

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.II.37.234/2017/5.

A tanács tagjai: . Tóth Kincső a tanács elnöke
 . Márton Gizella előadó bíró
 . Kovács András bíró

A felperes: Felperes
(cím)

A felperes képviselője: . Kujbus Ügyvédi Iroda
(dr. Kujbus Mária ügyvéd,
cím)

Az alperes: ú-Bihar Megyei Kormányhivatal
Járási Hivatala
(4025 Debrecen, Piac utca 42-48.)

Az alperes képviselője: jogtanácsos

A per tárgya: haszonbérleti szerződés hatósági
jóváhagyása tárgyában hozott
határozat bírósági felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Törvényszék
2.Kf.30.012/2016/6. számú ítélete

Az elsőfokú bíróság határozatának száma: Közigazgatási és Munkaügyi
Bíróság
8.K.27.571/2015/25. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Debreceni Törvényszék 2.Kf.30.012/2016/6. számú ítéletét hatályában fenntartja;
- kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 490.000 (négy száz kilencvenezer) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes mint haszonbérlő 2015. március 18-án, illetve március 24-én haszonbérleti szerződéseket kötött különböző ... külterületi ingatlanok 15 évi, egy esetben 5 évi haszonbérletére. A szerződések egy része a haszonbérleti díjat 190.000 forint/hektár/év, másik része 240.000 forint/hektár/év összegben határozta meg. A szerződések minden esetben tartalmazták, hogy a haszonbérbeadó minden évben felülvizsgálja a haszonbérleti díj mértékét és azt az inflációs ráta mértékét is esetlegesen figyelembe véve egyoldalúan jogosult módosítani, megemelni, vagy az időjárási körülményekre tekintettel csökkenteni.
- [2] Az alperes a hatósági jóváhagyási eljárásban az alpereshez Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Jegyzője által 2015. április 23-án, 24-én, 27-én és május 5-én megküldött iratok alapján a 2015. július 16-án meghozott 571.374-7/2015., a 2015. július 15-én kelt 571.501-6/2015., a 2015. július 16-án kelt 571.411-7/2015., az 571.436-7/2015., 571.382-7/2015. és az 571.385-7/2015., illetve a 2015. július 15-én kelt 571.378-6/2015. számú határozataival a haszonbérleti szerződések jóváhagyását megtagadta a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 53.§ (2) bekezdés a) pontja alapján azzal, hogy a szerződésekben foglalt haszonbérleti díjak mértéke jóval meghaladja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Hajdú-Bihar Megyei Szervezete (a továbbiakban: Kamara) állásfoglalásában hivatkozott „irányadó” (110-120.000 Ft/ha/év) haszonbérleti díjat, ezért az ellenszolgáltatások értéke aránytalan, mely alkalmas arra, hogy előhaszonbérletre jogosultat távol tartson az előhaszonbérleti jogának gyakorlásától.

Kereseti kérelmek és az alperesi ellenkérelem

- [3] A felperes külön-külön kereseteket nyújtott be mind a hét határozat ellen. Vitatta a haszonbérleti díjak aránytalanságát és azt, hogy a díjak mértéke alkalmas az előhaszonbérletre jogosultak távol tartására. Állította, hogy haszonbérelt területeken intenzív konzervipari növénytermesztést (csemegekukorica, zöldborsó termesztést) végez, amely magas jövedelmezőséggel rendelkezik. Hivatkozott arra is, hogy a Kamara az állásfoglalásában megállapított 110-120.000 forint/hektár/év haszonbérleti díjhoz képest magasabb haszonbérleti díj kigazdálkodását is elismerte intenzív konzervgyári növények termesztése, illetve öntözhető köves út mellett található táblák esetében. Csatolta a Központi Statisztikai Hivatal által kiadott kimutatást a díjak mértékére, továbbá hivatkozott a területalapú és egyéb támogatási összegek nagyságára, a szerződési szabadság elvére, továbbá

költségekalkulációt is előterjesztett a haszonbérleti díj gazdaságos kitermelhetőségére vonatkozóan.

- [4] Az alperes mindegyik ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Állította, hogy a kamarai állásfoglalásban szereplő átlagos haszonbérleti díjhoz képest 15-20%-os eltérés elfogadható lehet. A díj arányossága körében az ezt meghaladó mértékű haszonbérleti díjak már aránytalanok, és alkalmasak más előhaszonbérletre jogosultak távol tartására. Ennek igazolására a Statisztikai Tükör egyik számát, továbbá a haszonbérleti hirdetmények táblázatba foglalt kimutatását csatolta.

Az elsőfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság a pereket egyesítette. Az egyesített perben felperesi indítványra igazságügyi szakértői bizonyítást folytatott le. A szakértő a szakvéleményét két ízben a benyújtott észrevételekre tekintettel kiegészítette, továbbá a bíróság a szakértőt meg is hallgatta. A bíróság a lefolytatott bizonyítás alapján megállapította, hogy a Kamara véleménye és a szakértői vélemény is azt támasztotta alá, hogy a kérdéses területeken magasabb haszonbérleti díjak is kigazdálkodhatóak. Az ingatlanok ...-ben találhatóak, hasonló adottságokkal, tulajdonságokkal rendelkeznek, így azokra azonos haszonbérleti díjak állapíthatók meg. A bíróság a 190.000 forint/hektár éves haszonbérleti díj tekintetében a díj aránytalanságát nem állapította meg arra tekintettel, hogy a 2015. évre vonatkozó haszonbérleti díjak mértéke a szakértőnek a hasonló adottságú területek adatait figyelembe véve végzett - és az alperes által pontosított - számítása szerint 140.745 forint/hektár értékben határozható meg, ezt az összeget átlagos haszonbérleti díj összegként a bíróság elfogadta. Ezt az értéket 35%-kal meghaladó, 190.000 forint/hektár éves haszonbérleti díj a bíróság szerint aránytalannak nem tekinthető, arra is figyelemmel, hogy az alperesnek a 9. sorszámú beadványában szereplő adatokból a fajlagos átlagos haszonbérleti díj összege 154.658 forint/hektár értékben határozható meg. Ezért ezt az összeget csak 23%-kal meghaladó 190.000 forint/hektár éves haszonbérleti díj semmiképpen nem tekinthető túlzottnak, aránytalannak.
- [6] A 240.000 forint/hektár éves haszonbérleti díjak tekintetében a bíróság hangsúlyozta, hogy a díjak aránytalansága - az átlagos mérték 70%-kal, a fajlagos érték 55%-kal való túllépése miatt - megállapítható, azonban az Fftv. 53.§ (2) bekezdés a) pontja szerint a haszonbérleti szerződés jóváhagyásának megtagadására csak akkor kerülhet sor, hogy ha a haszonbér értékének aránytalansága egyúttal alkalmas arra, hogy előhaszonbérletre jogosultakat tartson távol az előhaszonbérleti jog gyakorlásától. Ennek megítélésénél - a bíróság szerint - értékelni kell azt, hogy a haszonbérleti díj

kigazdálkodható-e és feltételezni kell, hogy az előhaszonbérletre jogosult is közgazdasági szempontokat mérlegelő, racionális piaci szereplő. Figyelembe kell venni továbbá a szerződés és a piac összes körülményét a díj aránytalanságának és a visszatartó hatásnak a megítélése szempontjából. A szakértőnek a meghallgatásakor kifejtett álláspontját elfogadva megállapította, hogy a ... kerületek országos viszonylatban is igen jó minőségű földterületeknek tekinthetők, ezért e területek haszonbérletekor lényegesen magasabb összegű haszonbérleti díjakat lehet megállapítani. A csemegekukorica iránti világpiaci igény indokolja, hogy ezt a növényt termesszék, mely jelentős megtérüléssel jár a termelő számára. A csemegekukorica és zöldborsó termeléssel a teljes támogatási összeg megszerzése nélkül is bőven kigazdálkodható a haszonbérleti díj összege, hektáronként ezen felül 100.000 forintot meghaladó összegű támogatás is igényelhető ezekre a területekre. Ezeken a területeken a nyereséges gazdálkodást bármelyik gazdálkodó elérheti, ezért a visszatartó hatás nem állapítható meg más előhaszonbérletre jogosultak tekintetében. Utalt arra is a bíróság, hogy a peradatok szerint ugyanezekre a területekre vonatkozóan az alperes 240.000 forint/hektár éves haszonbérleti díjakat tartalmazó szerződéseket is jóváhagyott. Mivel mindegyik haszonbérleti szerződés hosszabb időtartamra került megkötésre, a hosszabb szerződéses időszak elméletileg alkalmas lehet a visszatartó hatás kifejtésére, ezt azonban az Fftv. 53.§ (2) bekezdés a) pontja szerint értékelni nem lehetett. A haszonbérleti díj éves felülvizsgálatára a szerződések lehetőséget adnak. Maga az alperes a határozatában nem fejtette ki, hogy milyen körülményeket értékelt a díjak aránytalansága és a visszaható hatás megállapítása körében. A bíróság a szakértői véleményt elfogadva úgy állapította meg, hogy mindezekre a körülményekre tekintettel a 240.000 forint/hektár éves haszonbérleti díjakat tartalmazó szerződések tekintetében sem állapítható meg jogsértés, ezért ítéletével mind a hét alperesi határozatot megváltoztatta, és a szerződéseket a szerződő felek között hatóságilag jóváhagyta.

A fellebbezés és az ellenkérelem

- [7] Az elsőfokú ítélet ellen az alperes élt fellebbezéssel, melyben kérte az ítélet hatályon kívül helyezését és a kereset elutasítását. Álláspontja szerint az átlagtól való jelentős eltérésre tekintettel a 190.000 forint/hektár bérleti díj is túlzottnak tekinthető, az ezeket a díjakat tartalmazó szerződések tekintetében is a díj aránytalansága és a visszatartó hatás megállapítható, ahogy a 240.000 forint/hektár bérleti díj vonatkozásában is az aránytalanság megállapítása mellett az elsőfokú bíróságnak a visszatartó hatást is meg kellett volna állapítania. Hangsúlyozta, hogy a szakértő a termelés költségeire, nehézségeire és kockázatára nem tért ki, a kigazdálkodhatóságra

vonatkozóan semmiféle számítást nem végzett. A csemegekukorica folyamatosan nem termelhető ugyanazon a területen, a területalapú támogatások nem járnak alanyi jogon, így a díj aránytalansága körében a támogatások nem vehetők figyelembe. Hangsúlyozta, hogy a hosszú távú haszonbérleti szerződések piacát két szereplő (két gazdasági társaság) uralja, csak ők alkalmaztak 240.000 forint/hektár bérleti díjat, és csak a felperes kötött 15 évre 190.000 forint/hektár bérleti díjat tartalmazó szerződéseket. Ez a tapasztalat vezetett oda, hogy a kezdetben még jóváhagyott szerződésekhez képest az alperes változtatott a gyakorlatán, és az átlagosan elfogadott haszonbérleti díjtól eltérő bérleti díjakat tartalmazó szerződések jóváhagyását megtagadta. A Kamara álláspontja a helyi gazdálkodók véleményét tükrözi arra vonatkozóan, hogy mi az a haszonbérleti díj, amelyet racionálisan elfogadhatónak tartanak. Ennek a véleménynek a kialakítása során a haszonbérleti szerződésben foglalt bérleti díjat a nyilatkozó kamarai tagok, a helyi gazdálkodók nem ismerik. A helyi gazdálkodók nem tartották a piacon jellemző bérleti díjnak sem a 190.000 forint/hektár, sem a 240.000 forint/hektár éves haszonbérleti díjat, és a statisztikai adatok sem támasztották alá, hogy ez az érték az átlagos értéknek megfeleljen. Éppen ellenkezőleg, azt igazolták, hogy azt jelentősen meghaladták. Amennyiben túlzott mértékű a díj, akkor egyúttal annak visszatartó hatása is van.

- [8] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A másodfokú ítélet

- [9] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást teljes körűen feltárta, az irányadó eljárási szabályokat betartotta. Az Fftv. hatálya alá tartozó haszonbérleti szerződések tekintetében a szerződési szabadság elve nem alkalmazható, mert csak az Fftv. keretei között kerülhet sor a szerződések megkötésére. A hatósági jóváhagyási eljárásban a hatóság vizsgálja a haszonbérleti díjak mértékét. Rámutatott a másodfokú bíróság, hogy mind a kamarai állásfoglalás, mind a szakértői vélemény rögzítette, hogy a különösen előnyös területen levő ingatlanok esetében az intenzív konzervgyári növények termesztésével, illetve öntözhető, köves út mellett található táblák esetében a magasabb haszonbérleti díj is kigazdálkodható, a kamarai állásfoglalásban szereplő 110-120.000 forint/hektár éves haszonbérleti díjhoz képest magasabb díj is kiköthető. Ítéletében rögzítette azt is, hogy a szakértői véleményben szereplő 169.908 forint/hektár éves haszonbérleti díjhoz képest az alperes az átlagos haszonbérleti díj összegét 140.745 forint/hektár éves haszonbérleti díjban tartotta elfogadhatónak. Az aránytalanság vizsgálatakor - mutatott rá a másodfokú bíróság - az átlagos díjtól eltérő haszonbérleti díj

tekintetében az eltérés mértékét kell vizsgálni. A bíróság szerint nem kizárólag a díj mértékére kell figyelemmel lenni, hanem a szerződéskötés körülményeit, a szerződés tartalmát, a piaci viszonyokat, az ügylet jellegét is, sajátosságait is vizsgálni kell. Az ingatlanok a város legjobb termőhelyén vannak, korábbi „nagytablás” struktúrájúak, a természetes vízforrások közelsége miatt öntözhetőek. Ezek a körülmények mind alátámasztják az átlagtól magasabb haszonbérleti díj megalapozottságát. Az aránytalanság megítélésénél nem vonható az értékelés körébe az a körülmény, hogy a haszonbérlet milyen üzleti tapasztalattal rendelkezik, milyen gazdasági számításokat végez, hosszú távú hasznosítása eredményes és nyereséges lesz-e, hogyan változik a kereslet/kínálat és mi a termelendő növények típusa. Ha a haszonbérletnek az ezekre vonatkozó feltevése nem megalapozott, a szerződéses cél nem valósul meg, ez a körülmény az értékarányosságot nem befolyásolja. A másodfokú bíróság szerint ezért nem releváns az alperesnek a támogatások folyósítására, az időjárási viszonyok alakulására és a vetésforgóra vonatkozó okfejtése a bérleti díj arányosságának vizsgálata körében. Mivel a díj arányosságát a szerződéskötés időpontjára nézve kell megítélni, az arányosság vizsgálatakor a haszonbérbe vett ingatlanok értékjellemzői, a terület elhelyezkedése, jó minősége, öntözhetősége kerülhet figyelembe vételre. Mindezekre tekintettel – a másodfokú bíróság szerint – a 190.000 forint/hektár éves haszonbérleti díj nem tekinthető aránytalannak. A másodfokú bíróság kifejtette, hogy a 240.000 forint/hektár/év haszonbérleti díj aránytalansága vonatkozásában nem foglalt állást, mert ezt a döntést az alperes fellebbezése nem érintette.

- [10] Ugyanakkor a visszatartó hatás vizsgálata körében értékelte, hogy az előhaszonbérletre jogosultak is ismeretében vannak mindazoknak az adatoknak (az ingatlanok elhelyezkedése, minősége, öntözhetősége, megközelíthetősége), amelyek a perbeli ingatlanokat jellemzi, valamint elvégezhetik mindazokat a gazdasági számításokat, amelyek a hasznosítás nyereséges vagy veszteséges voltát támasztják alá. A perbeli ingatlanok kiemelkedően pozitív tulajdonsággal rendelkeznek, és a másodfokú bíróság rámutatott, hogy az alperes más szerződések tekintetében a 240.000 forint/hektár éves haszonbérleti díjat elfogadta. Értékelhető e körben – a másodfokú bíróság szerint – az is, hogy a perbeli szerződések hosszabb időtávra kötöttek, ez esetben a kockázatvállalás mindkét szerződést kötő felet terheli. A szakértői véleménnyel alátámasztott, felperes által is elvégzett költségkalkuláció számítás alapján a területen nyereséges gazdálkodás folytatható a magasabb bérleti díj mellett is, így nem bizonyított, hogy a magasabb haszonbérleti díj alkalmas más előhaszonbérletre jogosultak távol tartására.
- [11] Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megalapozottnak és törvényesnek ítélte.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [12] A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte elsődlegesen a másodfokú és az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és a felperes keresetének teljes körű elutasítását a kikötött bérleti díjak aránytalansága és emiatt más előhaszonbérletre jogosultak távoltartása okán. Másodlagosan kérte a másodfokú és elsőfokú ítélet részbeni hatályon kívül helyezését és a kereset elutasítását a 240.000 forint/hektár éves haszonbérleti díjat tartalmazó szerződések vonatkozásában, mert ezek a díjak aránytalanságukon túlmenően alkalmasak más előhaszonbérletre jogosultak távol tartására.
- [13] Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti az Fftv. 53.§ (2) bekezdés a) pontját a PK 267. számú állásfoglalásra is figyelemmel, valamint sérti a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 339.§ (1) bekezdését is.
- [14] Az aránytalanság körében kifejtette, hogy termőföldre kötött szerződések esetében a szerződési szabadság elve nem érvényesül. Nem hagyható figyelmen kívül, hogy az elfogadó nyilatkozat csak a szerződés teljes tartalmának elfogadása mellett lehetséges, ezért a magasnak tartott díj kifogásolására az elfogadó nyilatkozatban nem kerülhet sor. Aránytalannak - állítása szerint - azok a díjak minősülnek, amelyek a piaci átlagot jelentős mértékben meghaladják. A jóváhagyás megtagadására kellő indok, hogy az átlagostól jelentős mértékű eltérés okán a díj objektíve alkalmas más előhaszonbérletre jogosultaknak a szerződéstől való távol tartására. A visszatartó hatás akkor is megállapítható - érvelt az alperes -, ha az előhaszonbérletre jogosultak azért nem nyújtanak be elfogadó nyilatkozatot, mert a díj számukra már túl magas, azaz a távolmaradás nem jelenti egyúttal a díj elfogadhatóságát. Ugyanakkor a visszatartó hatásnak nem is kell ténylegesen bekövetkeznie, elég ha a díj a visszatartó hatás kiváltására alkalmas.
- [15] A díjak aránytalanságának mértékéből adódó objektív visszatartó hatás mellett arra is hivatkozott, hogy a visszatartó hatás vizsgálatakor a bíróságok tévesen a díj kigazdálkodhatóságából indultak ki. E körben a bíróságok a szakértői vélemény ellentmondásait, hiányosságait nem orvosolva téves következtetésre jutottak. Álláspontja szerint a díj kigazdálkodhatósága a perben beszerzett szakvéleménnyel nem volt bizonyított. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítás terhét a felperesre osztotta ki, a felperes a bizonyítási kötelezettségének szakértői bizonyítás útján tett eleget. A szakértői véleménnyel szemben az alperes észrevételeket tett, ezért a szakértő a szakvéleményét két ízben is kiegészítette. Az alperes által kigyűjtött, a szerződéskötés időpontja szerinti negyedév bérleti díjaiból az átlagos haszonbér 130.000 forint/hektár/év mértékben volt megállapítható. A szakértő

is erre jutott a szakvéleményében. A bíróság 2016. évi adatokkal számolt. A szakértő által megadott és pontosított további számadatokból 140.745 forint/hektár éves átlagos haszonbérleti díj volt kiszámítható, ezért a másodfokú bíróság tévesen rögzítette az ítéletében, hogy az átlagos haszonbérleti díj 169.908 forint/hektár. Az ítéletben elfogadott átlagos díjat 35%-kal, illetve a negyedéves adatokból számított átlagos díjat 46%-kal meghaladó 190.000 forint/hektár éves haszonbérleti díjat a bíróságok még arányosnak tartották, holott az már - álláspontja szerint - túlzottnak, aránytalannak minősül. Állította, hogy az arányosság tekintetében az átlagos haszonbérleti díjtól csak 15-20%-os eltérés fogadható el. Az elsőfokú és a másodfokú bíróság tévedett, amikor elfogadta, hogy a szakértő jobb termőhelyi fekvésű ingatlanokként a ... ingatlanokat értékelte és a fekvés miatt +10.000 Ft/ha/év díjat felszámíthatónak tartott. A perbeli ingatlanok többsége II. kerületi volt, de volt köztük több I. kerületi ingatlan is. Az eljáró bíróságok figyelmen kívül hagyták, hogy a magasabb haszonbérleti díj az ... és csak néhány ... ingatlanra vonatkozóan került megállapításra, az alacsonyabb haszonbérleti díj kizárólagosan a ... ingatlanokat érintette. A két haszonbérleti díj közötti 50.000 forint/hektár különbséget nem indokolja sem a föld minősége, sem az esetleges öntözhetősége, mert a szakértő éppen a ... ingatlanokat tartotta jobb minőségűnek és nem az ... ingatlanokat, továbbá az öntözhetőség nem kizárólag és nem is mindegyik magasabb, a 240.000 forint/hektár éves haszonbérleti díjú ingatlan tekintetében állt fenn, az alacsonyabb haszonbérleti díjú ingatlanok tekintetében is voltak olyanok, amelyek öntözhetőek és voltak, amelyek nem, így önmagában az öntözhetőség sem tekinthető olyan körülménynek, amely igazolná a magasabb haszonbérleti díjat.

- [16] A visszatartó hatás tekintetében utalt arra, hogy a szerződésekben nincs utalás arra, hogy milyen körülmények indokolták az átlagot jóval meghaladó mértékű haszonbér kikötését. Az előhaszonbérletre jogosultak csak a kifüggesztett szerződésekben tájékozódhatnak, csak a bérleti díj nagyságát látják. A különböző haszonbérleti díjakat tartalmazó szerződések azonos módon, blanketta jelleggel kerültek megkötésre. A bíróságok tévesen indultak ki a visszatartó hatás vizsgálatakor a felperes személyéből és a bérleti díj kigazdálkodhatóságából. Az előhaszonbérletre jogosultak nincsenek a felperessel azonos anyagi helyzetben, nem ugyanazok a lehetőségeik, így az az állítás, hogy a felperes ezt a magas haszonbérleti díjat ki tudja gazdálkodni, nem jelenti azt, hogy bárki más is meg tudja ugyanezt tenni. A bérleti díj kigazdálkodására tett szakértői megállapítás számításokkal nincs alátámasztva, a szakértő csupán csak állította, hogy a csemegekukorica termesztése jó üzlet, de annak kockázatairól, költségeiről nem adott sem tájékoztatást, sem számítást. A szakértő sem tartotta eleinte a termesztendő növénykultúrát értékelhető szempontnak (szakértői vélemény 17.

oldala), melyhez képest, utóbb a meghallgatásán ennek mégis jelentőséget tulajdonított, de az állítását számításokkal nem támasztotta alá. Ennek bizonyítatlansága - az alperes szerint - a felperes terhére esik.

- [17] A Kamara álláspontja kapcsán kifejtette, hogy az a helyi gazdálkodók véleményét tükrözi, akik elfogultság nélkül adtak véleményt arról, hogy mi az a bérleti díj, amely racionálisan elfogadható. Az ár/érték aránytalanság fennállása - álláspontja szerint - önmagában elég bizonyíték arra, hogy a haszonbér alkalmas az előhaszonbérlok távol tartására, mert a racionális piaci szereplők a túlárzott termékeket kerülik. Ez olyan köztudomású tény, amelyek külön bizonyítást nem igényel. A helyi gazdálkodók sem tartották jellemző bérleti díjnak a 240.000 forint/hektár bérleti díjat, de még a 190.000 forint/hektár bérleti díjat sem. Ezeket a magas bérleti díjakat a statisztikai adatok sem támasztották alá. Önmagában az a körülmény, hogy az alperes korábban 240.000 forint/hektár éves haszonbérleti díjat tartalmazó szerződéseket jóváhagyott, nem vehető figyelembe az alperes terhére, mert az alperes a téves korábbi gyakorlatát bármikor megváltoztathatja.
- [18] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Arra hivatkozott a másodlagos felülvizsgálati kérelem kapcsán, hogy az alperes a fellebbezésében nem kérte a 240.000 forint/hektár/év haszonbérleti díjat tartalmazó szerződések tekintetében az aránytalanság megállapítására tekintettel a visszatartó hatás megállapítását, ezért ezt már felülvizsgálati kérelemben nem kérheti. Előadta, hogy az alperes a felülvizsgálati kérelmében valójában a bizonyítékok felülértékelését kéri, amelyre a felülvizsgálati eljárásban nincs lehetőség.
- [19] Hangsúlyozta, hogy a szakvélemény szerint az átlagosnál magasabb, 40-45 AK/hektár értékkel bíró területek termőképessége az átlagosnál magasabb. A perbeli területek szakszerűen műveltek, jó kultúr-állapotban vannak, és az egybeművelést is figyelembe véve az okszerű gazdálkodásra alkalmasak. A közeli felvevőpiaci lehetőségekre is figyelemmel ezeken a területeken a magasabb bérleti díj kikötése nem tekinthető kirívónak. Utalt arra, hogy nem parcellánkénti művelést végez, hanem a bérbe vett területek egy több tíz hektáros terület részei, egybeművelhetőek, ennek igazolására az iratokat a helyszínen a szakértőnek bemutatta, ahogy az öntözhetőségre vonatkozó dokumentumokat is. Vitatta, hogy a visszatartó hatás körében nem lehet figyelembe venni a díj kigazdálkodhatóságát, a költségkalkulációt, a növénytermesztés körülményeit, és nem vehető figyelembe a területre igényelhető támogatás összege.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [20] A Kúria az alperes felülvizsgálati kérelmét alaptalannak ítélte.
- [21] A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 272.§ (2) bekezdése és 275.§ (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelemben konkrétan megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálhatja felül. Az alperes jogszabálysértésként hivatkozott egyrészt a Pp. 339.§ (1) bekezdésének megsértésére, ez a rendelkezés azonban a bíróság döntési kompetenciájára vonatkozik. A bíróság hatáskörébe tartozik, hogy milyen döntést hoz, ezért csak a döntés folyamatához tartozó anyagi és eljárási szabályok betartása tehető vitássá, a döntés lehetséges formája önmagában nem, ezért ennek a rendelkezésnek a megsértése súlyos anyagi vagy eljárási szabálysértés hiányában nem állapítható meg.
- [22] A felülvizsgálati kérelemben hivatkozott további jogsértés, az Fftv. 53.§ (2) bekezdés a) pontjának megsértése kapcsán a Kúria hangsúlyozza, hogy e rendelkezés szerint két együttes feltétel fennállása esetén kerülhet sor a szerződés jóváhagyásának megtagadására: ha a haszonbérleti díjról a bíróság azt állapítja meg, hogy az aránytalan, és ha ez az aránytalan díj egyúttal alkalmas arra, hogy előhaszonbérletre jogosultakat tartson távol az előhaszonbérleti jog gyakorlásától.
- [23] Az arányosság vizsgálatánál a Kúria rögzíteni kívánja, hogy a másodfokú bíróság - mivel helybenhagyó ítéletet hozott - az ítéletben a szakvéleményre utalással említett 169.908 forint/hektár haszonbérleti díj nem került átlagos haszonbérleti díjként elfogadásra, a másodfokú bíróság is a 140.745 forint/hektár éves haszonbérleti díjből kiindulva vizsgálta a díjak arányosságát. Az alperes hivatkozásával ellentétben 2016. évi adatok nem kerültek figyelembe vételre, a szerződéskötés időpontjára, 2015. évre vonatkozóan lettek az adatok számításba véve, ezzel ellentétes adat a periratokban nem merült fel.
- [24] A 190.000 forint/hektár/év haszonbérleti díjak tekintetében a Kúria abból indult ki, hogy a szakértői bizonyítás eredményeként maga az alperes tartotta elfogadhatónak a 19. számú irata és a 23. számú jegyzőkönyv 4. oldal 3. bekezdésében tett észrevétele szerint a 140.745 forint/hektár éves átlagos haszonbérleti díjat. Ehhez az átlagos haszonbérleti díjhoz képest a 190.000 forint/hektár éves haszonbérleti díj 35%-kal magasabb. A Kúria osztja az alperesnek azt az álláspontját, hogy az átlagos és a kikötött haszonbérleti díjak közti 15-20%-os eltérés esetén az értékkülönbségére tekintettel egyszerű arányosítással megítélhető, hogy az adott díj az átlagos haszonbérleti díjhoz képest nem tekinthető aránytalannak. Ezt meghaladó eltérés esetén, mint a perbeli esetben a 190.000 forint/hektár/év haszonbérleti díj tekintetében a 35%-os

értékkülönbségre tekintettel a kikötött haszonbérleti díj abban az esetben nem tekinthető aránytalannak, ha az érintett ingatlan olyan pozitív tulajdonságokkal bír, amely az átlagos díjhoz képesti eltérést indokolja. A díj aránytalanságánál ebben az esetben lehet figyelembe venni a területek fekvését, a földek minőségét (Ak értékét), öntözhetőségét, művelhetőségét. A perbeli ingatlanok pozitív tulajdonságai közé tartoznak: sík területek, egy ingatlant kivéve jellemzően 40 Ak/ha vagy ahhoz közeli, illetve 45 Ak/ha értékűek, azaz termőkéességük az átlagosnál magasabb, művelhetőségük jó, szakszerűen műveltek, jó kultúr-állapotban vannak. Vannak köztük öntözhető és nem, vagy részben öntözhető területek. A másodfokú bíróság az öntözhetőségre mint a perbeli ingatlanokat általánosan jellemző értéknövelő tényezőre a jelen perben tévesen hivatkozott, az öntözhetőségnek nem volt a jelen esetben mindent ingatlant érintő pozitív szerepe. Nem hagyható figyelmen kívül a hosszabb bérleti időtartam és a díj nagysága közötti korrelációs kapcsolat sem. A perbeli esetekben - egy kivétellel - hosszabb időre, 15 évre kötötték a haszonbérleti szerződéseket, amely a haszonbérleti díj nagyságára növekvőleg ható tényező. Mindezeket értékelve, nem tekinthető aránytalannak a 190.000 Ft/ha/év haszonbérleti díj.

[25] Mindezekre figyelemmel az elsődlegesen előterjesztett felülvizsgálati kérelem ezért a 190.000 forint/hektár/év haszonbérleti díjak esetében alaptalan.

[26] Az eljáró bíróságok szerint mivel a 240.000 forint/hektár éves haszonbérleti díj 70%-kal haladja meg az átlagos éves haszonbérleti díjat, ez az eltérés önmagában a díj aránytalanságát jelenti. Ez a megállapítás felülvizsgálati kérelemmel nem volt támadva, tehát ezt a megállapítást tényként kellett elfogadni és az alperes másodlagos felülvizsgálati kérelme alapján azt kellett vizsgálni, hogy ez a díj aránytalansága okán visszatartó hatással bír-e, alkalmas-e más előhaszonbérletre jogosultak távoltartására.

[27] Ennek vizsgálatakor elsőként a felperes eljárási kifogását kellett elbírálni. A felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy az alperes fellebbezése nem támadta a 240.000 forint/hektár bérleti díj aránytalanságára alapozva a visszatartó hatás megállapításának hiányát. A másodfokú bíróság azt állapította meg, hogy a fellebbezés nem terjedt ki a magasabb bérleti díj aránytalanságának a vitatására. A fellebbezésnek erre nem is kellett kiterjednie, mert a 240.000 forint/hektár bérleti díj aránytalansága az elsőfokú ítéletben megállapítást nyert, azt az alperesnek vitatnia ezért nem kellett. A fellebbezés arra a logikára épült, hogy ha a 240.000 forint/hektár bérleti díj aránytalan, az aránytalanság mellett meg kellett volna állapítani a visszaható hatást is. A Kúria ezért nem tartotta alaposnak a felperes eljárási kifogását, érdemben vizsgálta az alperes másodlagos felülvizsgálati kérelmét.

[28] Mivel a 240.000 forint/hektár éves bérleti díj aránytalanságát az

elsőfokú bíróság megállapította, de az Fftv. 53.§ (2) bekezdés a) pontja szerint a jogsértés megállapításához az is kell, hogy az aránytalan díj visszatartó hatással is bírjon, előhaszonbérleti jogosultakat tartson távol az előhaszonbérleti jog gyakorlásától. E körben a Kúria hangsúlyozza, hogy az alperes megalapozottan hivatkozott arra, hogy az olyan magas díj, amely igen jelentős mértékben meghaladja az átlagos haszonbérleti díjat, objektíve alkalmas lehet más előhaszonbérleti jogosultak előhaszonbérleti jog gyakorlásától való távol tartására, ha a kiemelkedően magas bérleti díj nem indokolható a termőföld semmilyen olyan pozitív értékjellemzőjével, amely a kiemelkedően magas díj felszámítását megalapozhatja. E mérték általánosságban nem, csak esetről esetre vizsgálva határozható meg. A perbeli esetben a Kúria az átlagos haszonbérleti díjtól való 70%-os eltérést nem tartotta önmagában alkalmasnak annak megállapítására, hogy ez a díj - mértékénél fogva - objektíve alkalmas más előhaszonbérleti jogosultak távoltartására és e körben köztudomású tény fennállását sem állapíthatta meg.

[29] A perbeli esetben az eljáró bíróságot a magasabb haszonbérleti díj esetében a visszatartó hatás hiányát arra alapozva állapították meg, hogy az igazságügyi szakértő által is alátámasztottan a földek jó minőségűek, a díj - támogatás megszerzése nélkül is - a célzott konzervipari növénykultúrák termesztése folytán kigazdálkodható és ugyanezzel a lehetőséggel bármely más gazdálkodó is élhet. Az alperes ezzel kapcsolatban a felülvizsgálati kérelmében arra hivatkozott, hogy a díj kigazdálkodhatóságára a szakvélemény számításokat nem tartalmaz, a szakértő a felperesnek ezzel kapcsolatos költségkalkulációját nem értékelte, ezért a szakértői vélemény e körben megalapozatlan, hiányos, ezért a kigazdálkodhatóság bizonyítatlan. Ennek vizsgálatához, illetve ennek megállapíthatóságához - a felülvizsgálati kérelemhez kötöttség okán - az alperesnek az Fftv. 53.§ (2) bekezdés a) pontjának megsértésén túl eljárási jogsértésre, jogsértésekre kellett volna hivatkoznia, legalább a Pp. 206.§ (1) bekezdésének megsértését - e jogszabályhely konkrét megjelölésével - kellett volna állítania. Eljárási jogsértés(ek) megjelölése hiányában a Kúria a Pp. 272.§ (2) bekezdése, 275.§ (2) bekezdése rendelkezései folytán az alperesnek a szakértői bizonyítás elégséges voltát, megfelelő lefolytatását, a bizonyítékok értékelése elégségességét, megfelelőségét vitató kifogásait nem vizsgálhatta, ebben a kérdésben nem foglalhatott állást. Eljárási jogsértésre való hivatkozás hiányában csak azt állapíthatta meg, hogy a bíróság a visszatartó hatás vizsgálata során szakértői véleményre alapozva hozott ítéletet, amely visszatartó hatást nem igazolt. A Kúria ezért a másodlagos felülvizsgálati kérelmet sem találta megalapozottnak.

[30] Mindebből következően a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [31] A Kúria a pervesztes alperest kötelezte a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján a felperes felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére.
- [32] A le nem rótt felülvizsgálati illetéket az alperes illetékmentessége folytán a Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli. A felülvizsgálati illetékek mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39.§ (3) bekezdés d) pontja, 50.§ (1) bekezdése határozza meg.

Budapest, 2018. február 14.

**Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Márton Gizella s.k.
előadó bíró, Dr. Kovács András s.k. bíró**