

Z-23/2017. (VII.27.) sz. közgyűlési határozat

.....ügyvéd által képviselteladó ésvevő termőföld vásárlását elutasító..... számú, a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Elnökségi döntése ellen benyújtott kifogásának elbírálásáról

Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 107. § (1) bekezdése szerinti hatáskörében, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 103/A. § (2) bekezdése szerinti feladatkörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

.....ügyvéd által képviselt(született:..... anyja neve:lakcíme:.....) eladónakügyvéd által képviselt (született:anyja neve:....., lakcíme.....) vevő termőföld adásvételére vonatkozó szerződést írt alá 2016. május 17. napján. Az adásvételi szerződést a Magyar Agrár- Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Elnöksége, mint a helyi földbizottság feladatait ellátó szerv a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 23-25. §-aival történő összevetése alapján nem támogatta. Az állásfoglalás ellenügyvéd, az eladó és vevő közös jogi képviselőjeként kifogást terjesztett elő.

Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése megállapítja, hogy az állásfoglalás kiadására a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 23-25. §-a megsértésével került sor, ezért azt jelen határozat melléklete szerinti határozatával megváltoztatja.

Értesülnek: Szalay Ferenc polgármester
Szabó István alpolgármester
Fejér Andor alpolgármester
Dr. Sebestyén Ildikó jegyző
Dr. Rácz Andrea aljegyző
Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Jász-Nagykun- Solnok
Megyei Elnöksége
Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Jogi Osztály és általa
.....

Szalay Ferenc s.k.
polgármester

dr. Sebestyén Ildikó s.k.
jegyző

a Z-23/2017. (VII.27.) sz. közgyűlési határozat melléklete

Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése
Szolnok, Kossuth tér 9.

Ügyiratszám

Tárgy:
földvásárlási ügye

Határozat

Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése a szolnoki 0469/13 helyrajzi számú ingatlan adásvétele kapcsánÜgyvédi Iroda (székhely:.....), ügyintéző..... ügyvéd által

képviselt(született.....anyja neve:....., lakcímeSzolnok,.....) eladónak és szinténÜgyvédi Iroda által képviselt (született:anyja neve:....., lakcíme.....) vevővel kötött, 2016. május 27-én kelt adásvételi szerződésével kapcsolatos, a Magyar Agrárgazdálkodási és Vidékfejlesztési Kamara (a továbbiakban: Kamara)iktatási számú állásfoglalását megváltoztatja.

Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése megállapítja, hogy a Kamara..... iktatási számú állásfoglalás kiadására - annak megalapozatlansága okán - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 23-25. §-ának megsértésével került sor, ezért azt megváltoztatja, a fenti adásvételi szerződés jóváhagyását támogatja.

Felhívom a Magyar Agrárgazdálkodási és Vidékfejlesztési Kamarát, hogy tizenöt napon belül fizessen meg 60.000,- Ft + ÁFA azaz hatvanezer Forint + ÁFA, összesen 76.200,- Ft azaz hetvenhatezer-kétszáz forint eljárási költséget Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata részére. A befizetést teljesítheti készpénzben, illetőleg készpénzáttutalási megbízással vagy banki átutalással az Önkormányzat OTP Banknál kezelt 11745004-15408930-00000000 számú bankszámlájára. A közleményben tüntesse fel az ügyiratszámot és az „eljárási költség” kifejezést.

A határozat ellen közigazgatási úton nincs helye fellebbezésnek, a döntés felülvizsgálatát jogszabálysértésre való hivatkozással a Szolnoki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságtól lehet kérni a közléstől számított 30 napon belül. A keresetlevelet Szolnok Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalához kell benyújtani. A bíróság a pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérésére azonban tárgyalást tart. A tárgyalás tartását a keresetlevélben lehet kérni, a tárgyalás tartása iránti kérelem előterjesztésének elmulasztása esetén igazolásnak helye nincs [Pp. 338. § (1) és (2) bek.].

Az eljárás mentes az igazgatási szolgáltatási díjfizetési kötelezettség alól.

I n d o k o l á s

..... (született:anyja neve:....., lakcíme.....) eladó termőföld adásvételére vonatkozó szerződést írt alánapján (született:anyja neve:....., lakcíme:.....) vevővel az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában álló Szolnok külterület 0469/13 hrsz. alatt nyilvántartott, szántó, kivett lakóház, udvar, egyéb épület, raktár, közforgalom elől el nem zárt magánút megjelölésű, 47 hektár alapterületű, 31,15 aranykorona-értékű, a CIB Bank jelzálogjogával 25.000.000,- Ft és járulékai erejéig terhelt ingatlanra, 90.000.000,- Ft azaz kilencven millió forint 5 év alatt részletekben teljesítendő vételár megfizetése mellett.

Az adásvétellel kapcsolatos hirdetmény Szolnok Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala hirdetőtáblájára 2016. május 25. és 2016. július 26. közötti időszakban kifüggesztésre került. Ezen idő alatt a hirdetménnyel kapcsolatosan elővásárlási jog gyakorlására irányuló elfogadó nyilatkozat nem érkezett.

A kifüggesztés tényét igazoló dokumentumokat hivatalunk 2016. július 27. napján küldte meg a Földforgalmi törvény 22. § (1) bekezdése értelmében a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Földhivatala, mint mezőgazdasági igazgatási szerv (a továbbiakban: mezőgazdasági igazgatási szerv) részére.

A Földforgalmi törvény 23. §-a szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adás-vételi szerződést és az elfogadó jognyilatkozatot először - kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntést hoz az adás-vételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról akkor is, ha a jegyző által megküldött okiratok alapján megállapítja az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértését.

Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adás-vételi szerződés jóváhagyását, és több elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot, az elővásárlásra jogosultakat a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, arról jegyzéket készít, és a rendelkezésére álló okiratok és az általa készített jegyzék

másolatának megküldésével haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 103. §-a kimondja, hogy ha a településen 2014. május 1-jéig a helyi földbizottság tagjainak megválasztására nem kerül sor, vagy a megválasztott helyi földbizottság működésképtelen, a mezőgazdasági igazgatási szerv a föld tulajdonjoga megszerzésének a hatósági jóváhagyása iránti eljárásban a kamarának a föld fekvése szerinti területi szervét keresi meg állásfoglalás kiadása céljából. A Földforgalmi törvény és a Fétv. alkalmazása során a helyi földbizottság alatt a kamara területi szervét kell érteni.

A Földforgalmi törvény 24. § (1) bekezdése szerint a helyi földbizottság - a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének a beérkezésétől számított - 15 napon belül adja ki az adás-vételi szerződés jóváhagyásának megtagadásához, vagy a jóváhagyás megadásához szükséges állásfoglalását.

A Magyar Agrár- Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Elnöksége (a továbbiakban: Kamara), mint a helyi földbizottság feladatait ellátó szerv, 2017. március 21-én megtartott ülésén megtárgyalta az érintett termőföldek vásárlására irányuló adásvételi szerződést, s azt..... számú állásfoglalása értelmében az adásvételi szerződésben rögzített vevő földszerzésével nem támogatta.

Az állásfoglalás értelmében a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdése szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés....., mint értékelt féllel való létrejötté megvalósítja a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés d) pontjában foglaltakat, az adás-vételi szerződésben szereplő ellenérték a föld forgalmi értékével nem áll arányban, az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától.

A Fétv. 103/A. § (1) bekezdése értelmében a helyi földbizottság állásfoglalását a települési önkormányzat jegyzője annak kézhezvételét követő 3 napon belül a települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján 5 napra kifüggeszti. Az állásfoglalás ellen - 5 napon belül - az eladó, a vevő, illetve a határidőben elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult kifogást terjeszthet elő a települési önkormányzat képviselő-testületénél.

Az állásfoglalás kifüggesztésre került Szolnok Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala hirdetőtáblájára 2017. március 28. és 2017. április 3. közötti időszakban.

.....eladó 2017. április 4. napján vette kézhez az erről szóló értesítést.

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 65. § (1) bekezdése szerint a napokban vagy munkanapokban megállapított határidőbe nem számít bele a határidő kezdetére okot adó cselekmény vagy körülmény bekövetkezésének, továbbá a közlésnek, a kézbesítésnek, a hirdetmény kifüggesztésének és levételének a napja.

A 65. § (3) bekezdésében foglaltak szerint, ha a határidő utolsó napja olyan nap, amelyen a hatóságnál a munka szünetel, a határidő a legközelebbi munkanapon jár le.

A 65. § (4) bekezdésében foglaltak szerint a postán küldött beadvány és megkeresés előterjesztési ideje a postára adás napja.

2017. április 10-én - a kifogás benyújtására rendelkezésre álló határidőn belül - ügyvéd, az eladó és a vevő közös jogi képviselőjeként, kifogást terjesztett elő a Kamara állásfoglalása ellen.

Az eladó és a vevő - közös jogi képviselője útján előterjesztett - kifogásában az alábbiakat adta elő.

Véleményük szerint az ingatlan vételára arányban áll az ingatlan forgalmi értékével. Az ingatlan fekvése, a rajta lévő építmények és az ingatlanhoz tartozó földterület megalapozza a megállapított vételárat. A Kamara állásfoglalása nem jelöli meg sem az általuk elfogadhatónak tartott forgalmi értéket, sem a forgalmi érték és a vételár megállapításának szempontjait. A Kamara tagjait nem tekintik ingatlanforgalmi szakértőnek, így álláspontjuk szerint a forgalmi érték tekintetében tett megállapításuk csupán szubjektív véleménynek minősül, annak objektív, szakmai tapasztalatokon nyugvó alapja nincsen. A Kamara állásfoglalása csak akkor lenne elfogadható, ha tartalmazná a forgalmi érték - és a vételár - megállapításának szempontjait és magát a ténylegesen megállapított

forgalmi értéket. Csak ekkor lenne eldönthető, hogy a forgalmi értékhez képest eltúlzott-e a vételár. Álláspontjuk az, hogy ha a vételár meghaladja a tényleges forgalmi értéket, az még nem eredményez aránytalanságot. Az aránytalanság megállapításához az ügyletkötés összes körülményét vizsgálni kell. Hivatkoznak a Legfelsőbb Bíróság Pk. 267. számú állásfoglalására az alábbiak szerint:

„A szolgáltatás értékének a megállapításánál elsősorban a forgalmi érték jön figyelembe. Annak vizsgálatánál azonban, hogy az értékkülönbség feltűnően nagy-e, az eset összes körülményét mérlegelni kell. Figyelemmel kell lenni a szerződés egész tartalmára, a forgalmi (érték-) viszonyokra, a kereslet és kínálat alakulására, az értékek ettől függő változásaira, a szerződő felek bármelyikének esetleges külön igényére, fokozott érdekeltségére a szerződés létrejöttében. Figyelembe kell venni a szolgáltatás minőségét, korszerűségét, újszerűségét, divatosságát, az értékesítési feltételeket. Jelentőséget kell tulajdonítani a szerződéskötés körülményeinek, az érték meghatározása módjának (részletfizetési kedvezmény kikötése, az értéktől eltérő ellenszolgáltatásnak sajátos okból történő felajánlása, versenytárgyalás stb.)

Az eset összes körülményeinek gondos mérlegelésével lehet tehát csak olyan megállapítást tenni, hogy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között nemcsak értékkülönbség van, hanem ez az értékkülönbség valóban feltűnően nagy.”

Kérték, hogy a Kamara állásfoglalása csak szubjektív véleményként kerüljön figyelembevételre.

A tényállás tisztázása érdekében megkereséssel fordultunk a Kamara felé, melyben kértük, hogy az ügy kapcsán keletkezett iratokat bocsássák rendelkezésünkre. Tájékoztatást kértünk arról, hogy mi alapján állapították meg, hogy a szerződő felek az ingatlan vételárának megállapításával elővásárlási jogosultat tartottak vissza joga gyakorlásától. Kértük, hogy csatoljanak szakvéleményt, ha van.

A Kamara 2017. május 8-án válaszolt. Az elnökségi ülés jegyzőkönyv-kivonatát küldték meg, a mezőgazdasági igazgatási szerv végzést csatolták, illetve nyilatkozatot tettek.

Az átadott iratokból megállapítható, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyáshoz szükséges állásfoglalás iránti megkereső végzése a Kamarához 2017. február 20. napján érkezett meg. Az iratanyagból kiténik továbbá, hogy a Kamara az állásfoglalását a 2017. március 21. napján tartott ülésén hozta meg, mely 2017. március 29-én érkezett hivatalunkhoz.

A Földforgalmi törvény 24. § (1) bekezdése szerint a helyi földbizottság - a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének a beérkezésétől számított - 15 napon belül adja ki az adás-vételi szerződés jóváhagyásának megtagadásához, vagy a jóváhagyás megadásához szükséges állásfoglalását. A Földforgalmi törvény 26. §-ában foglaltak szerint, ha a helyi földbizottság a 24. § (1) bekezdésében meghatározott határidőn belül az állásfoglalását nem adja ki, a mezőgazdasági igazgatási szerv egy alkalommal - újabb 15 napos határidő kitűzésével - felhívja az állásfoglalásának kiadására.

A Kamara csatolta a mezőgazdasági igazgatási szervsz. végzését, melyben a Földforgalmi tv. 26. §-ára való hivatkozás elfogadható 15 napos határidő hosszabbításnak, vagyis a Kamara állásfoglalását határidőben adta ki.

Nyilatkozatukban előadták, hogy a Kamara nem minősül hatóságnak, nem folytat a Ket. szerinti bizonyítást, így nem szereztek be szakvéleményt sem. Kérték a tényállás tisztázását adó- és értékbizonyítvánnyal, az adásvételi szerződés vizsgálatával, a tulajdoni lap beszerzésével. Előrebocsátották, hogy jogszabálysértőnek tekintenék, ha szakértőt rendelnének ki és marasztalásuk esetén őket köteleznék szakértői költség megfizetésére.

Megkeresésben kértük az eladó és a vevő jogi képviselőjét, hogy támassza alá, mi igazolja az ingatlan vételárának megállapítását, milyen jogszabály alapján kéri a Kamarától a vételár megállapításának és szempontrendszerének ismertetését, milyen konkrét jogszabályok miatt tekinti a Kamara állásfoglalását jogszabálysértőnek. Kértük annak kifejtését, és igazolását, hogy a vevő indokolható gazdasági szükségletből, nem felhalmozási céllal vette a földet. Kértük szakvélemény vagy szakértői anyag becsatolását.

Az eladó és a vevő közös jogi képviselője a 2017. 05. 22-én érkezett válaszában előadta, hogy az ingatlanon lakóház, udvar, két lovak tartására szolgáló istálló, valamint kereskedelmi tevékenység folytatására is alkalmas, hűtőházzal ellátott raktárepület található, melyben iroda és szociális helyiségek is vannak. A lakóházhoz aszfaltozott út vezet, az ingatlan közművekkel ellátott, autóval

10 perc közelségre van Szolnok belvárosától. Mezőgazdasági és kereskedelmi tevékenységre egyaránt alkalmas. A vevő kereskedelmi és mezőgazdasági célból kívánja megvásárolni azt, nem felhalmozási célból. Ezért részletes, érdemi döntést kért, mely bírósági felülvizsgálatra alkalmas. Szerinte megalapozatlan az állásfoglalás, ha nem tartalmazza a forgalmi értéket és annak megállapítási szempontjait.

Adó- és értékbizonyítvány kiállítását és a forgalmi érték saját hatáskörben történő megállapítását kérte.

Az Alkotmánybíróság a 17/2015. (VI.5.) AB határozatban kimondta, hogy a helyi földbizottság nem hatósági jogkörben jár el, hanem közvetett magánjogi érdekeltként adja ki állásfoglalását, mely a hatóság eljárása szempontjából az ügyfél nyilatkozatával esik azonos megítélés alá. Mivel a törvényhozó biztosította a helyi földbizottság állásfoglalásával szembeni jogorvoslatként a kifogás intézményét, az annak alapján meghozott döntésnek meg kell felelnie a jogorvoslatához való jog alkotmányos mércéjének. Ezért a képviselő-testület kifogást elbíráló határozata hatósági eljárás, a határozat olyan közbenső érdemi döntés, amely a Földforgalmi törvény 27. §-a alapján meghatározza a hatóság lehetséges döntését. Ebből az következik, hogy a képviselő-testület döntésével szemben a bírósági felülvizsgálat biztosítása az alaptörvényből eredő követelmény, így a határozatnak meg kell felelnie a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 72. § (1) bekezdésében írt követelményeknek.

A helyi földbizottság csak részben végezte el a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdése szerinti értékelést, így azt a jelen hatósági eljárásban kell elvégezni. A bírói gyakorlat, karöltve az alkotmánybíróság gyakorlatával, szigorú követelményeket támaszt. A Ket. 72. § (1) bekezdés e) pontja szerint a határozat indokolásában szerepeltetni kell a megállapított tényállást, az annak alapjául elfogadott bizonyítékokat, az ügyfél által felajánlott, de mellőzött bizonyítást, és a mellőzés indokait, továbbá azokat a jogszabályhelyeket, amelyek alapján a hatóság a határozatát hozta.

A képviselő-testületnek csak olyan döntést szabad meghoznia, amely megfelel a Ket. 72. § (1) bekezdésében foglalt követelményeknek. Ezért a szerződő feleknek a kamarai állásfoglalással szemben támasztott kifogásában rögzített minden érve reagálnia kell. A bírói gyakorlat szerint a jogalkotó azért telepítette a helyi önkormányzatokhoz a földbizottság döntésével szembeni jogorvoslat elbírálását, mert a helyi közösségnek ismeretének, közvetlen információjának kell lennie a Földforgalomban részt vevő magánszemélyekre vonatkozóan, így állást tudnak foglalni abban a kérdésben, hogy a Földforgalmi törvény 24. §-ában rögzített követelmények teljesülnek-e vagy sem.

Az ingatlan vételárának a meghatározása szakkérdés.

A Kamara, valamint az eladó és a vevő közös jogi képviselője egyaránt kérte adó- és értékbizonyítvány kiállítását és a forgalmi érték saját hatáskörben történő megállapítását.

A jogszabályok adó- és értékbizonyítvány kiállítását ebben az esetben nem teszik lehetővé, ezért sem a Kamara, sem a kifogástevő kérését nem lehetett teljesíteni az alábbiak szerint.

A helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 140. § (2) bekezdés d) pontja szerint a jegyző külön jogszabály rendelkezése alapján, az ügyfél kérelmére vagy hatóság megkeresésére kiállítja, illetőleg megküldi az adó- és értékbizonyítványt.

Fentiek szerint az adó-és értékbizonyítvány kiállítása csak külön jogszabály rendelkezése alapján meghatározott területen belül értelmezhető és lehet alapja ügyféli kérelem teljesítésének.

Adó- és értékbizonyítvány kiállítására külön jogszabály alapján jelenleg a gyámhatóság megkeresésére kiskorú vagy gondnokolt ügyében, bírósági végrehajtó, vagy más adóhatóság megkeresésére végrehajtási ügyekben és hagyatéki ügyekben van lehetőség. E területeken kívül egyéb jogszabály rendelkezése hiányában erre nincs lehetőség, sem a Földforgalmi törvény sem a Fétv. nem tartalmaz erre vonatkozó rendelkezést.

A két ellenérdekű fél nyilatkozata szöges ellentétben áll egymással, a Kamara semmilyen támpontot nem határozott meg a vételár megállapítása során, a tényállást ennek alapján nem sikerült tisztázni, ezért szakértőt kellett kirendelni.

A szakértő részletes módszertan alapján az ingatlan forgalmi értékét 70.700.000,- Ft, azaz hetvenmillió-hétszázezer forint összegben állapította meg. Ebből: lakóház, udvar, egyéb épület:

12.600.000,- Ft, azaz tizenkétfélmillió-hatszázézer forint, raktárépület: 54.700.000,- Ft azaz ötvennégy millió-hatszázézer forint, szántó: 3.400.000,- Ft azaz hárommillió-négy százézer forint.

A szakvéleményben a szakértő a szakvélemény 14. oldalán kijelenti, hogy az értékelt ingatlanok forgalmi értékének +- 15 % értéke megfelel és elfogadható a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságának.

A szakértő megállapításai egybecsengenek az eladó és a vevő közös jogi képviselőjének 2017. május 22-én kézbesített levelében foglaltakkal. Mind a szakértő, mind az eladó és a vevő közös jogi képviselője azonosan érvelt az ingatlanon lévő felépítményekkel kapcsolatban, kiemelve a raktárépület jelentőségét, mely alapján megállapítható, hogy az ingatlan nem csupán családi mezőgazdasági kisüzemként, hanem kereskedelmi tevékenység folytatására is alkalmas ingatlanként funkcionál.

A szakvéleményhez csatolt fényképfelvételeken is látható, hogy az ingatlanon jelenleg is aktív mezőgazdálkodási és kereskedelmi tevékenység folyik, vagyis annak folytatására alkalmas.

Egybehangzó a szakértő és az eladó és vevő közös jogi képviselőjének nyilatkozata az ingatlan elhelyezkedésével, megközelíthetőségével, közműellátottságával kapcsolatban is.

2017. június 29-én a hatóság a szakértői véleményt a felek részére megküldte, és a Ket. 70. §-ára hivatkozással felhívta a figyelmüket arra, hogy az iratbetekintési és nyilatkozattételi jogukkal 8 napon belül élhetnek.

A Kamara 2017. július 7-én kelt levelében észrevételt tett a szakértői véleményben foglaltakra. Észrevételében kifogásolta az adás-vételi szerződés megszövegezését, mely véleménye szerint nem segítette pontos adatokkal a helyi földbizottságként eljáró szerv munkáját. Sérelmezte továbbá az eljárási költségek okán a szakértő kirendelését.

Hangsúlyozta, hogy a helyi földbizottságként eljáró szerv nem minősül hatóságnak, tehát sem jogosult, sem köteles nem volt bizonyítási eljárás lefolytatására, sem tulajdoni lap, sem adó-és értékbizonyítvány beszerzésére. Kijelentette, hogy állásfoglalását a legjobb ismeretei és köztudomású tények alapján hozta meg, és azt, hogy az adásvétellel érintett ingatlan közelében található szántó művelési ágú ingatlanok forgalmi értéke hektáronként egy-másfél millió forint, mely szerint a 29 951 négyzetméter alapterületű, 31,15 AK értékű, szántó megnevezésű földterület forgalmi értékének 3 400 000.- Ft értékben történő megállapítását tudomásul vette.

Az eladó és vevő jogi képviselője a rendelkezésre álló határidőn belül a szakértői véleményben foglaltakra nem reagált.

Figyelembe véve a Kamara szakértői véleményre tett észrevételét, az eladó és vevő közös képviselőjének nyilatkozatát, azt, hogy a Kamara ügykörébe tartozó adásvétel tárgyát képező termőföld a teljes ingatlanhoz képest töredékes értéket képvisel, valamint azt, hogy a vételár kifizetése részletekben történik, és a vételár teljes megfizetése csak 5 év múlva következik be, a szakértői véleményben megállapított forgalmi érték és az adás-vételi szerződésben meghatározott vételár közötti különbség magyarázható és feloldható. Az eladó és a vevő jogi képviselője által hivatkozott Legfelsőbb Bíróság Pk. 267. számú állásfoglalásának alapul vételével a szerződésben szereplő érték nem tekinthető eltúlzottan magasnak, feltűnően aránytalannak.

Megállapítható, hogy a Földforgalmi törvény 1. § (1) bekezdés és 2. § (1) bekezdés alapján a jogügyletre a Földforgalmi törvény hatálya kiterjed.

A jelen eljárás célja, hogy a Fétv. 103/A. § (2) bekezdése szerint a képviselő-testület vizsgálja meg, hogy a kifogással érintett állásfoglalás megfelel-e a Földforgalmi törvény 23-25. §-ainak. Ha megfelel, a kifogást elutasítja, ha nem felel meg, az állásfoglalást megváltoztatja.

E körben a Földforgalmi törvény 23-25. §-ában foglaltakat, azon belül különösen azt kellett vizsgálni, hogy a Kamara, mint helyi földbizottság állásfoglalása, figyelembe vette-e a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdésében foglaltakat.

A helyi földbizottságok ügyféli jogairól szóló 175/2016. (VII. 1.) Korm. rendelet 1. §-a értelmében a helyi földbizottság, vagy az annak feladatát ellátó kamara az ügyfél jogait gyakorolja az e feladatkörét érintő közigazgatási hatósági eljárásokban, ezért a hatóság a Kamara nyilatkozatait ügyféli nyilatkozatként vette figyelembe. Mivel a Ket. 3. § (1) bekezdése értelmében a törvény keretei között a hivatalból való eljárás elve érvényesül, a hatóság a 3. § (2) bekezdése b) pontja értelmében

hivatalból állapítja meg a tényállást, határozza meg a bizonyítás módját és terjedelmét, ennek során nincs kötve az ügyfelek bizonyítási indítványaihoz, ugyanakkor a tényállás tisztázása során minden, az ügy szempontjából fontos körülményt figyelembe kell vennie.

A Kamara eljáró testülete nem minősül ingatlanforgalmi szakértőnek és nem határozta meg a forgalmi érték meghatározásának szempontjait, melyeken állásfoglalása alapult. A hatóság által kirendelt szakértő véleménye nem támasztotta alá a Kamara állásfoglalásában foglaltakat, mely szerint a szerződés....., mint értékelt féllel való létrejötte megvalósítja a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés d) pontjában foglaltakat, az adás-vételi szerződésben szereplő ellenérték a föld forgalmi értékével nem áll arányban, az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától.

A fentiek alapján a hatóság a rendelkező részben foglaltak szerint döntött.

Az eljárási költségről a Ket. alapján az alábbiak szerint kellett határozni.

A Kamara és a kifogástevő ellenérdekelt ügyfeleknek minősülnek, így az ellenérdekű ügyfelek részvételével folyó közigazgatási eljárás szabályait kellett alkalmazni. A Ket. 153. § 9. pontja értelmében a szakértői díj és a szakértő költségtérítése eljárási költségnek minősül.

A Ket. 157. § (2) bekezdés

a) pontja értelmében a kérelem elutasítása esetén a kérelmező ügyfelet,

b) pontja értelmében a kérelemnek megfelelő döntés esetén az ellenérdekű ügyfelet

kellett kötelezni az eljárási költség megfizetésére. A szakértő a költségét a díjjegyzékével és benyújtott számlájával igazolta, mely alapján részére a szakértői díj teljesítése megtörtént.

Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése a Fétv. 103/A. § (2) bekezdése szerinti feladatkörében eljárva hozta meg határozatát.

A bírósági felülvizsgálat lehetőségét a Ket. 109. § (1) bekezdése biztosítja.

S z o l n o k, 2017. július 27.

Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése

képviselőjében:

Szalay Ferenc

polgármester