

SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 572.816/7/2024
Ügyintéző: dr. Rózsa Krisztián
Telefon: (82) 505 525

Tárgy: Határozat adásvételi szerződés
jóváhagyásáról

HATÁROZAT

Szakál Sándorné (cím: 8710 Balatonszentgyörgy, Csillagvár utca 87.), valamint Hajas Roland (cím: 8710 Balatonszentgyörgy, Csillagvár utca 97.) között Keszthelyen, 2024. június 12. napján létrejött, Balatonberény 2569 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét érintő adásvételi szerződést

jóváhagyom.

A mezőgazdasági igazgatási szerv adásvételi szerződés jóváhagyására irányuló hatósági eljárása mentes az igazgatási szolgáltatási díjfizetési kötelezettség alól, egyéb eljárási költség nem merült fel.

A döntés a közléssel végleges, ellene fellebbezésnek helye nincs.

A döntés ellen a – jogsérelemre hivatkozással – a Somogy Vármegyei Kormányhivatallal szembeni kereset benyújtásával közigazgatási per indítható.

A keresetlevelet a döntés közlésétől számított 30 napon belül lehet benyújtani a Pécsi Törvényszéknek (7621 Pécs, Jókai utca 10.) címezve a Somogy Vármegyei Kormányhivatalhoz (Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály cím: 7400 Kaposvár, Damjanich utca 11-15.).

Az elektronikus kapcsolattartásra / elektronikus ügyintézésre köteles fél - többek között a jogi képviselővel eljáró fél és a belföldi székhelyű gazdálkodó szervezet - az e-Papír szolgáltatás igénybevételével köteles benyújtani a keresetlevelet az elsőfokú közigazgatási határozatot hozó szervnél a <https://epapir.gov.hu/> honlapon keresztül.

A jogi képviselő nélkül eljáró fél a közigazgatási keresetet az Országos Bírósági Hivatal által rendszeresített nyomtatványon is benyújthatja, ami a <http://birosag.hu/nyomtatvany-urlopok/keresetlevel-nyomtatvanyok> oldalról tölthető le.

Amennyiben a személyesen eljáró természetes személy az elektronikus kapcsolattartási módot választja, akkor a beadványait Ügyfélkapu igénybevételével nyújthatja be és a bíróság is elektronikusan kézbesít részére.

Ha törvény eltérően nem rendelkezik, a keresetlevél benyújtásának a döntés végrehajtására nincs halasztó hatálya, azonban azonnali jogvédelem iránti kérelem terjeszthető elő. A kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell, a kérelmet megalapozó tényeket pedig valószínűsíteni kell.

Tájékoztatom, hogy a per kapcsán keletkező perköltség és kereseti illeték megfizetése a pereszes felet terheli, a közigazgatási peres eljárásban a felet – ideértve a beavatkozót és az érdekeltet is – tárgyi illeték-feljegyzési jog illeti meg.

A bíróság az ügy érdemében – ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek – tárgyaláson kívül határoz. Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben kérheti. A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

INDOKOLÁS

Dr. Benda Eszter ügyvéd, mint a szerződő felek jogi képviselője, a felek között létrejött adásvételi szerződést benyújtotta a mezőgazdasági igazgatási szervhez jóváhagyás céljából. Az adásvételi szerződések és az egyéb keletkezett iratok 2024. június 18. napján érkeztek meg a mezőgazdasági igazgatási szervhez. A szerződés szerint Hajas Roland megveszi a Balatonberény 2569 helyrajzi szám alatt nyilvántartott föld okiratban megjelölt tulajdoni illetőségét.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 21. § (1) bekezdése szerint „a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.”

A Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése kimondja, hogy „a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelésről vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.”

Az adásvételi szerződés tartalmazta a vevő Földforgalmi tv. 13-15. §-ban, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (továbbiakban: Inyvtv. vhr.) 68/C. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait. A földművesekről, a mezőgazdasági termelőszerkezetekről, valamint a mezőgazdasági üzemközpontokról vezetett nyilvántartásban történt ellenőrzés során megállapításra került, hogy Hajas Roland bejegyzett földműves, és az ingatlan-nyilvántartásban végzett ellenőrzés során megállapításra került, hogy szerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. 16. § (1)-(3) bekezdésében meghatározott tulajdonszerzési korlátba.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi tv., valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) rendelkezései alapján a hatósági jóváhagyásra irányuló eljárás keretében a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálatot elvégezte. Az előzetes vizsgálat keretében megállapításra került, hogy a vevővel szemben a Földforgalmi tv. 23. § (2) bekezdésében foglaltak alapján nincs helye a jóváhagyás megtagadásának, mivel a szerződés tartalma és alaki kellékei megfeleltek a jogszabályi előírásoknak.

A szerződés közzétételre való alkalmasságára tekintettel a mezőgazdasági igazgatási szerv a 2024. július 29. napján kelt végzésével megkereste a Balatonkeresztúri Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjét, hogy a fent hivatkozott helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés közzétételéről intézkedjen.

Az adásvételi szerződés 2024. augusztus 1. napján hirdetményi úton közlésre került. A jogvesztő határidő leteltét követően a keletkezett iratokat a Jegyző jóváhagyás céljából, a mezőgazdasági igazgatási szervhez továbbította. Az adásvételi szerződés és az egyéb keletkezett iratok a Jegyzőtől 2024. szeptember 10. napján érkeztek meg a mezőgazdasági igazgatási szervhez.

A Földforgalmi tv. 23. § (4) bekezdése rögzíti, hogy „a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére a jegyző által megküldött okiratok közül az elfogadó jognyilatkozatokat először - kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi (...)”.

A jogügylet közzétételének időtartama és formája jogszerű volt, a jognyilatkozat megtételére nyitva álló jogvesztő határidőn belül elfogadó jognyilatkozat, a jegyzői igazolás alapján nem érkezett.

A Földforgalmi tv. 23. § (5) bekezdése kimondja, hogy „ha a (3) bekezdés alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását vagy a (3a) bekezdés alapján nem rendeli el a szerződés ismételt közzétételét, és az elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv - a (6) bekezdésben meghatározott eset kivételével - az elővásárlásra jogosultat vagy jogosultakat, valamint az adásvételi szerződés szerinti vevőt a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, és arról jegyzéket készít (a továbbiakban: jegyzék)”.

A Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdése értelmében az adásvételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban az agrárgazdasági tevékenységet folytatók kötelező tagságán, és a tagok egyenlő szavazati jogán alapuló, köztestületként működő Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve (a továbbiakban: helyi földbizottság) állásfoglalást bocsát ki. Továbbá ugyanezen szakasz (2) bekezdése rendelkezik arról, hogy „a 23. § (5) bekezdésben meghatározott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv a rendelkezésére álló okiratok, a jegyzékben szereplő valamennyi elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatának és az általa készített jegyzék másolatának megküldésével haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának beszerzése céljából.”

A mezőgazdasági igazgatási szerv állásfoglalás kérés céljából megkereste a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Somogy Vármegyei Igazgatóságát (továbbiakban: Kamara). A Kamara Elnöksége állásfoglalásában az **adásvételi szerződés jóváhagyását támogatta.**

A Földforgalmi tv. 24-27. § rendelkezése szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv folytatta az adásvételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárását. A vizsgálat eredményeként a fent hivatkozott jogszabályi rendelkezések alapján megállapításra került, hogy **az adásvételi szerződésben szereplő vevővel szemben kizáró ok nem merült fel, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint határoztam.**

A Földforgalmi tv. 30. § (2) és a Fétv. 37. § (3) bekezdése értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv a hozzá benyújtott, a jogügyletet tartalmazó adás-vételi szerződés, illetve okirat két eredeti példányát jóváhagyó záradékkal látja el és azt a szerző fél részére a jelen határozattal együtt megküldi.

A mezőgazdasági igazgatási szerv hatáskörét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 43. § (3) bekezdése, illetékességét a Rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja határozza meg.

Az igazgatási díjfizetési kötelezettség alóli mentességet a Fétv. 27. § (3) bekezdése mondja ki.

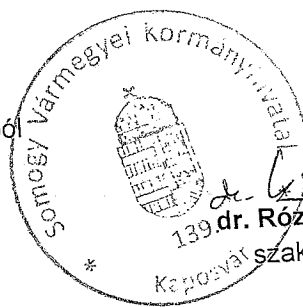
A jogorvoslat módjáról az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 112. §, 114. § (1) bekezdése rendelkezik.

Az elektronikus keresetindításról szóló tájékoztatás a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (továbbiakban: a Kp.) 29. § (1) bekezdése, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Pp.) 608. § (1) bekezdése, a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (továbbiakban: Dáptv.) 19. § (1) bekezdésének rendelkezésein alapul.

A keresetlevél benyújtásának határidejét a Kp. 39. § (1) bekezdése határozza meg. Az azonnali jogvédelem iránti kérelemről a Kp. 50. (1) bekezdés alapján adtam tájékoztatást. A per tárgyaláson kívüli elbírálásáról a Kp. 77. §-a rendelkezik. A kereset elektronikus úton történő benyújtásáról, és a kötelező elektronikus kapcsolattartásról szóló tájékoztatásról a Kp. 29. § (1) bekezdése, a Dáptv. 19. § (1) bekezdése, valamint a polgári perben és a közigazgatási bírósági eljárásban alkalmazható nyomtatványokról szóló 17/2020. (XII.23.) IM rendelet alapján adtam tájékoztatást. A keresetlevél kötelező adattartalmára vonatkozóan a Kp. 37. §-a az irányadó.

Kaposvár, 2024. október 08.

Dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából



139 dr. Rózsa Krisztián
Kaposvár szakügyintéző