Nagylózs község Önkormányzata
Nagylózs

1.napirendi pont: Horváth Árpád Gáborné földvásárlás kapcsán benyújtott kifogásának elbírálása

Tisztelt Képviselő-testület!

A nagylózsi 0261/9. hrsz-ú ingatlan (23 ha 3.208 m2 területű szántó) 638, 213, 213 és 213/29162 tulajdoni hányadára adásvételi szerződést kötött eladóként Németh Jenőné, Pusztainé Bakler Anna Piroska, Kovácsné Bakler Klára, valamint Nagyné Bakler Hajnalka, vevőként pedig Horváth Árpád Gáborné, Lövő, Fő u. 73. szám alatti lakos. A törvényi előírások szerint a termőföld adásvételi szerződés a település hirdetőtábláján, valamint az elektronikus felületen közzétételre került 2015. december 10. és 2016. február 8. között. A kifüggesztés ideje alatt, 2015. december 15-én Mikóné Fülöp Éva, Nagylózs, Zrínyi u. 30. szám alatti lakos ezen termőföldre elfogadó nyilatkozatot nyújtott be, **miszerint elővásárlási jogával élni kíván, a vonatkozó törvény 18.§ (1) bekezdés d.) pontja szerint.**

A kifüggesztés lejártát követően az ügy a Győr-Moson-Sopron Megyei Földhivatalhoz megküldésre került. A Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Győr-Moson-Sopron Megyei Elnöksége helyi földbizottsági hatáskörben állásfoglalást adott ki. Az állásfoglalás szerint a helyi földbizottságként eljáró szerv támogatja Mikóné Fülöp Éva föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását az alábbi indokolás szerint:
„A földforgalmi törvény 24.§ (2) bekezdés szerinti értékelése során a helyi földbizottságként eljáró szerv arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés értékelt féllel való létrejötte nem valósítja meg a 24.§ (2) bekezdésben foglaltakat, a földforgalmi törvényben foglalt célok megvalósulásához hozzájárul, különösképpen, hogy a mezőgazdaságban a közepes méretű agrárüzemek elterjedjenek, valamint a kis gazdaságok stabil működése és további fejlődésük biztosított legyen."
Ugyanakkor a helyi földbizottságként eljáró szerv nem támogatta Horváth Árpád Gáborné, Lövő, Fő u. 73. szám alatti lakossal, mint szerződő féllel a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását. Az állásfoglalásban olvasható indokolás az alábbi:
„A helyi földbizottságként eljáró szerv a földforgalmi törvény 24.§ (2) bekezdése szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés nem felel meg a földforgalmi törvény által meghatározott érvényességi és hatályosulási feltételeknek. A vizsgált személyt a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (3) bekezdése alapján nem illeti meg elővásárlási jog, mivel tulajdonostárs az ingatlanban. A 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (3) bekezdése alapján az adásvétel szerinti vevőt nem, csak, mint elfogadó nyilatkozatot tevőt illeti meg az elővásárlási jog, mint tulajdonostársat. Mindezek miatt a helyi földbizottságként eljáró szerv az adásvétel szerinti vevő szerzését nem támogatja."

Ezen állásfoglalás 5 napra kifüggesztésre került 2016. április 7. és 13. között hirdetőtáblánkon. A kifüggesztés ideje alatt, 2016. április 8-án Horváth Árpád Gáborné jogi képviselője, dr. Koszorú István kifogást nyújtott be.
A kifogásban az alábbiakat fogalmazták meg:

Horváth Árpád Gáborné az elővásárlási jogosultságát a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (3) bekezdése alapján olyan tulajdonostárs, aki az **(1) bek. b.) pontja szerint olyan földet használó fölműves, akinek a lakóhelye az adásvétel tárgyát képező termőföldtől 20 km-es távolságra van** és az elővásárlási jogosultságát nem arra alapozta, hogy tulajdonostárs. E tény miatt nem ért egyet a kamarai állásfoglalással, amely azért nem támogatta Horváth Árpád Gáborné vásárlását, mert tulajdonostárs, míg Mikóné Fülöp Éváét azért támogatta, mert támogatnia kell a mezőgazdaságban a közepes méretű agrárüzemek elterjedését és így Mikóné tulajdonszerzését. Leírta továbbá, hogy határozott álláspontja, hogy a földet használó 20 km-en belül lakó földet részben használó földműves tulajdonostárs, jelen esetben Horváth Árpád Gábornét rangsorban nem előzheti meg Mikóné Fülöp Éva által bejelentett vételi jog. Közölte a jogi képviselő a kifogásban továbbá, hogy Horváth Árpád Gáborné közepes méretű agrárüzemmel bíró vállalkozó, az általa használt résztulajdon példás módon megművelt terület.
A leírt indokolás alapján kérte a Tisztelt Képviselő-testületet Horváth Árpád Gáborné földvásárlásának támogatására.

Vonatkozó jogszabályi háttér:

2013. évi CCXII. törvény

a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról[1]

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. A kifogás benyújtásáról és annak időpontjáról a jegyző haladéktalanul értesíti a mezőgazdasági igazgatási szervet.**

(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 helyi földbizottsággal, a kifogást tevővel és a mezőgazdasági igazgatási szervvel.

(3) Kifogás benyújtása esetén e törvény és a Földforgalmi törvény alkalmazásában a helyi földbizottság állásfoglalásának közlésétől számított határidők a képviselő-testület döntése közlésétől számítandók.

2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról

6. Az elővásárlásra jogosultak sorrendje, és az elővásárlási jog gyakorlása

18. § (1) A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;
b) a földet használó olyan földművest,
ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,
bb) aki helyben lakónak minősül, vagy
bc) akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;
c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;
***d)* az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;**
e) az olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.
(2) Az (1) bekezdés *c)-e)* pontjában meghatározott földművest - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - megelőzi
a) a szántó, rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 1 éve állattartó telepet üzemeltet, és a tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása;
b) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítása és feldolgozása, vagy ökológiai gazdálkodás folytatása.
(3) A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányadának harmadik személy javára történő eladása esetében az (1) bekezdés *b)-e)* pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - megelőzi a földműves tulajdonostárs.
(4) Az (1) bekezdés *c)-e)* pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő
a) a családi gazdálkodó, illetve a gazdálkodó család tagja,
b) fiatal földműves,
c) pályakezdő gazdálkodó.

7. Az adás-vételi szerződés hatósági jóváhagyása

23. § (1) A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adás-vételi szerződést és az elfogadó jognyilatkozatokat először - kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adás-vételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha megállapítja, hogy
a) az adás-vételi szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt létre nem jött szerződésnek, vagy semmis szerződésnek minősül,

b) az adás-vételi szerződés nem tartalmazza a vevőnek a 13-15. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait, vagy azok önállóan, a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően nem kerültek csatolásra, vagy
c) az elfogadó jognyilatkozat
ca) az alakszerűségi előírásoknak nem felel meg,
cb) nem az elővásárlásra jogosulttól származik,
cc) az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem állapítható meg belőle az elővásárlási jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az elővásárlási jog mely törvényen alapul, illetve az elővásárlási jog nem a megjelölt törvényen, vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, vagy
cd) az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem tartalmazza az elővásárlásra jogosultnak a 13-15. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait, vagy azok önállóan, a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően nem kerültek csatolásra.
(2) A mezőgazdasági igazgatási szerv - az (1) bekezdésben foglaltakon túl - az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adás-vételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról akkor is, ha a jegyző által megküldött okiratok alapján megállapítja az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértését.
(3) Ha az (1) és a (2) bekezdésben meghatározott előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adás-vételi szerződés jóváhagyását, és több elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv - a (4) bekezdésben meghatározott eset kivételével - az elővásárlásra jogosultakat a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, és arról jegyzéket készít.
(4) A mezőgazdasági igazgatási szerv nem készít az elővásárlásra jogosultak rangsoráról szóló jegyzéket (a továbbiakban: jegyzék), ha megállapítja, hogy a hirdetményi úton közölt adás-vételi szerződésre
a) kizárólag határidőn túl érkezett a jegyzőhöz elfogadó jognyilatkozat, vagy
b) a határidőn belül beérkezett valamennyi elfogadó jognyilatkozat hiányos, vagy valótlan tartalmú, és ezáltal egyik sem felel meg az (1) bekezdés *c)* pontjában foglaltaknak.
(5) A (3) bekezdésben meghatározott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv a rendelkezésére álló okiratok és az általa készített jegyzék másolatának megküldésével haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából.
(6) Ha a (4) bekezdésben foglalt esetek valamelyike áll fenn, az (5) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jegyzék nélkül keresi meg a helyi földbizottságot.

24. § (1) A helyi földbizottság - a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének a beérkezésétől számított - 15 napon belül adja ki az adás-vételi szerződés jóváhagyásának megtagadásához, vagy a jóváhagyás megadásához szükséges állásfoglalását.
(2) A helyi földbizottság az adás-vételi szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján, különösen a következő szempontok szerint értékeli:
a) az adás-vételi szerződés alkalmas-e a tulajdonszerzési korlátozás megkerülésére;
b) megállapítható-e, hogy a felek már e törvény hatálybalépése előtt megállapodtak a tulajdonjog átruházásában, de az adás-vételi szerződést csak a jelen eljárás keretében léptetnék egyikük nyilatkozatával, illetve harmadik személy jognyilatkozatának megtételével hatályba;
c) az adás-vételi szerződés jóváhagyása esetén az adás-vételi szerződés szerinti vevő, illetve a jegyzék szerinti, az első helyen álló elővásárlásra jogosult, vagy ha több elővásárlásra jogosult áll az első helyen, akkor valamennyi első helyen álló elvásárlásra jogosult
ca) alkalmas-e az adás-vételi szerződés és a 13. §-ban, illetve a 15. §-ban meghatározott kötelezettségvállalások teljesítésére,

cb) elnyer-e olyan jogi helyzetet, amelynek révén a jövőben az elővásárlási jogát visszaélésszerűen gyakorolhatja, vagy
cc) indokolható gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célból szerezné meg a föld tulajdonjogát;
d) az ellenérték a föld forgalmi értékével arányban áll-e, s ha nem, az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától.

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 elővásásra jogosultat támogathat.
(3) Ha a helyi földbizottság az értékelés alapján egyik elővásásra 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 fenti rendelkezések alapján a képviselő-testület akkor változtatja meg a kifogással érintett állásfoglalást, ha annak kiadására a földforgalmi törvény 23-25. §-a megsértésével került sor, egyébként a kifogást elutasítja.

Kérem a Képviselő-testület állásfoglalását!

Nagylózs, 2016. április 20.

Szigeti Éva
polgármester

§. DR. KOSZORÚ ISTVÁN
Ügyvéd
HU-9400 Sopron, Színház u. 16.
E-mail: drkoszoru@t-online.hu
Tel/Fax: 99/312-751

Nagylózs Község Önkormányzat
Képviselő-testületének

Tárgy: Kifogás előterjesztése
Magyar Agrár-, Élelmiszer-gazdasági és Vidékfejlesztési Kamara
Megyei Elnöksége Kamarai állásfoglalás ellen
Érintett terület: Nagylózs 0261/9 hrsz.

2016 04 08
669

Tisztelt Képviselő Testület, Tisztelt Hölgyeim és Uraim!

Alulírt Dr. Koszorú István 9400 Sopron, Színház u. 16. sz. a. egyéni ügyvéd adásvételi szerződést. készítettem, mely szerint Horváth Árpád Gáborné 9461 Lövő, Fő u. 73. sz. a. lakos vevő a nagylózsi 0261/9 hrsz. alatti ingatlannak megvásárolja a Németh Jenőné, Pusztainé Bakler Anna Piroska, Kovácsné Bakler Klára és Nagyné Bakler Hajnalka tulajdoni hányadát. Horváth Árpád Gáborné ezen ingatlannak már egyébként tulajdonostársa.

Az elővásárlási jogosultságát azonban nem erre, hanem arra alapította, hogy ő a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (3) bek. alapján olyan tulajdonostárs, aki az (1) bek. b) szerint olyan földet használó földműves, akinek a lakóhelye az adásvétel tárgyát képező termőföldtől 20 km-es távolságra van.
Tehát nem arra, hogy ő az ingatlannak a tulajdonostársa. Mindezekre figyelemmel, nem értek egyet a Magyar Agrár-, Élelmiszer-gazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Megyei Elnökségének állásfoglalásával, aki azért nem támogatta ügyfelem vásárlását, mert tulajdonostárs, míg Mikóné Fülöp Évaét azért támogatta, mert támogatnia kell a mezőgazdaságban a közepes méretű agrár üzemek elterjedését és így Mikóné tulajdonszerzését.

Határozott álláspontom, hogy a földet használó 20 km-en belül lakó földet részben használó földműves tulajdonostársat, jelen esetben Horváth Árpád Gábornét rangsorban nem előzheti meg Mikóné Fülöp Éva által bejelentett vételi jogot.

Egyébként megjegyzem, hogy a Horváth Árpád Gáborné közepes méretű agrár üzemmel bíró vállalkozó által használt résztulajdona példás módon van megművelve.

Mindezekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet Horváth Árpád Gáborné földvásárlásának támogatására.

Kelt Sopronban, 2016. 04. 07. napján.

Tisztelettel:
Horváth Árpád Gáborné képv.
Dr. Koszorú István

Dr. Koszorú István
ügyvéd
Sopron, Színház u. 16.
Telefon: 99/312-751
Győ.-Kocsi-Sop. Ügyvédi Kamara

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

Iktatószám: **FOBIR-10382-4/2016**
Azonosító: **NAK-NY-101**
Verzió: **1.3**

A Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara **Győr-Moson-Sopron** megyei elnöksége (a továbbiakban: helyi földbizottságként eljáró szerv) a 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 103. §-ában foglalt rendelkezések alapján a **NAGYLÓZS 0261/9 (külterület)** helyrajzi számon nyilvántartott földrészletre vonatkozóan a mezőgazdasági igazgatási szerv **2016.02.17.** napon kelt **570658/2/2016** számú megkeresésében szereplő föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyása tárgyában a következő állásfoglalást adja.

A helyi földbizottságként eljáró szerv rögzíteni kívánja, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 68. § (3) bekezdése szerint a helyi földbizottság célja, hogy a település közigazgatási területén a törvény hatálya alá tartozó földek tulajdonjogának forgalmát a birtokviszonyok átláthatósága, a spekulatív földszerzések megelőzése, az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagot képző fölbirtokok kialakítása és megőrzése, a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítése érdekében, a földbirtok-politikai célokkal összhangban, a 24. és 25. §-ban foglalt feladatának gyakorlásával befolyásolja.

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

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

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

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

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

Név	Mikóné Fülöp Éva
Lakcím	9482 NAGYLÓZS Zrínyi utca 30
Támogatás indoka: A helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés értékelt féllel való létrejötte nem valósítja meg 24. § (2) bekezdés bekezdésben foglaltakat, a Földforgalmi törvényben foglalt célok megvalósulásához hozzájárul, különösképpen hogy, a mezőgazdaságban a közepes méretű agrárüzemek elterjedjenek, valamint a kis gazdaságok stabil működése és további fejlődésük biztosított legyen.	

A helyi földbizottságként eljáró szerv a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés szerinti szerző féllel a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását:

Nem támogatja

Név	Horváth Árpád Gáborné
Lakcím	9461 LÖVŐ Fő utca 73
Nem támogatás indoka: A helyi földbizottságként eljáró szerv a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés nem felel meg a földforgalmi törvény által meghatározott érvényességi és hatályosulási feltételeknek . A vizsgált személyt a 2013 évi CXXII törvény 18§. 3. bekezdése alapján nem illeti meg elővásárlási jog, mivel tulajdonostárs az ingatlanban. A 2013 évi CXXII törvény 18§. 3. bekezdése alapján az adás-vétel szerinti vevőt nem, csak mint elfogadó nyilatkozatot tevőt illeti meg az elővásárlási jog, mint tulajdonostársat. Mindezek miatt a helyi földbizottságként eljáró szerv az adás-vétel szerinti vevő szerzését nem támogatja.	

Kifüggesztés napja: 2016 április 7.
Levétel napja: 2016 április 15.

A kifüggesztés ideje alatt 2016 április 8-án, a Kamarai állásfoglalás ellen kifogás érkezett.

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

Kelt: 2016.03.22. napján.

Az állásfoglalás kialakításában közreműködő személyek:

Név	Aláírás
Németh Gergely	
Krass-Tóth Melinda	
Szabó Vendel	
Dr. Bódi Csaba	
Major Béla	

Nagylózs Község Polgármesteri Hivatal
Körjegyző részére
NAGYLÓZS
Vörösmarty utca 31/A.
9482

tárgy: elfogadó nyilatkozat

Tisztelt Címzett!

Mikóné Fülöp Éva (születési név: Fülöp Éva, sz.h.: Sopron, sz.i.: 1964. december 24., a.n.: Berényi Jusztina, személyi száma: 2 641224 0406, adóazonosító jele: 8357862608, személyazonosító igazolvány száma: 414186TA), 9482 Nagylózs, Zrínyi u. 30. szám alatti lakos (regisztrációs számmal rendelkező családi gazdálkodó, regisztrációs számom: 1002102808, családi gazdálkodói számom: 08/00226-8-.) a **nagylózsi 0261/9 hrsz**. alatt nyilvántartott, szántó művelési ágú ingatlan **Németh Jenőné,** 9484 Pereszteg, Széchenyi utca 2., **Pusztainé Bakler Anna Piroska,** Kaposvár, Fodor József utca 20/A., **Kovácsné Bakler Klára,** 8998 Vaspör, Rákóczi utca 3. és **Nagyné Bakler Hajnalka,** 8998 Vaspör, Rákóczi utca 36. szám alatti lakosok tulajdonát képező **638/29162 – 213/29162 – 213/29162 – 2013/29162 tulajdoni hányada** tárgyában ***Sopronban 2015. július 23-án*** kötött adásvételi szerződésben szereplő mezőgazdasági ingatlan tekintetében bejelentem, hogy

elővásárlási jogommal élni kívánok.

Egyben bejelentem, hogy a fent hivatkozott adásvételi szerződésben foglaltakat teljes terjedelmében elfogadom. Vállalom, hogy a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítóm, illetve vállalom, hogy ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, akkor a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és megszűnését követő időre a fent foglalt kötelezettségeket vállalom.
Nyilatkozom, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom. Nyilatkozom továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.
Nyilatkozom, hogy a birtokomban lévő föld területnagysága jelen földterülettel együtt sem haladja meg a törvény szerinti birtokmaximumot.

Kijelentem, hogy megfelelek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5. § 2., 5., 7., 9. pontjában (belföldi természetes személy, családi gazdálkodó, **földműves – bejegyző határozat száma: 510166/2014.04.25, nyilvántartásba vétel dátuma: 2014.05.15**, helyben lakó) foglaltaknak, valamint a 18. § (1) bekezdés **d) pontjában** foglalt elővásárlási joggal rendelkezem *(olyan földműves, aki helyben lakónak minősül).*

Nagylózs, 2015. december 14.

Mikóné Fülöp Éva

Előttünk, mint tanúk előtt:
Név (nyomtatott és aláírás is): ..... Név (nyomtatott és aláírás is): .....

MIKÓ ISTVÁN
Lakcím: 9482 Nagylózs Zrínyi u. 30

DR. HAJDARITS VILMOS
Lakcím: 9443 PETŐHÁZA KIRÁLYSI PÁL u. 35.

§. Dr. Koszorú István
ügyvéd
HU-9400 Sopron, Színház u. 16.
E-mail: drkoszoru@t-online.hu
Tel/Fax: 99/312-751

Ügyvédi okirat

Aluljegyzett Dr. Koszorú István Sopron, Színház u. 16. sz. a. egyéni ügyvéd, akinek Kamarai Regisztrációs száma: Győr-Moson-Sopron Megyei Ügyvédi Kamara 59/III/94. az 1998. évi XI. Tv. az Ügyvédekről 27. § (1) bek. a-b) bek. alapján hivatalosan igazolom, hogy a mai napon az alábbi – előttem aláíró -ügyfelek megjelentek Sopron Színház u. 16. sz. a. Irodámban, és miután az ügyfelek személyazonosságáról, ügyleti képességéről, jogosultságáról, szándékáról meggyőződtem, őket jogaikra, kötelezettségeikre, az adásvételi eljárásra vonatkozóan kioktattam, a figyelmeztetés után okiratba kérték foglalni az alábbi:

Termőföld adásvételi szerződés-t

Amely létrejött egyrészről:
Németh Jenőné született Rácz Anna (Sopronkövesd, 1934. 06. 17., 2-340617-0042, an.: Horváth Erzsébet) 9484 Pereszteg, Széchenyi u. 2., **Pusztainé Bakler Anna Piroska** született Bakler Anna Piroska (Vaspör, 1959. 03. 02., 2-590302-4010, an.: Payer Aranka) 7400 Kaposvár, Fodor József u. 20/A., **Kovácsné Bakler Klára** született Bakler Klára (Zalaegerszeg, 1960. 05. 30., 2-600530-4932, an.: Payer Aranka) 8998 Vaspör, Rákóczi u. 3., és **Nagyné Bakler Hajnalka** született Bakler Hajnalka (Körmend, 1967. 10. 30., 2-671030-6697, an.: Payer Aranka) 8998 Vaspör, Rákóczi u. 36. sz. a. lakosok, mint **eladók,**

másrészről **Horváth Árpád Gáborné** született Horváth Edit Erzsébet (Lövő, 1954. 02. 10., 2-540210-2674, an.: Lökkös Mária) 9461 Lövő, Fő utca 73. sz. a. lakos, mint vevő között az aluljelölt napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1./ Az eladók a jelen okirat aláírásával eladják a **Nagylózs külterület 0261/9 hrsz.** alatt felvett szántó megnevezésű 23.3208 ha térmértékű ingatlanból a fenti sorrendet követve a nevükön álló 638/29162, 213/29162, 213/29162 és 213/29162-ed tulajdoni hányadaikat, amely tulajdoni hányadokat a vevő, aki az ingatlanban már résztulajdonos, a jelen okirat aláírásával megvásárol.
Az adásvételt követően az eladóknak nem marad tulajdoni hányaduk a fenti ingatlanban, míg a vevőnek összesen 3587/29162-ed része lesz.

2./ A szerződő felek a fenti a ingatlanrészek vételárát, a helyben szokásos forgalmi értéket is figyelembe véve kölcsönös alku után a fenti sorrendet követve 300.000 Ft - 110.000 Ft - 110.000 Ft és 110.000 Ft-ban, azaz mindösszesen **630.000 Ft-ban azaz hatszázharmincezer Forintban** állapítják meg, amely összeget a vevő a Szakigazgatási Szerv engedélyének megérkezését követő 8 napon belül köteles megfizetni az eladók választása szerint készpénzben vagy átutalás formájában.

3./ Az eladók szavatosságot vállalnak arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanrészek mentesek mindennemű pertől, tehertől és igénytől azt a tulajdoni lapon fel nem tüntetett köztartozás sem terheli,azt nem bérli, illetőleg nem használja senki.

4./ A vevő a megszerzett ingatlanrészt a mai naptól veheti birtokba, ettől a naptól húzhatja azok hasznait és viseli a használatukkal járó terheket, azzal, hogy a tulajdonosi jogokat csak a tulajdonjog bejegyzését követően gyakorolhatja. Az eladók szavatosságot vállalnak arra, hogy az ingatlanrészek békés birtoklásának illetve birtokba vételének sem törvényi, sem egyéb akadálya nincs. A vevőnek a már meglévő 2310/29162-ed tulajdoni hányadára tekintettel a vásárlást követően 3587/29162-ed tulajdoni hányada lesz.

5./ Az eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevő tulajdonjogát a Soproni Földhivatal Ingatlan-nyilvántartási Csoportjánál adásvétel jogcímén bejegyezzék, amennyiben a Szakigazgatási Szerv hozzájárulása megérkezik és a vételárat kifizeti.

Németh Jenőné eladó	Pusztainé Bakler Anna Piroska eladó	Kovácsné Bakler Klára eladó	Nagyné Bakler Hajnalka eladó	Horváth Árpád Gáborné vevő

A fizetési napja: 2015. december 15-ig az eladó-
k bankszámlára pénzük jogerős megérkezése napja alatt 60 napos
utólag napja: 2016. február 8. C
2015. december 15-ig elfogadó nyilatkozat

6./ A szerződő felek cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok így a fenti szerződés hatályosulásának törvényi akadálya nincs.
A vevő az 1994. évi LV. Tv. a termőföldről 9§-ban írtakra tekintettel kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba.

7./ A fenti szerződést kifüggesztés céljából meg kell küldeni az illetékes jegyzőnek, illetőleg jóváhagyás céljából ezt követően a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv részére. A szerződést készítő jogi képviselő tájékoztatja a feleket, hogy csak a Mezőgazdasági Szakizgatási Szerv hozzájáruló nyilatkozatát követően nyújthatja be a szerződést a tulajdonjog bejegyzés érdekében az Illetékes Földhivatalhoz. A vevő a 2013. évi CXXII. tv. 18.§. szerint 20 km távolságra lakó földműves tulajdonostársnak, míg a 2013. évi V. Tv szerinti tulajdonostársnak minősül.

8./ A fenti szerződés megkötésével felmerült költségeket a vevő viseli.
A vevő az Illetékhivatal részére nyilatkozza, hogy a Mezőgazdasági- és Vidékfejlesztési Hivatalnál regisztrált mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély. Kijelenti, hogy a fenti termőföldet a vásárlástól számított legalább 5 évig nem idegeníti el azon vagyoni értéket nem alapít, egyéni vállalkozóként vagy mezőgazdasági őstermelőként termőföldet, mezőgazdasági célra hasznosítja.
Tudomásul veszi, hogy az előző pontban bármelyik feltételt nem teljesíti, úgy az egyébként járó illeték kétszeresét köteles megfizetni.

9./ A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák Dr. Koszorú István HU-9400 Sopron, Színház u. 16. sz. alatti egyéni ügyvédet arra, hogy az ingatlan tulajdonjogának átírásához szükséges Nagylózs Polgármesteri Hivatal Jegyzőjénél indított kifüggesztési, továbbá a Mezőgazdasági Szakizgatási Szerv előtti engedélyezési, továbbá a Soproni Járási Földhivatal előtti telekkönyvi eljárásnál nevükben és képviseletükben teljes jogkörrel eljárjon.

10./ A fenti okirat aláírását megelőzően a felek leszögezik, hogy bár az ügyvédi megbízás kifejezetten és félreérthetetlenül kizárólag okiratszerkesztésre vonatkozik, ettől függetlenül a szerződő felek jogszabály egyidejű ismertetésével részletes felvilágosítást kaptak a fenti szerződés adó- és illetékvonzatáról, ezen belül a jogügylethez, jognyilatkozathoz kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre, amit megértettek, és a szerződést ennek ismeretében ezen fenti tartalommal kívánják megkötni.
Az ügyfelek kifejezetten tudomásul veszik, hogy az ügyvédnek nincs adó ügyben szakirányú végzettsége, így az ügyvéd a tévedés jogát fenntartja és ez által a kártérítési felelősségét az ügyfelek aláírásukkal kizárják.

11./ A fenti okirat egyben az 1990. évi XI. Tv. az Ügyvédekről 22. § -ban szabályozott megbízásnak – amely kifejezetten és félreérthetetlenül kizárólag az okirat szerkesztésre vonatkozik - és tényvázlatnak is minősül, amely a felek szerződési akaratát szó szerint tartalmazza.

12./ A szerződést készítő jogi képviselő MÜK 2/2007. (XI. 19.) szabályzata 3.2 alapján a személyazonosításra alkalmas okmányokból másolatot készített, a felek a jelen okirat aláírásával az adatok ellenőrzéséhez és kezeléséhez írásbeli hozzájárulását megadták.

13./ A szerződő felek kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy „A pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról" – továbbiakban Pmt. - szóló 2007. évi CXXXVI. törvényben meghatározott ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eljáró ügyvédek eleget tegyenek, és az általuk bemutatott közokiratokban szereplő adatokat feljegyezzék és rögzítsék.

Eljáró ügyvédek a felek adatait kizárólag a jelen Szerződés ellenjegyzése és földhivatali eljárásra vonatkozó megbízás teljesítése céljából kezelik.
A vevő kijelenti, hogy elsődlegesen a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (3) bek. alapján illeti meg az elővásárlási jog, mivel tulajdonostárs.

14./ A fenti szerződést készítő jogi képviselők kijelentik, a felek pedig aláírásukkal igazolják, hogy a fent részletezett 13.pontból álló szerződést a feleknek hangosan felolvasták, azt elmagyarázták, a feleket a jogügylet lényegéről és annak jogkövetkezményeiről részletesen kioktatták, és miután a szerződés a felek tényleges akaratát tartalmazza, azt helybenhagyólag előttük saját kezűleg aláírták.

Az ingatlan vevője a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 13.§ - 14.§- 15.§ -ra tekintettel az alábbi nyilatkozatot teszi:
A 13.§-ra tekintettel vállalja hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják.
A 14. § (1) tekintettel akként nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk. (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
Nyilatkozom továbbá, hogy velük, mint szerző felekkel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.
A vevők büntetőjogi felelőssége tudatában akként nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés tárgyát képező mezőgazdasági ingatlanhányad tulajdonjogának megszerzésével a birtokában álló föld nem haladja meg Földforgalmi Törvény 16.§, illetve 10.§ (2) bekezdésében meghatározott mennyiséget **(birtokmaximum).**

A felek a fenti szerződést elolvasták, tartalmát megértették, és mint akaratukkal mindenben szó szerint megegyezőt helybenhagyólag aláírták. A szerződő felek aláírásukkal igazolják, hogy az okiratból 1-1 eredeti példányt átvettek.

A felek a fenti szerződést elolvasták, tartalmát megértették, és mint akaratukkal mindenben szó szerint megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

A szerződő felek aláírásukkal igazolják, hogy az okiratból 1-1 eredeti példányt átvettek.

Kelt Sopronban, 2015. 07. 23. napján.

Horváth Árpád Gáborné *vevő* **Németh Jenőné** *eladó*

A szerződést készítettem és a készítés napján Horváth Árpád Gáborné és Németh Jenőné aláírását „ ellenjegyzem":

Pusztainé Bakler Anna Piroska *eladó*

Kelt: Kaposvár....., 2015. év 08. hó 31. napján.
Pusztainé Bakler Anna Piroska eladó aláírását az aláírás napján „ellenjegyzem" :

Dr. Miklós Endre Ügyvéd Iroda: Kaposvár, Ezredév u. 1.

Kovácsné Bakler Klára *eladó* **Nagyné Bakler Hajnalka** *eladó*

Kelt: .....Sopron....., 2015. év. 08. hó 28. napján.
Kovácsné Bakler Klára és Nagyné Bakler Hajnalka eladók aláírását az aláírás napján „ellenjegyzem":

§. DR. KOSZORÚ ISTVÁN
Ügyvéd
HU-9400 Sopron, Színház u. 16.
E-mail: drkoszoru@t-online.hu
Tel/Fax: 99/312-751

Nagylózs Község Önkormányzat
Képviselő-testületének

Tárgy: Kifogás előterjesztése
Magyar Agrár-, Élelmiszer-gazdasági és Vidékfejlesztési Kamara
Megyei Elnöksége Kamarai állásfoglalás ellen
Érintett terület: Nagylózs 0261/9 hrsz.

2016 04 08
669-3

Tisztelt Képviselő Testület, Tisztelt Hölgyeim és Uraim!

Alulírt Dr. Koszorú István 9400 Sopron, Színház u. 16. sz. a. egyéni ügyvéd adásvételi szerződést készítettem, mely szerint Horváth Árpád Gáborné 9461 Lövő, Fő u. 73. sz. a. lakos vevő a nagylózsi 0261/9 hrsz. alatti ingatlannak megvásárolja a Németh Jenőné, Pusztainé Bakler Anna Piroska, Kovácsné Bakler Klára és Nagyné Bakler Hajnalka tulajdoni hányadát. Horváth Árpád Gáborné ezen ingatlannak már egyébként tulajdonostársa.

Az elővásárlási jogosultságát azonban nem erre, hanem arra alapította, hogy ő a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (3) bek. alapján olyan tulajdonostárs, aki az (1) bek. b) szerint olyan földet használó földműves, akinek a lakóhelye az adásvétel tárgyát képező termőföldtől 20 km-es távolságra van.
Tehát nem arra, hogy ő az ingatlannak a tulajdonostársa. Mindezekre figyelemmel, nem értek egyet a Magyar Agrár-, Élelmiszer-gazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Megyei Elnökségének állásfoglalásával, aki azért nem támogatta ügyfelem vásárlását, mert tulajdonostárs, míg Mikóné Fülöp Éváét azért támogatta, mert támogatnia kell a mezőgazdaságban a közepes méretű agrár üzemek elterjedését és így Mikóné tulajdonszerzését.

Határozott álláspontom, hogy a földet használó 20 km-en belül lakó földet részben használó földműves tulajdonostársat, jelen esetben Horváth Árpád Gábornét rangsorban nem előzheti meg Mikóné Fülöp Éva által bejelentett vételi jogot.

Egyébként megjegyzem, hogy a Horváth Árpád Gáborné közepes méretű agrár üzemmel bíró vállalkozó által használt résztulajdona példás módon van megművelve.

Mindezekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet Horváth Árpád Gáborné földvásárlásának támogatására.

Kelt Sopronban, 2016. 04. 07. napján.

Tisztelettel:
Horváth Árpád Gáborné képv.
Dr. Koszorú István

Dr. Koszorú István
9400 Sopron, Színház u. 16.
Telefon