



NAGYKANIZSA

MEGYEI JOGÚ VÁROS

KÖZGYŰLÉSE

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének

354/2021. (II. 17.) számú határozata

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 46. § (4) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján, Nagykánizsa Megyei Jogú Város Polgármestereként Nagykánizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 107. §-ban rögzített hatáskörében eljárva

megállapítom,

hogy Nagykánizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata eladó és Horváth Árpád József vevő között a Nagykánizsa külterület 0202/2 hrsz-ú, 119510 m² alapterületű, erdő művelési ágú ingatlan értékesítésére vonatkozó, 2020. december 01. napján kötött adásvételi szerződés szerinti vevő (Horváth Árpád József) helyébe a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdésében rögzített jogosulti sorrendre figyelemmel, a 2021.02.08. napján benyújtott, tartalmi és alaki szempontból a Földforgalmi törvénynek megfelelően megtett elfogadó jognyilatkozata és a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdésének d) pontján, valamint ezen jogosulti csoporton belül a 18.§ (4) bekezdésének a) pontján alapuló elővásárlási jogosultsága alapján – a Földforgalmi tv. 22. § (2) bekezdése szerint – 2021. február 11. napján Dr. Némethné Dr. Ignác Andrea elővásárlásra jogosult lépett.

A döntés az Mötv. 132. § (2) és (3) bekezdése alapján törvényességi felülvizsgálat keretében vizsgálható.

Indokolás

A Kormány a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére 2021. február 08-tól veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A Kat. 46. § (4) bekezdése szerint: „Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A Kat. 46. § (4) bekezdése alapján a polgármester jogosult valamennyi közgyűlési hatáskört, beleértve a közgyűlés szerveire átruházott feladat- és hatáskörnyakorlást is veszélyhelyzet esetén az önkormányzat zökkenőmentes működése érdekében gyakorolni.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága a Nagykánizsa külterület 0202/2 hrsz-ú, 119510 m² alapterületű, a szennyvíztisztító telep szomszédságában lévő, erdő művelési ágú ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítéséről döntött a 139/2020.(VIII.26.) számú határozatával.



Az Önkormányzat által 2020. október 28. napján tartott versenytárgyalás nyertese Horváth Árpád József lett, akivel az ingatlan mindösszesen bruttó 35.500.000,- Ft vételáron történő értékesítésére vonatkozó adásvételi szerződés 2020. december 01. napján megkötésre került.

Az adásvételi szerződést – a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott, az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendeletben meghatározottak szerint – az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kellett közzéadni.

A szerződés hirdetményi közzétételére 2020.12.09. napjától 2021.02.08. napjáig került sor.

A Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdés b) pontja alapján az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

A Földforgalmi tv. 22. § (1) bekezdése alapján a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt megküldi az eladó részére, ha az adás-vételi szerződés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól.

A jegyző által a hirdetményi közzétételt követően, a Földforgalmi tv. 22. § (1) bekezdése alapján 2021. február 11. napján megküldött iratjegyzék szerint, egy elővásárlási jog gyakorlására irányuló jognyilatkozat érkezett.

A Földforgalmi tv. 22. § (2) bekezdése szerint: *„Az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be.”*

A Földforgalmi tv. 21.§ (8) bekezdése szerint: *„Az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adás-vételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.”*

A Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdése szerint a (3)–(7) bekezdésben foglaltak megsértése esetén az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

A Földforgalmi tv. 18. §-a rendelkezik az elővásárlásra jogosultak sorrendjéről alábbiak szerint.

A Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdése szerint:

„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.”*



A 2021. január 1. napjától hatályos Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdése szerint:

„Az (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő:

- a) családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja,
- b) fiatal földműves,
- c) pályakezdő gazdálkodó.”

A Földforgalmi tv. 21.§ (3) bekezdése szerint: „Az elővásárlási jog jogosultja 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot – a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át.”

A Földforgalmi tv. 21.§ (4) bekezdése szerint: „A jegyző köteles az elfogadó jognyilatkozat személyes átvételekor az elővásárlásra jogosult – ide nem értve a földalapkezelő szervezetet és az önkormányzatot – személyazonosságát ellenőrizni az elfogadó jognyilatkozatban szereplő természetes személyazonosító adatoknak a személyazonosító okmányban foglalt adatokkal való összevetésével, továbbá az elővásárlásra jogosultat nyilatkoztatni arról, hogy az elfogadó jognyilatkozaton szereplő aláírását a saját kezű aláírásának ismeri el. Ha a jegyző megállapítja, hogy az elfogadó jognyilatkozat az azt átadó elővásárlásra jogosulttól származik, ezt a tényt az elfogadó jognyilatkozaton az aláírásával igazolja, és azt átveszi.”

A Földforgalmi tv. 21.§ (5) bekezdése szerint: „Az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá, ha az elővásárlási jog törvényen alapul, akkor az elfogadó jognyilatkozatban azt is meg kell jelölni, hogy az elővásárlásra jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát. Az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell a 13–15. §-ban foglalt jogosultsági feltételként előírt nyilatkozatokat. Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is.”

A Földforgalmi tv. 13-15.§-ában foglaltak közül jelen esetben releváns rendelkezések.

A Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése szerint: „A tulajdonszerzési jogosultság feltétele – ide nem értve a 10. § (3) bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt eseteket –, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.”

A Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése szerint: „A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben nyilatkozzon arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).”

A Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése szerint: „A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben nyilatkozzon arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.”

A Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdése szerint: „A földműves, valamint a 10. § (3) és (3a) bekezdésben meghatározott módon szerző személy a föld tulajdonjogát – a már tulajdonában és a



haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum)."

A Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdése szerint: „A földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – a föld birtokát – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum)."

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a szerint: „Föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés esetében a szerződésnek vagy más, legalább teljes bizonyítóerejű magánokiratnak tartalmaznia kell a szerző fél arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy rendelkezik-e részarány-tulajdonnal. Ha a föld tulajdonjogát megszerző személy részarány tulajdonnal is rendelkezik, a szerződésnek vagy más, legalább teljes bizonyítóerejű magánokiratnak tartalmaznia kell a szerző fél arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300."

Dr. Némethné Dr. Ignác Andrea a Földforgalmi tv. 21. § (3) bekezdése szerinti határidőn belül, 2021.02.08. napján adta át a jegyzőnek a Földforgalmi tv. 21. § (3) – (7) bekezdésben foglaltaknak megfelelő elővásárlási jog gyakorlására irányuló jognyilatkozatot, melyben az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadta.

A Földforgalmi tv. 21.§ (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a jegyző Dr. Némethné Dr. Ignác Andrea elfogadó jognyilatkozatán az aláírásával igazolta annak tényét, hogy megállapította, az elfogadó jognyilatkozat az azt átadó elővásárlásra jogosulttól származott.

Fentieknek megfelelően Dr. Némethné Dr. Ignác Andrea részéről a Földforgalmi tv. 21.§ (5) bekezdésében foglaltaknak megfelelően került okiratba foglalásra az elfogadó jognyilatkozat, rögzítésre került az okiratban, hogy az elővásárlási jog a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdésének d) (helyben lakó földműves), és ezen jogosulti csoporton belül a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdésének a) pontján (nyilatkozattétel időpontjában: családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja) alapul, az elfogadó jognyilatkozat tartalmazza a 13–15. §-ban foglalt, rá vonatkozóan releváns jogosultsági feltételként előírt nyilatkozatokat, a Földforgalmi tv. 16. § (1) – (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelő nyilatkozatokat és az elfogadó jognyilatkozathoz csatolásra kerültek az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratok is, valamint a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján szükséges nyilatkozatot is tartalmazza a benyújtott okirat.

A Földforgalmi tv. 18.§ (1) és (4) bekezdése és 22. § (2) bekezdése szerint a fent részletezetteknek megfelelő elővásárlási jognyilatkozatok alapján meg kell állapítani, hogy az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló, azaz Dr. Némethné Dr. Ignác Andrea elővásárlásra jogosult lépett, az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján, azaz - a jegyző 2021. február 11. napján megküldött iratjegyzéke szerint - 2021. február 11. napján.

Az Mötv. 107. §-a úgy rendelkezik, hogy: „A helyi önkormányzatot – törvényben meghatározott eltérésekkel – megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik."

Az Mötv. 41. § (3) bekezdése szerint: „Önkormányzati döntést a képviselő-testület, a helyi népszavazás, a képviselő-testület felhatalmazása alapján a képviselő-testület bizottsága, a részönkormányzat testülete, a társulása, a polgármester, továbbá a jegyző hozhat."

Az Mötv. 41. § (4) bekezdése alapján: „A képviselő-testület – e törvényben meghatározott kivételekkel – hatásköreit a polgármesterre, a bizottságra, a részönkormányzat testületére, a jegyzőre, a társulására ruházhatja át. E hatáskör gyakorlásához utasítást adhat, e hatáskört visszavonhatja."


Nagykanizsa
Nagykanizsa
NAGYKANIZSA

A Földforgalmi tv. 22. § (2) bekezdése szerinti sorrend megállapításával kapcsolatos, az Mötv. 107. §-ból eredő hatáskörét a Közgyűlés nem ruházta át, melyre figyelemmel az ügyben a döntés a Közgyűlés hatáskörében van.

A Kat. 46. § (4) bekezdése egyértelműen rendelkezik arról, hogy veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének (a fővárosi, megyei közgyűlésnek) feladat- és hatáskörét a polgármester (a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke) gyakorolja, mely alapján sem a képviselő-testület, sem a bizottságok ülésének az Mötv. szerinti összehívására nincs lehetőség, a képviselő-testületnek pedig veszélyhelyzetben nincs döntési jogköre, csak a polgármesternek.

A Kat. 46. § (4) bekezdése szerint biztosított feladat- és hatásköröit a polgármesternek az Mötv. 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban kell gyakorolnia úgy, hogy döntéseinek mindenkor meg kell felelnie a szükségesség és arányosság követelményének.

A fentiek alapján a Földforgalmi tv. 22. § (2) bekezdése szerinti sorrend megállapítása, azaz a Nagykanizsa külterület 0202/2 hrsz-ú ingatlan értékesítésére vonatkozó, 2020. december 01. napján kötött adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe lépő elővásárlási jogosult személyének megállapítása jogszabályi kötelezettség.

A fentiek alapján, a Földforgalmi tv. 22. § (2) bekezdésére figyelemmel indokolt, illetve az Mötv. 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás, szükségesség és arányosság elvével összhangban lévő döntés a Nagykanizsa külterület 0202/2 hrsz-ú ingatlan értékesítésére vonatkozó, 2020. december 01. napján kötött adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe lépő elővásárlási jogosult személyének megállapítása.

A fentiek alapján az Mötv. 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban, a szükségesség és arányosság mérlegelésével a Nagykanizsa külterület 0209 hrsz-ú ingatlan értékesítésére vonatkozó, 2020. december 01. napján kötött adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe lépő elővásárlási jogosult személyének megállapításáról döntöttem.

A határozat alapja a Kat. 46. § (4) bekezdése, a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, továbbá az Mötv. 107. §-a, valamint a Földforgalmi tv.

Nagykanizsa, 2021. február 17.




Balogh László
polgármester


Nagykanizsa
Nagykanizsa
NAGYKANIZSA