**Tiszavasvári Város Önkormányzata**

**Képviselő-testületének**

**243/2016. (IX.07.) Kt. számú**

**határozata**

**földbizottsági állásfoglalás elleni kifogásról**

Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete **Kozma József** 4087 Hajdúdorog, Mester u. 16. sz. alatti lakos, **mint elővásárlásra jogosult képviseletében Dr. Jóna Lívia ügyvéd** által – jogszabályi határidőn belül - a Képviselő-testülethez benyújtott, a **Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei elnöksége** **(továbbiakban: helyi földbizottságként eljáró szerv)** által kiadott NAK-NY-101 azonosító számú, SZA01-02740-11/2016 iktatószámú, **a tiszavasvári 0261/12 helyrajzi számú,** szántó megnevezésű ingatlan **4725/43265-öd tulajdoni illetőségére kötött adásvételi szerződés jóváhagyása** tárgyában hozott **állásfoglalással kapcsolatos kifogása alapján,**

a **helyi földbizottságként eljáró szerv** által kiadott NAK-NY-101 azonosító számú, SZA01-02740-11/2016 iktatószámú **állásfoglalását** az alábbiak szerint **változtatja meg:**

A 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 24. § (2) bekezdésben foglaltakat megvizsgálva, azok figyelembevételével **Kozma József 4087 Hajdúdorog, Mester u. 16. szám alatti lakos, mint elővásárlásra jogosult esetében támogatja a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását.**

A Képviselő-testület döntése ellen **fellebbezésnek helye nincs.** A határozat ellen a **közléstől számított harminc napon belül** a **Nyíregyházi Közigazgatási és Munkaügyi Bírósághoz** (4400 Nyíregyháza, Toldi u. 1.) címzett keresetlevéllel **bírósági felülvizsgálati kérelmet terjeszthet elő,** mely benyújtható **Tiszavasvári Város Jegyzőjéhez (4440 Tiszavasvári, Városháza tér 4.).**

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

Eljárási költség az eljárás során nem merült fel.

INDOKOLÁS

**Kozma József** 4087 Hajdúdorog, Mester u. 16. sz. alatti lakos, mint elővásárlásra jogosult képviseletében Dr. Jóna Lívia ügyvéd által – jogszabályi határidőn belül a Képviselő-testülethez - a helyi földbizottságként eljáró szerv által kiadott NAK-NY-101 azonosító számú, SZA01-02740-11/2016 iktatószámú, a tiszavasvári 0261/12 helyrajzi számú, szántó megnevezésű ingatlan 4725/43265-öd tulajdoni illetőségére kötött adásvételi szerződés jóváhagyása tárgyában hozott állásfoglalással kapcsolatos kifogást nyújtott be.

Kozma József, mint elővásárlásra jogosult földműves tulajdonostárs a tiszavasvári 0261/12 hrsz-ú, 17,1792 ha nagyságú, 432,65 Ak értékű, szántó művelési ágú ingatlan 4725/43265-öd tulajdoni illetőségére Kiss Istvánné Tiszavasvári, Bercsényi u. 16. sz. alatti eladó és Molnár Gyula Tiszavasvári, Kossuth u. 64. sz. alatti vevő között létrejött adásvételi szerződéssel kapcsolatban 2016. június 08-án elfogadó nyilatkozatot nyújtott be.

Az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása során helyi földbizottságként eljáró szerv megküldte NAK-NY-101 azonosító számú, SZA01-02740-11/2016. iktatószámú állásfoglalását a Tiszavasvári Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztés céljából. A kifüggesztés 2016. augusztus 16-tól 2016. augusztus 22-ig megtörtént.

**A helyi földbizottságként eljáró szerv állásfoglalásában nem támogatja Kozma József 4087 Hajdúdorog, Mester u. 16. sz. alatti lakos, mint elővásárlásra jogosult föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását.**

*A helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdés szerinti értékelése során arra következtetésre jutott, hogy*

* *a szerződés alkalmas a törvény céljainak, rendelkezéseinek megkerülésére, mivel köztudomású tények és a helyi földbizottsági szerv legjobb ismeretei alapján az értékelt személynek nem életvitelszerű lakóhelye a föld fekvése szerinti település, így nem minősülhet helyben lakónak.*
* *a szerződés értékelt féllel való létrejötte nem járul hozzá a földforgalmi törvény azon céljának érvényesüléséhez, hogy a mezőgazdaságban termelt jövedelmeknek a vidékfejlesztési célok szolgálatában történő felhasználása lehetőleg a keletkezésük helyén segíthesse elő a foglalkoztatás bővülését.*
* *a szerződés értékelt féllel való létrejötte nem járul hozzá a földforgalmi törvény azon céljának érvényesüléséhez, hogy az agrártársadalom a vidéki családi közösségek termelési közösségként történő megszerveződése és a helyi vállalkozások gyarapodása révén tovább erősödjön.*

**Kozma József jogi képviselője, Dr. Jóna Lívia által a helyi földbizottság állásfoglalása ellen, az eljárás megindításáról szóló értesítés 2016. augusztus 18-án történt kézhezvételétől számított 4. napon, azaz 2016. augusztus 22-én, postai úton megküldte kifogását, amely a Tiszavasvári Polgármesteri Hivatalba 2016. augusztus 24-én érkezett. Kifogásában nevezett a következőket adta elő:**

*„…Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a fent megjelölt ingatlan kifüggesztésre került föld adásvételi szerződésével kapcsolatban meghozott helyi földbizottsági állásfoglalást megváltoztatni és az Ügyfelem tulajdonszerzését támogatni szíveskedjen. Indokaink az alábbiak:…*

*… A földbizottsági indoklás a tv. 24. § idevonatkozó (2) bekezdésén belül nem jelöli meg melyik alpontban részletezett esetet tartja megvalósultnak ebben az esetben.*

*Álláspontunk szerint ennek az indoka, hogy az említett (2) bekezdésben részletezett a)-d) pontok egyikének sem feleltethető meg a jelen eset és ezt érzékelte a földbizottság is, ezért a törvény megkerülésére és a törvény céljaival össze nem egyeztethetőségre hivatkozik az indoklásában.*

*A földbizottság álláspontja szerint a szerződés alkalmas a törvény céljainak, rendelkezéseinek megkerülésére, mivel nem egy tiszavasvári, hanem egy hajdúdorogi lakos – mellesleg az ingatlan társtulajdonosa – elővásárlási jogával élni kívánt.*

*A becsatolt elfogadó jognyilatkozat egyértelműen tartalmazza, hogy egy hajdúdorogi társtulajdonos kíván az elővásárlási jogával élni. A Földforgalmi törvény 18. § (3) bekezdése a földműves társtulajdonost részesíti elővásárlási jogban és nincs jelentősége, hogy a társtulajdonos helyben lakó vagy sem.*

*Az a tény, hogy a társtulajdonos nem helyben lakó, nem minősülhet olyan körülménynek, amely a jognyilatkozattal létrejövő szerződést alkalmassá teszi a törvény céljainak, rendelkezéseinek megkerülésére.*

*Ez a körülmény nem köztudomású tény és nem legjobb ismeret, ez egy egyszerű tény, amely az elővásárlási rangsor meghatározásánál jelentőséggel bír, kivéve a társtulajdonos esetét, amikor a Földforgalmi törvény nagyobb jelentőséget tulajdonít egy nem helybeli társtulajdonosnak, mint egy helybeli, nem társtulajdonosnak.*

*A földbizottságnak nincsen olyan jogköre, hogy az egyszerű tények alapján, a törvény szerint meghatározott elővásárlási rangsort „átírja”, amennyiben köztudomású tény vagy legjobb ismerete alapján további, plusz tényálláselem nem merül fel.*

*A földbizottsági indoklás további két indokot hoz fel, amelyek a Földforgalmi törvény bevezető rendelkezéseit megelőző részben, mint a törvény céljai között szerepelnek, szó szerint.*

*Álláspontunk szerint a földbizottság túlterjeszkedett a hatáskörén és a földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdésében meghatározott szempontokon túl, a törvény céljainak való megfelelőséget is vizsgálni kívánja ebben az ügyben.*

*Érthetetlen, hogy a törvény céljaként meghatározott elvárásokba miért ütközik az, ha a nem helybeli társtulajdonos a törvényben foglalt elővásárlási jogával – a jogszabálynak megfelelően – élni kíván.*

*Az Alkotmánybíróság 278/2015. határozatának 125. cikke (Dr. Salamon László alkotmánybíró párhuzamos indokolása) hangsúlyozza, hogy a földbizottság eljárása nem válhat önkényessé, nem eredményezhet joggal való visszaélést.*

*Az ügy egyedi sajátosságához tartozik, hogy Ügyfelem több éve társtulajdonos, így Tiszavasvári területén már ezen szerződést megelőzően is folytatott gazdálkodási tevékenységet.*

*A jelen ügy tárgyát képező ingatlan a tiszavasvári MUNKA Mezőgazdasági Szövetkezetnek van bérbe adva, így a felhozott indokok ebből a szempontból sem állják meg a helyüket, mivel a bérbeadással a helybeli foglalkoztatást és a helyi vállalkozásokat segíti Ügyfelem, így a földbizottság második és harmadik indoka egy nem tiszavasvári esetében is megvalósul, mint Ügyfelem esetében.*

*Hangsúlyozni szükséges, hogy jelen esetben a Magyar Államot kivéve mindenki mással szemben előnyösebb elővásárlási joga van egy társtulajdonosnak, így harmadik, tiszavasvári személy hiába él az elővásárlási jogával, nem kerülhet előkelőbb helyre. Ezt a törvény tényt nem jogosult a földbizottság megalapozott indok nélkül megváltoztatni, mert az megvalósítja a joggal való visszaélést.”*

**A Képviselő-testület megvizsgálta az adásvételi szerződést, az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatát, a helyi földbizottságként eljáró szerv NAK-NY-101 azonosító számú, SZA01-02740-11/2016. iktatószámú állásfoglalását, valamint a kifogásban foglaltakat.**

**A kifogás elbírálása során a Képviselő-testület a következő megállapításokat tette:**

* **A kifogás határidőben került benyújtásra. Kozma József az érintett ingatlan vonatkozásában tulajdoni illetőséggel rendelkezik.**

A Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdése értelmében „A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányadának harmadik személy javára történő eladása esetében az (1) bekezdés *b)-e)* pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - megelőzi a földműves tulajdonostárs.” **Ezért Kozma József, mint tulajdonostárs megelőzi a vevőt, aki helyben lakó földművest.**

A helyi földbizottságként eljáró szerv indokolásában a Földforgalmi tv. **24. § (2) bekezdésén belül nem jelölte meg, hogy melyik alpontban részletezett esetet tartja megvalósultnak jelen esetben. Ezen kívül a 24. § (2) bekezdés a) pontja nem a törvény céljának megkerülésére, hanem a tulajdonszerzési korlátozás megkerülésére utal.**

**Állásfoglalásában azonban arra hivatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés szerinti értékelés során jutott a fent ismertetett a következtetésre.**

A 2013. évi CXXII. 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 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 visszaélésszerűen 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 24. § (2) bekezdése értelmében: „ A helyi földbizottság az adás-vételi szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján, különösen a következő szempontok szerint értékeli:…”

**A törvény megszövegezése a „különösen” kitétel folytán arra enged következtetni, hogy akár más elbírálási szempont alapján is értékelhet a helyi földbizottságként eljáró szerv, ilyen szempontot azonban külön nem fogalmaz meg, mégis a 24. § (2) bekezdésére hivatkozva idézi a Földforgalmi törvény preambulumában megfogalmazott célok közül, az alábbiakat:**

„a szerződés értékelt féllel való létrejötte nem járul hozzá a földforgalmi törvény azon céljának érvényesüléséhez, hogy a mezőgazdaságban termelt jövedelmeknek a vidékfejlesztési célok szolgálatában történő felhasználása lehetőleg a keletkezésük helyén segíthesse elő a foglalkoztatás bővülését.”

„a szerződés értékelt féllel való létrejötte nem járul hozzá a földforgalmi törvény azon céljának érvényesüléséhez, hogy az agrártársadalom a vidéki családi közösségek termelési közösségként történő megszerveződése és a helyi vállalkozások gyarapodása révén tovább erősödjön.”

A **jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 4. §-a értelmében** „Ha egy tárgykört törvény szabályoz, **törvényben kell rendezni az alapvető jogintézményeket és a szabályozási cél megvalósulásával összefüggő lényeges garanciákat**.”

A jogszabályszerkesztésről szóló **61/2009. (XII.14.) IRM rendelet 51. § (3) bekezdése** értelmében „ A **preambulumban *a)* ismertethető a szabályozás előzménye, indoka és célja**, …”

Fentiek alapján a helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi tv. **24. § (2) bekezdésén meghatározott szempontokon túl a törvény céljainak való megfelelőséget is vizsgálja**. A jogszabályszerkesztésről szóló rendelet megfogalmazása szerint a szabályozás célja a preambulumban **ismertethető, így az** **nem kötelező eleme a jogszabálynak.** A jogalkotásról szóló törvény értelmében pedig a **preambulumban megfogalmazott cél megvalósulásának szabályait maga a törvény határozza meg**.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a szabályozás célját a jogalkotó határozza meg és ennek mentén alakítja ki a cél megvalósítását biztosító szabályokat. Ilyen garanciális szabályt azonban nem határoz meg. **A helyi földbizottságként eljáró szerv viszont a törvény rendelkezésein túlmenően a jogalkotó által megfogalmazott célokra hivatkozva tagadja meg a jóváhagyást.**

* **Tekintettel arra, hogy a Képviselő-testület az állásfoglalást olyan szempontból vizsgálhatja, hogy annak kiadására a Földforgalmi tv. 23-25. §-a megsértésével került-e sor, a törvény céljának való megfelelőség vizsgálata nem tartozik a képviselő-testület hatáskörébe.**

**A Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdés cc) pontja alapján, a Földhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adás-vételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha megállapítja,** hogy azaz 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.

**A Kozma József által benyújtott elfogadó nyilatkozat tartalmazza, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdése alapján, mint földműves tulajdonostárs jogcímen rendelkezik elővásárlási joggal, illetve azt, hogy hajdúdorogi lakos.**

**A Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdése** szerint „**A közös tulajdonban álló föld esetében** a tulajdonostárs tulajdoni hányadának harmadik személy javára történő eladása esetében az (1) bekezdés *b)-e)* pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - **megelőzi a földműves tulajdonostárs**.”

**Ennek értelmében az elővásárlási rangsor meghatározásánál mindenkit megelőzően, a tulajdonostársnak van elővásárlási joga, függetlenül attól, hogy helyi lakos-e, vagy sem.**

Mindezek alapján a rendelkező részben megfogalmazottak szerint döntöttem és - tekintettel a 2013. évi CCXII. törvény 103/A. § (2) bekezdésében foglaltakra, melynek értelmében a Képviselő-testület a kifogással érintett állásfoglalást olyan szempontból vizsgálhatja, hogy annak kiadására a Földforgalmi tv. 23-25. §-a megsértésével került-e sor, egyébként a kifogást elutasítja - a SZA01-02740-11/2016. iktatószámú állásfoglalását megváltoztattam.

Fenti kérdésben tehát, mint képviselő-testület az alábbiakat vizsgáltam:

* Egyrészt a benyújtott kifogás alapján a helyi földbizottság állásfoglalásának jogszabály 23-25. §-ainak való megfelelését, melynek alapján a kifogást jóváhagyva az állásfoglalást megváltoztattam,
* Azzal, hogy a kifogást megváltoztatja a hatáskörrel rendelkező szerv, állást kell foglalni a jogszabály 24. § (2) bekezdésében foglaltak vonatkozásában, megindokolva azt a tényt, hogy az elővásárlásra jogosult **esetében támogatja a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását. A 2/2016. (III.21.) KMK vélemény alapján:**

**„Ugyanakkor a határozat rendelkező részének 2. pontja szerint az Alaptörvény XXVIII. cikke szerinti jogorvoslathoz való jognak a Földforgalmi tv. szabályozása abban az esetben felel meg, ha egyrészt a bizottságok állásfoglalása a törvényben megkövetelt értékelést olyan részletességgel tartalmazza, hogy annak okszerűsége érdemben is elbírálható a hatósági eljárásban, a hatósági döntés ténybeli megalapozottsága és jogszerűsége pedig nemcsak formai szempontból, hanem érdemben is felülbírálható a bírósági felülvizsgálat során. Emellett pedig a helyi önkormányzat képviselő-testületének a földbizottság állásfoglalása ellen benyújtott kifogást elbíráló határozata, mint közbenső érdemi döntés ellen bírósági felülvizsgálat igénybe vehető.”**

A Képviselő-testület hatáskörét a 2013. évi CCXII. törvény 103/A. § (1) bekezdése állapította meg. A határozat a 2013. évi CCXII. törvény 103/A.§-án alapul.

A jogorvoslat lehetőségét a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. 72.§ (1) bekezdés d) pontjának da) alpontja biztosítja.

A határozat bírósági felülvizsgálatára vonatkozó rendelkezés a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 142. § (4) bekezdésén, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 330. § (2) bekezdésén, valamint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 43. § (3) bekezdésén alapul.

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

Határidő: azonnal Felelős: Badics Ildikó jegyző

**dr. Fülöp Erik Badics Ildikó**

**polgármester jegyző**