérbe van adva. Ennek hiányában a Földforgalmi törvény 21. § (9) bekezdése szerint – figyelemmel a Földforgalmi törvény 21. § (5) bekezdésében foglaltakra – az „elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna”.

A Kamara így a rendelkezésre álló iratok alapján jogszerűen hozta meg döntését, a Földforgalmi törvény előírásait szem előtt tartva, továbbá az tartalmazta azokat a kötelező elemeket, amelyek alapján a Földhivatali Főosztály egyértelmű döntést tud hozni.

Egy kifüggesztett adásvételi szerződéssel kapcsolatban történő elővásárlási jognyilatkozat elkészítésekor alapvető, hogy az arra jogosult részletesen tájékozódjon a tulajdon-átruházással érintett földterület jogi helyzetéről. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti járási hivatal földhivatali osztálya minden lényeges információval rendelkezik, ami az elővásárlási jognyilatkozat megfelelő összeállításához szükséges, közhiteles nyilvántartása pedig bárki számára hozzáférhető.

Végül meg kell jegyezni azt, hogy amennyiben az elfogadó nyilatkozat mind alakilag, mind tartalmilag jogszerű lenne, abban az esetben is csak a 026/2 hrsz-ú ingatlan eladással érintett földterületének megszerzésében támogathatná a tulajdon-átruházást a kifogástevő érdekében a Képviselő-testület, míg a 0246/1 hrsz-ú ingatlan eladással érintett földterületének megszerzésében nem, mivel egyrészt abban nem rendelkezik tulajdoni hányaddal, másrészt pedig nem helyben lakó földműves.

Összefoglalva tehát: Mezőkövesd Város Önkormányzata Képviselő-testületének nem jutott olyan tény, adat a tudomására, a kifogást tevő nem tárt olyan új bizonyítékot a Képviselő-testület elé, ami alapján meg lehetett volna állapítani a Földforgalmi törvény 23-25. §-ában meghatározottak megsértését, ezáltal megváltoztatva a Kamara állásfoglalását.

A Képviselő-testület hatáskörét a Fétv. 103/A. § (1) bekezdése állapítja meg. A határozat a fentebb megjelölt jogszabályokon túl a Fétv. 103/A. § (2) bekezdésén alapul.

A jogorvoslatra vonatkozó tájékoztatást a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 330. § (2) bekezdése alapján adtam.

Határidő: Azonnal

Felelős: Jegyző

Dr. Jakab Orsolya sk.
jegyző

Dr. Fekete Zoltán sk.
polgármester

Jegyzőkönyv hitelesítő

Csirmaz József sk.
települési képviselő

Csirmaz Zsolt sk.
települési képviselő

Kiadmány hitelül: