



BIATORBÁGY

Város Képviselő-testülete
2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/242
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: hivatal@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu
Iktatószám: Sz-91-3/2017. Ügyintéző: Pénzesné Szép Anna

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2017. március 30-án, a biatorbágyi Városháza tanácstermében (Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.) megtartott zárt üléséről.

Jelen vannak:

Tarjáni István	polgármester
Szakadáti László	alpolgármester
dr. Kovács András	jegyző
Barabás József	képviselő
Bodorkos Ádám	képviselő
Kecskés László	képviselő
Koleszár Kázmér	képviselő
Lóth Gyula	képviselő
Nánási Tamás	képviselő
Sólyomvári Béla	képviselő
Tálas-Tamássy Richárd	képviselő
dr. Szabó Ferenc	aljegyző, szervezési osztályvezető
Mester László	kommunikációs tanácsadó
Fábián István	Fábiánné Pammer Katalin képviseletében (29. napirendnél)
Pénzesné Szép Anna	jegyzőkönyvvezető (Szervezési Osztály)

Tarjáni István: Köszönti a megjelenteket. Megállapítja, hogy a képviselő-testület határozatképes 10 fővel. Az ülést 18³⁵ órakor megnyitja.

Napirend:

28) Nagy László ingatlanára vonatkozó illetékfizetési támogatás kéréséről

29) Fábiánné Pammer Katalin elővásárlási jog gyakorlása tárgyában benyújtott kifogás elbírálásáról

28) Nagy László ingatlanára vonatkozó illetékfizetési támogatás kéréséről

Előadó: Polgármester

Az írásos előterjesztést a jegyzőkönyv melléklete tartalmazza.

Tarjáni István: Egy adásvételi, illetve ajándékozási szerződésről van szó. A részletek a szerződéstervezetben benne vannak. Az előterjesztésben szerepel, hogy mi volt az indoka ennek az ajánlatnak. Az ülést megelőzően a pénzügyi bizottság rendkívüli ülésen tárgyalta

és támogatta és javasolja a képviselő-testületnek az ingatlan vételét. Annyi kiegészítést tesz, hogy ez akár minta, precedens is lehet arra, hogy ilyen esetben, amikor valakinek nincs hozzátartozója és a lakhatása, megélhetése nehézségekbe ütközik, akkor milyen módon tud ebben az önkormányzat segíteni.

Hozzászólások, javaslatok:

Szakadáti László: Két éve halt meg Laci bácsinak az élettársa. 46 évig éltek együtt, de élettársi viszonyban, ezért a törvény értelmében, amikor az élettársa meghalt, akkor nem örökölhette meg a házát házastársi jogon, hanem illetéket kell fizetnie, 1 millió 620 eFt-ot a felértékelt ingatlan után. Ezt nem tudta vállalni. Sok kálvária volt ezzel a házzal, kb. 1 év óta minden héten 3-5-ször bejött és azóta bajlódtak ezzel az ügygel. Szó volt arról, hogy az állatvédőkre hagyja és majd azok kifizetik helyette, de a végén azt gondolták, hogy az önkormányzat fel tudja ezt vállalni, egyúttal ad egy olyan mintát, amiből a városban nem az önkormányzat készítésére, hanem, akik jelentkeznek erre a dologra, akkor a város hozzájuthat olyan vagyontárgyakhoz némi gondoskodással, amelyeket vagyongazdálkodás formájában gazdálkodik vele. Laci bácsi 77 éves. Egy év után jutottak el oda, hogy közös megállapodásuk alapján át lehetett adni a szakmának, aljegyző úr vette át az ügyet és kínálta ki ezt a szerződést, ami azért bravúr, mert Laci bácsit, aki ismeri, az tudja, hogy ez nem egy sima adásvételi szerződés, hanem ajándékozási és adásvételi, hogy ne legyen baj a vételárral. Lényeg, hogy egy 18 millió Ft-os ingatlanért 8 millió Ft-ot fizetnek most. Ebből kifizetik az adósságait és nemcsak az illetéket, amiről szó van, hanem van még közműdíj tartozása is, kb. 600 eFt-ért. Mindezeket kifizetik, ha ezt a testület így elfogadja. Ha az önkormányzat tulajdonába kerül, minden probléma megoldódik azáltal.

Lóth Gyula: A bizottsági ülésen volt egy kiegészítő javaslata, főleg, ha precedenst teremtenek ezzel, hogy a villanyórát és a gázórát előre feltöltésre alakítsák át.

Szakadáti László: Benne van a konstrukcióban.

Lóth Gyula: Rendeljék meg az előre töltős órákat az átíráskor, így nem tudja túlpörgetni a város költségén a közműveket.

Sólyomvári Béla: Kéri, hogy az legyen biztosítva, hogy ennek az épületnek csak 1 lakója legyen.

Tarjáni István: Amennyiben kérdés, hozzászólás, észrevétel, javaslat nincs, a vitát lezárja. Szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

Szavazás:

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – 8 igen, 1 ellenszavazat, 1 tartózkodás mellett (10 fő képviselő volt jelen a szavazáskor) – a következő határozat hozza.

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 89/2017. (III.30.) határozata

Nagy László ingatlanára vonatkozó illetékfizetési támogatás kéréséről

Biatorbágy Város Önkormányzata megtárgyalta a Nagy László ingatlanára vonatkozó illetékfizetési támogatás kéréséről szóló előterjesztést és az alábbi döntéseket hozza:

- 1) megvásárolja a Nagy László Biatorbágy, Ferenc utca 46. szám alatti lakos tulajdonát képező Biatorbágy, Ferenc utca 46. szám (Biatorbágy 1662 hrsz.) alatti ingatlant, 8 millió forint vételáron, Nagy László holtig tartó haszonélvezeti jogának biztosítása mellett,
- 2) a 8 millió forint vételárból a NAV részére fizetendő örökösödési illetéket, illetve az egyéb tartozásokat lista alapján átutalja, valamint, felhatalmazza a polgármestert hogy amennyiben a NAV az örökösödési illetékre beadott kérelemnek későbbi időpontban helyt ad, annak tartalma szerint az esetleges szerződés módosítást aláírja,
- 3) a fennmaradó összeget havi 80.000 forint részletekben, a közüzemi díjakat levonva, arról havonta elszámolva Nagy László részére átutalja.

Határidő: 30 nap

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Szervezési Osztály

A határozat melléklete a jegyzőkönyv mellékletét képezi.

29) Fábiánné Pammer Katalin elővásárlási jog gyakorlása tárgyában benyújtott kifogás elbírálásáról

Előadó: Polgármester

Az írásos előterjesztést a jegyzőkönyv melléklete tartalmazza.

Tarjáni István: Behívja a terembe Fábián Istvánt.

Fábián István bejött a terembe.

Tarjáni István: A Pénzügyi, Ügyrendi és Stratégiai Bizottság tárgyalta és nem nyilvánított véleményt. Itt van Fábián úr az érdekelt képviseletében. Kérdezi, hogy milyen olyan tájékoztatást tud adni, ami az írott anyagban nem szerepel?

Hozzászólások, javaslatok:

Fábián István: A meghatalmazást jegyző úrnak átadta, amivel a felesége meghatalmazta. Leírta és megpróbálta kiosztani a feleségét képviselve a véleményüket ezzel az üggyel kapcsolatban, ami röviden arról szól, hogy a felesége elővásárlási jogát szeretne gyakorolni a mostani földjeik melletti földterületre. Erre kötött egy adásvételi szerződés, amelyből, illetve a helyzet ismeretéből kiderül az, hogy a vevőjelölt egy IV. kerületi, Fóti úti lakó, aki itt Biatorbágyon akar venni termőföldet. Szerinte tévesen az adásvételi szerződésben azt jelölte meg, hogy ezt a földet ő műveli, holott ezt a TSZ műveli. A felesége által benyújtott elővásárlási jognyilatkozatát a Pest megyei Földhivatal figyelmen kívül hagyta. A kamara nyilatkozott ebben az ügyben úgy, hogy figyelembe se vették az elővásárlási jogukat. Majd a jegyző úr megküldte a kamarai nyilatkozatot, amire 5 nap volt megkifogásolni. Megkifogásolták. Úgy tudja, jegyző úr írt még egy levelet a kamarának, amire újra azt írták vissza, amit az előző nyilatkozatába tette, hogy ők sehol sincsenek ebben az ügyben és elvileg ki vannak zárva, holott, a valóság az, hogy a jogszabály szerint a felesége helyben lakó földműves gazdálkodó és a rangsorban az aktuális vevő előtt helyezkedik el. Az aktuális jogszabályok és a földforgalmi jogszabályok megteremtették azt a lehetőséget, hogy a végső szót a testület mondja ki. A testület most a helyi földbizottság, szinte, mint hatóság van

felruházva. A testületnek jogában áll a tényleges, valós állapot szerint, akár a kamara állásfoglalásával ellentételesen is dönten. Az előterjesztés a kamara állásfoglalásán kívül a Fábiánné Pammer Katalin állásfoglalását, illetve a beadott dokumentumait nem is nagyon érinti. Ennek megfelelően a határozati javaslat is arról szól, amit a kamara leírt, holott a termőföldforgalmi jogszabálynak a változásának egyik lényege az volt, hogy a helyi önkormányzat a saját, helyi lakosát tudja támogatni, ha minden rendben van és igaza van. Most jön egy idegen Budapestről és ki tudja, hogy itt mit akar csinálni. Megpróbálta leírni azt, hogy ezt a határozati javaslatot módosítsák akként, hogy megismerte a testület az ide tartozó körülményeket és megállapította, hogy igenis, Fábiánné Pammer Katalinnak elővásárlási joga van. A határozati javaslatot módosítsák ebbe az irányba, a másik, hogy ha ezeket, amiket leírt, kétségbe vonja a testület, akkor ténylegesen kérjék be az anyagokat úgy a vevőtől, mind az elővásárlási jogra jelentkezőtől és utána hozzon döntést, ha ez nem elég.

Bodorkos Ádám képviselő úr elhagyta a termet.

Sólyomvári Béla: Megpróbálja a jogi helyzetet értelmezni, ami nem egyszerű. Először is az önkormányzat kvázi, bíróságszerűen vagy nyomozóhatóságként kéne értelmezniük az iratokat. Nincsenek is náluk ezek az iratok. Kicsit furcsa, hogy a törvény az önkormányzatnak felhatalmazást ad, közben nem tudni, hogy mennyire van a kezükben lehetőség megvizsgálni a dolgokat. Egy bíróság ahhoz szokott, hogy elbírál. Amit kihámozott ebből az az, hogy ennek az Agrárgazdasági Kamarának van egy honlapja, amin megtalált egy földforgalmi szabályozást. Abban az áll, hogy az elővásárlási jognak mi a sorrendje. Több pontból álló lista és sorrendben kell menni, mivel ranghelyek vannak. Az 1. ranghely az elővásárlás. A 2. ranghely közös tulajdon esetén a földműves tulajdonostárs. A 3. legalább 3 éve az eladásra felkínált földrészleten gazdálkodó földműves. A 4. a művelési ágtól függően ökológiai vagy állattartó telep. Az 5. az eladásra felkínált földrészlet közelében gazdálkodó földműves, ezen belül a legalább 3 évben helyben lakó szomszéd. Amennyiben az iratokból megállapítható, hogy Fábiánné Pammer Katalinra áll, hogy ő földműves, ezt valakinek el kell dönten, akkor ő az 5/a. ranghelyen áll. Elővásárlási joga van, őt már csak az előzheti meg, aki előtte áll a rangsorba. Az, hogy ebben a rangsorban az a másik ember előtte áll-e, szerinte nem áll előtte. Ezt arra alapozza, amit kaptak anyagot, abban van, hogy az Agrárgazdasági Kamara miért utasította el. Azért utasítja el a földforgalmi törvény 23.§ (1) c. pontjának cc. alpontja szerint, mert az elővásárlási nyilatkozat a 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. Amit ez a kamara írt, a c. pontra hivatkozik és gyakorlatilag elismeri, hogy az elővásárlási jog a jogosulttól származó nyilatkozat. Ez a pont azt mondja számára, hogy bár elővásárlásra jogosult, de formai hibát vétett a kérelmező, tehát nem jár neki ez a jog. Így értelmezi az Agrárgazdasági Kamarának a nyilatkozatát. Úgy tűnik, hogy ennek az embernek a kamaránál megvannak a kapcsolatai és formai hibára hivatkozik. Ez sütni le erről. Találtak formai hibát. Elismerik a cc. ponttal, hogy elővásárlásra jogosult, csak azt mondják, hogy formai hibát vétett, tehát akkor mégsem. Nem jogász, de ezt hámozta ki ebből a helyzetből. Azt javasolja, hogy ha van rá jogi lehetőségük, akkor ellenőrizni kéne, hogy tényleg jogosult-e a kérelmező az elővásárlási jogra, mivel nem látták az iratokat. Ha az a helyzet, hogy csak formai kifogás miatt utasítják el ezt az elővásárlási jogot, akkor ne hagyják, hogy egy helyben lakót egy IV. kerületben lakó valaki elüsse ettől a lehetőségtől. Ez jogi kérdés, jogi tanácsadás kéne ebbe.

Kecskés László: Hallgatva Fábián Istvánt, látják, hogy gyorsított tempó az, ami miatt itt van a testület előtt, hogy ne hogy ez a IV. kerületi jelentkező kerüljön nyeregbe és igyekezze Fábiánné igazát erősíteni. Látszik a levezetésből, amit Sólyomvári Béla végigfuttatott, hogy logikusan az következik belőle, amit elmondott, de egyikük sem jogász. Ahogy hallja, Fábián Istvánnak az is megfelelne, hogy a pontos és reális mérlegelés biztosítása végett adjanak időt jegyző uraknak, ha erre szükségük van és azzal is megelégedne, ha most a IV. kerületi vevőnek a vételi szándékát megállítanák és megvizsgálnák a jogi helyzetet egy következő ülésig. Addig az idő elegendő lenne arra, hogy a jegyző urak ezeket a bizonyos tényállásokat pontosan beállítanák, mert az alapján, ha valóban úgy van, amit Sólyomvári Béla is mondott, akkor egyértelmű, hogy ki mellett kell dönteniük. Ezeket biztosítsák és legyen alátámasztva jegyző urak szakmai érveivel.

dr. Kovács András:A 2013. évi CXXII. tv-ben van egy olyan szakasz, hogy a helyi földbizottságnak mit kell vizsgálni egy adásvételi szerződésnél:

„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.”

Tehát, a helyi földbizottságnak, mindazt, amit felsorolt vizsgálnia kellett volna. Ezek nagy része egyszerű okirattal nem igazolható. Az, hogy megegyezett-e előzetesen a vevő és az eladó a tulajdonjog átruházásáról, ezt tudják vagy sem. A kérdés az, hogy a 2. pont a képviselő-testület kezében van, hogy ezt vizsgálhatja-e vagy csak a helyi földbizottság vizsgálhatja, amikor az adásvételt értékelte. Ha a képviselő-testületnek is vizsgálni kell, akkor az a-d.) pontokat figyelembe kell venni, akkor jelen pillanatban még nem tud döntést hozni és el kell napolni a döntést. Azért hozták a képviselő-testület elé, mert 15 napon belül kell a kifogást elbírálni. A kifogás március 6-án érkezett be, így is csúszásban vannak, mert belföldi jogsegélyt kértek az Agrárgazdasági Kamarától, aki március 27-én küldte meg a választ. Legkorábbi időpont az a 30-ai testületi ülés volt, hogy tudjanak erről dönteni. Nem állnak minden megfelelő információ birtokában. A helyi földbizottság ezeket a legjobb ismeretei alapján vélt tényeket vizsgálnia kellett volna aszerint, amit az előbb felsorolt. Ha az önkormányzat vizsgálhatja, akkor viszont idő kell hozzá, hogy ezeket a kérdéseket tisztázzák. Azt se tudja megmondani pontosan, hogy a Síró Zoltán vevő földhasználó-e, az elővásárlási jog ranghelyen hol áll. Ezeket az információkat nem kapták meg. Oda tudnak visszatérni, hogy nincs kellő információ arra, hogy megalapozott döntést hozzon a testület. Jelen pillanatban az Agrárgazdasági Kamara döntését vették alapul és ez van a határozati javaslatban, de más információval nem rendelkeznek. A mai levél, amit Fábián úr hozott be, ez egy plusz információ. Ebből legalább megtudják, hogy az elővásárlási jogosultság fennáll a Fábiánné Pammer Katalin esetében, mégpedig szomszédos földhasználó jogán.

Tarjáni István: Kérdése, hogy a belföldi jogsegélykérés meghosszabbította-e a 15 napos határidőt? Ha igen, akkor még van kb. 10 napjuk.

Fábián István: Szeretne reflektálni. Nem olyan komplikált ez a dolog, hanem borzasztó egyszerű, amikor kezdi átlátni az ember a földtörvényt, hogy miről szól. Amit Sólyomvári Béla elmondott, abszolút úgy van. Jegyző úrnak is abból a szempontból igaza van, hogy a jogszabályokat nehéz értelmezni, olyan komplikált a földtörvény, könnyen össze lehet keverni. Ha ő földhasználó, a saját földjét használja, nem azt, amit meg akar venni. Azt még nem tudja használni, mert még meg se vette. Amit a jegyző úr mondott, nagyon könnyű megállapítani azt, hogy itt helyben is erre a földre a biatorbágyi Agrárgazda Szövetkezetnek van haszonbérleti szerződése. Attól a perctől a vevőjelölt ezt a földet nem műveli. Ha nem műveli, akkor mindjárt kiesett a rangsorból. A következő rangsor, hogy nem itt lakik Biatorbágyon. Ehhez az összes papírt becsatolták, a nyilatkozat mellé tették, ahogy a földműves igazolást, kamarai tagi igazolást. Egyszerű. Egyetlen dologról kell meggyőződni, amit telefonon is meg lehet tenni, ha felhívják a szövetkezet vezetőjét, de az önkormányzatnál is kell lenni ezekből a szerződésekből, mert ki volt függesztve, és a TSz 2 perc alatt idehoz egy másolatot a hasznobérleti szerződésről és kiderül, hogy nem művel itt semmilyen földet. A vevőjelölt, amit nyilatkozik az adásvételi szerződésben az hazugság.

Barabás József: Biztos, hogy azt a táblát nem egy kis ember műveli, mert az egybe van vonva a TSZ-szel, az biztos.

Tarjáni István: Viszonylag gyorsan tisztázni tudják, hogy az Agrárgazda Szövetkezet műveli-e ezt a területet. Ha igen, akkor nyilván kizárja, hogy ezt más művelje. Azt javasolja a testületnek, hogy ezt most vegyék le napirendről, ne döntsenek róla. Van még néhány napirend, ami esélyes arra, hogy rendkívüli ülésen döntsenek róla és akkor nemcsak ez ügyben kellene rendkívüli ülést összehívni. Visszavonja az előterjesztést és akkor szavazni sem kell.

Megköszöni a részvételt, az ülést 19⁰⁵-kor bezárja.

K.m.f.

Tarjáni István
polgármester

dr. Kovács András
jegyző