

2019. május 3-ai, rendkívüli, zárt ülés

A Képviselő-testület **5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás** szavazatarányban az alábbi határozatot hozza:

79/2019. (V. 3.) számú Képviselő-testületi határozat

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az ülés napirendjét az alábbiak szerint állapítja meg:

1. Javaslat a Dunavarsány 086/4 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó agrárkamrai vélemény elleni kifogás megtárgyalására
2. Javaslat a Dunavarsány 086/17 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó agrárkamrai vélemény elleni kifogás megtárgyalására

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A Képviselő-testület **5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás** szavazatarányban az alábbi határozatot hozza:

80/2019. (V. 3.) számú Képviselő-testületi határozat

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az ülés jegyzőkönyvének hitelesítésére Mekler Andrea és Kun László képviselőket jelöli ki.

Határidő: azonnal

Felelős: Képviselő-testület

A Képviselő-testület **6 igen, 0 nem, 1 tartózkodás** szavazatarányban az alábbi határozatot hozza:

81/2019. (V. 3.) számú Képviselő-testületi határozat

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Budapest megyei elnöksége (továbbiakban: helyi földbizottságként eljáró szerv) által kiadott Nak Ny 101. azonosító számú, PE01-01784-7/2019 iktatószámú, 2019. április 2-án kelt, Szabó József (a továbbiakban: Eladó) és Takács Gábor (a továbbiakban: Vevő) által a Dunavarsány 086/4 hrsz.-ú, legelő művelési ágú, 1 ha 2725 nm területű ingatlan 10 000 nm hányadára 2018. szeptember hónap 14. napján megkötött adásvételi szerződéssel (a továbbiakban: Szerződés) - kapcsolatosan kiadott állásfoglalást (a továbbiakban: Állásfoglalás) az alábbiak szerint változtatja meg:

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi Törvény) 24. § (2) bekezdésben foglaltakat megvizsgálva, Takács Gáborral, mint szerző féllel első ranghelyen támogatja a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását.

A képviselő-testület döntése ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, a döntés elleni jogorvoslati jog a fenti ügyben a Pest Megyei Kormányhivatal által meghozott határozat, ellen igénybe vehető jogorvoslat keretében gyakorolható.

Eljárási költség az eljárás során nem merült fel.

INDOKOLÁS

2018. szeptember 18-án Szabó József (a továbbiakban: Eladó) a Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatalnál (a továbbiakban: Hivatal) 2018. szeptember hónap 18. napján iktatott kérelmére az Eladó és Takács Gábor (a továbbiakban: Vevő) által a Dunavarsány 086/4 hrsz.-ú, legelő művelési ágú, 1 ha 2725 nm területű ingatlan 2725 nm hányadára 2018. szeptember hónap 14. napján megkötött adásvételi szerződés (a továbbiakban: Szerződés) egy eredeti, anonimizált példányban 2018. szeptember hónap 18. napjától 2018.

november hónap 26. napjáig a Hivatal hirdetőabláján hirdetményként kifüggesztésre került.

2018. november 30-án kelt levelében értesítette a Hivatal Jegyzője a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályát, mint mezőgazdasági igazgatási szervet a kifüggesztés megtörténtéről, valamint arról, hogy a kifüggesztés alatti időben teljes bizonyító erejű, magánokiratban foglalt ajánlat nem érkezett.

A Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya a Szerződést megküldte a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara részére, amely „Nak Ny 101” azonosító számú, 'PE02-02033-7/2019' iktatószámú, 2019. április 2-án kelt, a Hivatalnál 2019. április 9-én iktatott állásfoglalásában (a továbbiakban: Állásfoglalás) tájékoztatta a Jegyzőt arról, hogy Vevő ingatlanszerzését nem támogatja. A nem támogatás indoka: „a helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi Törvény 24. § (2) bekezdés szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy a vételár a köztudomású tények és a helyi földbizottsági szerv legjobb ismeretei alapján nem áll arányban a föld forgalmi értékével, mivel köztudomású tény, hogy a településen a földek átlagára az adásvételi szerződésben szereplő ellenértékhez képest jelentősen alacsonyabb.”

Az Állásfoglalást Vevő részére 2019. április 30-án megküldésre került azzal a tájékoztatással, hogy az állásfoglalással szemben jelen értesítés kézhezvételétől számított 5 napon belül jogosult kifogást benyújtani a Jegyzőnél.

Vevő a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara döntése ellen a Jegyző előtt 2019. április 30-án kifogást nyújtott be.

Vevő kifogásában előadta, hogy az ingatlan vételára arányban áll a föld forgalmi értékével, a környéken tanyák találhatóak, és tanya építésére kívánta az ingatlant megvételezni. Állítása alátámasztására Vevő csatolta egy 2004-ben megkötött adásvételi szerződést. Vevő állítása szerint Eladónak nem állt szándékában olcsóbban eladni az ingatlant, mint a szerződésben kialakított vételár.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel – a továbbiakban: Földforgalmi törvény - összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) Eladó kérelmének benyújtásának időpontjában (2018. szeptember 18.) hatályos szabályozása szerint a Nemzeti Agrárkamara állásfoglalásával szembeni kifogás a települési önkormányzat képviselő-testületénél terjeszthető be. A kifogást a jegyzőhöz kell benyújtani. A kifogás benyújtásáról és annak időpontjáról a jegyző haladéktalanul értesíti a mezőgazdasági igazgatási szervet. „A képviselő-testület megváltoztatja a kifogással érintett állásfoglalást, ha annak kiadására a Földforgalmi törvény alábbi, 23-25. §-a megsértésével került sor, egyébként a kifogást elutasítja:

A Földforgalmi törvény Eladó kérelmének benyújtásának időpontjában (2018. szeptember 18.) hatályos 23. §-a vonatkozó rendelkezései 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 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 Földforgalmi Törvény 13-15. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait, vagy azok önállóan, a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően nem kerültek csatolásra.

A Földforgalmi Törvény Eladó kérelmének benyújtásának időpontjában (2018. szeptember 18.) hatályos 13. §-a a Szerződésre vonatkozó rendelkezései szerint a szerző fél vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi Törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Ezen nyilatkozatot a Szerződés 13. pontja tartalmazza.

A Földforgalmi Törvény Eladó kérelmének benyújtásának időpontjában (2018. szeptember 18.) hatályos 14. §-a a Szerződésre vonatkozó rendelkezései szerint a szerző félnek nyilatkoznia kell arról, hogy nincs földhasználati díjtartozása. Ezen nyilatkozatot a Szerződés 14. pontja tartalmazza.

A Földforgalmi Törvény Eladó kérelmének benyújtásának időpontjában (2018. szeptember 18.) hatályos 14. § (2) bek. alapján „a tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző féllel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.”

A Földforgalmi Törvény Eladó kérelmének benyújtásának időpontjában (2018. szeptember 18.) hatályos 15. §-a szerint „a pályakezdő gazdálkodónak a 13. és 14. §-ban meghatározottakon túl kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy

- a) a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen állandó bejelentett lakosként életvitelszerűen fog tartózkodni, vagy a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzempontot létesít, és
- b) mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat.

A Földforgalmi Törvény Eladó kérelmének benyújtásának időpontjában (2018. szeptember 18.) hatályos 24. § (2) 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 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.

A Nemzeti Agrárgazdasági Kamara az Állásfoglalásban tájékoztatott arról, hogy Vevő ingatlanszerzését nem támogatja. A nem támogatás indoka: „a helyi földbizottsággal eljáró szerv a Földforgalmi Törvény 24. § (2) bekezdés szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy a vételár a köztudomású tények és a helyi földbizottsági szerv legjobb ismeretei alapján nem áll arányban a föld forgalmi értékével, mivel köztudomású tény, hogy a településen a földek átlagára az adásvételi szerződésben szereplő ellenértékhez képest jelentősen alacsonyabb.”

Dunavarsány Képviselő-testülete megvizsgálta Szerződést, az Állásfoglalást, valamint a Kifogásban foglaltakat.

A Kifogás elbírálása során a Képviselő-testület a következő megállapításokat tette:

A Kifogás határidőben került benyújtásra.

A Földforgalmi Törvény Eladó kérelmének benyújtásának időpontjában (2018. szeptember 18.) hatályos 24. § (2) 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 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,
 - 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 Nemzeti Agrárgazdasági Kamara az Állásfoglalásban tájékoztatott arról, hogy Vevő ingatlanszerzését nem támogatja. A nem támogatás indoka: „a helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi Törvény 24. § (2) bekezdés szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy a vételár a köztudomású tények és a helyi földbizottsági szerv legjobb ismeretei alapján nem áll arányban a föld forgalmi értékével, mivel köztudomású tény, hogy a településen a földek átlagára az adásvételi szerződésben szereplő ellenértékhez képest jelentősen alacsonyabb.”

A Nemzeti Agrárkamara nem támasztotta alá fenti állítását, az ingatlanok forgalmi értékének jellemzően gyors változása miatt pedig nem fogadható el köztudomású tényként, hogy a településen a földek átlagára az adásvételi szerződésben szereplő ellenértékhez képest jelentősen alacsonyabb.

Amennyiben a helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdésén meghatározott szempontokon túl a törvény céljainak való megfelelést is vizsgálja, a képviselőtestület ebben az esetben is kizárólag olyan szempontból vizsgálhatja az állásfoglalást, hogy annak kiadására a Földforgalmi tv. 23-25. §-a megsértésével került-e sor, a törvény céljának való megfelelés vizsgálata nem tartozik a képviselő-testület hatáskörébe.

A Fétv. Eladó kérelmének benyújtásának időpontjában (2018. szeptember 18.) hatályos 103/A. § (2) bek. 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. 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.”

Figyelemmel fent leírtakra a Képviselő-testület a rendelkező rész szerint döntött.

A 2019. január 11-én hatályba lépett, az egyes törvényeknek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmával összefüggő módosításáról szóló 2018. évi CXXXVI. törvény alapján a 2019. január 11-én folyamatban lévő eljárásokban a képviselő-testület döntésével szemben önállóan közigazgatási per nem indítható, a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárást lezáró döntése elleni közigazgatási perben támadható a testület döntése.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy fenti döntést közölje a helyi földbizottsággal, a kifogást tevővel és a mezőgazdasági igazgatási szervvel.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A Képviselő-testület **6 igen, 0 nem, 1 tartózkodás** szavazatarányban az alábbi határozatot hozza:

82/2019. (V. 3.) számú Képviselő-testületi határozat

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Budapest megyei elnöksége (továbbiakban: helyi földbizottságként eljáró szerv) által kiadott Nak Ny 101. azonosító számú, PE01-05752-10/2018 iktatószámú, 2018. november 27-én kelt, Lang Miklós (a továbbiakban: Eladó) és Szabó Zsigmond (a továbbiakban: Vevő) által a Dunavarsány 086/17 hrsz.-ú, kivett szántó művelési ágú, 4465 nm területű ingatlanra 2018. február hónap 1. napján megkötött adásvételi szerződéssel (a továbbiakban: Szerződés) - kapcsolatosan kiadott állásfoglalást (a továbbiakban: Állásfoglalás) az alábbiak szerint változtatja meg:

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi Törvény) 24. § (2) bekezdésben foglaltakat megvizsgálva, Szabó Zsigmonddal, mint szerző féllel első ranghelyen támogatja a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását.

A képviselő-testület döntése ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, a döntés elleni jogorvoslati jog a fenti ügyben a Pest Megyei Kormányhivatal által meghozott határozat, ellen igénybe vehető jogorvoslat keretében gyakorolható.

Eljárási költség az eljárás során nem merült fel.

INDOKOLÁS

2018. április 10-én Lang Miklós (a továbbiakban: Eladó) a Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatalnál (a továbbiakban: Hivatal) 2018. február hónap 8. napján iktatott kérelmére az Eladó és Szabó Zsigmond (a továbbiakban: Vevő) által a Dunavarsány 086/17 hrsz.-ú, kivett szántó megnevezésű ingatlanra 2018. február hónap 1. napján megkötött adásvételi szerződés (a továbbiakban: Szerződés) egy eredeti, anonimizált példányban 2018. február hónap 8. napjától 2018. április hónap 9. napjáig a Hivatal hirdetőtábláján hirdetményként
kifüggesztésre
került.

2018. április 10-én kelt levelében értesítette a Hivatal Jegyzője a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályát, mint mezőgazdasági igazgatási szervet a kifüggesztés megtörténtéről, valamint arról, hogy a kifüggesztés alatti időben teljes bizonyító erejű, magánokiratban foglalt ajánlat nem érkezett.

A Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya a Szerződést megküldte a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara részére, amely „Nak Ny 101” azonosító számú, „PE01-05752-10/2018” iktatószámú, 2018. november 27-én kelt (a továbbiakban: Állásfoglalás) tájékoztatta a Jegyzőt arról, hogy Vevő ingatlanszerzését nem támogatja. A nem támogatás indoka: „a helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi Törvény 24. § (2) bekezdés szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy az adásvételi szerződésben szereplő ellenérték a föld forgalmi értékével nem áll arányban, az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tarthatott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától, mivel köztudomású tény, hogy a településen a földek átlagára (amely 1500-2000mFt/ha) az adásvételi szerződésben szereplő ellenértékhez képest jelentősen alacsonyabb.”

Az Állásfoglalás felek részére 2019. április 8-ig megküldésre került azzal a tájékoztatással, hogy az állásfoglalással szemben jelen értesítés kézhezvételétől számított 5 napon belül jogosult kifogást benyújtani a Jegyzőnél.

Vevő a visszaérkezett tértivevényből kitűnően az értesítést 2019. április 15-én átvette, a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara döntése ellen Vevő nevében a Jegyző előtt 2019. április 18-án kifogást nyújtott be.

Vevő kifogásában előadta, hogy álláspontom szerint az ingatlanértékek olyan gyorsan változnak, hogy nem lehet köztudomású tényként kezelni azok piaci értékét. Az Eladó ajánlatát Vevő elfogadtam, vitatni nem volt lehetősége. Álláspontja szerint a hatályos Ptk. alapján megkötött szerződést kizárólag a bíróság mondhatja ki semmisnek.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel – a továbbiakban: Földforgalmi törvény - összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) Eladó kérelmének benyújtásának időpontjában (2018. szeptember 18.) hatályos szabályozása szerint a Nemzeti Agrárkamara állásfoglalásával szembeni kifogás a települési önkormányzat képviselő-testületénél terjeszthető be. A kifogást a jegyzőhöz kell benyújtani. A kifogás benyújtásáról és annak időpontjáról a jegyző haladéktalanul értesíti a mezőgazdasági igazgatási szervet. „A képviselő-testület megváltoztatja a kifogással érintett állásfoglalást, ha annak kiadására a Földforgalmi törvény alábbi, 23-25. §-a megsértésével került sor, egyébként a kifogást elutasítja:

A Földforgalmi törvény Eladó kérelmének benyújtásának időpontjában (2018. szeptember 18.) hatályos 23. §-a vonatkozó rendelkezései 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 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 Földforgalmi Törvény 13-15. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait, vagy azok önállóan, a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően nem kerültek csatolásra.

A Földforgalmi Törvény Eladó kérelmének benyújtásának időpontjában (2018. szeptember 18.) hatályos 13. §-a a Szerződésre vonatkozó rendelkezései szerint a szerző fél vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi Törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Ezen nyilatkozatot a Szerződés 13. pontja tartalmazza.

A Földforgalmi Törvény Eladó kérelmének benyújtásának időpontjában (2018. szeptember 18.) hatályos 14. §-a a Szerződésre vonatkozó rendelkezései szerint a szerző félnek nyilatkoznia kell arról, hogy nincs földhasználati díjtartozása. Ezen nyilatkozatot a Szerződés 14. pontja tartalmazza.

A Földforgalmi Törvény Eladó kérelmének benyújtásának időpontjában (2018. szeptember 18.) hatályos 14. § (2) bek. alapján „a tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző féllel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.”

A Földforgalmi Törvény Eladó kérelmének benyújtásának időpontjában (2018. szeptember 18.) hatályos 15. §-a szerint „a pályakezdő gazdálkodónak a 13. és 14. §-ban meghatározottakon túl kötelezettséget kell vállalnia arra,

hogy
a) a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen állandó bejelentett lakosként életvitelszerűen fog tartózkodni, vagy a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzemközpontot létesít, és
b) mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat.

A Földforgalmi Törvény Eladó kérelmének benyújtásának időpontjában (2018. szeptember 18.) hatályos 24. § (2) 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 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 szerezné 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 Nemzeti Agrárgazdasági Kamara az Állásfoglalásban tájékoztatott arról, hogy Vevő ingatlanszerzését nem támogatja. A nem támogatás indoka: a helyi földbizottságként eljáró szerv arra a következtetésre jutott, hogy a vételár nem áll arányban a föld forgalmi értékével, mivel köztudomású tény, hogy a településen a földek átlagára az adásvételi szerződésben szereplő ellenértékhez képest jelentősen alacsonyabb.

Dunavarsány Képviselő-testülete megvizsgálta Szerződést, az Állásfoglalást, valamint a Kifogásban foglaltakat.

A Kifogás elbírálása során a Képviselő-testület a következő megállapításokat tette:

A Kifogás határidőben került benyújtásra.

A Földforgalmi Törvény Eladó kérelmének benyújtásának időpontjában (2018. szeptember 18.) hatályos 24. § (2) 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 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,
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 szerezné 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 Nemzeti Agrárgazdasági Kamara az Állásfoglalásban tájékoztatott arról, hogy Vevő ingatlanszerzését nem támogatja. A nem támogatás indoka: „a helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi Törvény 24. § (2) bekezdés szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy a vételár a köztudomású tények és a helyi földbizottsági szerv legjobb ismeretei alapján nem áll arányban a föld forgalmi értékével, mivel köztudomású tény, hogy a településen a földek átlagára az adásvételi szerződésben szereplő ellenértékhez képest jelentősen alacsonyabb.”

A Nemzeti Agrárkamara nem támasztotta alá fenti állítását, az ingatlanok forgalmi értékének jellemzően gyors változása miatt pedig nem fogadható el köztudomású tényként, hogy a településen a földek átlagára az adásvételi szerződésben szereplő ellenértékhez képest jelentősen alacsonyabb.

Amennyiben a helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdésén meghatározott szempontokon túl a törvény céljainak való megfelelést is vizsgálja, a képviselőtestület ebben az esetben is kizárólag olyan szempontból vizsgálhatja az állásfoglalást, hogy annak kiadására a Földforgalmi tv. 23-25. §-

a megsértésével került-e sor, a törvény céljának való megfelelés vizsgálatát nem tartozik a képviselő-testület hatáskörébe.

A Fétv. Eladó kérelmének benyújtásának időpontjában (2018. szeptember 18.) hatályos 103/A. § (2) bek. 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. 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.”

Figyelemmel fent leírtakra a Képviselő-testület a rendelkező rész szerint döntött.

A 2019. január 11-én hatályba lépett, az egyes törvényeknek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmával összefüggő módosításáról szóló 2018. évi CXXXVI. törvény alapján a 2019. január 11-én folyamatban lévő eljárásokban a képviselő-testület döntésével szemben önállóan közigazgatási per nem indítható, a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárást lezáró döntése elleni közigazgatási perben támadható a testület döntése.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy fenti döntést közölje a helyi földbizottsággal, a kifogást tevővel és a mezőgazdasági igazgatási szervvel.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester