

K I V O N A T

Tura Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2016. február 10-én (szerda) 16 órakor megtartott zárt ülésének jegyzőkönyvéből.

Tárgy: A helyi földbizottságként eljáró szerv állásfoglalása ellen benyújtott kifogás elbírálása.
Jelen lévő képviselők száma: 9 fő

Tura Város Önkormányzatának Képviselő- testülete 9 igen szavazattal, 0 ellenszavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

22/2016.(II. 10.) határozat

Tura Város Képviselő-testülete a Tura Külterület xxx hrsz.-on felvett, szántó művelési ágú, 4 ha 9181 m² terület nagyságú, xxxxxAK értékű földterület adásvételi szerződésére vonatkozó , a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Pest Megyei Igazgatósága 2016.01.26-án kelt xxxxxxxxxx számú állásfoglalását **megváltoztatja és az adásvételi szerződésben foglalt vételárat jóváhagyja.**

A Képviselő-testület ezen határozata ellen fellebbezésnek helye nincs, de a határozat közlésétől számított harminc napon belül a határozat bírósági felülvizsgálatát lehet kérni.

A határozat bírósági felülvizsgálata iránti eljárás az illetékekről szóló 1990.évi XCIII.törvény alapján illetékköteles, melynek összege 30.000 Ft.

I n d o k o l á s

xxxxxxxxxxxxxxxxxszám alatti lakos 2016. február 3-án.-án kifogást nyújtott be a helyi földbizottsági feladatkörben eljáró Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Megyei Igazgatóságának a Tura külterület xxxx hrsz-ú földterület adásvételi szerződése tárgyában 2016. január 26-án kelt, NAK xxxxxxxxxxxx számú állásfoglalása ellen. Kifogásában sérelmezi, hogy a helyi földbizottsági feladatkörben eljáró NAK nem támogatta a külterületi Tura xxxxxx hrsz-ú föld tulajdonjogának átruházásáról szóló, 2015.április 16-án kelt adásvételi szerződést. Előadta, hogy a kifogással érintett föld értékét aranykoronában adják meg, a vásárláskor a vételár aranykoronára kivetítve történik, az adásvételi szerződésben írt földterület xx AK, a megegyezett vételár xxxxxx Ft, aranykoronánként xxxx Ft, a terület a településközponttól 7,5 km-re van és azt a Galgamenti Kft.2032-ig tartó bérleti joga terheli. Előadta továbbá, hogy a föld vételáráról az eladó és közte, mint vevő között a megegyezés 2015.március hóban történt, ami abban az időszakban a helyben kialakult árak teljes mértékben megfelelt, így a NAK által kifogásolt vételár nem áron aluli. Mindezek okán a visszavonó határozatot nem fogadja el és tiltakozik ellene.

Előadta továbbá, hogy a szóban forgó földterület adásvételi szerződését a NAK 2015.december 1. napján jóváhagyta, amit valamilyen oknál fogva 2016.január 16-án ugyanazon az iktatószámon elutasított.

Annak bizonyításául, hogy a nevezett időpontban a föld szerződés szerinti vételára nem volt áron aluli példaként az alábbiakat közölte:

- a Tura xxxxxxxxxxxx hrsz-ú , xx AK értékű földterület vételára xxxxxxxx Ft volt , azaz xxxxxxFt/AK

- a Tura xxxx hrsz-ú, xxx AK értékű földterület vételára xxxxxx Ft volt, azaz xxxxFt/AK
- a Tura xxxx hrsz-ú, xx AK értékű földterület vételára xxxxx Ft volt, azaz xxxxFt/AK, körülötte Alsó réti tanya teljes infrastruktúrája)
- a Tura xxxxx hrsz-ú, xxx AK értékű földterület xxxxxx Ft volt, azaz xxxx Ft/AK (körülötte Haraszi tanya teljes infrastruktúrája).

Kifogásához mellékelte az általa példaként felhozott földterületek tulajdonjog átruházására vonatkozó adásvételi szerződést, valamint ezen földterületek tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó földhivatali határozatot.

A Képviselő-testület megvizsgálta a kifogás tárgyában keletkezett iratokat és az alábbiakat állapította meg:

xxxxxxxxxxxxx szám alatti lakos 2015. 04. 16.-án adásvételi szerződést kötött xxxxxxxx szám alatti lakossal a Tura Küllerület xxxxx hrsz.-on felvett, szántó művelési ágú, x ha xxxx m2 terület nagyságú, xxxxAk értékű földterületre xxxxx Ft vételáron xxxxx vevő 2015. április 22-én az adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló közzétételi kérelemet nyújtott be a Turai Polgármesteri Hivatalba. Az adásvételi szerződésre a közzététel ideje alatt elfogadó jognyilatkozat nem érkezett. A közzétételt követően a mezőgazdasági szőlőüzemelési szerv állásfoglalásra kérte a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Pest Megyei Igazgatóságát, mint helyi földbizottsági feladatkörében eljáró szervet.

A NAK Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Fővárosi és Pest megyei Igazgatósága a Tura külterület xxxxx hrsz-on nyilvántartott földterületre vonatkozóan 2015. december 08-án küldte meg a 2015. december 01. napján kelt xxxxxxxx. számú állásfoglalását, melyben az adásvételi szerződés jóváhagyását az alábbiak szerint támogatta: „A helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24.§. (2) bekezdés szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés értékelt féllel való létrejötte nem valósítja meg 24.§. (2) bekezdésben foglaltakat, a Földforgalmi törvényben foglalt célok megvalósulásához hozzájárul, különösképpen, hogy a saját és közvetlen termelési és szolgáltatási munkavégzésen alapuló agrárgazdálkodás bővíti.”

A jegyző az állásfoglalást a Turai Polgármesteri Hivatal földszinti hirdetőtábláján 2015. 12. 08.-án közszemlére kihelyezte, és ezzel egyidejűleg az állásfoglalásról, valamint annak kifüggesztéséről a 2015. 12. 08.-án kelt 3170-7/2015. számú levelével tájékoztatta az eladót, illetve a vevőt. A kifüggesztés időtartamának lejártát követően, 2015. december 18-án xxxxxxxx szám alatti lakos - mint az adásvétellel érintett földterület eladójának unokája - kifogással élt. A kifogás benyújtásának tényéről, annak Képviselő-testület elő terjesztéséről - a kifogás egyidejű megküldésével - a jegyző 2016. január 6-án kelt 173/20196. számú levelében tájékoztatta az eladót, a vevőt, a mezőgazdasági szakigazgatási szervet, valamint a helyi földbizottsági feladatkörben eljáró NAK megyei szervét.

A NAK Pest megyei Igazgatósága 2016. január 21-én kelt „xxxxxxxxx számú állásfoglalás visszavonása” tárgyú, elektronikusan érkezett levelében arról tájékoztatta a jegyzőt, hogy a Tura xxxxxx hrsz-ú ingatlanra vonatkozó adás-vételi szerződés kapcsán 2015.12.01-jén hozott xxxxx iktatószámú állásfoglalása tévesen került kiadásra, ezért ezen határozatukat visszavonják.

2016. január 29-én érkezett meg a Turai Polgármesteri Hivatalba a NAK Pest megyei Igazgatósága xxxxxxxx iktatószámú, 2016. január 26-án kelt állásfoglalása, melyben a Tura xxxxx (küllerület) helyrajzi számon nyilvántartott föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását az alábbi indokokkal nem támogatja:

„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 (amely 800 000 – 1 200 000 Ft) az adás-vételi szerződésben szereplő ellenértékhez képest jelentősen magasabb”

Ezen állásfoglalás ellen nyújtott be kifogást a törvényes határidőn belül a vevő, xxxxxxxxxxxx.

A Fétv.103/A.§ (2) bekezdése alapján „ *A Képviselő-testület megváltoztatja a kifogással érintett állásfoglalást, ha annak kiadására Földforgalmi tv. 23-25.§-a megsértésével került sor, egyébként a kifogást elutasítja. Az elkészített kifogást a képviselő-testület érdemi vizsgálat nélkül elutasítja. A képviselő-testület a kifogást benyújtásától számított 15 napon belül zárt ülésen bírálja el.*”

A Földforgalmi törvény 24.§ (2) bekezdése alapján „ ***A helyi földbizottság az adás-vételi szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján, különösen a következő szempontok szerint értékeli:***

- a) az adás-vételi szerződés alkalmas-e a tulajdonszerzési korlátozás megkerülésére;*
- b) megállapítható-e, hogy a felek már e törvény hatálybalépése előtt megállapodtak a tulajdonjog átruházásában, de az adás-vételi szerződést csak a jelen eljárás keretében léptetnék egyikük nyilatkozatával, illetve harmadik személy jognyilatkozatának megtételével hatályba;*
- c) az adás-vételi szerződés jóváhagyása esetén az adás-vételi szerződés szerinti vevő, illetve a jegyzék szerinti, az első helyen álló elővásárlásra jogosult, vagy ha több elővásárlásra jogosult áll az első helyen, akkor valamennyi első helyen álló elővásárlásra jogosult*
 - ca) alkalmas-e az adás-vételi szerződés és a 13. §-ban, illetve a 15. §-ban meghatározott kötelezettségvállalások teljesítésére,*
 - cb) elnyer-e olyan jogi helyzetet, amelynek révén a jövőben az elővásárlási jogát visszaélészerűen gyakorolhatja, vagy*
 - cc) indokolható gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célból szerezne meg a föld tulajdonjogát;*
- d) az ellenérték a föld forgalmi értékével arányban áll-e, s ha nem, az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától...”***

A Képviselő-testület fentiek alapján arra a következtetésre jutott, hogy a helyi földbizottsági feladatkörben eljáró szerv értékelése során figyelmen kívül hagyta, hogy jelen jogügyletben az adásvételi szerződésre a kifüggesztés időtartama alatt elfogadó jognyilatkozat nem érkezett, elővásárlásra jogosult nincs, így nem teljesül a Földforgalmi törvény 24.§ (2) bekezdés d) pontja szerinti értékelési szempont, vagyis az adásvételi szerződésben meghatározott vételárral a vevő nem tartott távol elővásárlásra jogosultat az elővásárlási jogának gyakorlásától.

A Képviselő-testület megállapítja továbbá, hogy a helyi földbizottsági feladatkörben eljáró szerv állásfoglalása indokolásában nem szerepel, hogy milyen értékmérőket, milyen szempontokat vett figyelembe és ezek alapján milyen konkrét értékelést végzett az aránytalanság megállapításához.

A 17/2015.(VI.5.) AB határozat alapján a Képviselő-testület a kifogást csak akkor változtathatja meg, ha annak kiadására a Földforgalmi törvény 23-25.§-ai megsértésével került sor. Annak érdekében, hogy a képviselő-testület a felülbírálatot el tudja végezni, az állásfoglalásból világosan ki kell tűnniük a vizsgált szempontoknak és az értékelés eredményének, vagyis az állásfoglalást részletesen indokolni kell.

Mindezek alapján a Képviselő-testület a Tura külterület xxxxx hrsz-ú földterület adásvételi szerződésére a helyi földbizottsági feladatkörben eljáró szerv 2016.január 26-án kelt NAK xxxxxx számú állásfoglalását megváltoztatja és az adásvételi szerződésben foglalt vételárat javáhagyja.

A 17/2015.(VI.5.) AB határozat 2.bekezdés b) pontja alapján a helyi önkormányzat képviselő-testületének a földbizottság állásfoglalása ellen benyújtott kifogást elbíráló határozata, mint közbenső érdemi döntés ellen bírósági felülvizsgálat igénybe vehető.

A jogorvoslatb lehetőségéről szóló tájékoztatás a polgári perrendtartásról szóló 1952.évi III.törvény 330.§ (2) bekezdésén alapul.

Kmf.

Szendrei Ferenc sk
polgármester

Dolányi Róbertné sk.
jegyző