

PATVARC KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ- TESTÜLETÉNEK  
90/2015. (XI.23) **határozata**

**a Patvarc 0105/16 hrsz-ú földrésztel adás-vételére vonatkozó agrárkamarai állásfoglalás  
ellen benyújtott kifogások elbírálásáról**

1. Patvarc Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Nógrád Megyei Elnöksége ( a továbbiakban: helyi földbizottsággént eljáró szerv ) NOG01-00957-4/2015. iktatószámú állásfoglalása

- ellen Leszenyiczki Mária Réka eladó ( 2668 Patvarc, Gyarmati út 37.) által benyújtott kifogást érdemi vizsgálat nélkül elutasítja,
- ellen Lódi Lilla vevő ( 2668. Patvarc, Gyarmati út 81.) által benyújtott kifogást elutasítja.

A határozat ellen fellebbezésnek nincs helye, annak közléséről számított 30 napon belül a határozat bírósági felülvizsgálata kérelmezhető. Az erre irányuló keresetlevelet a Salgótarjáni Közigazgatási és Munkaügyi Bírósághoz ( 3100 Salgótarján, Pipishegy u. 1.) címezve, de Balassagyarmat Város Jegyzőjéhez ( 2660 Balassagyarmat, Rákóczi fejedelem út 12.) kell benyújtani.

**I n d o k o l á s :**

A rendelkező részben feltüntetett eladó ( a továbbiakban: eladó ) és vevő ( a továbbiakban: vevő ) között 2015. április 20. napján adásvételi szerződés jött létre a patvarci 0101/16 hrsz-ú, szántó művelési ágú termőföld ingatlan 4188/155114- ed tulajdoni illetőségére. A vételár 3.000.000.- /hárommillió/ Ft-ban került meghatározásra.

Az adásvételi szerződéshez a 2013. évi CCXII. Törvény ( a továbbiakban: Földforgalmi törvény ) 103. §-a alapján állásfoglalást adott ki a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Nógrád Megyei Elnöksége ( a továbbiakban: helyi földbizottsággént eljáró szerv ) NOG01-00957-4/2015. iktatószám alatt, amelyben az adásvételi szerződés jóváhagyását nem támogatta.

Ennek indokaként hivatkozott a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés a), b) és cb) pontjaiban foglalt rendelkezésekre és ezekkel összefüggésben arra, hogy értékelése szerint az adásvételi szerződés alkalmas a tulajdonszerzési korlátozás megkerülésére, a felek már a Földforgalmi törvény hatálybalépése előtt megállapodtak a tulajdonjog átruházásában, a vevő a szerződéssel olyan jogi helyzetet nyer el, amelynek révén a jövőben az elővásárlási jogát visszaélészerűen gyakorolhatja.

Összességében jutott arra a következtetésre, hogy a szerződés alkalmas a törvény céljainak, rendelkezéseinek a megkerülésére.

A Földforgalmi törvény 68. § (5) bekezdésében biztosított jogosultsággal élve az állásfoglalás ellen mind az eladó, mid a vevő kifogást terjesztett elő.

Az eladó vitatta, hogy a tulajdonjog átruházásában már korábban megállapodtak volna, továbbá az állásfoglalást a vevő személye elleni ellentét következményének minősítette.

A vevő a kifogásában hivatkozott arra, hogy az állásfoglalás a 17/2015. (VI.05.) AB határozat ( a továbbiakban: AB határozat ) 2/a) pontjában rögzített alkotmányos követelménynek nem felel meg, mert csak jogszabályhelyeket idéz és nem nevesíti azokat a konkrét körülményeket, amelyek a következtetése alapjául szolgáltak, tehát az állásfoglalás nem okszerű és nem érdemi.

Ezeket a kifogásokat a Földforgalmi törvény 68. § (5) bekezdése alapján a képviselő- testület bírálta el.

Az eladó kifogása elkészt, mert az állásfoglalást 2015. november 11. napján vette át, de a kifogást csak 2015. november 17. napján, a törvényes 5 napos határidő után nyújtotta be. Az elkészt kifogást a képviselő-restületnek a 2013. évi CCXII. 103/A. (2) bekezdése alapján érdemi vizsgálat nélkül el kellett utasítania.

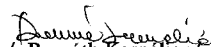
A vevő kifogását azonban érdemben kellett elbírálni.

Ennek során a képviselő-testület – megismerve a települési ágargazdasági bizottság írásbeli véleményét – az elbíráláshoz legjobb tudomása szerinti tényként értékelte, hogy a szerződésben kikötött vételár ( 3.000.000.-Ft.) irreálisan magas, a helyben kialakult 500.000.- - 600.000.-Ft/ha átlagárakhoz képest, különösen, hogy helyi ismeret szerint a vevő használatában lévő, átruházható ingatlanrész egy része mély fekvésű, művelésre kevésbé alkalmas terület. A szerződésben alkalmazott 1.298.700.-Ft./ha aránytalan vételár így alkalmas annak megállapítására, hogy a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától.

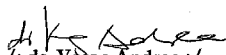
Továbbá - figyelembe véve, hogy a Balassagyarmati Járásbíróság a 2014. december 8. napján meghozott ítéletével megsemmisítette a patvarci 0105/16 hrsz-ú külterületi ingatlanra 2012. május 2. napján megkötött csereszerződést annak színlelt volta miatt, mert a csereszerződés az elővásárlásra jogosult kizárására irányult – megállapította azt is, hogy az adásvételi szerződés alkalmas a tulajdonszerzési korlátozás megkerülésére. A Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdése ugyanis tulajdonszerzési jogosultság feltételeként határozza meg, hogy a szerző félle szemben 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő tehát nem volt jogosult termőföld adásvételére adásvételi szerződést kötni.

A vevői kifogás érdemi elbírálása során a képviselő-testület az AB határozat szerinti eljáró közigazgatási hatósági szerv jogosult volt a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CLX. törvény ( a továbbiakban: Ket.) 105.§ (2) bekezdése alapján döntéséhez a tényállást kiegészíteni és a legjobb tudomása szerint figyelembe vett tények alapján megállapítani, hogy a vevő kifogása nem alapos, mert a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés a) és d) pontjában foglaltak szerint az adásvételi szerződés alkalmas a törvény céljainak, rendelkezéseinek a megkerülésére, így jóváhagyása nem támogatható.

A határozat elleni jogorvoslati tájékoztató az AB határozat 2) pontján és a Ket. 100. § (1) bekezdés f) pontján és (2) bekezdésén alapul.

  
/ : Bernáth Kornélia : /  
polgármester



  
/ : dr. Varga Andrea : /  
jegyző