

JEGYZŐKÖNYV

Lökösháza Község Önkormányzat Képviselő- testületének

2018. július 5-én

tartott soron kívüli képviselő-testületi üléséről

Eleki Közös Önkormányzati Hivatal
5743 Lőkösháza, Eleki út 28.
15-7/2018/KÖH. ikt. szám

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: Lőkösháza Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2018. július 5-én, csütörtök délelőtt 8.00 órai kezdettel az Önkormányzati Hivatal tanácskozó termében tartott soron kívüli képviselő-testületi üléséről.

Jelen vannak:

Szűcsné Gergely Györgyi polgármester, Enyedi József alpolgármester, Balogh Istvánné, Borzán Jánosné, Vásárhelyi László, Nagy Csaba képviselők.

Tanácskozási joggal részt vett:

Dr. Zelenyánszkiné Dr. Püspöki Eszter aljegyző.

Távol maradt:

Telek János képviselő.

A jegyzőkönyvet Révész Bernadett vezette.

Szűcsné Gergely Györgyi polgármester:

Köszöntötte a képviselő-testület tagjait, majd megállapította, hogy a soron kívüli képviselő-testületi ülés határozatképes. Előzetesen Telek János képviselő jelezte távollétét. Az ülésről készült jegyzőkönyv hitelesítőnek javasolta Balogh Istvánné képviselő és Enyedi József alpolgármester személyét, amelyről kérte a képviselők döntését.

A képviselő-testület 6 IGEN szavazattal – tartózkodás és ellenszavazat nélkül - egyhangúlag – az alábbi határozatot hozta:

/2018. (VII.5.) képviselő-testületi határozat:

Lőkösháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az ülésről készült jegyzőkönyv hitelesítőinek Balogh Istvánné képviselő és Enyedi József alpolgármestert választotta.

Szűcsné Gergely Györgyi polgármester:

Ezt követően javasolta a meghívóban közölt napirendi pontok elfogadását.

A képviselő-testület 6 IGEN szavazattal – tartózkodás és ellenszavazat nélkül - egyhangúlag – az alábbi napirendet fogadta el:

N A P I R E N D:

1./ Pályázat benyújtása étkeztetési feltételek javítására
Előadó: Szűcsné Gergely Györgyi polgármester

2./ Földbizottság állásfoglalása ellen benyújtott kifogások elbírálása
Előadó: dr. Zelenyánszkiné dr. Püspöki Eszter aljegyző

Határozat folyószáma: 52

Tárgy: Pályázat benyújtása étkeztetési feltételek javítására

Előadó: dr. Zelenyánszkiné dr. Püspöki Eszter aljegyző

Szűcsné Gergely Györgyi polgármester:

Felkérte aljegyző asszonyt, hogy ismertesse a napirendi pontot.

Dr. Zelenyánszkiné Dr. Püspöki Eszter aljegyző:

A nemzetgazdasági miniszter pályázatot hirdetett önkormányzati étkeztetési fejlesztések támogatására, melynek benyújtási határideje a mai nap délután 16.00 óra. A pályázat célja az önkormányzati tulajdonú, fenntartású óvodai gyermekétkeztetést szolgáló konyha, és kapcsolódó kiszolgáló létesítmény létrehozása vagy bővítése, fejlesztése. A pályázat keretében 32.800.000,- Ft támogatási összeg nyerhető el a Napközi Konyha épületrész elektromos hálózatának leválasztására, korszerűsítésére, szellőző rendszer kiépítésére, a napelem telepítésére, és az ebédlő burkolatának cseréjére. Eredményhirdetés októberben várható, ezért a megvalósítás időbeni ütemezésének kezdő időpontja 2019. március 1. A tervezett beruházás összköltsége bruttó 34.500.000.-Ft, ebből az igényelt támogatás bruttó 32.800.000,-Ft, pályázathoz a szükséges saját forrás összege bruttó 1.700.000,- Ft.

Szűcsné Gergely Györgyi polgármester:

Megkérdezte, hogy van-e valakinek javaslata, kérdése. Elmondta, hogy az önerő biztosítása kapcsán merülhet fel kérdés minden képviselőben. Az utóbbi időben voltak nem várt tételek, ilyen volt az egészségház tetőfelújítása. Viszont 2.000.000.-Ft szabad forrás rendelkezésre áll, és ez lehet a fedezet. Ezen túl minden lehetőséget meg kell ragadni annak érdekében, hogy a

tervezett beruházás megvalósuljon. Amennyiben a beruházás megvalósul, egy nagyon szép a mai kor igényeit kielégítő intézmény jön létre.

Dr. Zelenyánszkiné Dr. Püspöki Eszter aljegyző:

Elmondta, hogy nagyon bonyolult maga a pályázati kiírás. Úgy véli, hogy emiatt sokan nem is nyújtják be a pályázatot.

Szűcsné Gergely Györgyi polgármester:

Aljegyző asszony sokat dolgozott a pályázat előkészítésén, mivel nem volt egyértelmű, hogy a kiszolgált helyiségek is támogathatóak a pályázatban. Mára azonban letisztázták a kérdéseket, és benyújtható a pályázat.

Vásárhelyi László képviselő:

Elmondta, hogy támogatja a javaslatot.

Szűcsné Gergely Györgyi polgármester:

Megkérdezte, hogy van-e valakinek javaslata, véleménye. Javasolta elfogadásra a pályázat benyújtása étkeztetési fejlesztések támogatásáról szóló előterjesztést.

A képviselő-testület 6 IGEN szavazattal – tartózkodás és ellenszavazat nélkül - egyhangúlag – az alábbi határozatot hozta:

52/2018. (VII.5.) képviselő-testületi határozat:

Lökösháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a nemzetgazdasági miniszter – a belügyminiszterrel és az emberi erőforrások miniszterével egyetértésben meghirdetett – a Magyarország 2018. évi központi költségvetéséről szóló 2017. évi C. törvény 3. melléklet II. 3. pont szerinti Önkormányzati étkeztetési fejlesztések támogatására elnevezésű felhívásra pályázatot nyújt bruttó 34.500.000,-Ft értékben a Napközi Konyha épületének korszerűsítésére.

Lökösháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete vállalja, hogy nyertes pályázat esetén a szükséges bruttó 1.700.000,- Ft saját forrást a 2018. évi költségvetéséből biztosítja a tartalék terhére.

A fejlesztés célja a Napközi Konyha (5743 Lökösháza, Alapítók u. 20. 508 hrsz.) épületrész elektromos

hálózatának leválasztása, korszerűsítése, szellőző rendszer kiépítése, napelem telepítés és az ebédlő burkolatának cseréje.

A megvalósítás időbeni ütemezése: 2019. március 1-2019. augusztus 31.

A finanszírozás időbeni ütemezése: 2019. április 31. Előkészítési költség

2019. július 31.

Kivitelezés 50%-a költsége

2019. augusztus 31.

Kivitelezés 50%-a költsége

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázat benyújtására és a szükséges nyilatkozatok megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Szűcsné Gergely Györgyi polgármester

Határozat folyószáma: 53

Tárgy: Helyi Földbizottság állásfoglalása ellen benyújtott kifogások elbírálása

Előadó: dr. Zelenyánszkiné dr. Püspöki Eszter aljegyző

Szűcsné Gergely Györgyi polgármester:

Vásárhelyi László képviselőnek átadta a szót.

Vásárhelyi László képviselő:

A napirenddel kapcsolatban bejelenti személyes érintettségét.

A képviselő-testület 5 IGEN szavazattal – tartózkodás és ellenszavazat nélkül (1 képviselő nem szavazott) - egyhangúlag – az alábbi határozatot hozta:

53/2018. (VII.5.) képviselő-testületi határozat:

Lőkösháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 49. § (1) bekezdése alapján Vásárhelyi László képviselő személyes érintettségének bejelentéséről határozott. A Képviselő-testület Vásárhelyi László képviselőt a helyi földbizottság állásfoglalása ellen benyújtott kifogások elbírálása tárgyában személyes érintettség miatt a szavazásból kizárta.

Határidő: azonnal

Felelős: Szűcsné Gergely Györgyi polgármester

Szűcsné Gergely Györgyi polgármester:

Felkérte aljegyző asszonyt, hogy ismertesse a napirendi pontot.

Dr. Zelenyánszkiné Dr. Püspöki Eszter aljegyző:

Elmondta, hogy két termőföld adásvételi szerződése kapcsán a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Békés Megyei Elnöksége, mint Helyi Földbizottságként eljáró szerv értékelte a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződést. Állásfoglalásában nem támogatta a szerződés jóváhagyását. Az állásfoglalás ellen az eladó határidőben kifogást terjesztett elő, melyet a képviselő-testületnek 15 napon belül el kell bírálni. Amennyiben a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarától nem érkezik erre vonatkozólag semmi, akkor jogerőssé válik az adásvételi szerződés.

Enyedi József alpolgármester:

A helyi földbizottság tagja élhetett volna elővásárlási jogával, de nem érkezett ajánlat tőle.

Vásárhelyi László képviselő:

Véleménye szerint is élhetett volna elővásárlási jogával, de nem tette meg. Ugyanazon napon, hasonló értékben több adásvétel is kötött, nem érti, hogy azokat miért támogatták.

Szűcsné Gergely Györgyi polgármester:

Elmondta, hogy egyetért az elhangzottakkal. Arról is tudomása van, hogy az egyik tagnak nincs ingyére a tagság. Ebben az esetben ki kell lépni a bizottságból, és új bizottságot kell alakítani, vagy a hiányzó tagot pótolni kell.

Enyedi József alpolgármester:

Oláh Izabella ügyében is több mint egy évig ment a huzavona. Ebben az esetben javasolja, hogy az érintettek polgári perre menjenek nem vagyoni károkozás miatt.

Szűcsné Gergely Györgyi polgármester:

Javasolja, hogy mindkét esetben támogassa a testület az adásvétel létrejöttét. Elsőként a 0146/23. hrsz-ú, majd pedig a 0146/6. hrszú külterületen található szántóról szülessen döntés.

A képviselő-testület elfogadta a bejelentést és ezzel egyidejűleg 5 IGEN szavazattal – tartózkodás és ellenszavazat nélkül (1 képviselő nem szavazott) - egyhangúlag – az alábbi határozatot hozta:

54/2018. (VII.5.) képviselő-testületi határozat:

Lőkösháza Község Önkormányzat képviselő-testülete dönt arról, hogy a lőkösházi 0146/23. hrsz. alatt foglal, 1 ha. 7342 m2 területő és 29,09 ak. kataszteri tiszta jövedelmű szántó művelési ágú ingatlan tekintetében 2018. február 16. napján **Vásárhelyi Lili** - 2310 Szigetszentmiklós, Thököly út 59/A/2. szám alatti lakos- , mint **eladó** és **Krecs Árpád** - 5751 Nagykamarás, Petőfi u. 2. szám alatti lakos- , **vevő** között létrejött adásvételi szerződés jóváhagyása ügyében a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara BEK Megyei Igazgatósága, mint Helyi Földbizottságként eljáró szerv BEK01-07297-6/2018. számú állásfoglalásával szemben Vásárhelyi Lili, mint eladó által benyújtott kifogásnak helyt adva az állásfoglalást

megváltoztatja

és a 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 24. § (2) bekezdésben foglaltakat megvizsgálva, azok figyelembevételével **Vásárhelyi Lili 2310 Szigetszentmiklós, Thököly út 59/A/2. szám alatti lakos, mint eladó** esetében **támogatja a földtulajdonjának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását.**

A képviselő-testület döntése ellen fellebbezésnek helye nincs.

A határozat ellen jogorvoslat a közléstől számított harminc napon belül a határozatot hozó szervnél benyújtott, de a Szegedi Közigazgatási és Munkaügyi Bírósághoz címzett közigazgatási per indítható.

A határozat ellen indított közigazgatási per illetékköteles, amelynek összege 30.000,- Ft.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a döntésről a Helyi Földbizottságot, a mezőgazdasági szakigazgatási szervet és a kifogást benyújtó ügyfelet értesítse.

INDOKOLÁS

A lőkösházi 0146/23. hrsz. alatt foglal, 1 ha. 7342 m2 területő és 29,09 ak. kataszteri tiszta jövedelmű szántó művelési ágú ingatlan tekintetében 2018. február 16. napján adásvételi szerződés jött létre **Vásárhelyi Lili** 2310 Szigetszentmiklós, Thököly út 59/A/2. szám alatti lakos, mint **eladó** és **Krecs Árpád** 5751 Nagykamarás, Petőfi u. 2. szám alatti lakos, **vevő** között 5.202.600,- Ft ,- Ft vételár ellenében.

Az adásvételi szerződésre a közzététel ideje alatt (2018.03.14-2018.05.15.) elfogadó nyilatkozat nem érkezett. A közzétételt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv (Földhivatal) az adásvételi szerződés jóváhagyása során kikérte a Helyi Földbizottság állásfoglalását.

A Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Békés Megyei Elnöksége, mint Helyi Földbizottságként eljáró szerv állásfoglalásában nem támogatta az adásvételi szerződés jóváhagyását.

A Helyi Földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdése szerinti értékelés során állásfoglalásában arra a következtetésre jutott, hogy:

*„a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés szerinti **szerző fél** esetében **nem támogatja a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását, ugyanis az adásvételi szerződésben szereplő ellenérték a föld forgalmi értékével nem áll arányban, az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától, mivel köztudomású tény, hogy a településen a földek átlagára (55 000.- Ft/AK) az adásvételi szerződésben szereplő ellenértékhez képest (178 000.- Ft/AK) jelentősen alacsonyabb.***”

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (továbbiakban: Fétv.) 103/A § (1) bekezdés alapján, Vásárhelyi Lili 2310 Szigetszentmiklós, Thököly út 59/A/2. szám alatti eladó, a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara BEK Megyei Igazgatósága, mint Helyi Földbizottságként eljáró szerv BEK01-07297-6/2018. számú, 2018. június 25.-én kifüggesztett állásfoglalása, ellen törvényes határidőn belül, 2017. július 2.-án kifogást terjesztett elő.

Az eladó a kifogásában előadta, hogy kéri a kifogásának helyt adni és Földbizottság állásfoglalását megváltoztatni az alábbi indokok alapján:

- *A közzétételi eljárás tartama alatt elfogadó nyilatkozat nem érkezett az elővásárlásra jogosultak részéről, továbbá a külön értesített 23 fő tulajdonostárs sem tett elfogadó nyilatkozatot a rendelkezésre álló határidő alatt.*

- *Az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI. 5.) AB határozat 2. a) pontja kimondja, hogy a jogorvoslathoz való alapjog érvényesülése csak akkor biztosított, ha*

a) a földbizottságok állásfoglalása a törvényben megkövetelt értékelést olyan részletességgel tartalmazza, hogy annak okszerűsége érdemben is elbírálható a hatósági eljárásban.

A helyi földbizottság a jelen állásfoglalása kialakításakor, a földforgalmi törvény 24.§ (2) bekezdése szerinti értékelést nem az Alkotmánybíróság fent idézett határozatába foglalt követelményeknek megfelelő tartalommal végezte el, mert nem tartalmazza azokat a tényeket, adatokat, melyekből okszerűen következik az általa kialakított állásfoglalás.

Az Agrárkamara az eljárása során helyszínen szemlét nem tartott a tudomásom szerint, az állásfoglalásának indokolásában pedig nem szerepel az, hogy milyen értékmérőket, tulajdonságokat, jellemzőket vett figyelembe, és ezek alapján milyen számításokat és értékelést végzett az arányosság, illetve, az aránytalanság megállapításához. A nem támogatás indokaként nem határozta meg, hogy milyen számítás, értékelés alapján állapította meg, hogy a településen a földek átlagára 55 000.- Ft/AK.

- *A földbizottság álláspontjával szemben ugyanis tény az, hogy a termőföldet az eladó a helyi forgalmi értéknek megfelelő áron, 3 000 000.- Ft/ha, azaz Hárommillió forint hektáronkénti vételáron értékesítette. Sem a földforgalmi törvény, sem annak kapcsolódó, végrehajtási rendelkezései nem tartalmaznak előírást arra nézve, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföldek forgalmi értékét aranykoronára vetítve kellene meghatározni, és hogy az ily módon történő vételár meghatározás lenne a helyben kialakult értékmeghatározás alapja.*

- *A közelmúltban a Lőkösházi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján kerültek közzétételre az alábbi termőföldekre kötött, 2018. február 12.-én kelt szerződések, melyeknél a földbizottságként eljáró szerv, minden esetben támogatta a szerződés szerinti vevővel (aki*

személyében azonos, az általa kötött szerződés szerinti vevővel), a föld tulajdonjogának átruházásáról kötött szerződés jóváhagyását:

- Lőkösháza külterület 0156/16 helyrajzi számú ingatlanak a 2 ha 5724 négyzetméter területű és 58,08 AK értékű földrésze, 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 132 871.- Ft/AK)

- Lőkösháza külterület 040/10 helyrajzi számú, 2 ha 8482 négyzetméter területű, 70,96 AK értékű termőföld 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 120 414.- Ft/AK)

- Lőkösháza külterület 060/28 helyrajzi számú, 7862 négyzetméter területű, 17,05 AK értékű termőföld 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 138 334.- Ft/AK)

A fenti három ügyben, melyet a bizottság támogatott ugyanaz a forgalmi érték szerepel Lőkösháza településen, mint az általa értékesített föld vételára, de esetében mégsem támogatta a földbizottságként eljáró szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását, arra való hivatkozással, hogy a szerződésbe foglalt ellenérték nem áll arányban a föld forgalmi értékével.

A Fétv. szerint: „103/A. § (1) 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.

(2) 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 Képviselő-testület, az adás-vételi szerződést, az eladó által benyújtott kifogást, valamint helyi földbizottságként eljáró szerv BEK01-07297-6/2018. számú állásfoglalását a Földforgalmi Törvény 23-25. §-a alapján megvizsgálta és az alábbi következtetésekre jutott:

- **A kifogás határidőben került benyújtásra** a Fétv. szerint: „103/A. § (1) bekezdésben meghatározott 5 napos határidőn belül, így azt a képviselő-testület érdemben megvizsgálta.

A Földbizottság az állásfoglalásában leírja, hogy a szerződés nem felel meg a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés d) pontja szerinti értékelési szempontnak, vagyis az adásvételi szerződésben szereplő ellenérték nem áll arányban a föld forgalmi értékével és az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogosultság gyakorlásától.

Az értékelés során a Földbizottság arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés alkalmas a törvény céljának, rendelkezéseinek megkerülésére. Köztudomású tény, hogy a földek átlagára a településen 55.000,-Ft /ak.

Az adásvételi szerződés alapján 29,09, ak. értékű ingatlant adott el az eladó a 5.202.600,- Ft,- Ft vételár ellenében, ez 178.000,- Ft/ ak. értéknek felel meg.

A bizonyítási eljárás során figyelembe vettük a környező települések önkormányzati hivatali ügyintézőinek tájékoztatását is, amely szerint széles körben mozog a termőföld vételára.

Eleken hektáronként 4,5 millió forint sem ritka, de addig bármilyen ár előfordulhat. Egy konkrét eleki hirdetményt vizsgálva 154 e Ft AK értékeket találtunk.

Kevermesen az ügyintéző tájékoztatása szerint hektáronként 3 millió forint értékű hirdetmények a jellemzőek aranykorona értéket nem minden esetben tüntetnek fel.

A lőkösházi Hivatalban kifüggesztett 092/7 hrsz.-ú ingatlan adásvétele kapcsán, a Földbizottság a BEK01-01692-5/2017 számú állásfoglalásban leírja, hogy a településen a földek átlag ára 80 és 100 ezer Ft/AK értéken mozog. Tehát a Földbizottság is magasabb átlagos piaci értéket határozott meg abban az állásfoglalásában a településen, mint a vitatott állásfoglalásban szereplő összeg.

A közelmúltban a Lőkösházi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján kerültek közzétételre az alábbi termőföldekre kötött, 2018. február 12-én kelt szerződések, melyeknél a földbizottságként eljáró szerv, minden esetben támogatta a szerződés szerinti vevővel a szerződés jóváhagyását:

- Lőkösháza külterület 0156/16 helyrajzi számú ingatlanak a 2 ha 5724 négyzetméter területű és 58,08 AK értékű földrészlete, 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 132 871.- Ft/AK)
- Lőkösháza külterület 040/10 helyrajzi számú, 2 ha 8482 négyzetméter területű, 70,96 AK értékű termőföld 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 120 414.- Ft/AK)
- Lőkösháza külterület 060/28 helyrajzi számú, 7862 négyzetméter területű, 17,05 AK értékű termőföld 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 138 334.- Ft/AK)

A fenti három ügyben, melyet a bizottság támogatott ugyanaz a forgalmi érték szerepel Lőkösháza településen különböző nagyságú területek esetében, mint az eladó által értékesített föld vételára, de esetében mégsem támogatta a földbizottságként eljáró szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását, arra való hivatkozással, hogy a szerződésbe foglalt ellenérték nem áll arányban a föld forgalmi értékével, ugyanakkor a fenti esetekben mégis támogatta az 55.000 Ft/AK-nál lényegesen magasabb vételárat.

A képviselő-testület figyelembe vette továbbá az eladó által benyújtott kifogásban leírtakat is.

A képviselő-testület figyelembe vette továbbá azt, hogy a Földbizottság állásfoglalásában leírta, hogy elővásárlási jogosultat tartott távol a magas vételár, az a tény azonban nem került bizonyításra.

Mindezek vizsgálata alapján a képviselő-testület arra következtetésre jutott, hogy a föld forgalmi értéke a településen már jelentősen meghaladta az 55.000 Ft/AK értéket, továbbá maga a Földbizottság sem egyértelmű álláspontot képvisel arról, hogy a településen mekkora a földek átlag ára, hiszen különböző állásfoglalásában különböző értéket jelölt meg és különböző értékű adásvételi szerződéseket hagyott jóvá.

Az Agrárkamra továbbá az értékelés során helyszíni szemlét nem tartott. Indoklásában nem szerepel, hogy milyen értékmérőket, tulajdonságokat, jellemzőket vett figyelembe és ezek alapján milyen számításokat és értékeléseket végzett az arányosság/aránytalanság megállapításához.

A nem támogatás indokaként nem határozta meg, hogy milyen számítás, értékelés alapján állapította meg, hogy a településen a földek átlag ára 55.000 Ft/AK.

Mindezek alapján a rendelkező részben megfogalmazottak szerint döntöttem és - tekintettel a 2013. évi CCXII. törvény 103/A. § (2) bekezdésében foglaltakra, melynek értelmében a Képviselő-testület a kifogással érintett állásfoglalást olyan szempontból vizsgálhatja, hogy annak kiadására a Földforgalmi tv. 23-25. §-a megsértésével került-e sor, egyébként a kifogást elutasítja - a BEK01-07297-6/2018. iktatószámú állásfoglalását megváltoztattam.

A képviselő-testület hatáskörét a 2013. évi CCXII. törvény 103/A. § (1) bekezdése állapította meg. A határozat a 2013. évi CCXII. törvény 103/A.§-án alapul.
A jogorvoslat lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. 114.§ (1) bekezdése biztosítja.

A közigazgatási perre vonatkozó rendelkezés a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 142. § (4) bekezdésén, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2016. évi I. törvény 39. § (1) bekezdésén, valamint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdésén alapul.

Határidő: 2018. július 13.

Felelős: dr. Zelenyánszkiné dr. Püspöki Eszter aljegyző

A képviselő-testület 5 IGEN szavazattal – tartózkodás és ellenszavazat nélkül (1 képviselő nem szavazott) - egyhangúlag – az alábbi határozatot hozta:

55/2018. (VII.5.) képviselő-testületi határozat:

Lőkösháza Község Önkormányzat képviselő-testülete dönt arról, hogy lőkösházi 0146/6. hrsz. alatt foglal, 38 ha. 0631 m2 területő és 648,04 ak. kataszteri tiszta jövedelmű szántó művelési ágú ingatlanból fennálló 1002/64805.-ed illetőségű ingatlan tekintetében 2018. február 16. napján **Vásárhelyi Lili** - 2310 Szigetszentmiklós, Thököly út 59/A/2. szám alatti lakos- , mint **eladó** és **Krecs Árpád** - 5751 Nagykamarás, Petőfi u. 2. szám alatti lakos- , **vevő** között létrejött adásvételi szerződés jóváhagyása ügyében a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara BEK Megyei Igazgatósága, mint Helyi Földbizottságként eljáró szerv BEK01-07298-6/2018. számú állásfoglalásával szemben Vásárhelyi Lili, mint eladó által benyújtott kifogásnak helyt adva az állásfoglalást

megváltoztatja

és a 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 24. § (2) bekezdésben foglaltakat megvizsgálva, azok figyelembevételével **Vásárhelyi Lili 2310 Szigetszentmiklós, Thököly út 59/A/2. szám alatti lakos, mint eladó esetében támogatja a földtulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását.**

A képviselő-testület döntése ellen fellebbezésnek helye nincs.

A határozat ellen jogorvoslat a közléstől számított harminc napon belül a határozatot hozó szervnél benyújtott, de a Szegedi Közigazgatási és Munkaügyi Bírósághoz címzett közigazgatási per indítható.

A határozat ellen indított közigazgatási per illetékköteles, amelynek összege 30.000,- Ft.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a döntésről a Helyi Földbizottságot, a mezőgazdasági szakigazgatási szervet és a kifogást benyújtó ügyfelet értesítse.

INDOKOLÁS

A lőkösházi 0146/6. hrsz. alatt foglal, 38 ha. 0631 m² területű és 648,04 ak. kataszteri tiszta jövedelmű szántó művelési ágú ingatlanból fennálló 1002/64805.-ed illetőségű ingatlan - amely 10,02 AK érték, 5885 nm - tekintetében 2018. február 16. napján adásvételi szerződés jött létre **Vásárhelyi Lili** 2310 Szigetszentmiklós, Thököly út 59/A/2. szám alatti lakos, mint **eladó** és **Krecs Árpád** 5751 Nagykamarás, Petőfi u. 2. szám alatti lakos, **vevő** között 1.765.500,- Ft,- Ft vételár ellenében.

Az adásvételi szerződésre a közzététel ideje alatt (2018.03.14.-2018.05.15) elfogadó nyilatkozat nem érkezett. A közzétételt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv (Földhivatal) az adásvételi szerződés jóváhagyása során kikérte a Helyi Földbizottság állásfoglalását.

A Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Békés Megyei Elnöksége, mint Helyi Földbizottságként eljáró szerv állásfoglalásában nem támogatta az adásvételi szerződés jóváhagyását.

A Helyi Földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdése szerinti értékelés során állásfoglalásában arra a következtetésre jutott, hogy:

„a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés szerinti szerző fél esetében nem támogatja a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását, ugyanis az adásvételi szerződésben szereplő ellenérték a föld forgalmi értékével nem áll arányban, az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától, mivel köztudomású tény, hogy a településen a földek átlagára (55 000.- Ft/AK) az adásvételi szerződésben szereplő ellenértékhez képest (176 000.- Ft/AK) jelentősen alacsonyabb. A vevőnek nincs több km-es körzetben a település közigazgatási határán belül földtulajdona, ezért is kifogásolható ilyen magas áron kötött adásvétel, amely mindössze alig több, mint 1/2-ed hektár, - egy közös osztatlan tulajdonban.”

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (továbbiakban: Fétv.) 103/A § (1) bekezdés alapján, Vásárhelyi Lili 2310 Szigetszentmiklós, Thököly út 59/A/2. szám alatti eladó, a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara BEK Megyei Igazgatósága, mint Helyi Földbizottságként eljáró szerv BEK01-07298-6/2018. számú, 2018. június 25.-én kifüggesztett állásfoglalása, ellen törvényes határidőn belül, 2017. július 2.-án kifogást terjesztett elő.

Az eladó a kifogásában előadta, hogy kéri a kifogásának helyt adni és Földbizottság állásfoglalását megváltoztatni az alábbi indokok alapján:

- A közzétételi eljárás tartama alatt elfogadó nyilatkozat nem érkezett az elővásárlásra jogosultak részéről, továbbá a külön értesített 23 fő tulajdonostárs sem tett elfogadó nyilatkozatot a rendelkezésre álló határidő alatt.

- Az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI. 5.) AB határozat 2. a) pontja kimondja, hogy a jogorvoslathoz való alapjog érvényesülése csak akkor biztosított, ha

a) a földbizottságok állásfoglalása a törvényben megkövetelt értékelést olyan részletességgel tartalmazza, hogy annak okszerűsége érdemben is elbírálható a hatósági eljárásban.

A helyi földbizottság a jelen állásfoglalása kialakításakor, a földforgalmi törvény 24.§ (2) bekezdése szerinti értékelést nem az Alkotmánybíróság fent idézett határozatába foglalt követelményeknek megfelelő tartalommal végezte el, mert nem tartalmazza azokat a tényeket, adatokat, melyekből okszerűen következik az általa kialakított állásfoglalás.

Az Agrárkamara az eljárása során helyszínen szemlét nem tartott a tudomásom szerint, az állásfoglalásának indokolásában pedig nem szerepel az, hogy milyen értékmérőket, tulajdonságokat, jellemzőket vett figyelembe, és ezek alapján milyen számításokat és értékelést végzett az arányosság, illetve, az aránytalanság megállapításához. A nem támogatás indokaként nem határozta meg, hogy milyen számítás, értékelés alapján állapította meg, hogy a településen a földek átlagára 55 000.- Ft/AK.

- A földbizottság álláspontjával szemben ugyanis tény az, hogy a termőföldet az eladó a helyi forgalmi értéknek megfelelő áron, 3 000 000.- Ft/ha, azaz Hárommillió forint hektáronkénti vételáron értékesítette. Sem a földforgalmi törvény, sem annak kapcsolódó, végrehajtási rendelkezései nem tartalmaznak előírást arra nézve, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföldek forgalmi értékét aranykoronára vetítve kellene meghatározni, és hogy az ily módon történő vételár meghatározás lenne a helyben kialakult értékmeghatározás alapja.

- A közelmúltban a Lőkösházi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján kerültek közzétételre az alábbi termőföldekre kötött, 2018. február 12-én kelt szerződések, melyeknél a földbizottságként eljáró szerv, minden esetben támogatta a szerződés szerinti vevővel (aki személyében azonos, az általa kötött szerződés szerinti vevővel), a föld tulajdonjogának átruházásáról kötött szerződés jóváhagyását:

- Lőkösháza külterület 0156/16 helyrajzi számú ingatlanak a 2 ha 5724 négyzetméter területű és 58,08 AK értékű földrészlete, 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 132 871.- Ft/AK)

- Lőkösháza külterület 040/10 helyrajzi számú, 2 ha 8482 négyzetméter területű, 70,96 AK értékű termőföld 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 120 414.- Ft/AK)

- Lőkösháza külterület 060/28 helyrajzi számú, 7862 négyzetméter területű, 17,05 AK értékű termőföld 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 138 334.- Ft/AK)

A fenti három ügyben, melyet a bizottság támogatott ugyanaz a forgalmi érték szerepel Lőkösháza településen, mint az általa értékesített föld vételára, de esetében mégsem támogatta a földbizottságként eljáró szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását, arra való hivatkozással, hogy a szerződésbe foglalt ellenérték nem áll arányban a föld forgalmi értékével.

A Fétv. szerint: „103/A. § (1) 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.

(2) 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 Képviselő-testület, az adás-vételi szerződést, az eladó által benyújtott kifogást, valamint helyi földbizottságként eljáró szerv BEK01-07298-6/2018. számú állásfoglalását a Földforgalmi Törvény 23-25. §-a alapján megvizsgálta és az alábbi következtetésekre jutott:

- A kifogás határidőben került benyújtásra a Fétv. szerint: „103/A. § (1) bekezdésben meghatározott 5 napos határidőn belül, így azt a képviselő-testület érdemben megvizsgálta.

A Földbizottság az állásfoglalásában leírja, hogy a szerződés nem felel meg a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés d) pontja szerinti értékelési szempontnak, vagyis az adásvételi szerződésben szereplő ellenérték nem áll arányban a föld forgalmi értékével és az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogosultság gyakorlásától.

Az értékelés során a Földbizottság arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés alkalmas a törvény céljának, rendelkezéseinek megkerülésére. Köztudomású tény, hogy a földek átlagára a településen 55.000,-Ft /ak.

Az adásvételi szerződés alapján 648,04, ak. értékű ingatlanból 1002/64805.-ed tulajdoni hányadot adott el az eladó 1.765.500,- Ft vételár ellenében, ez 176.000,- Ft/ ak. értéknek felel meg.

A bizonyítási eljárás során figyelembe vettük a környező települések önkormányzati hivatali ügyintézőinek tájékoztatását is, amely szerint széles körben mozog a termőföld vételára.

Eleken hektáronként 4,5 millió forint sem ritka, de addig bármilyen ár előfordulhat. Egy konkrét eleki hirdetményt vizsgálva 154 e Ft AK értékeket találtunk.

Kevermesen az ügyintéző tájékoztatása szerint hektáronként 3 millió forint értékű hirdetmények a jellemzőek aranykorona értéket nem minden esetben tüntetnek fel.

A lökösházi Hivatalban kifüggesztett 092/7 hrsz.-ú ingatlan adásvétele kapcsán, a Földbizottság a BEK01-01692-5/2017 számú állásfoglalásban leírja, hogy a településen a földek átlag ára 80 és 100 ezer Ft/AK értéken mozog. Tehát a Földbizottság is magasabb átlagos piaci értéket határozott meg abban az állásfoglalásában a településen, mint a vitatott állásfoglalásban szereplő összeg.

A közelmúltban a Lökösházi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján kerültek közzétételre az alábbi termőföldekre kötött, 2018. február 12-én kelt szerződések, melyeknél a földbizottságként eljáró szerv, minden esetben támogatta a kifogásban leírt árnál lényegesen magasabb vételárat tartalmazó szerződések jóváhagyását:

- Lökösháza külterület 0156/16 helyrajzi számú ingatlanak a 2 ha 5724 négyzetméter területű és 58,08 AK értékű földrészlete, 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 132 871.- Ft/AK)
- Lökösháza külterület 040/10 helyrajzi számú, 2 ha 8482 négyzetméter területű, 70,96 AK értékű termőföld 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 120 414.- Ft/AK)
- Lökösháza külterület 060/28 helyrajzi számú, 7862 négyzetméter területű, 17,05 AK értékű termőföld 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 138 334.- Ft/AK)

A fenti három ügyben, melyet a bizottság támogatott ugyanaz a forgalmi érték szerepel Lökösháza településen különböző nagyságú területek esetében, mint az eladó által értékesített föld vételára, de esetében mégsem támogatta a földbizottságként eljáró szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását, arra való hivatkozással, hogy a szerződésbe foglalt ellenérték nem áll arányban a föld forgalmi értékével.

A képviselő-testület figyelembe vette továbbá az eladó által benyújtott kifogásban leírtakat is.

A képviselő-testület figyelembe vette továbbá azt, hogy a Földbizottság állásfoglalásában leírta, hogy elővásárlási jogosultat tartott távol a magas vételár, az a tény azonban nem került bizonyításra.

Mindezek vizsgálata alapján a képviselő-testület arra következtetésre jutott, hogy a föld forgalmi értéke a településen már jelentősen meghaladta az 55.000 Ft/AK értéket, továbbá maga a Földbizottság sem egyértelmű álláspontot képvisel arról, hogy a településen mekkora a földek átlag ára, hiszen különböző állásfoglalásában különböző értéket jelölt meg és különböző értékű adásvételi szerződéseket hagyott jóvá.

Az Agrárkamra továbbá az értékelés során helyszíni szemlét nem tartott. Indoklásában nem szerepel, hogy milyen értékmérőket, tulajdonságokat, jellemzőket vett figyelembe és ezek alapján milyen számításokat és értékeléseket végzett az arányosság/aránytalanság megállapításához.

A nem támogatás indokaként nem határozta meg, hogy milyen számítás, értékelés alapján állapította meg, hogy a településen a földek átlag ára 55.000 Ft/AK.

Mindezek alapján a rendelkező részben megfogalmazottak szerint döntöttem és - tekintettel a 2013. évi CCXII. törvény 103/A. § (2) bekezdésében foglaltakra, melynek értelmében a Képviselő-testület a kifogással érintett állásfoglalást olyan szempontból vizsgálhatja, hogy annak kiadására a Földforgalmi tv. 23-25. §-a megsértésével került-e sor, egyébként a kifogást elutasítja - a BEK01-07298-6/2018. iktatószámú állásfoglalását megváltoztattam.

A képviselő-testület hatáskörét a 2013. évi CCXII. törvény 103/A. § (1) bekezdése állapította meg. A határozat a 2013. évi CCXII. törvény 103/A.§-án alapul.
A jogorvoslat lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. 114.§ (1) bekezdése biztosítja.

A közigazgatási perre vonatkozó rendelkezés a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 142. § (4) bekezdésén, a közigazgatási perrendtartásról szóló

2016. évi I. törvény 39. § (1) bekezdésén, valamint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdésén alapul.

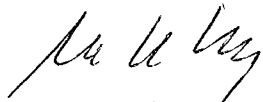
Határidő: 2018. július 13.

Felelős: dr. Zelenyánszkiné dr. Püspöki Eszter aljegyző


Szücsné Gergely Györgyi polgármester:

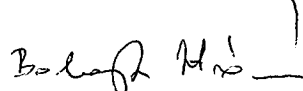
Tekintettel arra, hogy az ülésnek több napirendi pontja, a képviselők részéről észrevétel, hozzászólás nem volt, mindenkinek megköszönte a megjelenést és az ülést bezárta.

k.m.f.t.



Szücsné Gergely Györgyi
polgármester

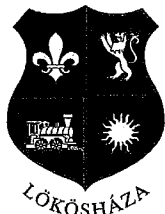
Dr. Kerekes Éva jegyző megbízásából


dr. Zelenyánszkiné dr. Püspöki Eszter
aljegyző


Balogh Istvánné
jkv. hitelesítő




Enyedi József
jkv. hitelesítő



LÓKÖSHÁZA KÖZSÉG
POLGÁRMESTERE
5743 Lókösháza, Eleki u. 28.
Tel.: (66) 244-244 Tel./Fax: (66) 244-074
E-mail: lokoshaza@lokoshaza.hu

Ikt. sz.: 15- 7/2018

MEGHÍVÓ

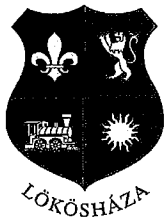
Értesítem, hogy Lókösháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete
2018. július 5-én, csütörtökön 08:00 kezdettel soron kívüli képviselő-testületi ülést tart az Önkormányzati Hivatal-házasságkötő termében, melyre meghívom.

NAPIREND:

- 1./ Pályázat benyújtása étkeztetési feltételek javítására
Előadó: Szűcsné Gergely Györgyi polgármester
- 2./ Földbizottság állásfoglalása ellen benyújtott kifogások elbírálása
Előadó: dr. Zelenyánszkiné dr. Püspöki Eszter aljegyző

Lókösháza, 2018. július 2.

Szűcsné Gergely Györgyi s.k.
polgármester



**LŐKÖSHÁZA KÖZSÉG
POLGÁRMESTERE**

5743 Lőkösháza, Eleki u. 28.

Tel.: (66) 244-244 Tel./fax: (66) 244-074

E-mail: lokoshaza@lokoshaza.hu

Honlap: www.lokoshaza.hu

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület 2018. július 5-i ülésére

Tárgy: Pályázat benyújtása étkeztetési fejlesztések támogatására

Tisztelt Képviselő-testület!

A nemzetgazdasági miniszter – a belügyminiszterrel és az emberi erőforrások miniszterével egyetértésben – pályázatot hirdet a Magyarország 2018. évi központi költségvetéséről szóló 2017. évi C. törvény 3. melléklet II. 3. pont szerinti Önkormányzati étkeztetési fejlesztések támogatására.

A pályázat benyújtási határideje: 2017. július 5. 16:00.

A pályázat célja központi költségvetési forrás biztosítása az önkormányzati tulajdonú, fenntartású és működtetésű bölcsődei vagy óvodai gyermekétkeztetést szolgáló főzőkonyha, befejező konyha, melegítő-tálaló **konyha, és kapcsolódó kiszolgáló létesítmény** létrehozása vagy bővítése, **fejlesztése.**

A pályázat keretében lehetőség nyílik 32.800.000,- Ft támogatási összeggel (étkeztetett gyermekenként 800.000,- Ft) a Napközi Konyha épületrész elektromos hálózatának leválasztására, korszerűsítésére, szellőző rendszer kiépítésére, a napelem telepítésére, és az ebédlő burkolatának cseréjére.

A tervezett beruházás összes költsége bruttó 34.500.000,-Ft, ebből az igényelt támogatás bruttó 32.800.000,-Ft, a szükséges saját forrás bruttó 1.700.000,- Ft (a tervezett beruházás minimum 5%-a a pályázati előírás).

Határozati javaslat:

Lőkösháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a nemzetgazdasági miniszter – a belügyminiszterrel és az emberi erőforrások miniszterével egyetértésben meghirdetett – a Magyarország 2018. évi központi költségvetéséről szóló 2017. évi C. törvény 3. melléklet II. 3. pont szerinti Önkormányzati étkeztetési fejlesztések támogatására elnevezésű felhívásra pályázatot nyújt bruttó 34.500.000,-Ft értékben a Napközi Konyha épületének korszerűsítésére.

Lőkösháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete vállalja, hogy nyertes pályázat esetén a szükséges bruttó 1.700.000,- Ft saját forrást a 2018. évi költségvetéséből biztosítja a tartalék terhére.

A fejlesztés célja a Napközi Konyha (5743 Lőkösháza, Alapítók u. 20. 508 hrsz.) épületrész elektromos hálózatának leválasztása, korszerűsítése, szellőző rendszer kiépítése, napelem telepítés és az ebédlő burkolatának cseréje.

A megvalósítás időbeni ütemezése: 2019. március 1- 2019. augusztus 31.

A finanszírozás időbeni ütemezése: 2019. április 31. Előkészítési költség

2019. július 31. Kivitelezés 50%-a költség

2019. augusztus 31. Kivitelezés 50%-a költsége

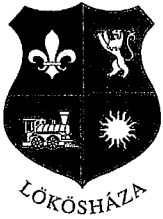
A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázat benyújtására és a szükséges nyilatkozatok megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Szűcsné Gergely Györgyi polgármester

Lőkösháza, 2018. július 2.

**Szűcsné Gergely Györgyi s.k.
polgármester**



ELEKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
JEGYZŐJE
LÖKÖSHÁZI KIRENDELTSÉG

5743 Lökösháza, Eleki u. 28.
Tel.: (66) 244-244 Tel./fax: (66) 244-074
E-mail: lokoshaza@lokoshaza.hu
Honlap: www.lokoshaza.hu

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület 2018. július 5-i ülésére

Tárgy: Helyi Földbizottság állásfoglalása ellen benyújtott kifogás elbírálása

Tisztelt Képviselő-testület!

A lökösházi 0146/23. hrsz. alatt foglal, 1 ha. 7342 m² területű és 29,09 ak. kataszteri tiszta jövedelmű szántó művelési ágú ingatlan tekintetében 2018. február 16. napján adásvételi szerződés jött létre **Vásárhelyi Lili** jelenleg 2310 Szigetszentmiklós, Thököly út 59/A/2. szám alatti lakos, mint **eladó** és **Krecs Árpád** 5751 Nagykamarás, Petőfi u. 2. szám alatti lakos, **vevő** között 5.202.600,- Ft vételár ellenében.

A mezőgazdasági igazgatási szerv (Földhivatal) az adásvételi szerződés jóváhagyása során kikéri a Helyi Földbizottság állásfoglalását.

A Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Békés Megyei Elnöksége, mint Helyi Földbizottságként eljáró szerv értékelte a föld tulajdonjogának átruházásról szóló szerződést. Állásfoglalásában nem támogatta a szerződés jóváhagyását.

A nem támogatás indoka, hogy az adásvételi szerződésben szereplő ellenérték nem áll arányban a föld forgalmi értékével és az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogosultság gyakorlásától. A szerződés így alkalmas a törvény céljának rendelkezéseinek megkerülésére. Köztudomású tény, hogy a településen a földek átlagára 55.000,- Ft/AK, amely a szerződésben szereplő ellenértékhez - 178.000,-Ft/AK - képest jelentősen alacsonyabb.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény szerint:

„103/A. § (1) 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.**

(2) **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 elkészített 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.**

103/D. § A képviselő-testület határozata ellen indított közigazgatási perben hozott elsőfokú ítélet ellen fellebbezésnek van helye.”

A Földbizottság állásfoglalásának kifüggesztésére 2018. június 25.-én került sor, amely ellen törvényes határidőn belül, az eladó 2018. július 2.-án kifogást terjesztett elő.

Az eladó kifogásában kéri a helyi földbizottság állásfoglalásának megváltoztatását.

Indokai a következők:

A közzétételi eljárás tartama alatt elfogadó nyilatkozat nem érkezett az elővásárlásra jogosultak részéről, továbbá a külön értesített 23 fő tulajdonostárs sem tett elfogadó nyilatkozatot a rendelkezésre álló határidő alatt.

Az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI. 5.) AB határozat 2. a) pontja kimondja, hogy a jogorvoslathoz való alapjog érvényesülése csak akkor biztosított, ha

a) a földbizottságok állásfoglalása a törvényben megkövetelt értékelést olyan részletességgel tartalmazza, hogy annak okszerűsége érdemben is elbírálható a hatósági eljárásban.

Az Alkotmánybíróság ezen határozatának indokolása kimondja, - az állásfoglalás ellen benyújtott kifogások elbírálása kapcsán, - hogy annak érdekében, hogy a képviselő-testület a felülbírálatot el tudja végezni, *az állásfoglalásból világosan ki kell tűnniük a vizsgált szempontoknak, és az értékelés eredményének, vagyis az állásfoglalást részletesen indokolni kell.*

Az Alkotmánybíróság az indokolásban kifejti még, hogy a *földbizottságnak a földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdése szerinti értékelést olyan részletességgel kell elvégeznie, hogy az a Hatóság határozatának alapjául szolgálhasson, alkalmas legyen a tényállás tisztázása körében a tények valóságáról és az állásfoglalás okszerűségéről való meggyőződés kialakítására.*

A helyi földbizottság a jelen állásfoglalása kialakításakor, a földforgalmi törvény 24.§ (2) bekezdése szerinti értékelést nem az Alkotmánybíróság fent idézett határozatába foglalt követelményeknek megfelelő tartalommal végezte el, mert **nem tartalmazza azokat a tényeket, adatokat, melyekből okszerűen következnek az általa kialakított állásfoglalás.**

Az Agrárkamara az eljárása során helyszínen szemlét nem tartott a tudomásom szerint, az állásfoglalásának indokolásában pedig nem szerepel az, hogy milyen értékmérőket, tulajdonságokat, jellemzőket vett figyelembe, és ezek alapján milyen számításokat és értékelést végzett az arányosság, illetve, az aránytalanság megállapításához. A nem támogatás indokaként nem határozta meg, hogy milyen számítás, értékelés alapján állapította meg, hogy a településen a földek átlagára 55 000.- Ft/AK.

Ily módon, konkrét adatok, tények, a vizsgált szempontok bemutatása és értékelése nélkül, azaz jogszabálysértő eljárással, a való tényeknek nem megfelelő álláspontot foglalt el a földbizottság.

A földbizottság álláspontjával szemben ugyanis tény az, hogy a termőföldet a **helyi forgalmi értéknek megfelelő áron**, - a szerződés 4./ pontjába foglalt, - **3 000 000.- Ft/ha, azaz Hárommillió forint hektáronkénti vételáron értékesítette.** Sem a földforgalmi törvény, sem annak kapcsolódó, végrehajtási rendelkezései nem tartalmaznak előírást arra nézve, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföldek forgalmi értékét aranykoronára vetítve kellene meghatározni, és hogy az ily módon történő vételár meghatározás lenne a helyben kialakult értékmeghatározás alapja.

Az aranykoronára vetített értékmeghatározás azért sem lehet a helyi forgalmi érték alapja, mert a különböző minőségű földek eltérő aranykorona értéke miatt, ezzel a módszerrel, jelentős eltérések adódnak, az egyes földterületek vételárában, mely a minőségi eltérések miatt nem eredményezi a

tényleges forgalmi értéknek megfelelő, átlagos vételár megállapítását. A földek eltérő minősége miatt ezért ez a módszer az átlagtól eltérő, - vagy túlzottan alacsony, vagy túlzottan magas - vételárat jelezhet a számítás eredményeként, ami nem azonos az adott egységre, például egy hektárra vetített valóban forgalmi értékkel.

Kiegyenlített és a valóban forgalmi viszonyoknak megfelelő ellenértéket ad, a területre, például 1 ha-ra vetített, vételár meghatározás, az az alapján történő értékelés, mely vételár, Lőkösházán is és a környező településeken is 3 000 000.- Ft/ha, vagy azt is meghaladó összeg már napjainkban. Mindez, a közzétett szerződésekből, és a T. Képviselő-testület kompetenciájába tartozó kifogások elbírálásakor, a megvizsgált szerződésekből, kifüggesztési eljárások irataiból származó információ alapján látható.

A közelmúltban a Lőkösházi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján kerültek közzétételre az alábbi termőföldekre kötött, 2018. február 12-én kelt szerződések, melyeknél **a földbizottságként eljáró szerv, minden esetben támogatta a szerződés szerinti vevővel** (aki személyében azonos, az általa kötött szerződés szerinti vevővel), **a föld tulajdonjogának átruházásáról kötött szerződés jóváhagyását:**

- **Lőkösháza külterület 0156/16 helyrajzi számú** ingatlanok a 2 ha 5724 négyzetméter területű és 58,08 AK értékű földrészlete, 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 132 871.- Ft/AK)
- **Lőkösháza külterület 040/10 helyrajzi számú**, 2 ha 8482 négyzetméter területű, 70,96 AK értékű termőföld 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 120 414.- Ft/AK)
- **Lőkösháza külterület 060/28 helyrajzi számú**, 7862 négyzetméter területű, 17,05 AK értékű termőföld 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 138 334.- Ft/AK)

A fenti három ügyben, melyet a bizottság támogatott ugyanaz a forgalmi érték szerepel Lőkösháza településen, mint az általa értékesített föld vételára, de esetében mégsem támogatta a földbizottságként eljáró szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását, arra való hivatkozással, hogy a szerződésbe foglalt ellenérték nem áll arányban a föld forgalmi értékével.

Azon túl, hogy a már kifejtettek szerint a bizottság, a vizsgált szempontok bemutatása és értékelése nélkül, azaz jogszabálysértő eljárással, a valóban tényeknek nem megfelelő álláspontot foglalt el, ez a döntés azt is jelzi, hogy **az állásfoglalás meghozatalára nem a földforgalmi törvény 25. § (1) bekezdése által megkívánt**, - a földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdésében foglaltaknak, - az **azonos szempontok szerint értékelésével** került sor, ezért az állásfoglalás kiadására, a **földforgalmi törvény 25. § (1) bekezdésében foglaltak megsértésével került sor.**

Az általa bemutatott fenti szerződésekből látható még az is, hogy **Lőkösházán, az aranykoronánkénti forgalmi érték nem 55 000.- Ft**, mint ahogyan azt a bizottság állásfoglalása tartalmazza.

Arra nézve pedig semmiféle bizonyítékot nem tartalmaz az állásfoglalás, hogy az általa kötött szerződésbe foglalt ellenértékkel **a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától. Már hivatkoztam rá, hogy a közzététel mellett, még 23 fő tulajdonostársat külön is értesítette az elővételi joga gyakorlásának lehetőségéről, akik közül senki nem élt ezzel a lehetőséggel.**

A Képviselő-testületnek a benyújtott kifogás elbírálásakor azt kell vizsgálnia, hogy az állásfoglalás kiadására a Földforgalmi törvény 23-25. §-a megsértésével került-e sor.

A földforgalmi törvény az alábbiak szerint rendelkezik.

23. § A mezőgazdasági igazgatási szerv feladatait határozza meg.

„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 elvásárlásra jogosult

ca) alkalmas-e az adás-vételi szerződés és a 13. §-ban, illetve a 15. §-ban meghatározott kötelezettségvállalások teljesítésére,

cb) elnyer-e olyan jogi helyzetet, amelynek révén a jövőben az elővásárlási jogát 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 Földbizottság az állásfoglalásában leírja, hogy a szerződés nem felel meg a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés d) pontja szerinti értékelési szempontnak, vagyis az adásvételi szerződésben szereplő ellenérték nem áll arányban a föld forgalmi értékével és az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogosultság gyakorlásától.

Az értékelés során a Földbizottság arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés alkalmas a törvény céljának rendelkezéseinek megkerülésére. Köztudomású tény, hogy a földek átlagára a településen 55.000,-Ft /ak.

Az adásvételi szerződés alapján 29,09, ak. értékű ingatlant adott el az eladó a 5.202.600,- Ft,- Ft vételár ellenében, ez 178.000,- Ft/ ak. értéknek felel meg.

Áttekintve a helyi és a környező hivatalok hirdetőtábláján kifüggesztett hirdetményeket az alábbiak állapíthatóak meg:

Eleken hektáronként 4,5 millió forint vételár sem ritka, de addig bármilyen ár előfordulhat. Egy konkrét eleki hirdetményt vizsgálva 154 e Ft AK értékeket találtunk.

Kevermesen az ügyintéző tájékoztatása szerint hektáronként 3 millió forint értékű hirdetmények a jellemzőek aranykorona értéket nem minden esetben tüntetnek fel.

A Lőkösházi Hivatalban kifüggesztett 092/7 hrsz.-ú ingatlan adásvétele kapcsán, a Földbizottság a BEK01-01692-5/2017 számú állásfoglalásban leírja, hogy a településen a földek átlag ára 80 és 100 ezer Ft/AK értéken mozog. Tehát a Földbizottság is magasabb átlagos piaci értéket határozott meg abban az állásfoglalásában a településen, mint a vitatott állásfoglalásban szereplő összeg.

A közelmúltban a Lőkösházi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján kerültek

közzétételre az alábbi termőföldekre kötött, 2018. február 12-én kelt szerződések, melyeknél a földbizottságként eljáró szerv, minden esetben támogatta a szerződést:

- Lőkösháza külterület 0156/16 helyrajzi számú ingatlanak a 2 ha 5724 négyzetméter területű és 58,08 AK értékű földrészlete, 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 132 871.- Ft/AK)

- Lőkösháza külterület 040/10 helyrajzi számú, 2 ha 8482 négyzetméter területű, 70,96 AK értékű termőföld 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 120 414.- Ft/AK)

- Lőkösháza külterület 060/28 helyrajzi számú, 7862 négyzetméter területű, 17,05 AK értékű termőföld 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 138 334.- Ft/AK)

Az Agrárkamra a föld ellenértékének meghatározása során helyszíni szemlét nem tartott. Indoklásában nem szerepel, hogy milyen értékmérőket, tulajdonságokat, jellemzőket vett figyelembe és ezek alapján milyen számításokat és értékeléseket végzett az arányosság/aránytalanság megállapításához.

Kérem a tisztelt képviselő-testületet, hogy szíveskedjen a napirendi pontot megtárgyalni és elfogadni a határozati javaslatot.

HATÁROZATI JAVASLAT:

Lőkösháza Község Önkormányzat képviselő-testülete dönt arról, hogy a lőkösházi 0146/23. hrsz. alatt foglal, 1 ha. 7342 m² területű és 29,09 ak. kataszteri tiszta jövedelmű szántó művelési ágú ingatlan tekintetében 2018. február 16. napján **Vásárhelyi Lili** - 2310 Szigetszentmiklós, Thököly út 59/A/2. szám alatti lakos- , mint **eladó** és **Krecs Árpád** - 5751 Nagykamarás, Petőfi u. 2. szám alatti lakos- , **vevő** között létrejött adásvételi szerződés jóváhagyása ügyében a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara BEK Megyei Igazgatósága, mint Helyi Földbizottságként eljáró szerv BEK01-07297-6/2018. számú állásfoglalásával szemben Vásárhelyi Lili, mint eladó által benyújtott kifogásnak helyt adva az állásfoglalást

megváltoztatja

és a 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 24. § (2) bekezdésben foglaltakat megvizsgálva, azok figyelembevételével **Vásárhelyi Lili 2310 Szigetszentmiklós, Thököly út 59/A/2. szám alatti lakos, mint eladó esetében támogatja a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását.**

A képviselő-testület döntése ellen fellebbezésnek helye nincs.

A határozat ellen jogorvoslat a közléstől számított harminc napon belül a határozatot hozó szervnél benyújtott, de a Szegedi Közigazgatási és Munkaügyi Bírósághoz címzett közigazgatási per indítható.

A határozat ellen indított közigazgatási per illetékköteles, amelynek összege 30.000,- Ft.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a döntésről a Helyi Földbizottságot, a mezőgazdasági szakigazgatási szervet és a kifogást benyújtó ügyfelet értesítse.

INDOKOLÁS

A lőkösházi 0146/23. hrsz. alatt foglal, 1 ha. 7342 m² területő és 29,09 ak. kataszteri tiszta jövedelmű szántó művelési ágú ingatlan tekintetében 2018. február 16. napján adásvételi szerződés jött létre **Vásárhelyi Lili** 2310 Szigetszentmiklós, Thököly út 59/A/2. szám alatti lakos, mint **eladó** és **Krecs Árpád** 5751 Nagykamarás, Petőfi u. 2. szám alatti lakos, **vevő** között 5.202.600,- Ft ,- Ft vételár ellenében.

Az adásvételi szerződésre a közzététel ideje alatt (2018.03.14-2018.05.15.) elfogadó nyilatkozat nem érkezett. A közzétételt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv (Földhivatal) az adásvételi szerződés jóváhagyása során kikérte a Helyi Földbizottság állásfoglalását.

A Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Békés Megyei Elnöksége, mint Helyi Földbizottságként eljáró szerv állásfoglalásában nem támogatta az adásvételi szerződés jóváhagyását.

A Helyi Földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdése szerinti értékelés során állásfoglalásában arra a következtetésre jutott, hogy:

*„a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés szerinti **szerző fél** esetében **nem támogatja** a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását, ugyanis az adásvételi szerződésben szereplő ellenérték a föld forgalmi értékével nem áll arányban, az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától, mivel köztudomású tény, hogy a településen a földek átlagára (55 000.- Ft/AK) az adásvételi szerződésben szereplő ellenértékhez képest (178 000.- Ft/AK) jelentősen alacsonyabb.”*

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (továbbiakban: Fétv.) 103/A § (1) bekezdés alapján, Vásárhelyi Lili 2310 Szigetszentmiklós, Thököly út 59/A/2. szám alatti eladó, a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara BEK Megyei Igazgatósága, mint Helyi Földbizottságként eljáró szerv BEK01-07297-6/2018. számú, 2018. június 25.-én kifüggesztett állásfoglalása, ellen törvényes határidőn belül, 2017. július 2.-án kifogást terjesztett elő.

Az eladó a kifogásában előadta, hogy kéri a kifogásának helyt adni és Földbizottság állásfoglalását megváltoztatni az alábbi indokok alapján:

- A közzétételi eljárás tartama alatt elfogadó nyilatkozat nem érkezett az elővásárlásra jogosultak részéről, továbbá a külön értesített 23 fő tulajdonostárs sem tett elfogadó nyilatkozatot a rendelkezésre álló határidő alatt.

- Az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI. 5.) AB határozat 2. a) pontja kimondja, hogy a jogorvoslatihoz való alapjog érvényesülése csak akkor biztosított, ha

a) a földbizottságok állásfoglalása a törvényben megkövetelt értékelést olyan részletességgel tartalmazza, hogy annak okszerűsége érdemben is elbírálható a hatósági eljárásban.

A helyi földbizottság a jelen állásfoglalása kialakításakor, a földforgalmi törvény 24.§ (2) bekezdése szerinti értékelést nem az Alkotmánybíróság fent idézett határozatába foglalt követelményeknek megfelelő tartalommal végezte el, mert nem tartalmazza azokat a tényeket, adatokat, melyekből okszerűen következik az általa kialakított állásfoglalás.

Az Agrárkamara az eljárása során helyszínen szemlét nem tartott a tudomásom szerint, az állásfoglalásának indokolásában pedig nem szerepel az, hogy milyen értékmérőket, tulajdonságokat, jellemzőket vett figyelembe, és ezek alapján milyen számításokat és értékelést végzett az arányosság, illetve, az aránytalanság megállapításához. A nem támogatás indokaként nem határozta meg, hogy milyen számítás, értékelés alapján állapította meg, hogy a településen a földek átlagára 55 000.- Ft/AK.

- A földbizottság álláspontjával szemben ugyanis tény az, hogy a termőföldet az eladó a helyi

forgalmi értéknek megfelelő áron, 3 000 000.- Ft/ha, azaz Hárommillió forint hektáronkénti vételáron értékesítette. Sem a földforgalmi törvény, sem annak kapcsolódó, végrehajtási rendelkezései nem tartalmazzak előírást arra nézve, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföldek forgalmi értékét aranykoronára vetítve kellene meghatározni, és hogy az ily módon történő vételár meghatározás lenne a helyben kialakult értékmeghatározás alapja.

- A közelmúltban a Lőkösházi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján kerültek közzétételre az alábbi termőföldekre kötött, 2018. február 12-én kelt szerződések, melyeknél a földbizottságként eljáró szerv, minden esetben támogatta a szerződés szerinti vevővel (aki személyében azonos, az általa kötött szerződés szerinti vevővel), a föld tulajdonjogának átruházásáról kötött szerződés jóváhagyását:

- Lőkösháza külterület 0156/16 helyrajzi számú ingatlanak a 2 ha 5724 négyzetméter területű és 58,08 AK értékű földrészlete, 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 132 871.- Ft/AK)

- Lőkösháza külterület 040/10 helyrajzi számú, 2 ha 8482 négyzetméter területű, 70,96 AK értékű termőföld 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 120 414.- Ft/AK)

- Lőkösháza külterület 060/28 helyrajzi számú, 7862 négyzetméter területű, 17,05 AK értékű termőföld 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 138 334.- Ft/AK)

A fenti három ügyben, melyet a bizottság támogatott ugyanaz a forgalmi érték szerepel Lőkösháza településen, mint az általa értékesített föld vételára, de esetében mégsem támogatta a földbizottságként eljáró szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását, arra való hivatkozással, hogy a szerződésbe foglalt ellenérték nem áll arányban a föld forgalmi értékével.

A Fétv. szerint: „103/A. § (1) 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.

(2) 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 Képviselő-testület, az adás-vételi szerződést, az eladó által benyújtott kifogást, valamint helyi földbizottságként eljáró szerv BEK01-07297-6/2018. számú állásfoglalását a Földforgalmi Törvény 23-25. §-a alapján megvizsgálta és az alábbi következtetésekre jutott:

- **A kifogás határidőben került benyújtásra** a Fétv. szerint: „103/A. § (1) bekezdésben meghatározott 5 napos határidőn belül, így azt a képviselő-testület érdemben megvizsgálta.

A Földbizottság az állásfoglalásában leírja, hogy a szerződés nem felel meg a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés d) pontja szerinti értékelési szempontnak, vagyis az adásvételi szerződésben szereplő ellenérték nem áll arányban a föld forgalmi értékével és az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogosultság gyakorlásától.

Az értékelés során a Földbizottság arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés alkalmas a törvény céljának, rendelkezéseinek megkerülésére. Köztudomású tény, hogy a földek átlagára a településen 55.000,-Ft /ak.

Az adásvételi szerződés alapján 29,09, ak. értékű ingatlant adott el az eladó a 5.202.600,- Ft,- Ft vételár ellenében, ez 178.000,- Ft/ ak. értéknek felel meg.

A bizonyítási eljárás során figyelembe vettük a környező települések önkormányzati hivatali ügyintézőinek tájékoztatását is, amely szerint széles körben mozog a termőföld vételára.

Eleken hektáronként 4,5 millió forint sem ritka, de addig bármilyen ár előfordulhat. Egy konkrét eleki hirdetményt vizsgálva 154 e Ft AK értékeket találtunk.

Kevermesen az ügyintéző tájékoztatása szerint hektáronként 3 millió forint értékű hirdetmények a jellemzőek aranykorona értéket nem minden esetben tüntetnek fel.

A lőkösházi Hivatalban kifüggesztett 092/7 hrsz.-ú ingatlan adásvétele kapcsán, a Földbizottság a BEK01-01692-5/2017 számú állásfoglalásban leírja, hogy a településen a földek átlag ára 80 és 100 ezer Ft/AK értéken mozog. Tehát a Földbizottság is magasabb átlagos piaci értéket határozott meg abban az állásfoglalásában a településen, mint a vitatott állásfoglalásban szereplő összeg.

A közelmúltban a Lőkösházi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján kerültek közzétételre az alábbi termőföldekre kötött, 2018. február 12-én kelt szerződések, melyeknél a földbizottságként eljáró szerv, minden esetben támogatta a szerződés szerinti vevővel a szerződés jóváhagyását:

- Lőkösháza külterület 0156/16 helyrajzi számú ingatlanak a 2 ha 5724 négyzetméter területű és 58,08 AK értékű földrészlete, 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 132 871.- Ft/AK)
- Lőkösháza külterület 040/10 helyrajzi számú, 2 ha 8482 négyzetméter területű, 70,96 AK értékű termőföld 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 120 414.- Ft/AK)
- Lőkösháza külterület 060/28 helyrajzi számú, 7862 négyzetméter területű, 17,05 AK értékű termőföld 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 138 334.- Ft/AK)

A fenti három ügyben, melyet a bizottság támogatott ugyanaz a forgalmi érték szerepel Lőkösháza településen különböző nagyságú területek esetében, mint az eladó által értékesített föld vételára, de esetében mégsem támogatta a földbizottságként eljáró szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását, arra való hivatkozással, hogy a szerződésbe foglalt ellenérték nem áll arányban a föld forgalmi értékével, ugyanakkor a fenti esetekben mégis támogatta az 55.000 Ft/AK-nál lényegesen magasabb vételárat.

A képviselő-testület figyelembe vette továbbá az eladó által benyújtott kifogásban leírtakat is.

A képviselő-testület figyelembe vette továbbá azt, hogy a Földbizottság állásfoglalásában leírta, hogy elővásárlási jogosultat tartott távol a magas vételár, az a tény azonban nem került bizonyításra.

Mindezek vizsgálata alapján a képviselő-testület arra következtetésre jutott, hogy a föld forgalmi értéke a településen már jelentősen meghaladta az 55.000 Ft/AK értéket, továbbá maga a Földbizottság sem egyértelmű álláspontot képvisel arról, hogy a településen mekkora a földek átlag ára, hiszen különböző állásfoglalásában különböző értéket jelölt meg és különböző értékű adásvételi szerződéseket hagyott jóvá.

Az Agrárkamra továbbá az értékelés során helyszíni szemlét nem tartott. Indoklásában nem szerepel, hogy milyen értékmérőket, tulajdonságokat, jellemzőket vett figyelembe és ezek alapján milyen számításokat és értékeléseket végzett az arányosság/aránytalanság megállapításához.

A nem támogatás indokaként nem határozta meg, hogy milyen számítás, értékelés alapján állapította meg, hogy a településen a földek átlag ára 55.000 Ft/AK.

Mindezek alapján a rendelkező részben megfogalmazottak szerint döntöttem és - tekintettel a 2013. évi CCXII. törvény 103/A. § (2) bekezdésében foglaltakra, melynek értelmében a

Képviselő-testület a kifogással érintett állásfoglalást olyan szempontból vizsgálhatja, hogy annak kiadására a Földforgalmi tv. 23-25. §-a megsértésével került-e sor, egyébként a kifogást elutasítja - a BEK01-07297-6/2018. iktatószámú állásfoglalását megváltoztattam.

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

A jogorvoslat lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. 114.§ (1) bekezdése biztosítja.

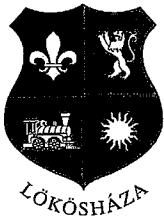
A közigazgatási perre vonatkozó rendelkezés a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 142. § (4) bekezdésén, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2016. évi I. törvény 39. § (1) bekezdésén, valamint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdésén alapul.

Határidő: 2018. július 13.

Felelős: dr. Zelenyánszkiné dr. Püspöki Eszter aljegyző

Lőkösháza, 2018. július 3.

dr. Zelenyánszkiné dr. Püspöki Eszter
aljegyző



ELEKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
JEGYZŐJE
LÖKÖSHÁZI KIRENDELTSÉG

5743 Lökösháza, Eleki u. 28.
Tel.: (66) 244-244 Tel./fax: (66) 244-074
E-mail: lokoshaza@lokoshaza.hu
Honlap: www.lokoshaza.hu

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2018. július 5.-i ülésére

Tárgy: Helyi Földbizottság állásfoglalása ellen benyújtott kifogás elbírálása

Tisztelt Képviselő-testület!

A lökösházi 0146/6. hrsz. alatt foglal, 38 ha. 0631 m² területő és 648,04 AK kataszteri tiszta jövedelmű szántó művelési ágú ingatlanból fennálló 1002/64805.-ed illetőségű ingatlan - amely 10,02 AK érték, 5885 nm - tekintetében 2018. február 16. napján adásvételi szerződés jött létre **Vásárhelyi Lili** jelenleg 2310 Szigetszentmiklós, Thököly út 59/A/2. szám alatti lakos, mint **eladó** és **Krecs Árpád** 5751 Nagykamarás, Petőfi u. 2. szám alatti lakos, **vevő** között 1.765.500,- Ft vételár ellenében.

A mezőgazdasági igazgatási szerv (Földhivatal) az adásvételi szerződés jóváhagyása során kikéri a Helyi Földbizottság állásfoglalását.

A Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Békés Megyei Elnöksége, mint Helyi Földbizottságként eljáró szerv értékelte a föld tulajdonjogának átruházásról szóló szerződést. Állásfoglalásában nem támogatta a szerződés jóváhagyását.

A nem támogatás indoka, hogy az adásvételi szerződésben szereplő ellenérték nem áll arányban a föld forgalmi értékével és az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogosultság gyakorlásától. A szerződés így alkalmas a törvény céljának rendelkezéseinek megkerülésére. Köztudomású tény ugyanis, hogy a településen a földek átlagára 55.000,- Ft/AK, amely a szerződésben szereplő ellenértékhez - 176.000,-Ft/AK - képest jelentősen alacsonyabb.

A vevőnek nincs km-es körzetben a település közigazgatási határán belül földtulajdona, ezért is kifogásolható ilyen magas áron kötött adásvétel, amely mindössze alig több, mint 1/2-ed hektár, egy közös osztatlan tulajdonban.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény szerint:

„103/A. § (1) 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.

(2) 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.

103/D. § A képviselő-testület határozata ellen indított közigazgatási perben hozott elsőfokú ítélet ellen fellebbezésnek van helye.”

A Földbizottság állásfoglalásának kifüggesztésére 2018. június 25.-én került sor, amely ellen törvényes határidőn belül, az eladó 2018. július 2.-án kifogást terjesztett elő.

Az eladó kifogásában kéri a helyi földbizottság állásfoglalásának megváltoztatását.

Indokai a következők:

A közzétételi eljárás tartama alatt elfogadó nyilatkozat nem érkezett az elővásárlásra jogosultak részéről, továbbá a külön értesített 23 fő tulajdonostárs sem tett elfogadó nyilatkozatot a rendelkezésre álló határidő alatt.

Az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI. 5.) AB határozat 2. a) pontja kimondja, hogy a jogorvoslathoz való alapjog érvényesülése csak akkor biztosított, ha

a) a földbizottságok állásfoglalása a törvényben megkövetelt értékelést olyan részletességgel tartalmazza, hogy annak okszerűsége érdemben is elbírálható a hatósági eljárásban.

Az Alkotmánybíróság ezen határozatának indokolása kimondja, - az állásfoglalás ellen benyújtott kifogások elbírálása kapcsán, - hogy annak érdekében, hogy a képviselő-testület a felülbírálatot el tudja végezni, *az állásfoglalásból világosan ki kell tűnniük a vizsgált szempontoknak, és az értékelés eredményének, vagyis az állásfoglalást részletesen indokolni kell.*

Az Alkotmánybíróság az indokolásban kifejti még, hogy a *földbizottságnak a földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdése szerinti értékelést olyan részletességgel kell elvégeznie, hogy az a Hatóság határozatának alapjául szolgálhasson, alkalmas legyen a tényállás tisztázása körében a tények valóságáról és az állásfoglalás okszerűségéről való meggyőződés kialakítására.*

A helyi földbizottság a jelen állásfoglalása kialakításakor, a földforgalmi törvény 24.§ (2) bekezdése szerinti értékelést nem az Alkotmánybíróság fent idézett határozatába foglalt követelményeknek megfelelő tartalommal végezte el, mert **nem tartalmazza azokat a tényeket, adatokat, melyekből okszerűen következnek az általa kialakított állásfoglalás.**

Az Agrárkamara az eljárása során helyszínen szemlét nem tartott a tudomásom szerint, az állásfoglalásának indokolásában pedig nem szerepel az, hogy milyen értékmérőket, tulajdonságokat, jellemzőket vett figyelembe, és ezek alapján milyen számításokat és értékelést végzett az arányosság, illetve, az aránytalanság megállapításához. A nem támogatás indokaként nem határozta meg, hogy milyen számítás, értékelés alapján állapította meg, hogy a településen a földek átlagára 55 000.- Ft/AK.

Ily módon, konkrét adatok, tények, a vizsgált szempontok bemutatása és értékelése nélkül, azaz jogszabálysértő eljárással, a való tényeknek nem megfelelő álláspontot foglalt el a földbizottság.

A földbizottság álláspontjával szemben ugyanis tény az, hogy a termőföldet a ***helyi forgalmi értéknek megfelelő áron***, - a szerződés 4./ pontjába foglalt, - ***3 000 000.- Ft/ha, azaz Hárommillió forint hektáronkénti vételáron értékesítette.*** Sem a földforgalmi törvény, sem annak kapcsolódó, végrehajtási rendelkezései nem tartalmaznak előírást arra nézve, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföldek forgalmi értékét aranykoronára vetítve kellene meghatározni, és hogy az ily módon

történő vételár meghatározás lenne a helyben kialakult értékmeghatározás alapja.

Az aranykoronára vetített értékmeghatározás azért sem lehet a helyi forgalmi érték alapja, mert a különböző minőségű földek eltérő aranykorona értéke miatt, ezzel a módszerrel, jelentős eltérések adódnak, az egyes földterületek vételárában, mely a minőségi eltérések miatt nem eredményezi a tényleges forgalmi értéknek megfelelő, átlagos vételár megállapítását. A földek eltérő minősége miatt ezért ez a módszer az átlagtól eltérő, - vagy túlzottan alacsony, vagy túlzottan magas - vételárat jelezhet a számítás eredményeként, ami nem azonos az adott egységre, például egy hektárra vetített tényleges forgalmi értékkel.

Kiegyenlítettebb és a valós forgalmi viszonyoknak megfelelő ellenértéket ad, a területre, például 1 ha-ra vetített, vételár meghatározás, az az alapján történő értékelés, mely vételár, Lőkösházán is és a környező településeken is 3 000 000.- Ft/ha, vagy azt is meghaladó összeg már napjainkban. Mindez, a közzétett szerződésekből, és a T. Képviselő-testület kompetenciájába tartozó kifogások elbírálásakor, a megvizsgált szerződésekből, kifüggesztési eljárások irataiból származó információ alapján látható.

A közelmúltban a Lőkösházi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján kerültek közzétételre az alábbi termőföldekre kötött, 2018. február 12-én kelt szerződések, melyeknél **a földbizottságként eljáró szerv, minden esetben támogatta a szerződés szerinti vevővel** (aki személyében azonos, az általa kötött szerződés szerinti vevővel), **a föld tulajdonjogának átruházásáról kötött szerződés jóváhagyását:**

- **Lőkösháza külterület 0156/16 helyrajzi számú** ingatlanak a 2 ha 5724 négyzetméter területű és 58,08 AK értékű földrészlete, 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 132 871.- Ft/AK)
- **Lőkösháza külterület 040/10 helyrajzi számú,** 2 ha 8482 négyzetméter területű, 70,96 AK értékű termőföld 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 120 414.- Ft/AK)
- **Lőkösháza külterület 060/28 helyrajzi számú,** 7862 négyzetméter területű, 17,05 AK értékű termőföld 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 138 334.- Ft/AK)

A fenti három ügyben, melyet a bizottság támogatott ugyanaz a forgalmi érték szerepel Lőkösháza településen, mint az általa értékesített föld vételára, de esetében mégsem támogatta a földbizottságként eljáró szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását, arra való hivatkozással, hogy a szerződésbe foglalt ellenérték nem áll arányban a föld forgalmi értékével.

Azon túl, hogy a már kifejtettek szerint a bizottság, a vizsgált szempontok bemutatása és értékelése nélkül, azaz jogszabálysértő eljárással, a való tényeknek nem megfelelő álláspontot foglalt el, ez a döntés azt is jelzi, hogy **az állásfoglalás meghozatalára nem a földforgalmi törvény 25. § (1) bekezdése által megkívánt,** - a földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdésében foglaltaknak, - az **azonos szempontok szerint értékelésével** került sor, ezért az állásfoglalás kiadására, a **földforgalmi törvény 25. § (1) bekezdésében foglaltak megsértésével került sor.**

Az általa bemutatott fenti szerződésekből látható még az is, hogy **Lőkösházán, az aranykoronánkénti forgalmi érték nem 55 000.- Ft,** mint ahogyan azt a bizottság állásfoglalása tartalmazza.

Arra nézve pedig semmiféle bizonyítékot nem tartalmaz az állásfoglalás, hogy az általa kötött szerződésbe foglalt ellenértékkal *a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától. Már hivatkoztam rá, hogy a közzététel mellett, még 23 fő tulajdonostársat külön is értesítette az elővételi joga gyakorlásának lehetőségéről, akik közül senki nem élt ezzel a lehetőséggel.*

A Képviselő-testületnek a benyújtott kifogás elbírálásakor azt kell vizsgálnia, hogy az állásfoglalás kiadására a Földforgalmi törvény 23-25. §-a megsértésével került-e sor.

A földforgalmi törvény az alábbiak szerint rendelkezik.

23. § A mezőgazdasági igazgatási szerv feladatait határozza meg.

„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 Földbizottság az állásfoglalásában leírja, hogy a szerződés nem felel meg a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés d) pontja szerinti értékelési szempontnak, vagyis az adás-vételi szerződésben szereplő ellenérték nem áll arányban a föld forgalmi értékével és az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogosultság gyakorlásától.

Az értékelés során a Földbizottság arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés alkalmas a törvény céljának rendelkezéseinek megkerülésére. Köztudomású tény, hogy a földek átlagára a településen 55.000,-Ft /ak.

Az adás-vételi szerződés alapján 648,04, ak. értékű ingatlanból 1002/64805.-ed tulajdoni hányadot adott ez az eladó 1.765.500,- Ft,- Ft vételár ellenében, ez 176.000,- Ft/ ak. értéknek felel meg.

Áttekintve a helyi és a környező hivatalok hirdetőtábláján kifüggesztett hirdetményeket az alábbiak állapíthatóak meg:

Eleken hektáronként 4,5 millió forint vételár sem ritka, de addig bármilyen ár előfordulhat. Egy konkrét eleki hirdetményt vizsgálva 154 e Ft AK értékeket találtunk.

Kevermesen az ügyintéző tájékoztatása szerint hektáronként 3 millió forint értékű hirdetmények a jellemzőek aranykorona értéket nem minden esetben tüntetnek fel.

A lőkösházi Hivatalban kifüggesztett 092/7 hrsz.-ú ingatlan adásvétele kapcsán, a Földbizottság a BEK01-01692-5/2017 számú állásfoglalásban leírja, hogy a településen a földek átlag ára 80 és 100 ezer Ft/AK értéken mozog. Tehát a Földbizottság is magasabb átlagos piaci értéket határozott meg abban az állásfoglalásában a településen, mint a vitatott állásfoglalásban szereplő összeg.

A közelmúltban a Lőkösházi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján kerültek közzétételre az alábbi termőföldekre kötött, 2018. február 12-én kelt szerződések, melyeknél a földbizottságként eljáró szerv, minden esetben támogatta a szerződést:

- Lőkösháza külterület 0156/16 helyrajzi számú ingatlanak a 2 ha 5724 négyzetméter területű és 58,08 AK értékű földrészlete, 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 132 871.- Ft/AK)

- Lőkösháza külterület 040/10 helyrajzi számú, 2 ha 8482 négyzetméter területű, 70,96 AK értékű termőföld 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 120 414.- Ft/AK)

- Lőkösháza külterület 060/28 helyrajzi számú, 7862 négyzetméter területű, 17,05 AK értékű termőföld 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 138 334.- Ft/AK)

Az Agrárkamra a föld ellenértékének meghatározása során helyszíni szemlét nem tartott. Indoklásában nem szerepel, hogy milyen értékmérőket, tulajdonságokat, jellemzőket vett figyelembe és ezek alapján milyen számításokat és értékeléseket végzett az arányosság/aránytalanság megállapításához.

Kérem a tisztelt képviselő-testületet, hogy szíveskedjen a napirendi pontot megtárgyalni és elfogadni a határozati javaslatot.

HATÁROZATI JAVASLAT:

Lőkösháza Község Önkormányzat képviselő-testülete dönt arról, hogy lőkösházi 0146/6. hrsz. alatt foglal, 38 ha. 0631 m² területű és 648,04 ak. kataszteri tiszta jövedelmű szántó művelési ágú ingatlanból fennálló 1002/64805.-ed illetőségű ingatlan tekintetében 2018. február 16. napján **Vásárhelyi Lili** - 2310 Szigetszentmiklós, Thököly út 59/A/2. szám alatti lakos- , mint **eladó** és **Krecs Árpád** - 5751 Nagykamarás, Petőfi u. 2. szám alatti lakos- , **vevő** között létrejött adásvételi szerződés jóváhagyása ügyében a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara BEK Megyei Igazgatósága, mint Helyi Földbizottságként eljáró szerv BEK01-07298-6/2018. számú állásfoglalásával szemben Vásárhelyi Lili, mint eladó által benyújtott kifogásnak helyt adva az állásfoglalást

megváltoztatja

és a 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 24. § (2) bekezdésben foglaltakat megvizsgálva, azok figyelembevételével **Vásárhelyi Lili 2310 Szigetszentmiklós, Thököly út 59/A/2. szám alatti lakos, mint eladó esetében támogatja a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását.**

A képviselő-testület döntése ellen fellebbezésnek helye nincs.

A határozat ellen jogorvoslat a közléstől számított harminc napon belül a határozatot hozó szervnél benyújtott, de a Szegedi Közigazgatási és Munkaügyi Bírósághoz címzett közigazgatási per indítható.

A határozat ellen indított közigazgatási per illetékköteles, amelynek összege 30.000,- Ft.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a döntésről a Helyi Földbizottságot, a mezőgazdasági szakigazgatási szervet és a kifogást benyújtó ügyfelet értesítse.

INDOKOLÁS

A lőkösházi 0146/6. hrsz. alatt foglal, 38 ha. 0631 m² területű és 648,04 ak. kataszteri tiszta jövedelmű szántó művelési ágú ingatlanból fennálló 1002/64805.-ed illetőségű ingatlan - amely 10,02 AK érték, 5885 nm - tekintetében 2018. február 16. napján adásvételi szerződés jött létre **Vásárhelyi Lili** 2310 Szigetszentmiklós, Thököly út 59/A/2. szám alatti lakos, mint **eladó** és **Krecs Árpád** 5751 Nagykamarás, Petőfi u. 2. szám alatti lakos, **vevő** között 1.765.500,- Ft,- Ft vételár ellenében.

Az adásvételi szerződésre a közzététel ideje alatt (2018.03.14.-2018.05.15) elfogadó nyilatkozat nem érkezett. A közzétételt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv (Földhivatal) az adásvételi szerződés jóváhagyása során kikérte a Helyi Földbizottság állásfoglalását.

A Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Békés Megyei Elnöksége, mint Helyi Földbizottságként eljáró szerv állásfoglalásában nem támogatta az adásvételi szerződés jóváhagyását.

A Helyi Földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdése szerinti értékelés során állásfoglalásában arra a következtetésre jutott, hogy:

„a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés szerinti szerző fél esetében nem támogatja a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását, ugyanis az adásvételi szerződésben szereplő ellenérték a föld forgalmi értékével nem áll arányban, az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától, mivel köztudomású tény, hogy a településen a földek átlagára (55 000.- Ft/AK) az adásvételi szerződésben szereplő ellenértékhez képest (176 000.- Ft/AK) jelentősen alacsonyabb. A vevőnek nincs több km-es körzetben a település közigazgatási határán belül földtulajdona, ezért is kifogásolható ilyen magas áron kötött adásvétel, amely mindössze alig több, mint 1/2-ed hektár, - egy közös osztatlan tulajdonban.”

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (továbbiakban: Fétv.) 103/A § (1) bekezdés alapján, Vásárhelyi Lili 2310 Szigetszentmiklós, Thököly út 59/A/2. szám alatti eladó, a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara BEK Megyei Igazgatósága, mint Helyi Földbizottságként eljáró szerv BEK01-07298-6/2018. számú, 2018. június 25.-én kifüggesztett állásfoglalása, ellen törvényes határidőn belül, 2017. július 2.-án kifogást terjesztett elő.

Az eladó a kifogásában előadta, hogy kéri a kifogásának helyt adni és Földbizottság állásfoglalását megváltoztatni az alábbi indokok alapján:

- A közzétételi eljárás tartama alatt elfogadó nyilatkozat nem érkezett az elővásárlásra jogosultak részéről, továbbá a külön értesített 23 fő tulajdonostárs sem tett elfogadó nyilatkozatot a rendelkezésre álló határidő alatt.

- Az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI. 5.) AB határozat 2. a) pontja kimondja, hogy a jogorvoslathoz való alapjog érvényesülése csak akkor biztosított, ha

a) a földbizottságok állásfoglalása a törvényben megkövetelt értékelést olyan részletességgel tartalmazza, hogy annak okszerűsége érdemben is elbírálható a hatósági eljárásban.

A helyi földbizottság a jelen állásfoglalása kialakításakor, a földforgalmi törvény 24.§ (2) bekezdése szerinti értékelést nem az Alkotmánybíróság fent idézett határozatába foglalt követelményeknek megfelelő tartalommal végezte el, mert nem tartalmazza azokat a tényeket,

adatokat, melyekből okszerűen következik az általa kialakított állásfoglalás.

Az Agrárkamara az eljárása során helyszínen szemlét nem tartott a tudomásom szerint, az állásfoglalásának indokolásában pedig nem szerepel az, hogy milyen értékmérőket, tulajdonságokat, jellemzőket vett figyelembe, és ezek alapján milyen számításokat és értékelést végzett az arányosság, illetve, az aránytalanság megállapításához. A nem támogatás indokaként nem határozta meg, hogy milyen számítás, értékelés alapján állapította meg, hogy a településen a földek átlagára 55 000.- Ft/AK.

- A földbizottság álláspontjával szemben ugyanis tény az, hogy a termőföldet az eladó a helyi forgalmi értéknek megfelelő áron, 3 000 000.- Ft/ha, azaz Hárommillió forint hektáronkénti vételáron értékesítette. Sem a földforgalmi törvény, sem annak kapcsolódó, végrehajtási rendelkezései nem tartalmazznak előírást arra nézve, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföldek forgalmi értékét aranykoronára vetítve kellene meghatározni, és hogy az ily módon történő vételár meghatározás lenne a helyben kialakult értékmeghatározás alapja.

- A közelmúltban a Lőkösházi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján kerültek közzétételre az alábbi termőföldekre kötött, 2018. február 12-én kelt szerződések, melyeknél a földbizottságként eljáró szerv, minden esetben támogatta a szerződés szerinti vevővel (aki személyében azonos, az általa kötött szerződés szerinti vevővel), a föld tulajdonjogának átruházásáról kötött szerződés jóváhagyását:

- Lőkösháza külterület 0156/16 helyrajzi számú ingatlanak a 2 ha 5724 négyzetméter területű és 58,08 AK értékű földrészlete, 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 132 871.- Ft/AK)

- Lőkösháza külterület 040/10 helyrajzi számú, 2 ha 8482 négyzetméter területű, 70,96 AK értékű termőföld 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 120 414.- Ft/AK)

- Lőkösháza külterület 060/28 helyrajzi számú, 7862 négyzetméter területű, 17,05 AK értékű termőföld 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 138 334.- Ft/AK)

A fenti három ügyben, melyet a bizottság támogattott ugyanaz a forgalmi érték szerepel Lőkösháza településen, mint az általa értékesített föld vételára, de esetében mégsem támogatta a földbizottságként eljáró szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását, arra való hivatkozással, hogy a szerződésbe foglalt ellenérték nem áll arányban a föld forgalmi értékével.

A Fétv. szerint: „103/A. § (1) 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.

(2) 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 Képviselő-testület, az adás-vételi szerződést, az eladó által benyújtott kifogást, valamint helyi földbizottságként eljáró szerv BEK01-07298-6/2018. számú állásfoglalását a Földforgalmi Törvény 23-25. §-a alapján megvizsgálta és az alábbi következtetésekre jutott:

- A kifogás határidőben került benyújtásra a Fétv. szerint: „103/A. § (1) bekezdésben meghatározott 5 napos határidőn belül, így azt a képviselő-testület érdemben megvizsgálta.

A Földbizottság az állásfoglalásában leírja, hogy a szerződés nem felel meg a Földforgalmi törvény

24. § (2) bekezdés d) pontja szerinti értékelési szempontnak, vagyis az adásvételi szerződésben szereplő ellenérték nem áll arányban a föld forgalmi értékével és az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogosultság gyakorlásától.

Az értékelés során a Földbizottság arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés alkalmas a törvény céljának, rendelkezéseinek megkerülésére. Köztudomású tény, hogy a földek átlagára a településen 55.000,-Ft /ak.

Az adásvételi szerződés alapján 648,04, ak. értékű ingatlanból 1002/64805.-ed tulajdoni hányadot adott el az eladó 1.765.500,- Ft vételár ellenében, ez 176.000,- Ft/ ak. értéknek felel meg.

A bizonyítási eljárás során figyelembe vettük a környező települések önkormányzati hivatali ügyintézőinek tájékoztatását is, amely szerint széles körben mozog a termőföld vételára.

Eleken hektáronként 4,5 millió forint sem ritka, de addig bármilyen ár előfordulhat. Egy konkrét eleki hirdetményt vizsgálva 154 e Ft AK értékeket találtunk.

Kevermesen az ügyintéző tájékoztatása szerint hektáronként 3 millió forint értékű hirdetmények a jellemzőek aranykorona értéket nem minden esetben tüntetnek fel.

A Lőkösházi Hivatalban kifüggesztett 092/7 hrsz.-ú ingatlan adásvétele kapcsán, a Földbizottság a BEK01-01692-5/2017 számú állásfoglalásban leírja, hogy a településen a földek átlag ára 80 és 100 ezer Ft/AK értéken mozog. Tehát a Földbizottság is magasabb átlagos piaci értéket határozott meg abban az állásfoglalásában a településen, mint a vitatott állásfoglalásban szereplő összeg.

A közelmúltban a Lőkösházi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján kerültek közzétételre az alábbi termőföldekre kötött, 2018. február 12-én kelt szerződések, melyeknél a földbizottságként eljáró szerv, minden esetben támogatta a kifogásban leírt árnál lényegesen magasabb vételárat tartalmazó szerződések jóváhagyását:

- Lőkösháza külterület 0156/16 helyrajzi számú ingatlanak a 2 ha 5724 négyzetméter területű és 58,08 AK értékű földrésze, 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 132 871.- Ft/AK)
- Lőkösháza külterület 040/10 helyrajzi számú, 2 ha 8482 négyzetméter területű, 70,96 AK értékű termőföld 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 120 414.- Ft/AK)
- Lőkösháza külterület 060/28 helyrajzi számú, 7862 négyzetméter területű, 17,05 AK értékű termőföld 3 000 000.- Ft/ha vételáron. (AK értékre vetítve: 138 334.- Ft/AK)

A fenti három ügyben, melyet a bizottság támogatott ugyanaz a forgalmi érték szerepel Lőkösháza településen különböző nagyságú területek esetében, mint az eladó által értékesített föld vételára, de esetében mégsem támogatta a földbizottságként eljáró szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását, arra való hivatkozással, hogy a szerződésbe foglalt ellenérték nem áll arányban a föld forgalmi értékével.

A képviselő-testület figyelembe vette továbbá az eladó által benyújtott kifogásban leírtakat is.

A képviselő-testület figyelembe vette továbbá azt, hogy a Földbizottság állásfoglalásában leírta, hogy elővásárlási jogosultat tartott távol a magas vételár, az a tény azonban nem került bizonyításra.

Míndezek vizsgálata alapján a képviselő-testület arra következtetésre jutott, hogy a föld forgalmi értéke a településen már jelentősen meghaladta az 55.000 Ft/AK értéket, továbbá maga a Földbizottság sem egyértelmű álláspontot képvisel arról, hogy a településen mekkora a földek átlag ára, hiszen különböző állásfoglalásában különböző értéket jelölt meg és különböző értékű adásvételi szerződéseket hagyott jóvá.

Az Agrárkamra továbbá az értékelés során helyszíni szemlét nem tartott. Indoklásában nem

szerepel, hogy milyen értékmérőket, tulajdonságokat, jellemzőket vett figyelembe és ezek alapján milyen számításokat és értékeléseket végzett az arányosság/aránytalanság megállapításához.

A nem támogatás indokaként nem határozta meg, hogy milyen számítás, értékelés alapján állapította meg, hogy a településen a földek átlag ára 55.000 Ft/AK.

Mindezek alapján a rendelkező részben megfogalmazottak szerint döntöttem és - tekintettel a 2013. évi CCXII. törvény 103/A. § (2) bekezdésében foglaltakra, melynek értelmében a Képviselő-testület a kifogással érintett állásfoglalást olyan szempontból vizsgálhatja, hogy annak kiadására a Földforgalmi tv. 23-25. §-a megsértésével került-e sor, egyébként a kifogást elutasítja - a BEK01-07298-6/2018. iktatószámú állásfoglalását megváltoztattam.

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

A jogorvoslat lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. 114.§ (1) bekezdése biztosítja.

A közigazgatási perre vonatkozó rendelkezés a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 142. § (4) bekezdésén, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2016. évi I. törvény 39. § (1) bekezdésén, valamint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdésén alapul.

Határidő: 2018. július 13.

Felelős: dr. Zelenyánszkiné dr. Püspöki Eszter aljegyző

Lókösháza, 2018. július 3.

dr. Zelenyánszkiné dr. Püspöki Eszter
aljegyző