

ítélete

[1] Az alperes 571567-6/2015. számú határozatában a Debrecen II. kerület, külterületi (...) hrsz-ú, 2 ha 0741 m2 területű, 85 AK

értékű, szántó művelési ágú ingatlanra a felperes mint hasznóbérlőnek (...)magánszeméllyel mint hasznóbérbeadóval 2015. március 30-án 240.000 Ft/ha/év bérleti díj mellett 20 éves időtartamra megkötött mezőgazdasági hasznóbérleti szerződése hatósági jóváhagyását megtagadta.

- [2] Az alperes 571750-5/2015. számú határozatában a felperes mint hasznóbérlő és (...) mint hasznóbérbeadó között a Debrecen II. kerület, külterületi (...) (9 ha, 0111m² területű, 376,99 AK értékű, szántó művelési ágú) és (...) hrsz. alatti (2 ha, 2795 m² területű, 95,01 AK értékű, szántó művelési ágú) ingatlanokra létrejött mezőgazdasági hasznóbérleti szerződés hatósági jóváhagyását megtagadta. E hasznóbérleti szerződés is 240.000 Ft/ha értékben rögzítette az éves hasznóbérleti díj összegét, és szintén 20 éves időtartamra szól.
- [3] Az alperes 571788-5/2015. számú határozatában a Debrecen I. kerület, külterületi (...) hrsz-ú 2 ha 4250 m² területű, 97 AK értékű szántó művelési ágú ingatlanra a felperes mint hasznóbérlőnek (...) hasznóbérbeadóval 2015. április 23-án 240.000 Ft/ha/év hasznóbérleti díj mellett 20 éves időtartamra megkötött mezőgazdasági hasznóbérleti szerződésének hatósági jóváhagyását megtagadta.
- [4] Az alperes 571560-6/2015. számú határozatában a Debrecen II. kerület, külterületi (...) hrsz-ú 1 ha 1842 m² területű, 40,2 AK értékű szántó művelési ágú ingatlanra a felperes mint hasznóbérlő és (...) hasznóbérbeadó között 240.000/ha/év hasznóbérleti díjat tartalmazó és 20 éves időtartamú, 2015. március 30-án megkötött mezőgazdasági hasznóbérleti szerződésének hatósági jóváhagyását megtagadta.
- [5] Az alperes 571846-6/2015. számú határozatában a Debrecen II. kerület, külterületi (...) hrsz-ú (3 ha 3808 m², 151,55 AK értékű, szántó művelési ágú), a Debrecen II. kerületi, külterületi (...) hrsz-ú (6858 m² területű 30,99 AK értékű, szántó művelési ágú) és a (...) hrsz-ú (2 ha 3623 m² területű 95,37 AK értékű szántó művelési ágú) ingatlanra a felperes és (...) között 2015. április 23-án megkötött 20 éves időtartamra szóló és 240.000 Ft/ha éves hasznóbérleti díjat tartalmazó mezőgazdasági hasznóbérleti szerződés hatósági jóváhagyását megtagadta.
- [6] Az alperes valamennyi határozatában arra hivatkozott, hogy megkereste a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Hajdú-Bihar Megyei Szervezetét, amely 2015. július 8-án azt a választ adta, hogy Debrecen településen az 1-4. minőségi osztályú, szántó művelési ágú mezőgazdasági területek hasznóbérleti díja 110.000-120.000 Ft/ha/év között alakul. Ezen állásfoglalásra figyelemmel az alperes arra a következtetésre jutott - további tények és körülmények vizsgálata nélkül -, hogy a jelölt hasznóbérleti szerződésekben kikötött 240.000 Ft/ha/év hasznóbérleti díj aránytalan, így a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 53. § (2) bekezdése a) pontja alapján a szerződések hatósági jóváhagyását megtagadta.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [7] A felperes mind az öt határozattal szemben keresetet nyújtott be kérve az alperesi határozatok hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárásra kötelezését. Az elsőfokú bíróság a 9.K.27.581/2015., 9.K.27.582/2015., a 9.K.27.583/2015. és a 9.K.27.584/2015. számú pereket jelen perhez egyesítette, és ekként bírálta el. A felperes arra hivatkozott, hogy a hatóság tévesen és egyoldalúan értékelte a Kamara állásfoglalását, mert már az is tartalmazott utalást arra, hogy az intenzív konzervgyári növények termesztése, illetőleg az öntözhető, köves út mellett található táblák esetén nagyobb eséllyel gazdálkodható ki a szerződésben rögzített haszonbérleti díj. Álláspontja szerint az általa termesztetni kívánt növénykultúra (csemegekukorica, zöldborsó) magas jövedelmezőséggel rendelkezik, melyek igazolására részletes költségkalkulációt is csatolt. Utalt továbbá a Központi Statisztikai Hivatal tájékoztatójára, amely tartalmazta, hogy a termőföldek haszonbérleti díjának összege a termőföldek vételárának 4-6%-a, melynek tükrében a 240.000 Ft/ha/év haszonbérleti díj nem tekinthető eltúlzottnak. Érvelt ezen túlmenően a terület alapú támogatás hektáronként adható összegével, továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:59. §-a szerinti szerződéses szabadsággal. Végezetül arra utalt, hogy a Földforgalmi törvény 53. § (2) bekezdés a) pontja csak lehetőséget biztosít a hatóság számára a szerződés megtagadására, melyet kellően indokolni köteles, ez azonban elmaradt.
- [8] Az alperes ellenkérelmében a határozatában foglaltakat fenntartotta, kérte a kereset elutasítását.

Az elsőfokú ítélet

- [9] Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletében az alperes valamennyi határozatát megváltoztatta, és valamennyi haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyását megadta. A bíróság ítéletének indokolásában elsődlegesen arra utalt, hogy a Földforgalmi törvény 53. § (2) bekezdése a jóváhagyás hatósági megtagadásának két feltételét rögzíti, e két feltétel együttes fennállása szükséges ahhoz, hogy a hatóság jogszerűen megtagadhassa a mezőgazdasági haszonbérleti szerződés jóváhagyását. Egyrészt a díjnak aránytalannak kell lennie, másrészt ennek az aránytalanságnak alkalmasnak kell lennie arra, hogy az előhaszonbérleti jog gyakorlásától más előhaszonbérletre jogosultakat visszatartson. Hangsúlyozta a bíróság, hogy a két feltétel konjunktív, a hatóság döntésének pedig meg kell felelnie a mérlegelési jogkörben hozott határozatokkal szemben támasztott követelményeknek. Utalt a bíróság arra is, hogy a hatóságnak nem volt kötelessége, hogy a Kamarát megkeresse, a megkeresése ráadásul részletes tájékoztatást sem tartalmazott.
- [10] A bíróság a haszonbérleti díj arányosságát szakkérdésnek minősítette, és a felperes bizonyítási indítványára szakértőt

rendelt ki az ügyben. A bíróság a szakértői vélemény beszerzését követően a szakértői véleményt kiegészítette, a szakértőtől több esetben észrevétel érkezett, mellyel a szakértő a szakértői vélemény korrigálását elvégezte és reagált a felek észrevételeiben foglaltakra. Végül a bíróság meg is hallgatta az igazságügyi szakértőt.

- [11] A szakértői vélemény értékelése kapcsán az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy nincsen kialakult szakértői értébecslési módszer, sem országos nyilvántartás, amely a haszonbérleti díjak alakulását, megállapíthatóságát mutatná vagy segíthetné. A NAV adatbázisa az ingatlanforgalom adatait tartalmazza, a kifüggesztett haszonbérleti szerződések kapcsán jegyzői nyilvántartás sem lelhető fel. Utalt a bíróság arra, hogy a felek egyetértése mellett a szakértő a kisajátítási törvény összehasonlító értékelemzés módszerét választotta az átlagos haszonbérleti díj megállapítása érdekében. A szükséges összehasonlító adatokat - más adatbázis hiányában - alperesi hatóság bocsátotta a szakértő rendelkezésére. Ez az adatbázis 185 db adatot tartalmazott, a szakértő ebből 87 darab II. kerületi ingatlant talált összehasonlításra alkalmasnak. A bíróság a szélső értékek figyelmen kívül hagyását nem látta indokoltnak. Elfogadta, hogy összefüggés van a haszonbérleti díj éves mértéke és az AK érték, a bérelt terület nagysága, továbbá a haszonbérlet időtartama között, de ennek haszonbérleti díj mértékére ható erejét a szakértő nem tudta meghatározni. A bíróság a rendelkezésre álló adatokból megállapította, hogy a 40 AK/ha feletti haszonbérleti szerződések 180.000-200.000 Ft/ha/év haszonbérleti díjat tartalmaznak. Kimunkáltnak találta, hogy a 15-20 éves időtartam esetén az átlagos haszonbérleti díj összege 222.473 Ft/ha/év. Rögzítette, hogy a perbeli ingatlanok magasabb AK értékkel bírnak, a haszonbérleti szerződések 20 éves időtartamúak.
- [12] A bíróság elfogadta a szakértő perbeli ingatlanokra vonatkozó egyedi, szubjektív értékelését, jellemzőinek meghatározását. Részben öntözhetőnek fogadta el a (...)., (...)hrs.-ú ingatlanokat, míg felszíni vízforrásból öntözhetőnek a többi ingatlant.
- [13] Összefoglalóan úgy értékelte, hogy a perbeli ingatlanok a város legjobb termőhelyén, a legértékesebb löszös területeken vannak, felszínük sík, jó vízgazdálkodásúak, többletvízhatástól mentesek, jól művelhetőek; a területek nagyobb térmértékű táblából alakultak ki, jellemző az egyes területek egybeművelése.
- [14] A szakértővel egyezően megállapította, hogy településenként eltérő gyakorlat van a haszonbérleti díjak alakulására, az adott növénykultúra termelés haszna, vesztesége mellett fontos szerepe van annak, hogy a földhasználó miként használja ki a támogatásokat, melynek éves összege 150.000-200.000 forint is lehet.
- [15] A pontosított szakértői véleményében a szakértő 87 db szerződés alapján számított fajlagos haszonbérleti díjhoz - több szempontot értékelve - korrekciós tényezőket alkalmazott, figyelembe véve az 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet elveit és a szakértői

tapasztalatokat. Megállapította, hogy a perbeli esetben +70% (Ónodi körzet), +41% (Szepesi körzet), illetőleg +25% (Szepesi-laposi körzet) korrekció alkalmazható. A bíróság átlagos haszonbérleti díjként - a szélső értékek figyelembe vételével - 140.750 Ft/ha/év összeget fogadott el, és azt a szakértői vélemény alapján körzetenként eltérően korrigálta.

- [16] A bíróság hangsúlyozta, hogy a jelen eljárásban a vizsgálat fő kérdése a haszonbérleti díj aránytalansága és nem pontos összege volt, és az sem volt vitatott (mert alperes elismerte), hogy a csekély aránytalanság nem ok a jóváhagyás megtagadására. A perben megismert tények, rendelkezésre álló adatok alapján a bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a vitatott haszonbérleti szerződésekből megállapított díjak nem voltak aránytalanok.
- [17] A bíróság elutasította az alperes azon kifogását, hogy a hatósági megtagadással érintett szerződések haszonbérleti díjai nem voltak figyelembe vehetők. E körben kifejtette, hogy ezek a szerződések is a piac részét képezték, a megtagadásra nem feltétlenül a díj aránytalansága miatt került sor.
- [18] A bíróság a 87 db-os adatbázis 21 db 200.000 Ft/ha/év feletti haszonbérleti díj adatát relevánsnak piaci adatnak tekintette, és arra is utalt, hogy 2014-2015. évben a 240.000 Ft/ha/éves díjú szerződések gyakorisága 14,59%, melyet szintén jelentősnek minősített. A 2016-os adatokat több okból sem tartotta irnymutatónak.
- [19] A szakértő által alkalmazott korrekciót érintő alperesi kritikára reagálva a bíróság rámutatott arra, hogy az 57/1997.(VIII.1.) FM rendelet korrekciós tényezőit nem teljes körűen alkalmazta a szakértő, a korrekciós szempontok kiválasztása szakértői kompetenciába tartozik, erre nézve a szakértői vélemény és azt pontosító nyilatkozat kellő magyarázatot adott.
- [20] A bíróság elismerte, hogy aránytalanság megállapítása esetén a haszonbérleti szerződés visszatartó jellege nehezen megválaszolható kérdés, ugyanakkor a perbeli adatokat - köztük a termelhető növénykultúrát - alkalmasnak látta arra, hogy a vitatott haszonbérleti díjak nyereségesen kigazdálkodhatók legyenek, ezért úgy ítélte meg, hogy a haszonbérleti díjak nem alkalmasak arra, hogy más előhaszonbérletre jogosultakat a szerződéstől, az ügylettől távol tartson. Mindezekre figyelemmel levonta azt a következtetést, hogy az alperes törvénysértően tagadta meg a haszonbérletről szóló szerződések hatósági jóváhagyását.

Másodfokú ítélet

- [21] Az alperes fellebbezése folytán eljáró Debreceni Törvényszék az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A szakértői bizonyítást a másodfokú bíróság indokoltnak találta, az ezzel kapcsolatos bizonyítási eljárást pedig tisztességesnek ítélte. Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság kellően megalapozott, világos, helyes szakértői véleményt fogadott el ítélezése alapjául. Hangsúlyozta,

hogy az alperes az elsőfokú perben újabb szakértő kirendelését nem kérte. Rámutatott, hogy az aránytalanságnak a szerződés megkötésekor fennálló körülménynek kell lennie, az aránytalanság kérdését a szerződés körülményei, a szerződés egész tartalma, a piaci viszonyok, az ügylet jellegéből fakadó sajátosságok egyaránt érintik.

- [22] Részletesen ismertetette az átlagos haszonbérleti díjakra vonatkozó alperesi és szakértői megállapításokat, a haszonbérleti díjak és a bérleti időtartam, valamint AK érték összefüggéseit, ezen összefüggésekkel kapcsolatos alperesi fellebbezési nyilatkozatot, melyet a szakértői vélemény alátámasztásaként értékelte.
- [23] A szakértői véleménnyel kapcsolatos alperesi kifogásokat részben pontatlannak, részben pedig alaptalannak értékelte. Kiemelte, hogy a magasabb összegű haszonbérleti díjakról szóló szerződések néhány céghez kapcsolhatósága önmagában nem vezet az aránytalanság kimondására, úgy tekintette, hogy az csak a piaci szereplők sajátos helyzetét és nagyobb teljesítőképességét mutatja. Egyetértett azzal, hogy a fajlagos értéket a korrekciós tényezők módosíthatják. Kiemelte a területek sajátosságára, értékeségére vonatkozó szakértői megállapításokat, és ezeket a magasabb összegben kikötött haszonbérleti díjakat indokoló tényezőkként fogadta el. Utalt rá, hogy a kamarai állásfoglalás is díjemelő tényezőként utalt az öntözhetőségre, a sajátos növények termesztésére. Álláspontja szerint a vállalkozási kockázatba tartozó - támogatás, időjárási viszonyok, vetésforgó - körülmények nem vezethetnek aránytalanság megállapításához. Megjegyezte, hogy az alperes is hagyott jóvá 240.000 Ft/ha/év díjat tartalmazó szerződést.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [24] A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a felperes keresetének elutasítását. Állította, hogy a jogerős ítélet téves jogértelmezése folytán sérti a Földforgalmi törvény 53. § (2) bekezdés a) pontját, és a Pp. 339. § (1) bekezdését, az indokolási hiányosság miatt pedig a Pp. 221. § (1) bekezdését. Sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság fellebbezése ellenére részletesen nem indokolta, hogy miért fogadta el a fajlagos haszonbérleti díj mértékét, továbbá a szakértő által alkalmazott korrekciós tényezőket. Álláspontja szerint a szakértő által adott válaszok nem kielégítőek, nem ésszerűen indokoltak, azok részben a gazdálkodási tradíciók szubjektív értékeléséhez kapcsolódnak.
- [25] Véleménye az volt, hogy az egyben művelhetőség nem lett volna vizsgálható, hiszen azt a hatósági jóváhagyási eljárásban nem ellenőrizhette, továbbá az ingatlan fekvésének értékelése mellett ez kétszeres értékelésre vezet. Utalt rá, hogy az ingatlanok esetében fizikai elhelyezkedés okán nem is igaz az egyben művelhetőség. A törvényszék gazdasági racionalitáskénti értékelését is a visszatartó erő igazolásának tekintette.

- [26] A „bérlemény viszonya a bérlő termőföldjéhez” megnevezésű korrekciós tényező sem vehető figyelembe, ezt felperes központú és hatósági eljárásban nem vizsgálható körülménynek minősítette. Az „egyéb” kategóriát túl általánosnak ítélte, e körben a szakértői értékelés ellentmondásaira hivatkozott, különösen a termesztett növénykultúra és a gazdálkodási szempontok értékelése kapcsán. Utóbbi vonatkozásában hiányolta a részletes költségkalkuláció beszerzését, így a kigazdálkodhatóságot bizonyítatlannak látta. A kellően nem bizonyított korrekciós tényezők mellőzését kérte.
- [27] Az öntözhetőség szakértői értékelését is vitatta, állítva, hogy egyrészt eltúlzott a 20%-os mérték, másrészt a vízjogi engedéllyel érintett területnél a szerződéskötéskor ez csak elvi lehetőségként állt fent, mivel a vízjogi engedélyezési tervdokumentáció csak 2016-ban készült el. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság ítélete alapján is csak a fekvést, a földminőséget, és az öntözhetőséget lehetett volna korrekciós tényezőként figyelembe venni.
- [28] Az alperes elvégezte a fekvésre és a földminőségre vetített ismételt, általa objektívnek minősített értékelést, és arra jutott, hogy az Ónodi körzetben - +5% korrekció alkalmazásával - 148.050 Ft/ha/év, a Szepesi körzetben - +1% korrekció alkalmazásával - 142.410 Ft/ha/év, a Szepesi-lapos körzetben - -5% korrekció alkalmazásával - 133.950 Ft/ha/év a korrigált fajlagos érték, melyhez képest a 240.000 Ft/ha/év eltúlzott és aránytalan.
- [29] Hangsúlyozta, hogy a földalapú támogatások nem alanyi jogon járnak, így annak figyelembevétele téves, különösen, hogy annak összege is eltúlzott. Érvelése szerint az aránytalanságot jól igazolja, adott területen két gazdasági szereplő alkalmas a 240.000 Ft/ha/év haszonbérleti díj megfizetésére. A helyi gazdák véleményét tartalmazó kamarai állásfoglalást tartotta e körben relevánsnak. Kifejtette, hogy ha a kamarai állásfoglalás és a statisztikai adatok sem igazolták a 240.000 Ft/ha/év átlagos értékét, akkor túlzó haszonbérleti díjról van szó.
- [30] Álláspontja szerint az aránytalan haszonbérleti díj önmagában visszatartó hatású, figyelemmel arra, hogy a perben vizsgált haszonbérleti díjak a piaci átlagot jelentősen meghaladják, így objektíven alkalmasak, hogy más haszonbérletre jogosultakat távol tartsanak a szerződéstől. Utalt arra is, hogy a távol tartásnak nem kell ténylegesen bekövetkeznie. Álláspontja szerint az a tény, hogy egy szerződésre nem jelentkezik rá, nem jelenti azt, hogy egy adott haszonbérleti díjat a gazdaság más szereplői elfogadják.
- [31] Összefoglalt álláspontja szerint a rendelkezésre álló adatok, bizonyítékok, és közgazdasági törvényszerűségek alapján a bíróságoknak is aránytalanságot és visszatartó hatást kellett volna megállapítaniuk, nem pedig az alperesi határozat megalapozatlanságát. A másodfokú bíróság megjegyzése miatt utalt rá, hogy a 240.000 Ft/ha/év haszonbérleti díjat tartalmazó szerződés hatósági jóváhagyása nem jelent semmit, mert az nem képezheti jelen vizsgálat tárgyát, továbbá a hatóság tévedése,

hibás gyakorlata nem jelenti azt, hogy attól ne térhetne el.

- [32] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Hivatkozott arra, hogy a jogerős ítélet megalapozott, felülmérlegelésnek, a bizonyítékok ismételt egybevetésének, értékelésének nincs helye. A bizonyítékok okszerű mérlegelése nem támadható. Álláspontja szerint a bíróságok a Földforgalmi törvény 53. § (2) bekezdés a) pontját helyesen értelmezték, az alperes határozata sértette a Pp. 339/B. §-ában foglalt követelményt, mivel döntésének indokolása és a tények feltárása is hiányos volt. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság aggálytalan szakértői véleményre alapította döntését. Csatolt valós, előhaszonbérleti jogosultaktól származó és 240.000 Ft/ha/évre vonatkozó elfogadó nyilatkozatot. Továbbá érvelt azzal, hogy az alperes jóváhagyott több, 240.000 Ft/ha/év haszonbérleti díjat tartalmazó szerződést is. Nem értett egyet azzal, hogy önmagában a haszonbérleti díj összege objektíven alkalmas lehet az előhaszonbérletre jogosultak távol tartására.
- [33] A másodfokú bíróság ítéletének indokolási hiányosságát az ügy érdemére nem tartotta kihatónak. Álláspontja szerint a szakértői vélemény aggálymentes, a felperes a bizonyítási kötelezettségének eleget tett. Az alperestől eltérő állásponton nyugvó szakértői vélemény nem tekinthető pusztán ez okból tévesnek. Hangsúlyozta, az alperesnek sincs kellő szakértelme a haszonbérleti díj arányosságának megítéléséhez. A beszerzett kamarai állásfoglalással kapcsolatosan utalt arra, hogy a felperes javára szolgáló megállapításokat is tartalmazott, melyet a hatóság nem értékelt. Kifogásolta azt is, hogy a kamarai állásfoglalás beszerzésének semmiféle jogszabályi alapja nincsen, és nem is szolgálhatott ezért kellő alapul a hatósági döntéshez.
- [34] Érvelése szerint a perbeli területek nagyon értékesek, a hajdúsági löszháton található, legmagasabb AK értékűek, és speciális intenzív konzervipari növényeket lehet rajtuk termesztetni. A terület több tíz hektáros terület része, az egyben művelhetőség biztosított, melyet a szakértői vélemény is bemutatott. A megalapozottság és az arányosság körében a fentiekén túlmenően a haszonbérleti díj piaci ár jellegével és a szerződési szabadsággal is érvelt, továbbá arra utalt, hogy kereslet és kínálat határozza meg a piaci árat. Álláspontja szerint a haszonbérleti díjak átlaga nem is alkalmas a reális haszonbérleti díj összegének megállapítására a termőterületek eltérő jellege miatt. Ezért került sor az egyedi értékelésre, amelynek az volt a végkövetkeztetése, hogy a 240.000 Ft/ha/éves díj nem aránytalan. Álláspontja szerint a bíróságok megvizsgálták a korrekciós tényezőket és kellően indokolták az ezzel kapcsolatos döntést, és az alperesi kifogás elutasítását is.
- [35] Az alperes kifogásait részletesen is elemezte ellenkérelmében a felperes, e körben kiemelte, hogy az elsőfokú eljárásban a kigazdálkodással kapcsolatos kifogást alperes nem tett, erre akkor már a felülvizsgálat során nem is hivatkozhat. Utalt rá, hogy a

költségekalkulációt alperesi felhívásra csatolta, ellene bizonyítással a perben az alperes nem élt, a termelt növények fajtajának elismerten jelentőséget tulajdonított, mivel az a nyereséget biztosítja, és lehetővé teszi a bérleti díj kifizetését. Az alperes korrekciós számítását megalapozatlannak, egyrészt indokolás nélkülinek, másrészt kompetencia hiányában elvégzettnek tartotta. Az igénybe vehető támogatások kapcsán arra mutatott rá, hogy ezen támogatások összege a 130.000 forintot is eléri hektáronként. Utalt a kamarai megkeresés hiányosságára, az egyedi tényezők bemutatásának hiányára, a visszatartó hatás kapcsán pedig vitatta, hogy a haszonbérleti díj mértéke önmagában objektíve alkalmas lenne erre. Véleménye szerint önmagában a haszonbérleti díj aránytalanságának megállapítása egyébként sem adhat alapot a haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyásának megtagadására. Emellett utalt arra, hogy az igazolta a kikalkulálhatóságot, mely kizárja a visszatartó hatás érvényesülését.

- [36] Kiemelte, hogy a Földforgalmi törvény 53.§ (2) bekezdés a) pontja alapján az alperesnek csak lehetősége és nem kötelezettsége a jóváhagyás megtagadása. Az aránytalanság az eset összes körülménye alapján állapítható meg, ahogy ez a polgári perekben is kimondásra került az analógiaként felhozott PK. 267. állásfoglalásban. Megállapítása szerint a bírói ítéletek gondos mérlegelés alapján meghozottak, aggálymentes szakértői véleményre alapítottak, és megfelelő jogértelmezésen nyugszanak.
- [37] Jogi jelentőséget tulajdonított annak is, hogy a jelenlegi szabályozás mellett gazdasági társaság termőföld tulajdonjogát nem szerezheti meg, mezőgazdasági termelő tevékenységet kizárólag haszonbérlet útján folytathat, mely okszerűen orientálja arra, hogy magas, de még kigazdálkodható haszonbérleti díjjal szerződjön.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [38] Az alperes felülvizsgálati kérelme alaptalan.
- [39] Az eljáró bíróságok a perben felmerült jogértelmezési kérdésre megalapozott választ adtak, az elsőfokú bíróság széles körben lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként beszerzett, kiegészített, pontosított, kellően és okszerűen indokolt szakértői véleményre alaptotta döntését, melyet a másodfokú bíróság helyesen értékelte.
- [40] A Kúria jogi álláspontjának ismertetését megelőzően hangsúlyosan mutat rá arra, hogy az alperesi eljárás és határozat alapvetően hiányos volt és jogértelmezési tévedés folytán hibás jogi alapon nyugodott az alábbiak miatt. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a Földforgalmi törvény 53.§ (2) bekezdés a) pontja alapján egyrészt az alperesnek nem kötelezettsége, hanem csupán lehetősége van a szerződés jóváhagyásának megtagadására, s erre is csak akkor kerülhet sor, ha az adott jogi normában nevesített kettős feltétel mindegyike fennáll. Az alperesnek ez okból egyrészt indokolnia kellett volna - a Pp. 339/B.§ tükrében -

, hogy az adott esetben miért él a megtagadás eszközével, másrészt eljárása során a jogszabályban írt kettős feltétel tekintetében kellett volna bizonyítást lefolytatnia. Ehelyett az alperes kizárólag a haszonbérleti díj aránytalanságát vizsgálta, az általa aránytalannak minősített haszonbérleti díj visszatartó erejét pedig nem, s azt sem indokolta miért élt a megtagadás lehetőségével. Az aránytalanság vizsgálatára is formálisan került sor, mert az alperes kizárólag - a kérdésben egyébként kellően nem is tájékoztatott, megfelelő haszonbérleti díjra vonatkozó nyilvántartási adatokkal és jogszabályi felhatalmazással nem is rendelkező - Kamara állásfoglalását szerezte be, annak is csak a döntése alátámasztására alkalmas részeit idézte, így feltáratlan és egyoldalúan értékelt tényállás alapján döntött. Önmagában már ezen körülmények ítéleti megállapítása elegendő lett volna ahhoz, hogy a bíróság a határozat hatályon kívül helyezéséről megalapozottan döntsön.

- [41] Ehelyett az elsőfokú bíróság felismerte a jelen ügyben felmerülő bizonyítás nehézségeit és problémáit, a hatósági eljárás korlátaait, s felvállalva azokat széles körű és részletes, több oldalú megközelítést alkalmazó bizonyítási eljárásba kezdett. A haszonbérleti díj mértékének arányossága szakkérdés, ennek megválaszolására sem az alperes, sem a Kamara kompetenciával nem rendelkezik. A perbeli kérdés szakszerű megválaszolása nem azonos az adott területen tevékenykedő gazdák hétköznapi ismeretei alapján adott válasszal, s annak hatósági elfogadásával. Ugyanezen okból az alperes felülvizsgálati kérelemben levezetett, egyszerű matematikai műveletekkel elvégzett számítása sem lehet alkalmas arra, hogy a szakértő által adott - szakmai ismereteken és tapasztalatokon alapuló - válaszok helytállóságát megdöntse. Ez a típusú érvelése az alperesnek minden alapot nélkülöz és negligálja a szakmaiságot.
- [42] Releváns körülménynek tekinti a Kúria, hogy a haszonbérleti díjak vonatkozásában nincs kompetens nyilvántartás, illet sem az alperes, sem a jegyzők, sem más hatóság nem vezet. Továbbá meghatározó az is, hogy a haszonbérleti díjak megállapítása tekintetében nincs kidolgozott szakmai módszer, a felek egyetértésével jutott el oda a szakértő, hogy a kisajátítási törvény összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés módszerét alkalmazva határozott meg egy átlagos haszonbérleti díjat. Ezt az elsőfokú bíróság indokoltan korrigálta, mert itt valamennyi adat a piac részét képezte, ezért semmi nem indokolta a szélső értékek elhagyását. Azzal is egyet ért a Kúria, hogy az átlagos értékadat csak kiindulási pont lehet, mert ez nélkülözi az egyedi földterületek, egyedi ügyletek sajátosságainak értékelését, holott itt épp az a fontos, hogy az egyes szerződéses ügyletek egyedi körülményeinek, az egyes szerződő felek sajátos érdekeinek vizsgálatára kerüljön sor. Van-e gazdasági racionalitása az adott szerződésnek, vagy az önmagában csak a piac más szereplőinek kirekesztésére, távol tartására törekszik. Itt jegyzi meg a Kúria, hogy alapvetően hibás az alperes azon megközelítése, hogy mindezen kérdésekre a közigazgatási eljárás

korlátaira utalva nem akarja kiterjeszteni a vizsgálatot, holott egy szerződés megkötésére számos körülmény, érdek és szempont vezet, melyek mindegyike szerepet játszik a szerződési feltételek kialakításában, így a haszonbérleti díj alakításában. Fentiek miatt indokoltan alkalmazott a szakértő objektív és szubjektív korrekciós tényezőket és azokat okszerűen fogadták el a bíróságok, mert ez biztosította a komplex értékelést, amelyekkel az egyediesítés végrehajtható volt. Az nem eshet az ügyfél, a felperes, a haszonbérlet terhére, és vezethet aránytalanság megállapítása után a szerződés jóváhagyásának megtagadásához, hogy a jogalkotó esetleg túlzó elvárásokat támaszt a hatósággal szemben. Ugyanakkor a tisztességes eljárás követelményét és a tényfeltárási, indokolási kötelezettség iránti alapvető ügyféli igényt sértene, ha a bíróság elfogadná a tények részbeni feltárást és részadatok alapján a döntés meghozatalát.

- [43] Megállapítható volt az is, hogy a szakértő az összehasonlító elemzés mellett több kiegészítő és más szempontú értékelést (a haszonbérlet időtartamát, a területek AK értékét, illetőleg a KSH útmutatását elemezve) is végrehajtott annak érdekében, hogy minél megalapozottabb választ adhasson a perben felmerült kérdésre. Ezeket a kiegészítéseket a bíróság is csak segéd anyagnak tekintette, a döntését alapvetően az összehasonlító értékelés és korrekciók alkalmazásával elvégzett számításra alapozta, ugyanakkor orientáló lehetett a más típusú elemzések eredménye is.
- [44] Azt is helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a jelen esetben a haszonbérleti díjnak nem kellett megegyeznie a korrigált átlagos haszonbérleti díjjal, mert az arányosság kimondásához erre nem volt szükség. Az alperes azt elismerte, és ezt később sem vitatta, hogy kisebb mértékű eltérés elfogadható. Jogszabályi rendelkezés hiányában a jogalkalmazásra vár annak kidolgozása, akár esetről esetre, hogy milyen mértékű eltérés az, ami az arányosság körében elfogadható.
- [45] Fontosnak tartja a Kúria, hogy az elsőfokú eljárásban az alperes nem kérte a szakértői bizonyítás továbbvitelét, kifogásai ellenére, újabb szakértő kirendelésére nem tett indítványt, ezzel az elsőfokú bíróságot abba a helyzetbe hozta, hogy a rendelkezésre álló szakértői vélemény alapján döntsön. Az alperes tehát a szakértői vélemény cáfolata körében ráháruló bizonyítási tehernek megfelelően nem tett eleget.
- [46] A felülvizsgálati bírósági gyakorlatban általánosan elfogadott elv, hogy a bizonyítékok újraértékelésének csak kivételes esetben van helye a felülvizsgálati eljárásban. Ennek alapvető oka, hogy az első- és esetenként a másodfokú bíróság van abban a helyzetben (jelen ügyben az elsőfokú bíróság), hogy a bizonyítékokat közvetlenül megvizsgálja, a szakértőhöz személyesen kérdéseket intézzen, így az alapos vizsgálat során szerzett tapasztalatai, benyomásai a döntés meghozatalát, bírói meggyőződése kialakítását segítse. Jelen esetben a Kúria – kiemelt figyelemmel a lefolytatott széles körű és fentiekben ismertetett nehézségekkel küzdő

bizonyítási eljárásra - úgy ítélte meg, hogy az elsőfokú bíróság mindent elkövetett a perben felmerült szakkérdés megválaszolása érdekében, a beszerzett szakértői véleményt kontrollálta, szükséges mértékben korrigálta (átlagos haszonbérleti díj összege), kiegészítette, pontosíttatta, teret engedett a felek észrevételeinek megválaszolására, és alapvetően okszerűen és logikusan válaszolta meg a bizonyítás során felmerült releváns kérdéseket, így nincs indok a bizonyítékok értékelésének megváltoztatására.

- [47] A szakértői értékelési szempontok kapcsán elsődlegesen arra utal a Kúria, hogy egy kérdés szakmaiságát épp az adja, hogy speciális ismeretekre és személyes tapasztalatokra van szükség annak korrekt megválaszolásához. A perben felmerült földforgalmi kérdés, haszonbérleti díj arányossága jól látható, hogy nem volt még a kompetens szakértő számára sem könnyen megválaszolható kérdés, többféle megközelítés és vizsgálati mód útján jutott a végső következtetésekre. Az alperes egyrészt indokolatlanul igyekszik kizárni bizonyos, felperes és haszonbérbe adó szerződési akaratát befolyásoló tényező vizsgálatát (e kérdés indokolását a döntés fentebb tartalmazza), másrészt minden szakmai ismeret nélkül törekszik mellőzni a releváns szubjektív elemeket és azok szakmai értékelését. Helyesen érvelt az elsőfokú bíróság azzal, hogy a szakmai kérdések körébe tartozik, hogy milyen korrekciós tényezőt és milyen mértékben alkalmaz a szakértő. A korrekciós tényezők tekintetében a szakértő utalt az FVM rendeletre, amely az ingatlanforgalmi értéknél releváns szempontokat tartalmazza és kiindulásként okszerűen figyelembe vehető értékelési halmazt ad, továbbá személyes, szubjektív szakmai tapasztalatokra van szükség ahhoz, hogy a korrekciós értékek nagyságát a szakértő meghatározza. Ezt az alperes indokolatlanul vitatja, mert nincs olyan tételes jogszabályi rendelkezés vagy szakmai útmutatás, amely alapján felülbírálnak lenné a bíróság részéről e szakértői érvelés, és erre a másodfokú eljárásban sem került sor.
- [48] Az is releváns, hogy a Kamara, amely a helyi gazdák véleményét tükröző állásfoglalást adott ki, maga is elismerte, egybehangzóan a szakértővel, hogy a területek haszonbérleti díját meghatározza a föld egyedi jellemzője, így az öntözhetőség, köves úton való megközelíthetőség, de még a konzervgyári növények termesztése is. Ez utóbbi körben a szakértő és a bíróság is a kigazdálkodhatóságra és ezáltal a nagyobb terhet jelentő szerződési vállalást igazoló következtetést vont le. E körben a felperes és a szakértő részletes nyilatkozatot tett, melyet alperes hasonló súlyú bizonyítékkal nem cáfol.
- [49] Az öntözhetőség kérdése körében a szakértő részletes vizsgálatot végzett, az Ónodi körzetbe eső ingatlanok tekintetében rögzítette a felszíni vízforrások létét, a vízjogi engedélyezés megkezdését, és csak ehhez kapcsolódóan és indokoltan alkalmazott korrekciót. E körben is meg kell jegyezni, hogy az alperes megfelelő, minden elemet cáfoló ellenbizonyítással nem élt. Adat merült fel a

szakértői véleményben arra, hogy 2015-ben is volt vízjogi engedély az adott területre, így az alperesi cáfolat ez okból sem vehető figyelembe.

- [50] Az egyben művelésre a felperes is tett nyilatkozatot és a szakértő is megállapította annak fennállását. Ezt az alperes nem cáfolta, csupán azzal védekezett, hogy a szerződés alapján e körülményt nem értékelheti. Ez azonban téves álláspont, mert ahogy fentebb kifejtésre került, minden a felperes ügyleti döntését befolyásoló tényezőnek jelentősége van, melyek közé egyértelműen beletartozik a területek egyben művelésének lehetősége, hiszen ez kedvezőbb gazdálkodási feltételeket jelent.
- [51] A bérlemény viszonya a bérlő termőföldjéhez, és az egyéb korrekciót jelentő körülmények kapcsán részletes szakértői indokolás áll rendelkezésre, melyet az alperes szakmai kompetencia nélkül kíván mellőzni és vitatni, azonban e körben sem élt megfelelő súlyú ellenbizonyítással. Okszerű és nem vitatható érvelés, hogy egy gazdasági társaságnak, amely termőföld tulajdonnal törvényi tilalom folytán nem tud rendelkezni, de mezőgazdasági tevékenységet végez, komoly gazdasági érdeke fűződik ahhoz, hogy haszonbérlet útján szerezzen földterületet, és egy olyan területen, ahol konzervipar van ilyen típusú haszonnövények termesztését tudja végezni, ráadásul úgy, hogy mindegyik területen további termőföldeket művel. Ezek a körülmények olyan szubjektív és mégis gazdasági ésszerűséggel magyarázható döntéshez vezethetnek, hogy akár magasabb haszonbérleti díj vállalását is indokolják, s nem maradhat ki a szerződési körülmények elemzési köréből. Téves az az alperesi megközelítés, hogy a magasabb haszonbérleti díjak miatti hatósági fellépést indokolhatja az, hogy csupán néhány vállalkozó alakítja a piac hosszútávú és magasabb AK értékű területeket érintő piaci szegmens adatait. Ez a piacgazdaság feltételeire figyelemmel alapvetően téves megközelítés, és nem is egyezik a jogalkotó akaratával, mert a bevezetett szabályozással nem volt cél a gazdasági társaságok mezőgazdasági művelésből való kiszorítása, csupán a magyar termőföld védelme.
- [52] A kigazdálkodhatóság kérdése jelen esetben vizsgálat tárgyát már nem képezheti, miután a Kúria arra a következtetésre jutott – az eljáró bíróságokkal egyezően – , hogy a kikötött haszonbérleti díjak nem voltak aránytalanok. Ezért irreleváns és pernyertességhöz még helytállósága esetén sem vezethetne az az alperesi érvelés, hogy a szakértő a kigazdálkodhatóság tekintetében nem adott megalapozott véleményt. Megjegyezendő, hogy a felperes is csatolt gazdasági számításokat e körben, amelyet alperes értékelni elmulasztott, így elsődlegesen alperes eljárása szenved alapvető hiányosságokban.
- [53] A támogatások kérdését illetően az a Kúria álláspontja, hogy az arányosság kérdése csak kellő valószínűsítéssel alapulhat, figyelemmel a piaci haszonbérleti díj meghatározásának nehézségeire. Ésszerűtlen lenne kizárni annak lehetőségét, hogy a termőföldre igénybe vehető állami támogatás. E körben a szakértő –

szintén szakismerete és szakmai tapasztalata alapján és alperes által megfelelően nem cáfolva – azt a megállapítást tette, hogy a haszonbérleti díjak alakulásában jelentős szerepe van a támogatásnak. Ez okból alaptalanul vitatja az alperes a szakértő e körben tett megállapításait és nem is minősülhet a bíróság megállapítása erre figyelemmel okszerűtlennek, logikátlanoknak.

- [54] Végezetül megjegyzi a Kúria, hogy a bíróságok tisztában vannak az alperes bizonyítási nehézségeivel, a hatósági eljárás korlátaival a visszatartó erő tekintetében is, azonban emiatt a jogalkotói elvárással és contra legem nem lehet arra a következtetésre jutni, hogy e nehézségek felmenthetik az alperest az állításai igazolása, ezen belül is a kellő valószínűsítés kötelezettsége alól.

A döntés elvi tartalma

- [55] *A Földforgalmi törvény 53.§ (2) bekezdés a) pontja alapján a hatóságnak csak lehetősége, de nem kötelezettsége a haszonbérleti szerződés jóváhagyásának megtagadása. Megtagadásra a törvényben megállapított két feltétel – a haszonbérleti díj aránytalansága és más előhaszonbérletre jogosult ügylettől való távol tartása – igazolása esetén, kellően feltárt tényállás alapján és megfelelően indokolt esetben kerülhet sor. Az aránytalanság kérdése szakkérdés, amelynek megválaszolására az Agrárkamara önmagában nem jogosult.*

Záró rész

- [56] A pervesztes alperes a Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárásban is alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperesnek a jogi képviselettel felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeit, melynek összegét a felülvizsgálati eljárásban kifejtett jogi munka alapján és a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (3) és (5) bekezdése alapján állapított meg a Kúria.
- [57] Az alperes illetékmentessége folytán az 1990. évi XCIII. törvény 50.§ (1) bekezdése szerinti felülvizsgálati illetéket az állam viseli a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján.

Budapest, 2018. február 13.

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

Dr. Fekete Ildikó s.k. bíró