

Z-3/2018. (I.25.) sz. közgyűlési határozat

..... termőföldvásárlását elutasító számú, 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.:,,, an.:, lakcíme:) vevő-én adásvételi szerződést kötött (szül.:,, an.:, lakcíme:) eladóval az eladó arányú, kizárólagos tulajdonában álló Szolnok külterületi..... hrsz. alatt nyilvántartott, ha m² alapterületű, aranykorona értékű, művelési ágú ingatlanra, melynek árát Ft-ban határozták meg. Az ingatlant a Magyar Olaj- és Gázipari nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1117 Budapest, XI. kerület, Október 23-a utca 18.) javára 580 m² területre bejegyzett bányaszolgalmi joga terheli. Az ingatlan-éig (szül.:,, an.:, lakcíme:) haszonbérelő birtokában van haszonbérleti szerződés alapján. Az adásvételi szerződést a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági, és Vidékfejlesztési Kamara Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Elnöksége, mint a helyi földbizottság helyett eljáró szerv, a Földforgalmi tv. 23-25. §-ai alkalmazásával nem támogatta, (szül.:,, an.:, lakcíme:) elővásárlásra jogosultnak a vevő helyébe lépve megvalósuló szerződéskötését támogatta.

A vevő kifogást terjesztett elő. Mivel a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a kifogás alapos, a közgyűlés a mellékletben foglalt hatósági határozat szerint a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara számú állásfoglalását megváltoztatja.

Értesülnek: Szalay Ferenc polgármester

Szabó István alpolgármester

Fejér Andor alpolgármester

Dr. Sebestyén Ildikó jegyző

Dr. Rácz Andrea aljegyző

Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Elnöksége (5000 Szolnok, Pozsonyi út 68.)

Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal

Földhivatali Főosztály (5000 Szolnok, Ostor u. 1/A)

Jogi Osztály és általa

..... (.....)

..... ügyvéd (.....)

..... ügyvéden keresztül

..... (.....)

Szalay Ferenc s. k.
polgármester

Dr. Sebestyén Ildikó s. k.
jegyző

Z-3/2018. (I.25.) sz. közgyűlési határozat melléklete

Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése
Szolnok, Kossuth tér 9.

Ügyiratszám.....
Ügyintéző:

Tárgy:
földvásárlási ügye

Határozat

Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése a szolnoki 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 jóváhagyó számú állásfoglalására benyújtott **kifogása alapján a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Elnöksége állásfoglalását 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 elővásárlásra jogosult által tett elfogadó nyilatkozat jóváhagyása esetén a jegyzék szerinti, az első helyen álló elővásárlásra jogosult alkalmas 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 vevő szintén alkalmas 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 elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatának jóváhagyása esetén 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 szerezné meg indokolható gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célból a föld tulajdonjogát;

megállapítja, hogy vevő

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

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

- az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosultat a joga gyakorlásában nem akadályozta, attól nem tartotta távol.

Megállapítja, hogy az ingatlan és annak vételára viszonyában aránytalanság vonatkozásában az eljárás során kétség nem merült fel.

Az eljárás mentes az igazgatási szolgáltatási díjfizetési kötelezettség alól.

A határozat ellen közigazgatási úton nincs helye fellebbezésnek. A határozat bírósági felülvizsgálata érdekében jogszabálysértésre való hivatkozással a Debreceni Közigazgatási és

Munkaügyi Bíróság előtt közigazgatási pert lehet indítani 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. Az ügy elbírálását egyszerűsített perben a keresetlevélben lehet kérni, azonban az egyszerűsített per szabályai csak akkor alkalmazhatók, ha ahhoz az alperes is hozzájárul. Egyszerűsített perben a bíróság a tárgyaláson kívüli eljárás szabályai szerint jár el.

Indokolás

..... (szül.:, an.:,
lakcíme:) (a továbbiakban: vevő) termőföld adásvételére vonatkozó szerződést (a továbbiakban: adásvételi szerződés) írt alá-én (szül.:, an.:, lakcíme:) eladóval (a továbbiakban: eladó) az ingatlan-nyilvántartásban Szolnok külterület hrsz. alatt nyilvántartott, ha m² alapterületű, művelési ágú, aranykorona értékű, az eladó.... arányú kizárólagos tulajdonában álló, a Magyar Olaj- és Gázipari nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1117 Budapest, XI. kerület, Október 23-a utca 18.) (a továbbiakban: bányaszolgalmi jogosult) javára 582 m² területre bejegyzett bányaszolgalmi joggal terhelt ingatlanra (a továbbiakban: ingatlan), melynek értékét Ft-ban határozták meg. Az ingatlan-éig (szül.:, an.:, lakcíme:) (a továbbiakban: hasznóbérlő) birtokában van hasznóbérlési szerződés alapján.

Az adásvétellel kapcsolatos hirdetmény Szolnok Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (a továbbiakban: polgármesteri hivatal) hirdetőtáblájára-ától-éig került kifüggesztésre, melyre-án elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó elfogadó nyilatkozat érkezett. A nyilatkozat benyújtója (szül.:, an.:, lakcíme:) (a továbbiakban: elővásárlásra jogosult). Az elővásárlásra jogosult nyilatkozatában bejelentette vételi szándékát, melyet a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 18. § (1) bekezdés d) pontja és (4) bekezdés a) pontja szerint fennálló elővásárlási jogára alapított. A nyilatkozatból kimaradt a § számának pontos megjelölése, de az elővásárlásra jogosult meghatározta, hogy helybenlakó családi gazdálkodó földműves, így a fogalom meghatározást és a hiányos jogszabályi megjelölést alapul véve aggálytalanul ki lehetett következtetni kérelmének jogalapját.

A kifüggesztés tényét igazoló dokumentumokat a benyújtott elfogadó nyilatkozattal együtt 2017. szeptember 20-án küldtük meg a Földforgalmi törvény 22. § (1) bekezdése értelmében a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály (a továbbiakban: 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, 2017. október 25-én megtartott ülésén megtárgyalta az érintett termőföld vásárlására irányuló adásvételi szerződést, s azt a JNSZ01-04493-19/2017. számú állásfoglalása (a továbbiakban: állásfoglalás) értelmében az adásvételi szerződésben rögzített vevő földszerzésével nem támogatta arra hivatkozással, hogy „...a vevő az elővásárlásra jogosult családi gazdaságának tagjaival ellentétben élethivatásszerűen nem foglalkozik mezőgazdasági tevékenységgel, hanem építőipari, illetve építőipari kereskedelmi céget működtet, továbbá meglévő földjeit mással művelteti. A vevő nem megélhetésszerűen gazdálkodik, tehát földszerzését gazdasági szükséglet nem indokolja.”.

Támogatta ugyanakkor Dr. Bernáth Erzsébet, 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 2017. október 30-án érkezett postán, kifüggesztésre került a polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára 2017. november 2. és 2017. november 8. 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 közigazgatási per megindításának lehetőségét.

A vevő az állásfoglalást postai úton 2017. november 8-án vette át.

A kamara állásfoglalása ellen a vevő határidőben, 2017. november 13-án postai úton Szolnok Megyei Jogú Város közgyűléséhez (a továbbiakban: közgyűlés) címzett kifogást (a továbbiakban: kifogás) terjesztett elő, melyet 2017. november 15-én vettünk át.

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 vevő kifogásolta, hogy az állásfoglalás az ő esetében felhalmozási célzatot állapított meg, mert építőipari cége van, míg az elővásárlásra jogosultnál nem állapított meg felhalmozási célzatot, noha az elővásárlásra jogosult ügyvéd és adatai az ügyvédi kamara nyilvános ügyvédkeresőjében elérhetők. Hivatkozott az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény 6. §-ában írott összeférhetlenségi szabályra. Szerinte a földbizottságnak vizsgálnia kellett volna az elővásárlásra jogosult ügyvédi törvény szerinti összeférhetlenségét. Szerinte az ügyvédi kamara nyilvános adatai köztudomásúnak minősülnek.

Nem ért egyet azzal, hogy a bizottság kizáró tényezőnek értékelte azt, hogy a vevő építőipari céget működtet. Nyilatkozata szerint 2007 decembere óta nyugdíjas, ő maga intézi a maga és a családja mezőgazdasági ügyeit.

Szerinte nem igaz, hogy indokolható gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célzattal kíván földet vásárolni. Az eladó és a vevő azonos időpontban, kárpótlással szerzett földet, így lett a vevőnek egy hektár földje, melyhez a szóban forgó szomszédos földet meg kívánja vásárolni.

Nem ért egyet azzal, hogy az állásfoglalás szerint a földszerzése a vidéki családi közösségek szerveződését nem szolgálja. Ő maga földműves, mindkét fiának van mezőgazdasági végzettsége és földtulajdona, jelentős szarvasmarha-állománnyal rendelkeznek, és a családjuk tulajdonában álló mezőgazdasági birtoktesthez tartozó birtokközpontot is kialakítottak.

Szerinte tévedett a bizottság abban, hogy földjeit a vevő mással műveltetni. Mintegy hat éve a földjeit maga műveli, az erre vonatkozó kamarai adatok szerinte a helyi földbizottság számára is hozzáférhetők.

Kifogása szerint a bizottság az ő esetében a valóságot nem fedő köztudomású tényekre hivatkozik, míg az elővásárlásra jogosult esetében köztudomású tényeket figyelmen kívül hagy és nem értékeli. Ezzel sérti a kifogástevőnek a törvény előtti egyenlőséghez, az indokolatlan megkülönböztetés elleni védekezéshez, a részrehajlás nélküli ügyintézéshez fűződő jogait.

Kéri, hogy a közgyűlés vizsgálja felül az állásfoglalást, a vizsgálat a valóságnak megfelelő köztudomású tények alapján történjen, így kerüljön elbírálásra a tulajdonszerzésének a kérdése.

A Közgyűlés a Z-36/2017. (XI.30.) számú közgyűlési határozatban a bizonyítási eljárás lefolytatását a polgármester hatáskörébe utalta és a határozathozatalra a közgyűlés 2018. január 25-ei munkaterv szerinti ülését határozta meg.

2017. november 30-án végzéseket bocsátottunk ki, melyben felhívtuk a feleket nyilatkozattételre és okiratcsatolásra.

Az elővásárlásra jogosult a végzésre 2017. december 29-én érkezett, 2017. december 13-án és 2017. december 27-én kelt leveleiben válaszolt. A 2017. december 13-ai keltezésű levelében továbbra is hiányosan, §-szám nélkül jelöli meg az elővásárlási joga gyakorlásának jogalapját, a jogszabály pontatlan megjelölése a kérdés megítélését azonban nem akadályozza, mert a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés *a*) pontja és (4) bekezdés *d*) pontja összevetésével megállapítható az elővásárlásra

jog gyakorlásánál meghatározott családi gazdálkodó földművesi státusz.

Becsatolta a Szolnoki Járási Hivatal járási földhivatala 510452/3/201406.04. számú határozatát, mellyel földművesként nyilvántartásba vették. A Jászapátiban található Gróf Széchenyi István Katolikus Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégium által kibocsátott, 164.323 sorszámú bizonyítvánnyal igazolta ökogazda képesítését, de van bioállat-tartó és tenyésztő, valamint bionövény-termesztő képesítése is. Mellékelte a szakképzettségét igazoló három bizonyítvány másolatát.

Nyilatkozott arról, hogy a termőföld megvásárlása esetén nem haladja meg a birtokmaximumot, a szerzés feltételeként előírt nyilatkozatát az elfogadó nyilatkozatában megtette.

Már kb. húsz éve mezőgazdasági őstermelő, csatolta a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal által 2004. március 08-án elvégzett regisztrációját igazoló dokumentumot.

Fiának, Gellérfi Ákosnak agrármérnöki végzettsége van, együtt gazdálkodnak. Családi gazdaságukat Gellérfi Ákos vezeti, további tagjai az elővásárlásra jogosult, valamint Gellérfi Ákos felesége és gyermekei. Csatolta a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Jn/10/02323-02/2015 számú határozatát, mely a fennálló tényeket igazolja. Családi gazdaságuk 16/01463-1 szám alatt szerepel a nyilvántartásban.

A becsatolt iratok alapján arra lehet következtetni, hogy működőképes méretű, versenyképes családi gazdaságot kívánnak működtetni.

Gazdálkodásuk komolyságát jelzi, hogy fokozatosan gépesítettek, és az aratás kivételével minden munkát maguk végeznek, a termények tárolására és a gépek elhelyezésére megfelelő telephelyük van Rákóczi falván. Földjeik túlnyomó részt Szolnoknak Rákóczi falva eső részén van. Abádszalókon és Kunhegyesen lévő földjeiket szolgáltatás igénybe vételével művelik. Célja a távoli, örökléssel szerzett földek közelire cserélése. Ennek célja, hogy földjeit a birtokközponthoz koncentrálja, hogy családi gazdaságuk számára versenyképes méretű földbirtokot alakítsanak ki. 2017-ben ezért 12 hektár abádszalóki termőföldet értékesített, ennek a vételárából kíván helyben termőföldet vásárolni.

Az elővásárlásra jogosult tevékenysége a családi gazdaságban személyes, kiterjed az adminisztrációra, könyvelésre, hatóságokkal való kapcsolattartásra, hatóságoknál történő eljárásra, terményértékesítésre és beszerzésre (pl. vetőmag), de a betakarítás során is végez például mérlegelési tevékenységet.

Nyilvántartásba vett erdőgazdálkodónak is minősül, tevékenységét szakirányító segíti. Személyes közreműködése nem munkaviszony és nem jár korlátlan anyagi felelősséggel. Ügyvédi és családi gazdálkodási tevékenysége közel azonos mértékű jövedelmet biztosít a számára.

Ügyvédi tevékenysége agrárjogi szakirányú, ügyfélköre is e körből kerül ki, 1986-ban mezőgazdasági szakjogász képesítést szerzett. Ezen túl önképzéssel is frissíti tudását. Közéleti tevékenysége keretében a települési agrárgazdasági bizottság elnökeként járt el, jelenleg a Magyar Agrár-, Élelmiszer-gazdasági és Vidékfejlesztési Kamara megyei és országos küldöttgyűlésébe is megválasztották küldöttként.

Az elővásárlásra jogosult nyilatkozatai meggyőzőek, gazdálkodási szándéka komoly és szakszerű, így gazdasági szükségletét indokoltnak, földszerzését nem felhalmozási célúnak lehet tekinteni.

Bozsó László vevő több szakaszban csatolta be a részére küldött végzésben kért iratokat.

2017. december 29-én kelt, 2018. január 3-án érkezett levelében határidő-hosszabbítást kért, míg 2018. január 2-án kelt és január 3-án érkezett levelében okiratokat küldött meg. Becsatolta a tulajdonában álló földek tulajdonjogát igazoló, a végzettségeiről tanúságot adó és a földművesi jogosultságát igazoló iratokat. Csatolta ugyanezeket az iratokat két fia, Bozsó Róbert és Bozsó Roland, valamint felesége, Bozsó Lászlóné, mint családi gazdaságának tagjai vonatkozásában is. Az iratok között megtalálható többek között a család több tagjának nehézgépkezelői jogosítványa is.

Becsatolta a Szolnoki Járási Hivatal földhivatalának 510087/2017.06.08. számú egyszerűsített határozatát, mellyel földművesként nyilvántartásba vették.

Igazolta, hogy a gazdálkodás a megélhetését jelentős mértékben segíti (nyugdíjszelvényt és bankszámla-kivonatot, valamint őstermelői személyijövedelemadó-bevallást is csatolt). Szakértelmét tanúsítja, hogy fiaival egységes birtoktest kialakítására törekszenek és egységes birtokközpontot alakítanak ki. Csatolta a birtokközpont kialakításával kapcsolatos szerződést.

Csatolta őstermelői igazolványának és hatósági nyilvántartásba vételének másolatát. Csatolta fiait, Bozsó Róbert és Bozsó Roland végzettségét és szakértelmét igazoló dokumentumokat, valamint felesége földművesként történő nyilvántartásba vételét. Nyilatkozatából arra lehet következtetni, hogy fiaival működőképes méretű, versenyképes családi gazdaságot kívánnak működtetni. Ő is arról nyilatkozott, hogy jelentősebb mennyiségű szarvasmarha-állományt tartanak.

Ugyanakkor úgy nyilatkozott, hogy: „A megvásárolt ingatlant - a tulajdonomban lévő földekkel együtt - bérműveléssel kívánom hasznosítani, így a földterület művelését ugyanazon személy végezné, aki a szomszédos földeket műveli. A termőföld hasznosítási kötelezettség így a szomszédos ingatlanokkal együtt, hosszútávra lenne biztosítva.”

A magyar jogszabályok jelenleg a „bérművelés” és „bérműveltetés” jogintézményét nem szabályozzák, fogalmát nem ismerik. Így nem lehetett megállapítani a nyilatkozatból, hogy azon a vevő mit ért.

Mivel a „bérműveltetés” nem egzakt fogalom, és az ügy elbírálása szempontjából többféleképpen értelmezhető, végzéssel hívtuk fel a vevőt, hogy haladéktalanul fejtse ki, hogy mit ért az általa tett nyilatkozat alatt. A vevő a végzést 2018. január 12-én átvette, és arra 2018. január 23-án válaszolt.

Nyilatkozata szerint az ingatlant továbbra is szántóföldként kívánja művelni, az ingatlan használatát másnak nem kívánja átengedni, maga hasznosítja és eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének. Eddigi nyilatkozatait fenntartja.

A föld művelője és a földművelés költségviselője ő maga lesz, a termelés kockázatát ő maga fogja viselni. A megtermelt termények, javak az ő tulajdonába kerülnek, azok felett ő rendelkezik. A bérműveltetést úgy érti, hogy a vetőmagot, a növényvédelemhez és a termeléshez szükséges anyagokat ő maga szerzi be, a földhasznosítás és a termelés módját ő maga határozza meg, azonban az olyan munkafolyamatokhoz, amelyekhez a szükséges mezőgazdasági nagygépek nem állnak a rendelkezésére, közreműködőt vesz igénybe. Korábban kárpótlással egy hektár területet szerzett. Földszerzésének éppen az a célja, hogy olyan, megfelelő méretű földterülete legyen, melynek művelése gazdaságilag is lehetővé és indokoltá teszi a nem olcsó mezőgazdasági nagygépek beszerzését és gazdaságos üzemeltetését.

Amíg saját gépparkját ki nem alakítja, a nagygépek használatát, mint szolgáltatást, vállalkozótól kívánja igénybe venni a korábbi gyakorlatnak megfelelően.

Bizonyítási indítvány keretében kérte Dr. Bernáth Erzsébet iratainak másolatban történő megküldését, azonban ennek teljesítése a költséghatékonysági és az eljárás mielőbbi befejezéséhez fűződő közérdek miatt nem volt célszerű.

2018. január 24. napján iratbetekintési joggal élt.

A kamara a felhívásra 2017. december 20-án kelt, 2017. december 29-én érkezett levelében válaszolt. A megküldött jegyzőkönyv kivonat szerint 2017. október 25-én meghozta állásfoglalását, mellyel az elővásárlásra jogosultat támogatta. A kamara a döntéselőkészítő iratok megküldését a „vonatkozó kamarai szabályozók” alapján megtagadta, válasza és a csatolt jegyzőkönyv-kivonat az ügy érdemi elbírálása szempontjából értékelhető információt nem tartalmazott. Döntésének alapjaként a „helyi gazdálkodói közösség számára köztudomású tények”-re hivatkozott, de nem részletezte, hogy ezek mik. Előadta, hogy az Elnökségnek nincs jogszabályban biztosított jogköre, lehetősége arra vonatkozóan, hogy a köztudomású tények, ismeretek bizonyítása érdekében bizonyítékokat szerezzen be, tekintettel arra, hogy a helyi földbizottságként eljáró szerv nem rendelkezik hatósági jogkörrel. Kérte, hogy a valósághű tényállás tisztázása érdekében szerezzük be a kapcsolódó bizonyítékokat a hatáskörrel rendelkező hatóságoktól, szervektől.

A Földforgalmi törvény 68. § (3) bekezdése alapján a Kamara a település közigazgatási területén a törvény hatálya alá tartozó földek tulajdonjogának forgalmát a birtokviszonyok átláthatóságába spekulatív földszerzések megelőzése, az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagot képző fölbirtokok kialakítása és megőrzése, a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítése érdekében a fölbirtok-politikai célokkal összhangban a 24. és 25. §-ban foglalt feladatának gyakorlásával befolyásolja.

Eszerint állásfoglalásában az adás-vételi szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján, különösen a következő szempontok szerint köteles értékelni:

- 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.

Ennek során be kell tartani a Földforgalmi törvény 25. § (1) bekezdését, mely szerint azonos mércével és körültekintéssel, azonos szempontok szerint kell vizsgálnia az összes szóba jöhető elővásárlásra jogosult és vevő esetében a fent írt körülményeket.

A Földforgalmi törvény 25. § (2) és (3) bekezdése és a mezőgazdasági igazgatási szerv rangsori javaslata csak a jogosulti sorrendet határozza meg. Ez azonban nem jelenti azt, hogy a vizsgálatot ne kellene elvégezni, és abban ne kellene kitérni a fent vázolt minden egyes körülményre, tételesen megjelölve, hogy az adott körülmény fennáll vagy sem, fennállása vagy fennállásának hiánya akadályozza-e a szerződéskötést azzal, akivel kapcsolatban a vizsgálatot végzik, vagy ellenkezőleg, annak feltételeként éppenhogy lehetővé teszi azt.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a kamara megsértette a Földforgalmi törvény 25. § (1) bekezdését, mert eltérő mércével vizsgálta az elővásárlásra jogosultat és a vevőt. Igaza van a kifogástevőnek abban is, hogy a Kamara megsértette a törvény előtti egyenlőséghez való jogát, és a vele azonos csoportban lévő elővásárlásra jogosulthoz képest, akivel összehasonlítható helyzetben van, észszerűtlen indok alapján tett különbséget, azaz diszkriminatív módon járt el.

A kamara az alábbiakat nyilatkozta: „A helyi földbizottságként eljáró szerv a helyi gazdálkodói közösség információi alapján szerzett tudomást arról, hogy a vevő építőipari, illetve építőipari kereskedelmi céget működtet, az erre vonatkozó iratokat azonban a fent hivatkozott kamarai szabályozónk alapján sajnos nem áll módunkban megküldeni.”

Ezt a nyilatkozatot a Ket. 51. §-a szerinti ügyféli nyilatkozat megtagadásának kell értékelni. Az ügyfeleknek joguk van a nyilatkozattételt megtagadni, a kamarától azonban a földforgalmi törvény 24. § (1) bekezdése alapján elvárható, hogy megfelelően megalapozott nyilatkozatot tegyen felelős ügyféli magatartás keretében.

Kérte a kamara, hogy szerezzük be a vevő építőipari cégének cégkivonatát, „mely vélhetően a BOLAX Kft.”, írják levelükben. Az állásfoglalást kibocsátó Kamara pontosan nem tudta megjelölni, hogy a vevőnek van-e cége, noha erre alapozták az állásfoglalásukat.

A cégnyilvántartásba bárki, így az állásfoglalást tevő Kamara is betekinthez, a tárolt cégkivonatot lekérheti, a kamarának minden lehetősége meglelt volna, hogy megalapozott állásfoglalást hozzon, ám ezt nem tette meg.

A kamarának a Földforgalmi törvény vagy más jogszabályok, a cégnyilvántartás adatai stb. alapján kellett volna okszerűen, jogszabályokkal alátámasztva megmagyaráznia, miért akadály az, ha a vevő építőipari céget üzemeltet. Ugyanígy, az ügyvédi törvény, az ügyvédi nyilvántartás és más hasonló jogszabályok alapján kellett volna megmagyaráznia, miért nem jelent problémát az elővásárlásra jogosult szerződésbe lépése. Ha nem tud ilyen jogszabályi akadályt, akkor nem mondhatja ilyen tilalomra hivatkozva azt, hogy a jogviszony valamely résztvevője nem köthet szerződést.

Beszereztük a BOLAX Kft. tárolt cégkivonatát, de abban nem találtunk olyan tevékenységet vagy körülményt, amely megalapozná a vevő szerződéskötésének megakadályozását.

Nem adott magyarázatot arra és nem hivatkozott jogszabályokra sem azzal kapcsolatban, hogy miért felhalmozási célzat az, hogy a vevőnek építőipari cége van és miért nem felhalmozási cél az,

hogy az elővásárlásra jogosult ügyvédi tevékenységet végez.

Megkerestük a mezőgazdasági igazgatási szervet, hogy bocsássa rendelkezésünkre a vevő és az elővásárlásra jogosult végzettségére, gazdálkodási képességére, a földforgalmi törvény 23-25. §-aiban foglalt feltételek teljesítésére vonatkozóan rendelkezésére álló dokumentumokat, azonban a mezőgazdasági igazgatási szerv a megkeresést a 2017. december 20-án kelt, és 2017. december 29-én kelt válasziratában megtagadta, hivatkozva a Fétv. 29. §-ára, mely alapján nem jogosult ezeket az információkat kiadni annak ellenére sem, hogy korábban ezeket részben a jegyző továbbította a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

A bizonyítási eljárás során figyelemmel kellett lenni az Alkotmánybíróság és a bíróságok gyakorlatára. az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI.5.) AB határozatának, a Kúria 2/2016. (III.21.) KMK véleményének és az általános bírói gyakorlatnak az összevetésével az alábbiakat kell szem előtt tartani. A helyi földbizottság helyett eljáró Kamara állásfoglalásnak a törvényben megkövetelt értékelést olyan részletességgel kell tartalmaznia, hogy annak megalapozottsága, okszerűsége és jogszerűsége nemcsak formailag, hanem érdemben is elbírálható legyen a hatósági eljárás során. A Közgyűlésnek a Ket. 12. § (3) bekezdése értelmében hatósági jogkörben kell eljárnia. Ebből következik, hogy a határozatnak érdemben és részletesen kell tartalmaznia a földforgalmi törvény 23-25. §-aiban foglalt rendelkezéseknek való megfelelés részletes vizsgálatát. Különösen fontos annak megalapozása, hogy a földbizottság és a közgyűlés a döntését milyen tényekre alapította. Ha a kamara állásfoglalása nem tartalmazza kellő részletességgel és mélységgel a döntést megalapozó indokokat, ennek kiküszöbölésére a Fétv. 103/A. § (2) bekezdése értelmében tételesen kell vizsgálni a földforgalmi törvény 23-25. §-ában meghatározott feltételek meglétét vagy hiányát.

A 17/2015. (VI.5.) AB határozat 106-110. pontjainak értelmezéséből kiderül, hogy a Közgyűlés hatósági eljárását hivatalból indított eljárásnak kell tekinteni. A Ket. értelemszerű alkalmazásával pedig megállapítható, hogy az eljárás ellenérdekű ügyfelek között folyik. Mivel a Kamara nem tett felelős, jóhiszemű és megalapozott ügyféli nyilatkozatot, okirati bizonyítás keretében kellett megkísérlni a tényállást tisztázni. Bozsó László kifogástevő egyértelműen tisztázta, mit jelent a bérműveltetés, így aggálytalanul meg lehet állapítani a földforgalmi törvény 23-25. §-ainak keretei között, hogy az ott írott feltételeknek, - ideértve a földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdését is -, maradéktalanul megfelel.

Dr. Bernáth Erzsébet elővásárlásra jogosulttal kapcsolatosan elvégzett vizsgálat ugyanerre az eredményre vezetett.

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

A rendelkezésre álló adatok alapján az alábbiakat állapítottuk meg.

A Kamara az állásfoglalása során nem egyenlő mércével vizsgálta a vevőt és az elővásárlásra jogosultat. A vevőnél megállapította a felhalmozási célzatot arra hivatkozva, hogy a vevőnek építőipari cége van. Az elővásárlásra jogosultnál nem állapított meg felhalmozási célzatot, noha az elővásárlásra jogosult ügyvédi tevékenységet végez. A Kamara az ellentmondást okszerűen nem tudta feloldani.

Az, hogy a vevő tag vagy tulajdonos egy cégben, nem jelent kizáró okot, hogy természetes személyként termőföldet szerezzen.

Az elővásárlásra jogosult esetében az idő közben, 2018. január 1-jén hatályba lépett, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján ugyan vizsgálható lenne az összeférhetetlenség kérdése, de erre egyrészt az ügyvédi kamarának van hatásköre, másrészt az ügyvédi tevékenységről szóló törvény 24. § (1) bekezdés c) pontja értelmében nem összeférhetetlen az ügyvédi tevékenységgel a mezőgazdasági östermelői tevékenység. Továbbá Dr. Bernáth Erzsébet nyilatkozatot tett, mely szerint korlátlan tagi felelősségre irányuló tagságot vagy munkaviszonyra irányuló tevékenységet nem végez, így - véleménye szerint - nem kizáró ok, hogy családi gazdaságban földtulajdona legyen főleg, úgy, hogy a családi gazdaság vezetője a fia.

A vevőnél sincs jelentősége annak, hogy cége van, ilyet jogszabályok nem mondanak ki, ettől még nem mondható ki, hogy indokolatlan gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célból venné meg a földet. Ennek a kimondása a Kamara részéről a vevőnek az alaptörvényben rögzített, szabad

vállalkozáshoz való jogát sértené. Csak akkor lehetne megállapítani a felhalmozási célzatot és az indokolatlan gazdasági szükségletet, ha a vevő gazdálkodási szándéka komolytalan lenne, hasznosítási tervei megalapozatlannak és kivitelezhetetlennek minősülnének.

Egyértelműen sikerült bizonyítani, hogy a vevő képes teljesíteni a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés c) pontjának ca) alpontjában foglaltakat. A jogszabály kimondja, hogy a helyi földbizottság az adásvételi szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján, különösen a következő szempontok szerint értékeli:

Az adásvételi 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. illetve 15. §-ában meghatározott kötelezettségvállalás teljesítésére.

A Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozatban 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 más célra nem hasznosítja. Ezt egyébként a vevő az adásvételi szerződésében is vállalta. A vevő 2018. január 2-ai levelében tett vállalásának tartalmát külön felhívásra 2018. január 18-i keltű, január 23-án érkezett levelében fejtette ki.

A vevő kérte, hogy az elővásárlásra jogosult által beküldött iratokat küldjük meg a részére másolatban, melynek teljesítése a költséghatékonyasági és az eljárás mielőbbi befejezéséhez fűződő közérdek miatt nem volt célszerű.

A vevő 2018. január 24. napján iratbetekintési jogával élt.

Az ellenérték és a föld forgalmi értékének arányosságára vonatkozóan sem a felek részéről kifogás, sem kamarai jelzés nem érkezett, így külön 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 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 nem tisztázta, nyilatkozata nem segítette elő 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 még alkalmazandó 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 közigazgatási per lehetőségét a Ket. 109. § (1) bekezdése biztosítja, a közigazgatási per indításáról szóló tájékoztatás a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény alábbi rendelkezésein alapul:

- a) 85. § (1)-(2) bek.,
- b) 12. § (1) bek., 13. § (1) bek., (2) bek. a) pont, (3) bek. c) pont
- c) 39. § (1) bek.,
- d) 77. § (1) és (2) bek.,
- e) 124. § (3) bek
- f) 124. § (5) bek.

Szolnok, 2018. január 25.

Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése
képviselőtében:

Szalay Ferenc
polgármester

Értesülnek: Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Elnöksége (5000 Szolnok, Pozsonyi út 68.)
Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (5000 Szolnok, Ostor út 1/A)
Jogi Osztály és általa

..... (.....)
..... ügyvéd (.....) és általa
..... (.....)