

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2018. május 30-i ülésének
24. napirendi pontja

(ZÁRT ÜLÉS)

Tárgy: Kifogás elbírálása a helyi földbizottság állásfoglalásával szemben a paksi 0201/12 hrsz., 0201/13 hrsz. és 0201/14 hrsz. ingatlanok értékesítésével kapcsolatban

Előadó: dr. Blazsek Balázs címzetes főjegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel (Földforgalmi törvény) összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. 103/A. § (1) bekezdése alapján a mezőgazdasági ingatlanok adásvétele esetén az ügyletet a helyi földbizottság véleményezi és állásfoglalását a települési önkormányzat jegyzőjének küldi meg, aki azt a polgármesteri hivatal 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. A kifogást a jegyzőhöz kell benyújtani. A kifogás benyújtásáról és annak időpontjáról a jegyző haladéktalanul értesíti a mezőgazdasági igazgatási szervet.

A törvény értelmében főszabályként minden olyan szerződéshez, amely a föld tulajdonjogának átruházásáról rendelkezik, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. A jóváhagyásról szóló döntéshez az eljáró hatóságnak kötelező beszereznie a helyi földbizottság állásfoglalását. A helyi földbizottság véleményt nyilvánít az ajánlattevő személy, valamint az elővásárlási nyilatkozatot tevő személyek szerzéséről.

A paksi 0201/12 hrsz.-ú, 0201/13 hrsz.-ú és 0201/14 hrsz.-ú ingatlanok adásvétele ügyében a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Tolna Megyei Elnöksége, mint helyi földbizottság megküldte állásfoglalásait, melyek a Paksi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kifüggesztésre kerültek. Erről, valamint a kifogás előterjesztésének lehetőségéről a Hivatal külön is tájékoztatta a vevő ifj. Feil Józsefet (Paks, Csendes u.1/B.) és dr. Potoczky Iván Gyula, Paks Vak Bottyán utca 34. sz. alatti lakost, aki elővásárlásra jogosultként jelentkezett, de a földbizottság nem támogatta a földvásárlási igényét (1. sz. melléklet).

A törvényes határidőn belül Paks Város Jegyzőjéhez a földbizottság mindhárom állásfoglalásának megváltoztatása iránt dr. Potoczky Iván Gyula nyújtotta be kifogásait (2. sz. melléklet). A kifogásokat benyújtó tulajdonában van jelenleg a paksi 0201/10 hrsz.-ú, 0201/11 hrsz.-ú, 0201/15 hrsz.-ú és a 0201/2 hrsz.-ú ingatlan (3. sz. melléklet).

A 2013. évi CCXII. tv. 103/A. § (2) bekezdése 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 a helyi földbizottsággal, a kifogást tevővel és a mezőgazdasági igazgatási szervvel.”

Földforgalmi törvény: „23. § (1) 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 13-15. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait, vagy azok önállóan, a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően nem kerültek csatolásra, vagy

c) az elfogadó jognyilatkozat

ca) az alakszerűségi előírásoknak nem felel meg,

cb) nem az elővásárlásra jogosulttól származik,

cc) az 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, vagy

cd) az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem tartalmazza az elővásárlásra jogosultnak a 13-15. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait, vagy azok önállóan, a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően nem kerültek csatolásra.

(2) A mezőgazdasági igazgatási szerv - az (1) bekezdésben foglaltakon túl - az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül 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.

(3) Ha az (1) és a (2) bekezdésben meghatározott előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adás-vételi szerződés jóváhagyását, és több elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv - a (4) bekezdésben meghatározott eset kivételével - az elővásárlásra jogosultakat a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, és arról jegyzéket készít.

(4) A mezőgazdasági igazgatási szerv nem készít az elővásárlásra jogosultak rangsoráról szóló jegyzéket (a továbbiakban: jegyzék), ha megállapítja, hogy a hirdetményi úton közölt adás-vételi szerződésre

a) kizárólag határidőn túl érkezett a jegyzőhöz elfogadó jognyilatkozat, vagy

b) a határidőn belül beérkezett valamennyi elfogadó jognyilatkozat hiányos, vagy valótlan tartalmú, és ezáltal egyik sem felel meg az (1) bekezdés c) pontjában foglaltaknak.

(5) A (3) bekezdésben meghatározott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv a rendelkezésére álló okiratok és az általa készített jegyzék másolatának megküldésével haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából.

(6) Ha a (4) bekezdésben foglalt esetek valamelyike áll fenn, az (5) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jegyzék nélkül keresi meg a helyi földbizottságot.

24. § (1) 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.

(2) 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.

25. § (1) 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.

(2) A 24. § (2) bekezdése szerinti értékelés során a helyi földbizottság több elővásárlásra jogosultat támogathat.

(3) Ha a helyi földbizottság az értékelés alapján egyik elővásárlásra jogosult esetében sem támogatja az adás-vételi szerződés jóváhagyását, állást kell foglalnia abban, hogy az adás-vételi szerződés szerinti vevővel támogatja-e az adás-vételi szerződés jóváhagyását.”

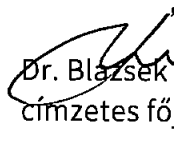
A Képviselő-testületnek a fenti törvényi előírásokra tekintettel elsősorban azt kell vizsgálnia, hogy a helyi földbizottság értékelését azonos szempontok szerint végezte-e.

A napirend tárgyalására meghívtuk a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Tolna Megyei Elnöksége, mint helyi földbizottság elnökét, valamint ifj. Feil József és dr. Potoczky Iván Gyula urakat.

Kérem, hogy a Képviselő-testület a csatolt kifogásokat szíveskedjen elbírálni.

Paks, 2018. május 24.




Dr. Blázsék Balázs
címzetes főjegyző



NEMZETI
AGRÁRGAZDASÁGI
KAMARA

MAGYAR AGRÁR-, ÉLELMISZERGAZDASÁGI ÉS
VIDÉKFEJLESZTÉSI KAMARA MEGYEI ELNÖKSÉGÉNEK
ÁLLÁSFOGLALÁSA HELYI FÖLDBIZOTTSÁGI
FELADATKÖRBE

Iktatószám: TOL01-02601-16/2018

Azonosító: NAKNy101

Verzió : 1.3

Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Tolna megyei elnöksége (a továbbiakban: helyi földbizottságként eljáró szerv) a 2013. évi CCXII. törvény 103. §-ában foglalt rendelkezések alapján a Paks, 0201/12, (Külterület) nyilvántartott - Kern Jánosné, 7030 Paks Rosthy utca 19. . alatti lakos tulajdonát képező - földrésztletre vonatkozóan a mezőgazdasági igazgatási szerv 570768-3/2018 számú megkeresésében szereplő föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyása tárgyában a következő állásfoglalást adja.

A helyi földbizottságként eljáró szerv rögzíteni kívánja, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 68. § (3) bekezdése szerint a helyi földbizottság célja, hogy a település közigazgatási területén a törvény hatálya alá tartozó földek tulajdonjogának forgalmát a birtokviszonyok átláthatósága, a spekulatív földszerezések 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.

A helyi földbizottságként eljáró szerv a helyi földbizottság törvényben rögzített szerepére, feladatára, céljára figyelemmel, a törvényben foglalt fölbirtok-politikai célokkal összhangban, a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján; az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI. 5.) számú határozatában foglaltakra is figyelemmel értékelte a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződést.

A helyi földbizottságként eljáró szerv a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján különösen a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdésében rögzített szempontok szerint értékelte.

A helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdése szerinti értékelést azonos szempontok szerint az elővásárlásra jogosult és a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés szerinti szerző fél vonatkozásában elvégezte.

A helyi földbizottságként eljáró szerv jelen állásfoglalását kialakító és egyben aláíró tagjai kijelentik, hogy jelen ügy nem saját vagy hozzátartozójuk ügye, az ügy tárgyilagossága megítélése tőlük elvárható, továbbá az ügy jogukat, illetve jogos érdeküket nem érinti.

A helyi földbizottságként eljáró szerv a következő elővásárlásra jogosult/jogosultak esetében nem támogatja a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását:

Név	Dr. Potoczky Iván Gyula
Lakcím	7030 Paks Vak Bottyán utca 34. .
Nem támogatás indoka	A helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy az értékelt személy indokolható gazdasági szükséglet nélkül szerezne meg a föld tulajdonjogát a szerződéses vevőhöz képest, aki állattartó fiatal gazda (bár az elővásárlási jog tekintetében erről nem nyilatkozott, mert gazdasági társaság keretén belül is végzi). Elővásárlásra jogosult a köztudomású tények szerint többszörös földtulajdonnal rendelkezik, mint amekkora területet művelésben tart, így befektetési céllal is vásárol. A földbizottsági jogkörben eljáró elnökség ezen tények alapján nem támogatja. Az állattartással is foglalkozó fiatal gazda vevő tulajdonszerzését preferálja az elővásárlásra jogosulttal szemben. A döntést alátámasztja az a hazai agrárpolitikai célkitűzés is, mely az állattenyésztési ágazatot és a fiatal gazdákat kiemelten támogatandónak minősítette.

A helyi földbizottságként eljáró szerv a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés szerinti szerző fél esetében támogatja a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását:

Név	Feil József
Lakcím	7030 Paks Csentes utca 1/B .
Támogatás indoka	Vevő a köztudomású tények szerint nagy létszámú húsmarha tartásával (131db) foglalkozik családi vállalkozás keretén belül, munkahelyet teremt, mely a földbizottsági jogkörben eljáró szerv megítélése, valamint a hazai agrárpolitika állattenyésztési ágazatot preferáló célkitűzései és intézkedései alapján olyan tevékenység, mely elsőbbséget kell, hogy élvezzen a földadásvételek tekintetében is. Az adásvétel hozzájárul az őshonos magyar szürke marha térségben való tenyésztésének megmaradásához és megerősödéséhez. Ezen indokok alapján az adásvételi szerződés megkötését a szerződés szerinti vevővel támogatjuk.

A helyi földbizottságként eljáró szerv egyéb az ügygel kapcsolatos észrevétele, megjegyzése:

--



NEMZETI
AGRÁRGAZDASÁGI
KAMARA

POLGÁRMESTER-HIVATAL	
Érkeztető:	Tolna Megyei K. S.
Érkeztető sorszáma:	7562

SZKEZSÁRD

Iktatószám: TOL01-02601-15/2018

Ügyintéző: Győrfi József

Tárgy: Állásfoglalás (NAK-NY-101-es nyomtatvány) küldése a NAK földbizottsági hatáskörben történő eljárása kapcsán

Melléklet: 1 db Állásfoglalás (NAK-NY-101-es nyomtatvány)

Paks Város Önkormányzata

Paks

Dózsa György út 55-61.

7030

Tisztelt Címzett!

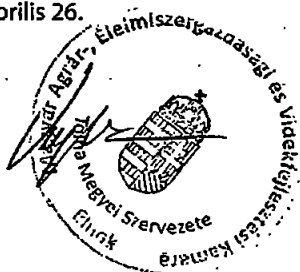
Hivatkozva a Tolna Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály által 570768-3/2018 számon küldött megkeresésében/végzésében foglaltakra, mellékelve megküldöm a NAK Tolna megyei Szervezetének elnöksége által meghozott Állásfoglalását további szíves felhasználás céljából. Állásfoglalásunkat a mezőgazdasági igazgatási szerv részére is továbbítottuk.

Az állásfoglalást a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 103/A. § (1) bekezdése alapján a jegyző a települési önkormányzat polgármesteri hivatala, illetve közös önkormányzati hivatal esetében a közös önkormányzati hivatal hirdetőtábláján 5 napra kifüggeszti, valamint a kifogás benyújtására jogosultak közül a név szerint ismertekkel közli a földbizottság állásfoglalását és a kifogás benyújtására nyitva álló határidőt. Kérjük, hogy a kifüggesztés időtartamáról és az esetlegesen benyújtott kifogásról haladéktalanul értesítse a mezőgazdasági igazgatási szervet.

Szekszárd, 2018. Április 26.

Üdvözlettel:

Vendég Edit



Tolna megyei igazgatóság

Cím: 7100 Szekszárd Keselyűsi út 9.

Honlap: www.nak.hu



NEMZETI
AGRÁRGAZDASÁGI
KAMARA

MAGYAR AGRÁR-, ÉLELMISZERGAZDASÁGI ÉS
VIDÉKFEJLESZTÉSI KAMARA MEGYEI ELNÖKSÉGÉNEK
ÁLLÁSFOGLALÁSA HELYI FÖLDBIZOTTSÁGI
FELADATKÖRÖK

Iktatászsám: TOL01-02602-16/2018

Azonosító: NAKNy101

Verzió : 1.3

Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Tolna megyei elnöksége (a továbbiakban: helyi földbizottságként eljáró szerv) a 2013. évi CCXII. törvény 103. §-ában foglalt rendelkezések alapján a Paks, 0201/14, (Külterület) nyilvántartott - Schafer Istvánné, 7030 Paks Dózsa Gy. utca 21.. I. em. 3.. ajtó. alatti lakos tulajdonát képező - földrésztletre vonatkozóan a mezőgazdasági igazgatási szerv 570769-3/2018 számú megkeresésében szereplő föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyása tárgyában a következő állásfoglalást adja.

A helyi földbizottságként eljáró szerv rögzíteni kívánja, hogy a 2013. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 68. § (3) bekezdése szerint a helyi földbizottság célja, hogy a település közigazgatási területén a törvény hatálya alá tartozó földek tulajdonjogának forgalmát a birtokviszonyok átláthatósága, a spekulatív földszerezések megelőzése, az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagot képező 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.

A helyi földbizottságként eljáró szerv a helyi földbizottság törvényben rögzített szerepére, feladatára, céljára figyelemmel, a törvényben foglalt fölbirtok-politikai célokkal összhangban, a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján, az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI. 5.) számú határozatában foglaltakra is figyelemmel értékelte a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződést.

A helyi földbizottságként eljáró szerv a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján különösen a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdésében rögzített szempontok szerint értékelte.

A helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdése szerinti értékelést azonos szempontok szerint az elővásárlásra jogosult és a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés szerinti szerző fél vonatkozásában elvégezte.

A helyi földbizottságként eljáró szerv jelen állásfoglalását kialakító és egyben aláíró tagjai kijelentik, hogy jelen ügy nem saját vagy hozzátartozójuk ügye, az ügy tárgyilagosa megítélése tőlük elvárható, továbbá az ügy jogukat, illetve jogos érdekeiket nem érinti.

A helyi földbizottságként eljáró szerv a következő elővásárlásra jogosult/jogosultak esetében nem támogatja a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását:

Név	Dr. Potoczky Iván Gyula
Lakcím	7030 Paks Vak Bottyán utca 34. .
Nem támogatás indoka	A helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy az értékelt személy indokolható gazdasági szükséglet nélkül szerezne meg a föld tulajdonjogát a szerződéses vevőhöz képest, aki állattartó fiatal gazda (bár az elővásárlási jog tekintetében erről nem nyilatkozott, mert gazdasági társaság keretén belül is végzi). Elővásárlásra jogosult a köztudomású tények szerint többszörös földtulajdonnal rendelkezik, mint amekkora területet művelésben tart, így befektetési céllal is vásárol. A földbizottsági jogkörben eljáró elnökség ezen tények alapján nem támogatja. Az állattartással is foglalkozó fiatal gazda vevő tulajdonszerzését preferálja az elővásárlásra jogosulttal szemben. A döntést alátámasztja az a hazai agrárpolitikai célkitűzés is, mely az állattenyésztési ágazatot és a fiatal gazdákat kiemelten támogatandónak minősítette.

A helyi földbizottságként eljáró szerv a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés szerinti szerző fél esetében támogatja a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását:

Név	Feil József
Lakcím	7030 Paks Csendes utca 1/B .
Támogatás indoka	Vevő a köztudomású tények szerint nagy létszámú húsmarha tartásával (131db) foglalkozik családi vállalkozás keretén belül, munkahelyet teremt, mely a földbizottsági jogkörben eljáró szerv megítélése, valamint a hazai agrárpolitika állattenyésztési ágazatot preferáló célkitűzései és intézkedései alapján olyan tevékenység, mely elsőbbséget kell, hogy élvezzen a földadásvételek tekintetében is. Az adásvétel hozzájárul az őshonos magyar szürke marha térségben való tenyésztésének megmaradásához és megerősödéséhez. Ezen indokok alapján az adásvételi szerződés megkötését a szerződés szerinti vevővel támogatjuk.

A helyi földbizottságként eljáró szerv egyéb az ügygel kapcsolatos észrevétele, megjegyzése:



NEMZETI
AGRÁRGAZDASÁGI
KAMARA

POLGÁR- ÉS VÁLLALKOZÁSI KAMARA	
Értékelési és értékelési	
Értékelési	7567
sorszáma	

108
SZKENNELVE

Iktatószám: TOL01-02602-15/2018

Ügyintéző: Győrfi József

Tárgy: Állásfoglalás (NAK-NY-101-es nyomtatvány) küldése a NAK földbizottsági hatáskörben történő eljárása kapcsán

Melléklet: 1 db Állásfoglalás (NAK-NY-101-es nyomtatvány)

Paks Város Önkormányzata

Paks

Dózsa György út 55-61.

7030

Tisztelt Címzett!

Hivatkozva a Tolna Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály által 570769-3/2018 számon küldött megkeresésében/végzésében foglaltakra, mellékelve megküldöm a NAK Tolna megyei Szervezetének elnöksége által meghozott Állásfoglalását további szíves felhasználás céljából. Állásfoglalásunkat a mezőgazdasági igazgatási szerv részére is továbbítottuk.

Az állásfoglalást a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 103/A. § (1) bekezdése alapján a jegyző a települési önkormányzat polgármesteri hivatala, illetve közös önkormányzati hivatal esetében a közös önkormányzati hivatal hirdetőtábláján 5 napra kifüggeszti, valamint a kifogás benyújtására jogosultak közül a név szerint ismertekkel közli a földbizottság állásfoglalását és a kifogás benyújtására nyitva álló határidőt. Kérjük, hogy a kifüggesztés időtartamáról és az esetlegesen benyújtott kifogásról haladéktalanul értesítse a mezőgazdasági igazgatási szervet.

Szekszárd, 2018. Április 26.

Üdvözlettel,

Vendéghe Bólt



Tolna megyei igazgatóság

Cím: 7100 Szekszárd Keselyűsi út 9.

Honlap: www.nak.hu



NEMZETI
AGRÁRGAZDASÁGI
KAMARA

MAGYAR AGRÁR-, ÉLELMISZERGAZDASÁGI ÉS
VIDÉKFEJLESZTÉSI KAMARA MEGYEI ELNÖKSÉGÉNEK
ÁLLÁSFOGLALÁSA HELYI FÖLDBIZOTTSÁGI
FELADATKÖRBE

Iktatószám: TOL01-02603-16/2018

Azonosító: NAKNy101

Verzió : 13

Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Tolna megyei elnöksége (a továbbiakban: helyi földbizottságként eljáró szerv) a 2013. évi CCXII. törvény 103. §-ában foglalt rendelkezések alapján a Paks, 0201/13, (Külterület) nyilvántartott - Schafer Katalln, 7030 Paks Csónak utca 3., Schafer Éva, 7030 Paks Hunyadi utca 24.. alatti lakos tulajdonát képező - földrésztletre vonatkozóan a mezőgazdasági igazgatási szerv 570770-3/2018 számú megkeresésében szereplő föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyása tárgyában a következő állásfoglalást adja.

A helyi földbizottságként eljáró szerv rögzíteni kívánja, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 68. § (3) bekezdése szerint a helyi földbizottság célja, hogy a település közigazgatási területén a törvény hatálya alá tartozó földek tulajdonjogának forgalmát a birtokviszonyok átláthatósága, a spekulatív földszerezések 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.

A helyi földbizottságként eljáró szerv a helyi földbizottság törvényben rögzített szerepére, feladatára, céljára figyelemmel, a törvényben foglalt fölbirtok-politikai célokkal összhangban, a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján, az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI. 5.) számú határozatában foglaltakra is figyelemmel értékelte a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződést.

A helyi földbizottságként eljáró szerv a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján különösen a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdésében rögzített szempontok szerint értékelte.

A helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdése szerinti értékelést azonos szempontok szerint az elővásárlásra jogosult és a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés szerinti szerző fél vonatkozásában elvégezte.

A helyi földbizottságként eljáró szerv jelen állásfoglalását kialakító és egyben aláíró tagjai kijelentik, hogy jelen ügy nem saját vagy hozzátartozójuk ügye, az ügy tárgyilagosa megítélése tőlük elvárható, továbbá az ügy jogukat, illetve jogos érdeküket nem érinti.

A helyi földbizottságként eljáró szerv a következő elővásárlásra jogosult/jogosultak esetében nem támogatja a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását:

Név	Dr. Potoczky Iván Gyula
Lakcím	7030 Paks Vak Bottyán utca 34. .
Nem támogatás indoka	A helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy az értékelt személy indokolható gazdasági szükséglet nélkül szeretné meg a föld tulajdonjogát a szerződéses vevőhöz képest, aki állattartó fiatal gazda (bár az elővásárlási jog tekintetében erről nem nyilatkozott, mert gazdasági társaság keretén belül is végzi). Elővásárlásra jogosult a köztudomású tények szerint többszörös földtulajdonnal rendelkezik, mint amekkora területet művelésben tart, így befektetési céllal is vásárol. A földbizottsági jogkörben eljáró elnökség ezen tények alapján nem támogatja. Az állattartással is foglalkozó fiatal gazda vevő tulajdonszerzését preferálja az elővásárlásra jogosulttal szemben. A döntést alátámasztja az a hazai agrárpolitikai célkitűzés is, mely az állattenyésztési ágazatot és a fiatal gazdákat kiemelten támogatandónak minősítette.

A helyi földbizottságként eljáró szerv a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés szerinti szerző fél esetében támogatja a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását:

Név	Feil József
Lakcím	7030 Paks Csendes utca 1/B .
Támogatás indoka	Vevő a köztudomású tények szerint nagy létszámú húsmarha tartásával (131db) foglalkozik családi vállalkozás keretén belül, munkahelyet teremt, mely a földbizottsági jogkörben eljáró szerv megítélése, valamint a hazai agrárpolitika állattenyésztési ágazatot preferáló célkitűzései és intézkedései alapján olyan tevékenység, mely elsőbbséget kell, hogy élvezzen a földadásvételek tekintetében is. Az adásvétel hozzájárul az őshonos magyar szürke marha térségben való tenyésztésének megmaradásához és megerősödéséhez. Ezen indokok alapján az adásvételi szerződés megkötését a szerződés szerinti vevővel támogatjuk.

A helyi földbizottságként eljáró szerv egyéb az ügygel kapcsolatos észrevétele, megjegyzése:

--



NEMZETI
AGRÁRGAZDASÁGI
KAMARA

POLGÁR	NYELV
Értéke: 1000 Ft	
Értéktétel sorszáma: 7568	

109
SZKENNELVE

Iktatószám: TOL01-02603-15/2018

Ügyintéző: Gyórfi József

Tárgy: Állásfoglalás (NAK-NY-101-es nyomtatvány) küldése a NAK földbizottsági hatáskörben történő eljárása kapcsán

Melléklet: 1 db Állásfoglalás (NAK-NY-101-es nyomtatvány)

Paks Város Önkormányzata

Paks

Dózsa György út 55-61.
7030

Tisztelt Címzett!

Hivatkozva a Tolna Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály által 570770-3/2018 számon küldött megkeresésében/végzésében foglaltakra, mellékelve megküldöm a NAK Tolna megyei Szervezetének elnöksége által meghozott Állásfoglalását további szíves felhasználás céljából. Állásfoglalásunkat a mezőgazdasági igazgatási szerv részére is továbbítottuk.

Az állásfoglalást a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 103/A. § (1) bekezdése alapján a jegyző a települési önkormányzat polgármesteri hivatala, illetve közös önkormányzati hivatal esetében a közös önkormányzati hivatal hirdetőtábláján 5 napra kifüggeszti, valamint a kifogás benyújtására jogosultak közül a név szerint ismertekkel közli a földbizottság állásfoglalását és a kifogás benyújtására nyitva álló határidőt. Kérjük, hogy a kifüggesztés időtartamáról és az esetlegesen benyújtott kifogásról haladéktalanul értesítse a mezőgazdasági igazgatási szervet.

Szekszárd, 2018. Április 26.

Üdvözlettel:

Vendég Edit



Tolna megyei igazgatóság

Cím: 7100 Szekszárd Keselyűsi út 9.

Honlap: www.nak.hu

2018. MÁJ 16.

Átvettém: *Talács-Réti Zsolt*



Paks Város Önkormányzata
Képviselő-testülete
részére

7030 Paks
Dózsa György út 55-61.

Dr. Blazsek Balázs Úr
c. Főjegyző
útján

Paksi Polgármesteri Hivatal - 7030 Paks, Dózsa György út 55-61.

Tárgy: Kifogás a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Tolna Megyei Elnöksége TOL01-02602-16/2018. számon meghozott állásfoglalása ellen

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Alulírott Dr. Potoczky Iván Gyula sz. Potoczky Iván Gyula 7030 Paks, Vak Bottyán utca 34. sz. alatti lakos elfogadó jognyilatkozatot tett elővásárlási jog jogosult a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Tolna Megyei Elnöksége TOL01-02602-16/2018. számon meghozott állásfoglalása ellen az alábbi

k i f o g á s t

terjesztem elő.

Tisztelettel kérem a T. Képviselő-testületet, hogy szíveskedjék a helyi földbizottságként eljáró szerv döntését - a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Tolna Megyei Elnökségének TOL01-02602-16/2018. számon meghozott állásfoglalását - megváltoztatni és tulajdonszerzésemet támogatni, mivel a helyi földbizottságként eljáró szerv a döntését a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 24. § (2) bekezdés és a 25. § (1) bekezdés szerinti értékelési szempontok megsértésével és teljeskörű figyelmen kívül hagyásával, valamint az érintett adásvételi jogügyletben tett elővásárlási nyilatkozatok ezen szempontok szerinti objektív értékelésének mellőzésével hozta meg, így a döntése és annak indokaként felhozottak nem helytállóak, s jogszabályba ütköznek.

Schäfer Istvánné sz. Kern Katalin (sz.: Paks, 1959.05.25., an.: Fritz Erzsébet, szem. száma: 2 590525 2436) 7030 Paks, Dózsa Gy. u. 21. I/3. sz. alatti lakos mint eladó, valamint Kern Jánosné sz. Fritz Erzsébet (sz.: Paks, 1941.10.19., an.: Kern Erzsébet, szem. száma: 2 411019 3637, adóazonosító jele: 8273193004) 7030 Paks, Rosthy u. 19. sz. alatti lakos özvegyi jog jogosult, másrészt Feil József sz. Feil József (egyéb személyes adatai a jogszabály alapján kitakarva) 7030 Paks, Csendes u. I/B. sz. alatti lakos, mint vevő - között a paksi 0201/14 hrsz. alatt összesen 3972 m² alapterülettel felvett, 6.74 Ak. értékű külterületi szántó megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni-illetősége vonatkozásában Pakson, 2018. január 15. napján megkötött és a Földforgalmi törvény szerint kifüggesztésre került adásvételi szerződés kapcsán törvényes határidőben elővásárlási jogosultként elfogadó nyilatkozatot tettem.

A vételi ajánlattal érintett fent körülírt ingatlan-illetőség vonatkozásában a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdés c) pontja alapján, mint olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül, illet meg elővásárlási jog. Az elővásárlási jogom megelőzi az adásvételi szerződés szerinti vevő elővásárlási jogát (18.§ (1) bekezdés d) pontja).

A helyi földbizottságként eljáró Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Tolna Megyei Elnöksége TOL01-02602-16/2018. számon 2018. május 4. napján meghozott állásfoglalása a föld tulajdonjogának átruházásról szóló szerződés jóváhagyását az én vonatkozásomban nem támogatja. A nem támogatottság indoka: „A helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy az értékelt személy indokolható gazdasági szükséglet nélkül

4

szerezne meg a föld tulajdonjogát a szerződéses vevőhöz képest, aki állattartó fiatal gazda (bár az elővásárlási jog tekintetében erről nem nyilatkozott, mert gazdasági társaság keretén belül is végzi).

Elővásárlásra jogosult a köztudomású tények szerint többszörös földtulajdonnal rendelkezik, mint amekkora területet művelésben tart, így befektetési céllal is vásárol.

A földbizottsági jogkörben eljáró elnökség ezen tények alapján nem támogatja.

Az állattartással is foglalkozó fiatal gazda vevő tulajdonszerzését preferálja az elővásárlásra jogosulttal szemben. A döntést alátámasztja az a hazai agrárpolitikai célkitűzés is, mely az állattenyésztési ágazatot és a fiatal gazdákat kiemelten támogatandónak minősítette."

A helyi földbizottság kizárólag a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdése szerinti taxatív felsorolás alapján tagadhatja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását.

A Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdése szerint „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 fentiek ellenére a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Tolna Megyei Szervezete, mint helyi földbizottságként eljáró szerv a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseit figyelmen kívül hagyva tulajdonszerzést nem támogatta, míg az elővásárlási rangsorban mögöttem állót támogatta.

II.

1. Mindenekelőtt rögzítenünk kell, hogy a támadott döntést megelőzően ugyanezen adásvételt a paksi gazdálkodókból alakult bizottság is véleményezte és mindkét érintett személy vonatkozásában támogattal

Az objektíven vizsgálendő tényekre figyelemmel ez volt a helyes eljárás álláspontom szerint. Az eljárás rendje szerint ezen, még egyszer hangsúlyozom helybéliek által alkotott vélemény alapján hoz a megyei bizottság (melyet mégis a végrehajtási rendelet hánya miatt helyi földbizottságként eljáró szervnek titulálnak, állásfoglalást az ügyben, minden esetben támaszkodva a helyiek véleményére! Egyedinek tartom, hogy belenyúlva a helyi döntésbe, átírják a véleményt, azt pedig példa nélkülinek tartom, ahogyan ezt esetben megtették.

A helyi földbizottságként eljáró szerv álláspontja téves, állásfoglalását nem a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján, hanem szubjektív, egyértelműen egyoldalú és személyeskedő indokkal, a jogszabályi rendelkezések figyelmen kívül hagyásával hozta meg. Tényként rögzíthető ugyanis, hogy a velem kapcsolatos indoklásban is egyértelműen a másik jognyilatkozat tevőt pozicionálja, s olyan csúsztatások árán kívánja helyzetbe hozni, melyek nem az adott adásvételi ügylethez köthetők. Az általa megfogalmazott indok – még az általánosság szintjén is – nehezen értelmezhető, velem kapcsolatban pedig teljességgel értelmezhetetlen.

A gyakorlat szerint, több elővásárlási jogosult esetén minden jogosult értékelésénél az adott személy megfelelőségét kötelesek vizsgálni és „mértatni”. Ehhez képest a másik személy által le nem nyilatkozott, olyan jogot írnak jóvá neki, velem szemben előnybe helyezve, melyre maga az érintett nem hivatkozott és annak fennállását nem is igazolta a Fftv. 21. § (5) bekezdése szerint.

Fftv. 21. § (5) A: elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá ha az elővásárlási jog törvényen alapul, akkor azt is, hogy az elővásárlásra jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát. Az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell a 13-15. §-ban foglalt esetekben az ott előírt nyilatkozatokat is, ennek hiányában azokat a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően a jognyilatkozathoz csatolni kell. Az elfogadó jognyilatkozathoz - az e (törvény) végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is.

16

2. A 24.§ (2) bekezdésében írt értékelési szempontokat figyelembe véve –

a) Az elfogadó nyilatkozatban rögzítettem, hogy cselekvőképes magyar állampolgár (belföldi természetes személy) vagyok, földműves nyilvántartásba vétele is megtörtént, így földművesnek minősülök (2013. évi CXII. törvény 5. § 7. pont). Több száz éve minden felmenőm földműveléssel foglalkozott, magam is több mint 20 éve őstermelő vagyok.

Fftv. 6. § (1) A föld tulajdonjogát az e törvényben meghatározott módon, és mértékben, az e törvényben meghatározott természetes személy, jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet (a továbbiakban együtt: jogi személy) szerezheti meg.

10. § (1) Ha e törvény másként nem rendelkezik, a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.

(2) A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár – a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével – akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területmagnysága a megszerzést kívánt föld területmagnyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

11. § (1) A 10. §-ban foglaltaktól eltérően, a föld tulajdonjogát – a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése, valamint közfoglalkozás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében – az állam, valamint a (2) bekezdésben meghatározott jogi személy is megszerzhetheti a (2) bekezdésben meghatározott esetekben és feltételekkel.

(2) A föld tulajdonjogát

a) a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye tartási, életjáradéki, gondozási, ajándékozási szerződés alapján, valamint végintézkedéssel,

b) jelzálog-hitelintézetet és a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló törvényben foglalt korlátozásokkal és időtartamra,

c) a föld fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat közfoglalkoztatás és szociális földprogram és településfejlesztés céljára szerezheti meg.

Az Fftv. 10. §-a szerinti tulajdonszerzési jogosultságoknak való megfelelésen túl nyilatkoztam arról, hogy megfelelek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvényben 13.–15.§ foglalt valamennyi jogszabályi feltételnek, így nyilatkoztam arról, hogy

- az adásvétel tárgyát képező föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítom,
- a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredően nincsen bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom, illetve az érintett (jelen) jogügyletet megelőző 5 éven belül, illetve más alkalommal sem állapították meg velem szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem volna.
- az adásvétel tárgyát képező ingatlan-illetőség vonatkozásában esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg és megszűnését követő időre vállalom, hogy a Földforgalmi Törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt – és jelen ajánlatban is vállalt – kötelezettségeimnek eleget teszek.
- a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C.§-ában foglaltakra figyelemmel a tulajdonomban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonomban és használatomban álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

Nyilatkoztam a fentiekén túl arról is, hogy a tulajdonszerzésem a 2013. évi CXII. törvény alapján – különös figyelemmel a Földforgalmi törvény 16. § (1)–(4) bekezdéseire – szerzési korlátozásba nem ütközik, tehát a földszerzési és birtokmaximumnak is megfelelek, azaz a már tulajdonomban és a használatomban lévő föld területmagnysága – a most vásárolt földdel együtt sem, illetve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény 16. § (5) bekezdése szerinti a földekkel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett területtel (alrészlettel) együtt sem – haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximumot), illetve a már birtokomban lévő föld területmagnysága a jelen szerzés beszámításával sem haladja meg az 1200 hektárt (birtokmaximumot).

Fentiek alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvényben megfogalmazott tulajdonszerzési feltételeknek kivétel nélkül és mindenben megfelelek, a szerződés velem való létrejötte nem vezethet ebből adódóan a tulajdonszerzési korlátozások megkerülésére.

2. b) Egyértelműen megállapítható jelen ügyben, hogy az adásvételi szerződés a Földforgalmi törvény 21.§-ának rendelkezései szerint az elővásárlási jogosultakkal közlésre került, így a kifüggesztett adásvételi szerződés kapcsán elővásárlási jog jogosultként tettem elfogadó nyilatkozatot.

Mindezekből következik, hogy a Földforgalmi törvény hatályba lépése után és annak alapján megkötött adásvételi szerződés vonatkozásában – éppen e törvény biztosította joggal élve – tettem meg azt a teljes bizonyító erejű okiratba foglalt elfogadó jognyilatkozatot, mellyel adott esetben a szerződéses vevő helyébe léphetek. Ezen nyilatkozat ennél fogva az Fftv 24.§ (2) bekezdés b) pontjába nem ütközhet.

A

2. c) Elővásárlási jog a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdés c) pontja alapján illet meg, mely szerint olyan földműves vagyok, aki helyben lakó szomszédnak minősül.

Talán e helyt az is elmondható, hogy a szomszédos területek jelentős része – sőt mindegyike – évek, illetve jelentős részében a kárpótlás óta a tulajdonomban van. Az ingatlanok egy birtoktestet képeznek, melybe beékelődik az érintett ingatlan és két másik, ugyancsak támadott ingatlan. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan még évekig 3. személy földhasználatában van, így az indokolás egyoldalú és rendkívül hangzatos csúsztatásai már csak ezért sem értelmezhetőek. Adott terület csak a haszonbérlet lejártá után vehető saját használatba, így az ajánlattevő állatainak takarmányozását évekig az még nem szolgálhatja.

Az elővásárlási jogom fennállása igazolt, a törvény szerint kógens nyilatkozatokat a fent írtak szerint az elfogadó jognyilatkozatomban megtettem. Joggal való visszaélést eredményező helyzet kialakulására esetenben nincsen mód, hiszen tényként rögzíthető, hogy a jogszabály alapján eleve azon kedvezményezett körbe tartozom, akik számára a jogszabály elővásárlási jogot biztosít. A mindennapokban is az agráriumban, ahhoz kapcsolódóan tevékenykedem és évtizedek óta foglalkozom földműveléssel, a gazdasági szükségleteim is ehhez kapcsolódóak, nem állítható, hogy felhalmozási célból szeretném meg a föld tulajdonjogát, mivel a tulajdonomban lévő termőföld mértéke nem haladja meg a földszerzési maximumot. Továbbá a fentiek szerint vállaltam, hogy a fennálló haszonbérletet nem hosszabbítottam meg és az azt követő 5 évben mezőgazdasági célra magam hasznosítom a területet.

2. d) Az ellenérték értékarányos, az megfelel a helyi értékviszonyoknak és az értelemszerűen senkit nem tartott távol az elővásárlási joga gyakorlásától – így engem sem -, ezt igazolja az a tény is, hogy 2, azaz kettő elővásárlási jogosult kívánja a szerződés tárgyát képező termőföld tulajdonjogát megszerezni.

3. A 2013. évi CXXII. törvény 24. § (2) bekezdés a-d.) pontja alapján jogosult a helyi földbizottság állást foglalni abban a kérdésben, hogy az adásvételi szerződés létrejöttét az adott jogosulttal támogatja-e vagy sem. E körben kellett volna a helyi földbizottságként eljáró szervnek az Fftv. 25.§ (1) bekezdése szerint eljárnia, melynek során – a korábbi gyakorlathoz igazodóan – támaszkodnia kellett volna a helyi gazdák véleményére!

A helyi földbizottságként eljáró szerv döntéséből nem áll módomban megismerni annak tényleges okát, hogy milyen tények és szempontok alapján jutott arra az álláspontra, hogy a vizsgált szempontoknak nem felelek meg, ezzel szemben tényként tudjuk rögzíteni a fentiek szerint azt, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 24. § (2) bekezdés szerinti szempontoknak mindenben megfelelek.

A helyi földbizottságként eljáró szerv tehát a 24. § (2) bekezdése szerinti értékelést köteles lett volna azonos szempontok szerint elvégezni (Fftv. 25.§ (1) bekezdése). A helyi földbizottság velem kapcsolatban a jogszabály szerinti értékelési kötelezettségének sem tett eleget és más elővásárlási jogosult elfogadó jognyilatkozatára, illetve annak szubjektív, iratellenes értékelésére is figyelemmel súlyosan megsértette az objektív, azonos szempontok szerinti értékelés követelményét. A másik elővásárlási jogosult nem hivatkozott állattartásra, ezzel szemben az indokolásának már az első sora köztudomásúként említi az állattartás tényét és az ehhez kapcsolódó egvedszámot is. Szinte személyes ismerősként kezelve az adott ajánlattevőt.

A magam részéről kijelenthetem, hogy a döntést aláíró személyek egyikét sem ismerem személyesen. Ebből következik, hogy ők sem rendelkeznek rólam, illetve gazdasági működésemről tényszerű információval, köztudomásúval pedig végképp nem. Köztudomású ugyanis az a tény, amit mindenki azonos tartalommal ismer.

Nem lehet tehát köztudomású sem az én gazdálkodási szokásom, sem a másik elővásárlási jogosult állattartó mivolta és különösen nem annak pontos egvedszámra meghatározott mértéke. Ezen közlése az indokolásnak azon túlmenően, hogy maga az érintett nem is hivatkozott rá (s így értékelési szempont sem lehetne!), olyan adatokat, tényeket tartalmaz, melyeket hatóságok tartanak nyilván és ezen adatokhoz e bizottság nem jut hozzá!!! Amennyiben pedig egy olyan állítást fogalmaz meg köztudomásúként, melyet hivatalosan sem ismerhet meg, mégis erre alapozva emeli fel, hozza helyzetbe azt az elővásárlási jogosultat, aki egyébként saját valós nyilatkozata alapján mögöttem áll az elővásárlási rangsorban, egyértelműen sérti az így meghozott döntés az objektivitás elvét.

Az elővásárlási rangsorban előnyösebb pozícióban előnyösebb jogi helyzetet eredményez, mely objektív értékelés mellett legalább azonos földbizottsági döntést kellett volna eredményezzen. Ennek elmaradása egyértelműen arra utal, hogy a helyi földbizottság túllerjeszkedve hatáskörén – a jogszabályi rendelkezést figyelmen kívül hagyva – szubjektív értéktételeket mondott és a törvény elveit rendkívül módon torzító személyeskedő álláspontra jutott.

A fentiekre tekintettel megítélésem szerint a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Tolna Megyei Elnöksége határozata jogszabályellenes, hiszen annak ellenére, hogy a Földforgalmi törvény valamennyi feltételének megfelelek, az állásfoglalásból nem lehet megállapítani, hogy mi is igazán az értékelésük alapja. A nem támogatás indokaként felhozottak ugyanis a fentebb írtak miatt nem lehetnek velem szemben valós indokok.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 68. § (5) bekezdése alapján a helyi földbizottság állásfoglalása ellen kifogás terjeszthető elő a települési önkormányzat képviselő-testületénél.

A Földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 103/A. § (1) bekezdése alapján „a helyi földbizottság az állásfoglalását a települési önkormányzat jegyzője annak kézhezvételét követő 3 napon belül a települési önkormányzat polgármesteri hivatala, illetve közös önkormányzati hivatal esetében a közös önkormányzati hivatal 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. A kifogást a jegyzőhöz kell benyújtani. A kifogás benyújtásáról és annak időpontjáról a jegyző haladéktalanul értesíti a mezőgazdasági igazgatási szervet.”

Magyarország Alaptörvénye XXIV. cikk (1) bekezdése alapján mindenkinek joga van ahhoz, hogy ügyeit a hatóságok részrehajlás nélkül, tisztességes módon és ésszerű határidőn belül intézzék. A hatóságok törvényben meghatározottak szerint kötelesek döntéseiket indokolni.

Az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI. 5.) AB határozata alapján a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 103/A. § (1) bekezdésének alkalmazása során az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdéséből fakadó alkotmányos követelmény, hogy a jegyző a kifogás benyújtására jogosultak közül a név szerint ismertekkel közölje a földbizottság állásfoglalását és a kifogás benyújtására nyitva álló határidőt.

A kifogás elbírálása, a képviselő-testületi ezen döntése számos lényeges vonatkozásban önkormányzati hatósági jelleget mutat, különös tekintettel arra, hogy olyan jogorvoslat elbírálásáról van szó, amelyet kapcsolódó hatósági ügyben az ügydöntő hatóság is köteles figyelembe venni.

Nem hagyható figyelem kívül, hogy a helyi földbizottság, illetve a képviselő-testület hatáskörébe tartozik önállóan a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdésében írt szempontok vizsgálata, amely az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása szempontjából gyakran ügydöntő jelentőséggel bírhat. Ezért - figyelembe véve az Alkotmánybíróság már idézett határozatát is - a helyi földbizottság döntése elleni kifogást elbíráló képviselő-testületi döntést közigazgatási perben önállóan felülvizsgálható határozatnak kell tekinteni.

A jegyző, valamint a települési önkormányzat képviselő-testülete közigazgatási, illetve önkormányzati igazgatási jogkörben eljáró hatóságok.

A jegyző közreműködése és a helyi viszonyokat ismerő képviselő-testületnek a kifogást elbíráló eljárása hatósági eljárás.

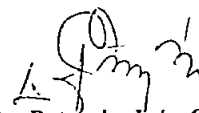
Magyarország Alaptörvénye XVIII. cikk (7) alapján mindenkinek joga van ahhoz, hogy jogorvoslattal éljen az olyan bírósági, hatósági és más közigazgatási döntés ellen, amely a jogát vagy jogos érdekét sérti.

A helyi földbizottságként eljáró szerv megismert álláspontja sérti a jogaimat. A kifogás elbírálásakor a döntés során nem hagyható figyelmen kívül, hogy mint östermelő földművest az Fftv. 18.§ (1) bekezdés c) pontja alapján – más érintettet megelőzően - elővásárlási jog illet meg, melyet a jogszabályban írtak szerint gyakoroltam. Ennek értékelése során nem mellőzhető és nem is tágható – különösen szubjektív elemekkel nem tágható - az a szempontrendszer, melyet a Fftv. 24.§ (2) bekezdése rögzít, s amelynek való megfelelésemet a jelen iratban is igazoltam.

Kérem azon Képviselő-testületi ülésről, mely jelen kifogásomat megtárgyalja, értesíteni szíveskedjenek.

Paks, 2018. május 15.

Tisztelettel:



Dr. Potoczky Iván Gyula
kifogást előterjesztő elővásárlásra jogosult

2018 MÁJ 16. Átvettém: Toldas-Kőrös elgus

Paks Város Önkormányzata
Képviselő-testülete
részére



7030 Paks
Dózsa György út 55-61.

Dr. Blazsek Balázs Úr
c. Főjegyző
útján

Paksi Polgármesteri Hivatal - 7030 Paks, Dózsa György út 55-61.

Tárgy: Kifogás a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Tolna Megyei Elnökségének TOL01-02603-16/2018. számon meghozott állásfoglalása ellen

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Alulírott Dr. Potoczky Iván Gyula sz. Potoczky Iván Gyula, 7030 Paks, Vak Bottyán utca 34. sz. alatti lakos elfogadó jognyilatkozatot tett elővásárlási jog jogosult a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Tolna Megyei Elnöksége TOL01-02603-16/2018. számon meghozott állásfoglalása ellen az alábbi

kifogást

terjesztem elő.

Tisztelettel kérem a T. Képviselő-testületet, hogy szíveskedjék a helyi földbizottságként eljáró szerv döntését - a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Tolna Megyei Elnökségének TOL01-02603-16/2018. számon meghozott állásfoglalását - megváltoztatni és tulajdonszerzésemet támogatni, mivel a helyi földbizottságként eljáró szerv a döntését a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 24. § (2) bekezdés és a 25. § (1) bekezdés szerinti értékelési szempontok megsértésével és teljeskörű figyelmen kívül hagyásával, valamint az érintett adásvételi jogügyletben tett elővásárlási nyilatkozatok ezen szempontok szerinti objektív értékelésének mellőzésével hozta meg, így a döntése és annak indokaként felhozottak nem helytállóak, s jogszabályba ütköznek.

Schäfer Katalin sz. Schäfer Katalin (sz.:, an:, szem. száma:, adóazonosító jele:), 7030 Paks, Csónak u. 3. sz. alatti lakos és Schäfer Éva sz. Schäfer Éva (sz.:, an:, szem. száma:, adóazonosító jele:), 7030 Paks, Hunyadi u. 24. sz. alatti lakos, mint eladók, másrészt Schäfer István sz. Kern Katalin (sz.: Paks, 1959.05.25., an.: Fritz Erzsébet, szem. száma: 2 590525 2436) 7030 Paks, Dózsa Gy. u. 21. 1/3. sz. alatti lakos, holtig tartó hasznélvezeti jog jogosult, másrészt Feil József sz. Feil József (egyéb személyes adatai a jogszabály alapján kitakarva) 7030 Paks, Csendes u. 1/B. sz. alatti lakos, mint vevő - között a paksi 0201/13 hrsz. alatt összesen 3 ha 3126 m² alapterülettel felvett, 55.32 Ak. értékű külterületi szántó megjelölésű ingatlan 1/2-1/2 tulajdoni-illetősége vonatkozásában Pakson, 2018. január 15. napján megkötött és a Földforgalmi törvény szerint kifüggesztésre került adásvételi szerződés kapcsán törvényes határidőben elővásárlási jogosultként elfogadó nyilatkozatot tettem.

A vételi ajánlattal érintett fent körülírt ingatlan-illetőség vonatkozásában a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdés c) pontja alapján, mint olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül, illet meg elővásárlási jog. Az elővásárlási jogom megelőzi az adásvételi szerződés szerinti vevő elővásárlási jogát (18.§ (1) bekezdés d) pontja).

A helyi földbizottságként eljáró Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Tolna Megyei Elnöksége TOL01-02603-16/2018. számon 2018. május 4. napján meghozott állásfoglalása a föld tulajdonjogának átruházásról szóló szerződés jóváhagyását az én vonatkozásomban nem támogatja. A nem támogatottság indoka: „A helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy az értékelt személy indokolható gazdasági szükséglet nélkül szerezne meg a föld tulajdonjogát a szerződéses vevőhöz képest, aki állattartó fiatal gazda (bár az elővásárlási jog tekintetében erről nem nyilatkozott, mert gazdasági társaság keretén belül is végzi). Elővásárlásra jogosult a köztudomású tények szerint többszörös földtulajdonnal rendelkezik, mint amekkora területet művelésben tart, így befektetési céllal is vásárol.

1

A földbizottsági jogkörben eljáró elnökség ezen tények alapján nem támogatja. Az állattartással is foglalkozó fiatal gazda vevő tulajdonszerzését preferálja az elővásárlásra jogosulttal szemben. A döntést alátámasztja az a hazai agrárpolitikai célkitűzés is, mely az állattenyésztési ágazatot és a fiatal gazdákat kiemelten támogatandónak minősítette."

A helyi földbizottság kizárólag a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdése szerinti taxatív felsorolás alapján tagadhatja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását.

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

- a) az adás-vételi szerződés alkalmas-e a tulajdonszerzési korlátozás megkerülésére;
- b) megállapítható-e, hogy a felek már a 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 fentiek ellenére a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Tolna Megyei Szervezete, mint helyi földbizottságként eljáró szerv a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseit figyelmen kívül hagyva tulajdonszerzést nem támogatta, míg az elővásárlási rangsorban mögöttem állót támogatta.

II.

1. Mindenekelőtt rögzítenünk kell, hogy a támadott döntést megelőzően ugyanezen adásvételt a paksi gazdálkodókból alakult bizottság is véleményezte és mindkét érintett személy vonatkozásában támogatással
Az objektíven vizsgálendő tényekre figyelemmel ez volt a helyes eljárás álláspontom szerint. Az eljárás rendje szerint ezen, még egyszer hangsúlyozom helybéliek által alkotott vélemény alapján hoz a megyei bizottság (melyet mégis a végrehajtási rendelet hányta miatt helyi földbizottságként eljáró szervnek titulálnak, állásfoglalást az ügyben, minden esetben támaszkodva a helyiek véleményére! Egyedinek tartom, hogy belenyúlva a helyi döntésbe, átirják a véleményt, azt pedig példa nélkülinek tartom, ahogyan ezt esetenben megtették.

A helyi földbizottságként eljáró szerv álláspontja téves, állásfoglalását nem a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján, hanem szubjektív, egyértelműen egyoldalú és személyeskedő indokkal, a jogszabályi rendelkezések figyelmen kívül hagyásával hozta meg. Tényként rögzíthető ugyanis, hogy a velem kapcsolatos indoklásban is egyértelműen a másik jognyilatkozat tevőt pozicionálja, s olyan csúsztatások árán kívánja helyzetbe hozni, melyek nem az adott adásvételi ügylethez köthetők. Az általa megfogalmazott indok – még az általánosság szintjén is – nehezen értelmezhető, velem kapcsolatban pedig teljességgel értelmezhetetlen.

A gyakorlat szerint, több elővásárlási jogosult esetén minden jogosult értékelésénél az adott személy megfelelőségét kötelesek vizsgálni és „méltatni”. Ehhez képest a másik személy által le nem nyilatkozott, olyan jogot írnak jóvá neki, velem szemben előnybe helyezve, melyre maga az érintett nem hivatkozott és annak fennállását nem is igazolta a Fftv. 21. § (5) bekezdése szerint.

Fftv. 21. § (5) Az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá ha az elővásárlási jog törvényen alapul, akkor azt is, hogy az elővásárlásra jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát. Az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell a 13-15. §-ban foglalt esetekben az ott előírt nyilatkozatokat is, ennek hiányában azokat a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően a jognyilatkozathoz csatolni kell. Az elfogadó jognyilatkozathoz - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerinti - csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is.

2. A 24. § (2) bekezdésében írt értékelési szempontokat figyelembe véve –

a) Az elfogadó nyilatkozatban rögzítettem, hogy cselekvőképes magyar állampolgár (belföldi természetes személy) vagyok, földműves nyilvántartásba vételém is megtörtént, így földművesnek minősülök (2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pont). Több száz éve minden felmenőm földműveléssel foglalkozott, magam is több mint 20 éve östermelő vagyok.

Fftv. 6. § (1) A föld tulajdonjogát az e törvényben meghatározott módon, és mértékben, az e törvényben meghatározott természetes személy, jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet (a továbbiakban együtt: jogi személy) szerezheti meg.

19

10. § (1) Ha e törvény másként nem rendelkezik, a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.
(2) A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár - a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével - akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerzést követően föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

11. § (1) A 10. §-ban foglaltaktól eltérően, a föld tulajdonjogát - a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése, valamint közfoglalkozás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében - az állam, valamint a (2) bekezdésben meghatározott jogi személy is megszerezheti a (2) bekezdésben meghatározott esetekben és feltételekkel.

(2) A föld tulajdonjogát

a) a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye tartási, életjáradéki, gondozási, ajándékozási szerződés alapján, valamint végintézkedéssel,

b) jelzálog-hitelintézet a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló törvényben foglalt korlátozásokkal és időtartamra,

c) a föld fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat közfoglalkoztatás és szociális földprogram és településfejlesztés céljára szerezheti meg.

Az Fftv. 10. §-a szerinti tulajdonszerzési jogosultságoknak való megfelelésen túl nyilatkoztam arról, hogy megfelelek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben 13.-15.§ foglalt valamennyi jogszabályi feltételnek, így nyilatkoztam arról, hogy

- az adásvétel tárgyát képező föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom,
- a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredően nincsen bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom, illetve az érintett (jelen) jogügyletet megelőző 5 éven belül, illetve más alkalommal sem állapították meg velem szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem volna.
- az adásvétel tárgyát képező ingatlan-illetőség vonatkozásában esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg és megszűnését követő időre vállalom, hogy a Földforgalmi Törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt - és jelen ajánlatban is vállalt - kötelezettségeimnek eleget teszek.
- a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C.§-ában foglaltakra figyelemmel a tulajdonomban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonomban és használatom alatt álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett tértartékának együttes összege nem több mint 300.

Nyilatkoztam a fentiekben túl arról is, hogy a tulajdonszerzésem a 2013. évi CXXII. törvény alapján - különös figyelemmel a Földforgalmi törvény 16. § (1)-(4) bekezdéseire - szerzési korlátozásba nem ütközik, tehát a földszerzési és birtokmaximálnak is megfelelek, azaz a már tulajdonomban és a használatom alatt lévő föld területnagysága - a most vásárolt földdel együtt sem, illetve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § (5) bekezdése szerinti a földekkel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett területtel (alrészlettel) együtt sem - haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximumot), illetve a már birtokomban lévő föld területnagysága a jelen szerzés beszámításával sem haladja meg az 1200 hektárt (birtokmaximálnak).

Fentiek alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben megfogalmazott tulajdonszerzési feltételeknek kivétel nélkül és mindenben megfelelek, a szerződés velem való létrejötte nem vezethet ebből adódóan a tulajdonszerzési korlátozások megkerülésére.

2. b) Egyértelműen megállapítható jelen ügyben, hogy az adásvételi szerződés a Földforgalmi törvény 21.§-ának rendelkezései szerint az elővásárlási jogosultsággal közlésre került, így a kifüggesztett adásvételi szerződés kapcsán elővásárlási jog jogosultként tettem elfogadó nyilatkozatot.

Mindezekből következik, hogy a Földforgalmi törvény hatályba lépése után és annak alapján megkötött adásvételi szerződés vonatkozásában - éppen e törvény biztosította joggal élve - tettem meg azt a teljes bizonyító erejű okiratba foglalt elfogadó jognyilatkozatot, mellyel adott esetben a szerződéses vevő helyébe léphetek. Ezen nyilatkozat ennél fogva az Fftv 24.§ (2) bekezdés b) pontjába nem ütközhet.

2. c) Elővásárlási jog a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdés c) pontja alapján illet meg, mely szerint olyan földműves vagyok, aki helyben lakó szomszédos területek jelentős része - sőt mindegyike - évek, illetve talán e helyt az is elmondható, hogy a szomszédos területek jelentős része - sőt mindegyike - évek, illetve jelentős részében a kárpótlás óta a tulajdonomban van. Az ingatlanok egy birtoktestet képeznek, melybe beékelődik az érintett ingatlan és két másik, ugyancsak támadott ingatlan. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan még évekig 3. személy földhasználatában van, így az indokolás egyoldalú és rendkívül hangzatos csúsztatásai már csak ezért sem értelmezhetők. Adott terület csak a haszonbérlet lejáta után vehető saját használatba, így az ajánlattevő állatainak takarmányozását évekig az még nem szolgálhatja.

A

Az elővásárlási jogom fennállása igazolt, a törvény szerint kógens nyilatkozatokat a fent írtak szerint az elfogadó jognyilatkozatomban megtettem. Joggal való visszaélést eredményező helyzet kialakulására esetenben nincsen mód, hiszen tényként rögzíthető, hogy a jogszabály alapján eleve azon kedvezményezett körbe tartozom, akik számára a jogszabály elővásárlási jogot biztosít. A mindennapokban is az agráriumban, ahhoz kapcsolódóan tevékenykedem és évtizedek óta foglalkozom földműveléssel, a gazdasági szükségleteim is ehhez kapcsolódóak, nem állítható, hogy felhalmozási célból szeretném meg a föld tulajdonjogát, mivel a tulajdonomban lévő termőföld mértéke nem haladja meg a földszerzési maximumot. Továbbá a fentiek szerint vállaltam, hogy a fennálló haszonbérletet nem hosszabbítom meg és az azt követő 5 évben mezőgazdasági célra magam hasznosítom a területet.

2. d) Az ellenérték értékarányos, az megfelel a helyi értékviszonyoknak és az értelemszerűen senkit nem tartott távol az elővásárlási joga gyakorlásától – Így engem sem -, ezt igazolja az a tény is, hogy 2, azaz kettő elővásárlási jogosult kívánja a szerződés tárgyát képező termőföld tulajdonjogát megszerezni.

3. A 2013. évi CXXII. törvény 24. § (2) bekezdés a-d.) pontja alapján jogosult a helyi földbizottság állást foglalni abban a kérdésben, hogy az adásvételi szerződés létrejöttét az adott jogosulttal támogatja-e vagy sem. E körben kellett volna a helyi földbizottságként eljáró szervnek az Fftv. 25.§ (1) bekezdése szerint eljárnia, melynek során – a korábbi gyakorlathoz igazodóan – támaszkodnia kellett volna a helyi gazdák véleményére!

A helyi földbizottságként eljáró szerv döntéséből nem áll módomban megismerni annak tényleges okát, hogy milyen tények és szempontok alapján jutott arra az álláspontra, hogy a vizsgált szempontoknak nem felelek meg, ezzel szemben tényként tudjuk rögzíteni a fentiek szerint azt, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 24. § (2) bekezdés szerinti szempontoknak mindenben megfelelek.

A helyi földbizottságként eljáró szerv tehát a 24. § (2) bekezdése szerinti értékelést köteles lett volna azonos szempontok szerint elvégezni (Fftv. 25.§ (1) bekezdése). A helyi földbizottság velem kapcsolatban a jogszabály szerinti értékelési kötelezettségének sem tett eleget és más elővásárlási jogosult elfogadó jognyilatkozatára, illetve annak szubjektív, iratellenes értékelésére is figyelemmel súlyosan megsértette az objektív, azonos szempontok szerinti értékelés követelményét. A másik elővásárlási jogosult nem hivatkozott állattartásra, ezzel szemben az indokolásának már az első sora köztudomásúként említi az állattartás tényét és az ehhez kapcsolódó egyszámozatot is. Szinte személyes ismerősként kezelve az adott ajánlattevőt.

A magam részéről kijelenthetem, hogy a döntést aláíró személyek egyikét sem ismerem személyesen. Ebből következik, hogy ők sem rendelkeznek rólam, illetve gazdasági működésemről tényszerű információval, köztudomásúval pedig végképp nem. Köztudomású ugyanis az a tény, amit mindenki azonos tartalommal ismer.

Nem lehet tehát köztudomású sem az én gazdálkodási szokásom, sem a másik elővásárlási jogosult állattartó mivolta és különösen nem annak pontos egyszáma meghatározott mértéke. Ezen közlése az indokolásnak azon túlmenően, hogy maga az érintett nem is hivatkozott rá (s így értékelési szempont sem lehetne), olyan adatokat, tényeket tartalmaz, melyeket hatóságok tartanak nyilván és ezen adatokhoz e bizottság nem jut hozzá!!! Amennyiben pedig egy olyan állítást fogalmaz meg köztudomásúként, melyet hivatalosan sem ismerhet meg, mégis erre alapozva emeli fel, hozza helyzetbe azt az elővásárlási jogosultat, aki egyébként saját valós nyilatkozata alapján mögöttem áll az elővásárlási rangsorban, egyértelműen sérti az így meghozott döntés az objektivitás elvét.

Az elővásárlási rangsorban előnyösebb pozícióm előnyösebb jogi helyzetet eredményez, mely objektív értékelés mellett legalább azonos földbizottsági döntést kellett volna eredményezzen. Ennek elmaradása egyértelműen arra utal, hogy a helyi földbizottság túltehereszkedve hatáskörén – a jogszabályi rendelkezést figyelmen kívül hagyva – szubjektív értéktételezést mondott és a törvény elveit rendkívüli módon torzító személyeskedő álláspontra jutott.

A fentiekre tekintettel megítélésem szerint a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Tolna Megyei Elnöksége határozata jogszabályellenes, hiszen annak ellenére, hogy a Földforgalmi törvény valamennyi feltételének megfelelek, az állásfoglalásból nem lehet megállapítani, hogy mi is igazán az értékelésük alapja. A nem támogatás indokaként felhozottak ugyanis a fentebb írtak miatt nem lehetnek velem szemben valós indokok.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 68. § (5) bekezdése alapján a helyi földbizottság állásfoglalása ellen kifogás terjeszthető elő a települési önkormányzat képviselő-testületénél. A Földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fftv.) 103/A. § (1) bekezdése alapján „a helyi földbizottság az állásfoglalását a települési önkormányzat jegyzője annak kézhezvételét követő 3 napon belül a települési önkormányzat polgármesteri

hivatala, illetve közös önkormányzati hivatal esetében a közös önkormányzati hivatal 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. A kifogást a jegyzőhöz kell benyújtani. A kifogás benyújtásáról és annak időpontjáról a jegyző haladéktalanul értesíti a mezőgazdasági igazgatási szervet."

Magyarország Alaptörvénye XXIV. cikk (1) bekezdése alapján mindenkinek joga van ahhoz, hogy ügyeit a hatóságok részrehajlás nélkül, tisztességes módon és ésszerű határidőn belül intézzék. A hatóságok törvényben meghatározottak szerint kötelesek döntéseiket indokolni.

Az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI. 5.) AB határozata alapján a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 103/A. § (1) bekezdésének alkalmazása során az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdéséből fakadó alkotmányos követelmény, hogy a jegyző a kifogás benyújtására jogosultak közül a név szerint ismertekkel közölje a földbizottság állásfoglalását és a kifogás benyújtására nyitva álló határidőt.

A kifogás elbírálása, a képviselő-testületi ezen döntése számos lényeges vonatkozásban önkormányzati hatósági jelleget mutat, különös tekintettel arra, hogy olyan jogorvoslat elbírálásáról van szó, amelyet kapcsolódó hatósági ügyben az ügydöntő hatóság is köteles figyelembe venni.

Nem hagyható figyelem kívül, hogy a helyi földbizottság, illetve a képviselő-testület hatáskörébe tartozik önállóan a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdésében írt szempontok vizsgálata, amely az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása szempontjából gyakran ügydöntő jelentőséggel bírhat. Ezért - figyelembe véve az Alkotmánybíróság már idézett határozatát is - a helyi földbizottság döntése elleni kifogást elbíráló képviselő-testületi döntést közigazgatási perben önállóan felülvizsgálható határozatnak kell tekinteni.

A jegyző, valamint a települési önkormányzat képviselő-testülete közigazgatási, illetve önkormányzati igazgatási jogkörben eljáró hatóságok.
A jegyző közreműködése és a helyi viszonyokat ismerő képviselő-testületnek a kifogást elbíráló eljárása hatósági eljárás.

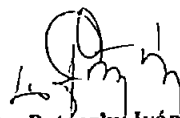
Magyarország Alaptörvénye XVIII. cikk (7) alapján mindenkinek joga van ahhoz, hogy jogorvoslattal éljen az olyan bírósági, hatósági és más közigazgatási döntés ellen, amely a jogát vagy jogos érdekét sérti.

A helyi földbizottságként eljáró szerv megismert álláspontja sérti a jogaimat. A kifogás elbírálásakor a döntés során nem hagyható figyelmen kívül, hogy mint őstermelő földművest az Fftv. 18.§ (1) bekezdés c) pontja alapján - más érintettet megelőzően - elővásárlási jog illet meg, melyet a jogszabályban írtak szerint gyakoroltam. Ennek értékelése során nem mellőzhető és nem is tagítható - különösen szubjektív elemekkel nem tagítható - az a szempontrendszer, melyet a Fftv. 24.§ (2) bekezdése rögzít, s amelynek való megfelelésemet a jelen iratban is igazoltam.

Kérem azon Képviselő-testületi ülésről, mely jelen kifogásomat megtárgyalja, értesíteni szíveskedjenek.

Paks, 2018. május 15.

Tisztelettel:



Dr. Potoczky Iván Gyula
kifogást előterjesztő elővásárlásra jogosult

2018. MÁJ 16.

Atvettem: János - Szele

Paks Város Önkormányzata
Képviselő-testülete
részére

7030 Paks
Dózsa György út 55-61.

Dr. Blazsek Balázs Úr
c. Főjegyző
útján

Paksi Polgármesteri Hivatal - 7030 Paks, Dózsa György út 55-61.

POLGÁRMESTERI HIVATAL PAKS		
15718 szám melléklet		
Érkezett: 2018. MÁJ 17.		
Előszám:	Utószám:	Előadó:
		B.T.

POLGÁRMESTERI HIVATAL PAKS	
Érk.: 2018. MÁJ 16.	
Érkeztetés sorszáma:	3421

SKENNELVE

Tárgy: Kifogás a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Tolna Megyei Elnöksége
TOL01-02601-16/2018. számon meghozott állásfoglalása ellen

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Alulírott Dr. Potoczky Iván Gyula sz. Potoczky Iván Gyula, 7030 Paks, Vak Bottyán utca 34. sz. alatti lakos
elfogadó jognyilatkozatot tett elővásárlási jog jogosult a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési
Kamara Tolna Megyei Elnöksége TOL01-02601-16/2018. számon meghozott állásfoglalása ellen az alábbi

kifogást

terjesztem elő.

Tisztelettel kérem a T. Képviselő-testületet, hogy szíveskedjék a helyi földbizottságként eljáró szerv döntését -
a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Tolna Megyei Elnökségének TOL01-02601-
16/2018. számon meghozott állásfoglalását - megváltoztatni és tulajdonszerzésemet támogatni, mivel a helyi
földbizottságként eljáró szerv a döntését a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII.
törvény 24. § (2) bekezdés és a 25. § (1) bekezdés szerinti értékelési szempontok megsértésével és teljeskörű
figyelmet kívül hagyásával, valamint az érintett adásvételi jogügyletben tett elővásárlási nyilatkozatok ezen
szempontok szerinti objektív értékelésének mellőzésével hozta meg, így a döntése és annak indokaként
felhozottak nem helytállóak, s jogszabályba ütköznek.

Kern Jánosné sz. (egyéb személyes adatai a jogszabály alapján kitakarva) 7030 Paks, Rosthy u. 19.
sz. alatti lakos, mint eladó, másrészt Feil József sz. Feil József (egyéb személyes adatai a jogszabály alapján
kitakarva) 7030 Paks, Csendes u. 1/B. sz. alatti lakos, mint vevő - között a paksi 0201/12 hrsz. alatt összesen 1
ha 249 m² alapterülettel felvett, 17.35 Ak. értékű külterületi szántó megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni-illetősége
vonatkozásában Pakson, 2018. január 15. napján megkötött és a Földforgalmi törvény szerint kifüggesztésre
került adásvételi szerződés kapcsán törvényes határidőben elővásárlási jogosultként elfogadó nyilatkozatot
tettem.

A vételi ajánlattal érintett fent körülírt ingatlan-illetőség vonatkozásában a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1)
bekezdés c) pontja alapján, mint olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül, illet meg elővásárlási
jog. Az elővásárlási jogom megelőzi az adásvételi szerződés szerinti vevő elővásárlási jogát (18.§ (1)
bekezdés d) pontja).

A helyi földbizottságként eljáró Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Tolna Megyei
Elnöksége TOL01-02601-16/2018. számon 2018. május 4. napján meghozott állásfoglalása a föld
tulajdonjogának átruházásról szóló szerződés jóváhagyását az én vonatkozásomban nem támogatja. A nem
támogatottság indoka: „A helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés szerinti
értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy az értékelt személy indokolható gazdasági szükséglet nélkül
szerezne meg a föld tulajdonjogát a szerződéses vevőhöz képest, aki állattartó fiatal gazda (bár az elővásárlási
jog tekintetében erről nem nyilatkozott, mert gazdasági társaság keretén belül is végzi).
Elővásárlásra jogosult a köztudomású tények szerint többszörös földtulajdonnal rendelkezik, mint amekkora
területet művelésben tart, így befektetési céllal is vásárol.
A földbizottsági jogkörben eljáró elnökség ezen tények alapján nem támogatja.

h

Az állattartással is foglalkozó fiatal gazda vevő tulajdonszerzését preferálja az elővásárlásra jogosulttal szemben. A döntést alátámasztja az a hazai agrárpolitikai célkitűzés is, mely az állattenyésztési ágazatot és a fiatal gazdákat kiemelten támogatandónak minősítette."

A helyi földbizottság kizárólag a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdése szerinti taxatív felsorolás alapján tagadhatja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását.

A Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdése szerint „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 fentiek ellenére a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Tolna Megyei Szervezete, mint helyi földbizottságként eljáró szerv a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseit figyelmen kívül hagyva tulajdonszerzésem nem támogatta, míg az elővásárlási rangsorban mögöttem állott támogatta.

II.

1. Mindenekelőtt rögzítenünk kell, hogy a támadott döntést megelőzően ugyanezen adásvételt a paksi gazdálkodókból alakult bizottság is véleményezte és mindkét érintett személy vonatkozásában támogatta! Az objektíven vizsgálандó tényekre figyelemmel ez volt a helyes eljárás álláspontom szerint. Az eljárás rendje szerint ezen, még egyszer hangsúlyozom helybéliek által alkotott vélemény alapján hoz a megyei bizottság (melyet mégis a végrehajtási rendelet hányá miatt helyi földbizottságként eljáró szervnek titulálnak, állásfoglalást az ügyben, minden esetben támaszkodva a helyiek véleményére! Egyedinek tartom, hogy belenyúlva a helyi döntésbe, átírják a véleményt, azt pedig példa nélkülinek tartom, ahogyan ezt eszemben megtehték.

A helyi földbizottságként eljáró szerv álláspontja téves, állásfoglalását nem a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján, hanem szubjektív, egyértelműen egyoldalú és személyeskedő indokkal, a jogszabályi rendelkezések figyelmen kívül hagyásával hozta meg. Tényként rögzíthető ugyanis, hogy a velem kapcsolatos indoklásban is egyértelműen a másik jognyilatkozat tevőt pozicionálja, s olyan csúsztatások árán kívánja helyzetbe hozni, melyek nem az adott adásvételi ügyletthez köthetőek. Az általa megfogalmazott indok – még az általánosság szintjén is – nehezen értelmezhető, velem kapcsolatban pedig teljességgel értelmetlen.

A gyakorlat szerint, több elővásárlási jogosult esetén minden jogosult értékelésénél az adott személy megfelelését kötelesek vizsgálni és „méltatni”. Ehhez képest a másik személy által le nem nyilatkozott, olyan jogot írnak jóvá neki, velem szemben előnybe helyezve, melyre maga az érintett nem hivatkozott és annak fennállását nem is igazolta a Fftv. 21. § (5) bekezdése szerint.

Fftv. 21. § (5) Az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá ha az elővásárlási jog törvényen alapul, akkor azt is, hogy az elővásárlásra jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát. Az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell a 13-15. §-ban foglalt esetekben az ott előírt nyilatkozatokat is, ennek hiányában azokat a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően a jognyilatkozathoz csatolni kell. Az elfogadó jognyilatkozathoz - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is.

2. A 24. § (2) bekezdésében írt értékelési szempontokat figyelembe véve –

a) Az elfogadó nyilatkozatban rögzítettem, hogy cselekvőképes magyar állampolgár (belföldi természetes személy) vagyok, földműves nyilvántartásba vétel is megtörtént, így földművesnek minősülök (2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pont). Több száz éve minden felmenőm földműveléssel foglalkozott, magam is több mint 20 éve östermelő vagyok.

Fftv. 6. § (1) A föld tulajdonjogát az e törvényben meghatározott módon, és mértékben, az e törvényben meghatározott természetes személy, jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet (a továbbiakban együtt: jogi személy) szerezheti meg.

10. § (1) Ha e törvény másként nem rendelkezik, a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.

(2) A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár - a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével - akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

11. § (1) A 10. §-ban foglaltaktól eltérően, a föld tulajdonjogát - a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése, valamint közfoglalkozás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében - az állam, valamint a (2) bekezdésben meghatározott jogi személy is megszerezheti a (2) bekezdésben meghatározott esetekben és feltételekkel.

(2) A föld tulajdonjogát

a) a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye tartási, életjáradéki, gondozási, ajándékozási szerződés alapján, valamint végintézkedéssel,

b) jelzálog-hitelintézet a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzálogvevőről szóló törvényben foglalt korlátozásokkal és időtartamra,

c) a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat közfoglalkoztatás és szociális földprogram és településfejlesztés céljára szerezheti meg.

Az Fftv. 10. §-a szerinti tulajdonszerzési jogosultságoknak való megfelelésen túl nyilatkoztam arról, hogy megfelelek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben 13.-15.§ foglalt valamennyi jogszabályi feltételnek, így nyilatkoztam arról, hogy

- az adásvétel tárgyát képező föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használok, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom,
- a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredően nincsen bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom, illetve az érintett (jelen) jogügyletet megelőző 5 éven belül, illetve más alkalommal sem állapították meg velem szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem volna.
- az adásvétel tárgyát képező ingatlan-illetőség vonatkozásában esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítottam meg és megszűnését követő időre vállalom, hogy a Földforgalmi Törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt – és jelen ajánlatban is vállalt - kötelezettségeimnek eleget teszek.
- a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C.§-ában foglaltakra figyelemmel a tulajdonomban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonomban és hasznélvezetemben álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

Nyilatkoztam a fentiekben túl arról is, hogy a tulajdonszerzésem a 2013. évi CXXII. törvény alapján – különös figyelemmel a Földforgalmi törvény 16. § (1)-(4) bekezdéseire - szerzési korlátozásba nem ütközik, tehát a földszerzési és birtokmaximumnak is megfelelek, azaz a már tulajdonomban és a hasznélvezetemben lévő föld területnagysága - a most vásárolt földdel együtt sem, illetve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § (5) bekezdése szerinti a földekkel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett területtel (alrészlettel) együtt sem - haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximumot), illetve a már birtokomban lévő föld területnagysága a jelen szerzés beszámításával sem haladja meg az 1200 hektárt (birtokmaximumot).

Fentiek alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben megfogalmazott tulajdonszerzési feltételeknek kivétel nélkül és mindenben megfelelek, a szerződés velem való létrejötte nem vezethet ebből adódóan a tulajdonszerzési korlátozások megkerülésére.

2. b) Egyértelműen megállapítható jelen ügyben, hogy a paksi 0201/12 hrsz. alatt összesen 1 ha 249 m² alapterülettel felvett, 17.35 Ak. értékű külterületi szántó megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni-illetősége vonatkozásában Kern Jánosné 7030 Paks, Rosthy u. 19. sz. alatti lakos, mint eladó, valamint Feil József 7030 Paks, Csendes u. 1/B. sz. alatti lakos vevő között jött 2018. január 15. napján létre adásvételi szerződés, mely a Földforgalmi törvény 21.§-ának rendelkezései szerint az elővásárlási jogosultakkal közlésre került, így a kifüggesztett adásvételi szerződés kapcsán elővásárlási jog jogosultként tettem elfogadó nyilatkozatot.

Mindezekből következik, hogy a Földforgalmi törvény hatályba lépése után és annak alapján megkötött adásvételi szerződés vonatkozásában – éppen e törvény biztosította joggal élve – tettem meg azt a teljes bizonyító erejű okiratba foglalt elfogadó jognyilatkozatot, mellyel adott esetben a szerződéses vevő helyébe léphetek. Ezen nyilatkozat ennél fogva az Fftv 24. § (2) bekezdés b) pontjába nem ütközik.

2. c) Elővásárlási jog a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdés c) pontja alapján illet meg, mely szerint olyan földműves vagyok, aki helyben lakó szomszédnak minősül.

Talán e helyt az is elmondható, hogy a szomszédos területek jelentős része – sőt mindegyike – évek, illetve jelentős részében a kárpótlás óta a tulajdonomban van. Az ingatlanok egy birtoktestet képeznek, melybe beékelődik az érintett ingatlan és két másik, ugyancsak támadott ingatlan. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan még évekig 3. személy földhasználatában van, így az indokolás egyoldalú és rendkívül hangzatos csúsztatásai már csak ezért sem értelmezhetőek. Adott terület csak a haszonbérlet lejártá után vehető saját használatba, így az ajánlattevő állatainak takarmányozását évekig az még nem szolgálhatja.

Az elővásárlási jogom fennállása igazolt, a törvény szerint kógens nyilatkozatokat a fent írtak szerint az elfogadó jognyilatkozatomban megtettem. Joggal való visszaélést eredményező helyzet kialakulására esetenben nincsen mód, hiszen tényként rögzíthető, hogy a jogszabály alapján eleve azon kedvezményezett körbe tartozom, akik számára a jogszabály elővásárlási jogot biztosít. A mindennapokban is az agráriumban, ahhoz kapcsolódóan tevékenykedem és évtizedek óta foglalkozom földműveléssel, a gazdasági szükségleteim is ehhez kapcsolódnak, nem állítható, hogy felhalmozási célból szeretném meg a föld tulajdonjogát, mivel a tulajdonomban lévő termőföld mértéke nem haladja meg a földszerzési maximumot. Továbbá a fentiek szerint vállaltam, hogy a fennálló haszonbérletet nem hosszabbítom meg és az azt követő 5 évben mezőgazdasági célra magam hasznosítom a területet.

2. d) Az ellenérték értékarányos, az megfelel a helyi értékviszonyoknak és az értelemszerűen senkit nem tartott távol az elővásárlási joga gyakorlásától – így engem sem -, ezt igazolja az a tény is, hogy 2, azaz kettő elővásárlási jogosult kívánja a szerződés tárgyát képező termőföld tulajdonjogát megszerezni.

3. A 2013. évi CXXII. törvény 24. § (2) bekezdés a-d.) pontja alapján jogosult a helyi földbizottság állást foglalni abban a kérdésben, hogy az adásvételi szerződés létrejöttét az adott jogosulttal támogatja-e vagy sem. E körben kellett volna a helyi földbizottságként eljáró szervnek az Fftv. 25.§ (1) bekezdése szerint eljárnia, melynek során – a korábbi gyakorlathoz igazodóan – támaszkodnia kellett volna a helyi gazdák véleményére!

A helyi földbizottságként eljáró szerv döntéséből nem áll módomban megismerni annak tényleges okát, hogy milyen tények és szempontok alapján jutott arra az álláspontra, hogy a vizsgált szempontoknak nem felelek meg, ezzel szemben tényként tudjuk rögzíteni a fentiek szerint azt, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 24. § (2) bekezdés szerinti szempontoknak mindenben megfelelek.

A helyi földbizottságként eljáró szerv tehát a 24. § (2) bekezdése szerinti értékelést köteles lett volna azonos szempontok szerint elvégezni (Fftv. 25.§ (1) bekezdése). A helyi földbizottság velem kapcsolatban a jogszabály szerinti értékelési kötelezettségének sem tett eleget és más elővásárlási jogosult elfogadó jognyilatkozatára, illetve annak szubjektív, iratellenes értékelésére is figyelemmel súlyosan megsértette az objektív, azonos szempontok szerinti értékelés követelményét. A másik elővásárlási jogosult nem hivatkozott állattartásra, ezzel szemben az indokolásának már az első sora köztudomásúként említi az állattartás tényét és az ehhez kapcsolódó egyedszámot is. Szinte személyes ismerősként kezelve az adott ajánlattevőt.

A magam részéről kijelenthetem, hogy a döntést aláíró személyek egyikét sem ismerem személyesen. Ebből következik, hogy ők sem rendelkeznek rólam, illetve gazdasági működésemről tényszerű információval, köztudomásúval pedig végképp nem. Köztudomású ugyanis az a tény, amit mindenki azonos tartalommal ismer.

Nem lehet tehát köztudomású sem az én gazdálkodási szokásom, sem a másik elővásárlási jogosult állattartó mivolta és különösen nem annak pontos egyedszáma meghatározott mértéke. Ezen közlése az indokolásnak azon túlmenően, hogy maga az érintett nem is hivatkozott rá (s így értékelési szempont sem lehetne!), olyan adatokat, tényeket tartalmaz, melyeket hatóságok tartanak nyilván és ezen adatokhoz e bizottság nem jut hozzá!!! Amennyiben pedig egy olyan állítást fogalmaz meg köztudomásúként, melyet hivatalosan sem ismerhet meg, mégis erre alapozva emeli fel, hozza helyzetbe azt az elővásárlási jogosultat, aki egyébként saját valós nyilatkozata alapján mögöttem áll az elővásárlási rangsorban, egyértelműen sérti az így meghozott döntés az objektivitás elvét.

Az elővásárlási rangsorban előnyösebb pozícióm előnyösebb jogi helyzetet eredményez, mely objektív értékelés mellett legalább azonos földbizottsági döntést kellett volna eredményezzen. Ennek elmaradása egyértelműen arra utal, hogy a helyi földbizottság túljeljeszkedve hatáskörén – a jogszabályi rendelkezést figyelmen kívül hagyva – szubjektív értékítéletet mondott és a törvény elveit rendkívüli módon torzító személyeskedő álláspontra jutott.

A fentiekre tekintettel megítélésem szerint a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Tolna Megyei Elnöksége határozata jogszabályellenes, hiszen annak ellenére, hogy a Földforgalmi törvény valamennyi feltételének megfelelek, az állásfoglalásból nem lehet megállapítani, hogy mi is igazán az értékelésük alapja. A nem támogatás indokaként felhozottak ugyanis a fentebb írtak miatt nem lehetnek velem szemben valós indokok.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 68. § (5) bekezdése alapján a helyi földbizottság állásfoglalása ellen kifogás terjeszthető elő a települési önkormányzat képviselő-testületénél.

A Földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 103/A. § (1) bekezdése alapján „a helyi földbizottság az állásfoglalását a települési önkormányzat jegyzője annak kézhezvételét követő 3 napon belül a települési önkormányzat polgármesteri hivatala, illetve közös önkormányzati hivatal esetében a közös önkormányzati hivatal 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. A kifogást a jegyzőhöz kell benyújtani. A kifogás benyújtásáról és annak időpontjáról a jegyző haladéktalanul értesíti a mezőgazdasági igazgatási szervet.”

Magyarország Alaptörvénye XXIV. cikk (1) bekezdése alapján mindenkinek joga van ahhoz, hogy ügyeit a hatóságok részrehajlás nélkül, tisztességes módon és ésszerű határidőn belül intézzék. A hatóságok törvényben meghatározottak szerint kötelesek döntéseiket indokolni.

Az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI. 5.) AB határozata alapján a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 103/A. § (1) bekezdésének alkalmazása során az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdéséből fakadó alkotmányos követelmény, hogy a jegyző a kifogás benyújtására jogosultak közül a név szerint ismertekkel közölje a földbizottság állásfoglalását és a kifogás benyújtására nyitva álló határidőt.

A kifogás elbírálása, a képviselő-testületi ezen döntése számos lényeges vonatkozásban önkormányzati hatósági jelleget mutat, különös tekintettel arra, hogy olyan jogorvoslat elbírálásáról van szó, amelyet kapcsolódó hatósági ügyben az ügydöntő hatóság is köteles figyelembe venni.

Nem hagyható figyelem kívül, hogy a helyi földbizottság, illetve a képviselő-testület hatáskörébe tartozik önállóan a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdésében írt szempontok vizsgálata, amely az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása szempontjából gyakran ügydöntő jelentőséggel bírhat. Ezért - figyelembe véve az Alkotmánybíróság már idézett határozatát is - a helyi földbizottság döntése elleni kifogást elbíráló képviselő-testületi döntést közigazgatási perben önállóan felülvizsgálható határozatnak kell tekinteni.

A jegyző, valamint a települési önkormányzat képviselő-testülete közigazgatási, illetve önkormányzati igazgatási jogkörben eljáró hatóságok.

A jegyző közreműködése és a helyi viszonyokat ismerő képviselő-testületnek a kifogást elbíráló eljárása hatósági eljárás.

Magyarország Alaptörvénye XVIII. cikk (7) alapján mindenkinek joga van ahhoz, hogy jogorvoslattal éljen az olyan bírósági, hatósági és más közigazgatási döntés ellen, amely a jogát vagy jogos érdekét sérti.

A helyi földbizottságként eljáró szerv megismert álláspontja sérti a jogaimat. A kifogás elbírálásakor a döntés során nem hagyható figyelmen kívül, hogy mint östermelő földművest az Fftv. 18.§ (1) bekezdés c) pontja alapján – más érintettet megelőzően - elővásárlási jog illet meg, melyet a jogszabályban írtak szerint gyakoroltam. Ennek értékelése során nem mellőzhető és nem is tagítható – különösen szubjektív elemekkel nem tagítható - az a szempontrendszer, melyet a Fftv. 24.§ (2) bekezdése rögzít, s amelynek való megfelelésemet a jelen iratban is igazoltam.

Kérem azon Képviselő-testületi ülésről, mely jelen kifogásomat megtárgyalja, értesíteni szíveskedjenek.

Paks, 2018. május 15.

Tisztelettel:



Dr. Potoczky Iván Gyula

kifogást előterjesztő elővásárlásra jogosult

Paksi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Paks 7031 Paks, Szentháromság tér 6. Pf. 36

E-hiteles térképmásolat

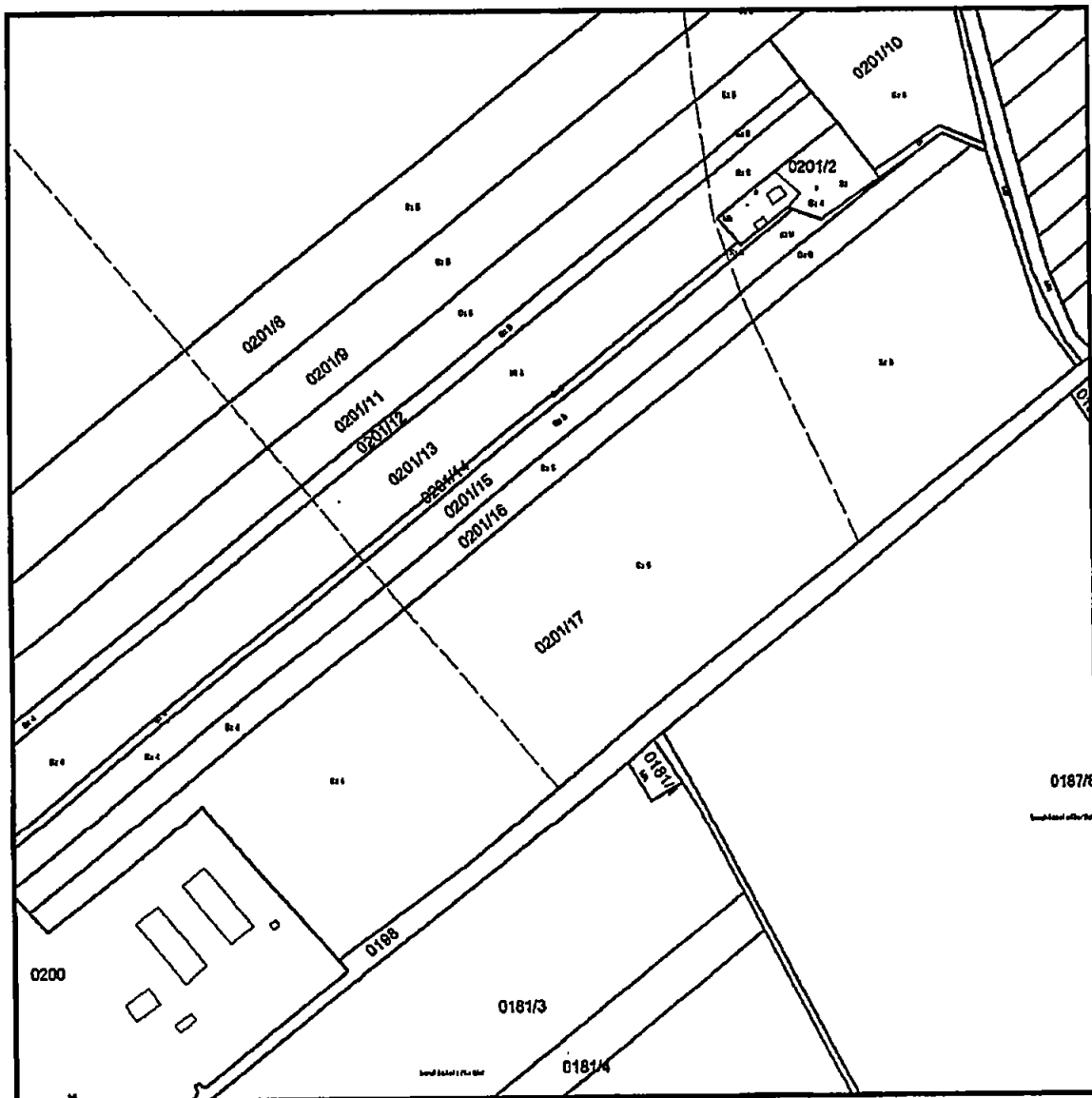
2018.03.17 15:02:28

Helyrajzi szám: PAKS külterület 201/17

Megrendelés szám: 7/277/2018

Méretarány: 1 : 4000

Térrajzsám: 11443550002018



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.