

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.VI.37.976/2017/6.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás
előadó bíró, Dr. Vitál-Eigner Beáta bíró

A felperes: felperes neve

A felperes képviselője: Dr. ... Ügyvédi Iroda

Az alperes: Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Hajdúszoboszlói
Járási Hivatala

Az alperes képviselője: dr. ... kamarai jogtanácsos

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

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Debreceni
Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2017. április 25-én kelt
9.K.27.466/2016/ 17. számú ítélete

A másodfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Debreceni
Törvényszék 2017. július 5-én kelt 2.Kf.30.011/2017/4. számú
itélete

Rendelkező rész

A Kúria a Debreceni Törvényszék 2.Kf.30.011/2017/4. számú ítéletét
hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a
felperesnek 50.000.- (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási
költséget.

A felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] ... haszonbérbeadó és a felperes, mint haszonbérelő között 2015.
március 24-én haszonbérleti szerződés jött létre az ebesi ...
hrsz.-ú ingatlan 3,5 ha területére 2015. március 24.-2020. április
24. közötti időszakra. A felek a haszonbérlet összegét 2015. évre
240.000 Ft/ha-ban határozták meg. ... haszonbérbeadó és a felperes,
mint haszonbérelő között 2015. május 7-én haszonbérleti szerződés
kötött az ebesi ... hrsz.-ú ingatlan 5 ha területére 2015. május
7.-2030. december 31. időtartamra. A szerződő felek a haszonbér
összegét 2015. évre 240.000 forint/ha-ban jelölték meg.

- [2] A fenti haszonbérleti szerződések kifüggesztésre kerültek, előhaszonbérleti jogát az érintett területekre senki sem jelentette be. A haszonbérleti szerződések jóváhagyás végett benyújtásra kerültek az alperesi mezőgazdasági igazgatási szervhez, mely mindkét ügyben nyilatkoztatta a felperest és beszerezte a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Hajdú-Bihar Megyei Szervezete (a továbbiakban: Kamara) állásfoglalását. A felperes előadta, hogy a földterületeken csemegekukoricát és zöldborsót kíván termelni, a várható nyereséget 329.955 forintban határozta meg. A Kamara kifejtette, hogy Ebesen a szántóföldek haszonbérleti díja 1.-2. minőségi osztály esetén 70-90.000 forint/ha/év között mozog. A haszonbérleti díj nagyban függ az adott parcella méretétől, illetve szilárd útburkolatú megközelítésétől. A Kamara másik állásfoglalása szerint Debrecenben az 1.-4. minőségi osztályú szántó területek haszonbérleti díja 110.000-120.00 forint/ha éves szinten.
- [3] Az alperes a 2015. október 19-én kelt 570392/13/2015. számú határozatában az ebesi ... hrsz.-ú földrészletre vonatkozó haszonbérleti szerződést hatósági jóváhagyását megtagadta. Az alperes az ugyanazon nap kelt 570484/14/2015. számú határozatában az ebesi ... hrsz.-ú földrészletre vonatkozó haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyását szintén megtagadta.
- [4] A két határozat indokolása közel azonos, rögzítik, hogy a szerződések a vonatkozó jogszabályi követelményeknek eleget tesznek, a felperes mezőgazdasági termelőszövetkezetnek minősül, a tervezett bérlet a földhasználati jogosultság megszerzésének megengedett mértékét nem lépi túl. A ... hrsz.-ú ingatlan esetében a Kamara által ajánlott haszonbérleti díj 90.000 forint/ha/év, míg a ... hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában ez az összeg 84.844 forint/ha/év. A szerződésekben megállapított haszonbérleti díj mértéke jelentősen - több mint 100%-an - meghaladja a Kamara állásfoglalásában közölt összeget, ezért az egyrészt aránytalan, másrészt alkalmas arra, hogy a felperes más előhaszonbérletre jogosultakat távol tartson ezen joguk gyakorlásuktól. A döntések jogszabályi alapja a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 53. § (2) bekezdése.

A kereseti kérelmek

- [5] A felperes külön-külön keresetlevelekben keresettel támadta az alperesi határozatokat kérve azok bírósági felülvizsgálatát. Az elsőfokú bíróság a pereket tárgyi és személyi összefüggésük folytán egyesítette.

Az elsőfokú ítélet

- [6] A közigazgatási és munkaügyi bíróság ítéletében mindkét támadott határozatot megváltoztatta és a haszonbérleti szerződések hatósági jóváhagyását megadta. Az indokolásban felhívta a Földforgalmi tv.

53. § (2) a) pontját, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmazásáról szóló 2013. évi CXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. (a továbbiakban: Fétv.) 39. § b) pontját, valamint a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 339/B. §-át.

- [7] Kifejtette, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv két feltétel együttes fennállása esetén tagadhatja meg a szerződés jóváhagyását, egyrészt a haszonbérleti díjnak aránytalannak kell lennie, másrészt az aránytalanságnak alkalmasnak kell lennie arra, hogy más előhaszonbérletre jogosultat távol tartson joga gyakorlásától. A bíróság az arányosság kérdését szakkérdésnek tekintette, és a felperes indítványára igazságügyi ingatlan-értékbecslő és termőföld - értékbecslő szakértőt rendelt ki, aki szakvéleményt terjesztett elő, a bíróság a szakértőt tárgyaláson meghallgatta. A szóban pontositott szakvéleményt az ítélkező fórum nem találta aggályosnak, azt döntése alapjául elfogadta.
- [8] A szakértő két értékelési szempontot vizsgált, egyfelől a kifüggesztett ebesi haszonbérleti szerződésekből nyert haszonbérleti díjat, melynek átlaga 134.385 forint volt. Másfelől a föld forgalmi értékének összehasonlító értékelemzéssel számított fajlagos értékéből nyert bérleti díjat, mely a ... hrsz.-ú ingatlannál 235.559, míg a ... hrsz.-ú ingatlan esetében 226.796 forint/ha/év. A két adatot a szakértő 70-30% arány mellett súlyozta, nagyobb jelentőséget tulajdonítva a földforgalmi értékhez kapcsolódóan számított haszonbérleti díjnak. A reális haszonbérleti díjat a szakértő a ... hrsz.-ú ingatlanra 195.000, míg a ... hrsz.-ú ingatlanra 190.000 forint/ha/évben határozta meg.
- [9] Az elsőfokú bíróság véleménye szerint a szerződésekben rögzítettek szerinti 240.000 forintos haszonbérleti díjhoz képest a reális haszonbérleti díj annak 80%-a, a különbség 20%, ami az aránytalanság mértékét nem éri el. A másik feltételről, a visszatartó erő kérdéséről csak akkor indokolt vizsgálni, amennyiben az aránytalanság megállapítást nyer. Az alperes csak akkor hivatkozhatna az aránytalanság megállapítása mellett is a haszonbérleti díj visszatartó erejére, amennyiben objektíve igazolható lenne, hogy a szerződésben rögzített haszonbérleti díj nem gazdálkodható ki nyereségesen a föld művelése során, figyelemmel az ismert támogatási összegekre is. A bíróság szerint a haszonbérleti díjak nem aránytalanok és azok visszatartó ereje nem volt igazolható.

A másodfokú ítélet

- [10] Az alperes fellebbezése folytán eljáró bíróság jogerős ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helyes indokainál fogva helybenhagyta. Kiemelte, hogy a közigazgatási és munkaügyi bíróság döntését helyesen alapította a szakvéleményre. A reális haszonbérleti díj nem lehet azonos az átlagos haszonbérleti díj

összegével, az alperes nem kizárólag átlag vagy átlag alatti összegek vonatkozásában hagyott jóvá haszonbérleti szerződéseket, hanem 210.000 forint/ha/év haszonbérleti díj összegig hozott jóváhagyó határozatokat. Az alperes fellebbezésében a szakvéleményben írtakat annak ellenére vitatta, hogy az elsőfokú eljárásban a szakértői véleményt elfogadta. A szerződésekben kikötött haszonbérleti díjak nem aránytalanok, ennek hiányában a haszonbérleti díj visszatartó hatását nem szükséges vizsgálni.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [11] A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet annak hatályon kívül helyezése és a keresetek elutasítása iránt. Érvelése szerint az első- és másodfokú bíróság tévesen értelmezte a Földforgalmi tv. 53. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltakat. A szerződésekben szereplő haszonbérleti díj a piaci átlagot jelentő értéket lényegesen meghaladja, a piaci viszonyokhoz képest aránytalan, ezért alkalmas más haszonbérleti jogosultaknak a szerződéstől való távoltartására.
- [12] Az alperes hangsúlyozta, önmagában, hogy egy szerződésre nem jelentkeztek rá, még nem jelenti azt, hogy a benne foglalt haszonbérleti díjat el is fogadják. Az afelé is mutathat, hogy a díj a gazdasági szereplőknek túl magas. Az alperes értelmező rendelkezés hiányában a piaci viszonyokból tudott kiindulni, erre vonatkozóan kereste meg a Kamarát, mely a szükséges információt megadta.
- [13] A törvényszék helytelenül rögzítette, hogy a szakvéleményt elfogadta. Ezzel szemben a tárgyaláson az alperesi képviselő úgy nyilatkozott, hogy a szakvéleményt a járási hivatal azzal fogadja el, hogy a szakértő részéről kimunkált haszonbérleti díj a maximális díjnak minősül. Az alperes szerint a két értékelési szempont közül az ebesi haszonbérleti szerződésekben nyert haszonbérleti díjnak nagyobb hangsúlyt kellett volna kapnia a reális haszonbérleti díj meghatározásánál. A szakértő a reális haszonbérleti díjat hozamnak tekintette, melynek összegét 190.000, illetve 195.000 forintban rögzítette. A szerződésben szereplő 240.000 forintos haszonbérleti díj a maximum elérhető hozamnál magasabb, így aránytalan, egyben alkalmas arra, hogy más haszonbérleti jogosultakat távol tartson a joguk gyakorlásától.
- [14] A másodfokú bíróság tévesen értelmezte az alperesi fellebbezésben szereplő grafikont, mely jól láthatóvá teszi a piacot jellemző bérleti díjakat. A vizsgált időszakban 170.000 forint/ha/év mértékű díjakon kötöttek szerződést, azonban ezt meghaladó mértékű díjat rögzítő szerződés nem érkezett az alpereshez. Jelen esetben egy tőkeerős gazdasági társaság befolyását kihasználva a piaci ár feletti haszonbért ajánlott.
- [15] Összefoglalva: a szerződésekben szereplő bérleti díjak aránytalanok és alkalmasak más haszonbérleti jogosultak távoltartására, erre figyelemmel a kereseteket el kellett volna utasítani.

- [16] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását indítványozta.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [17] A felülvizsgálati kérelem alaptalan.
- [18] A Pp. 275. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. A jogerős ítélet csak a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálható felül.
- [19] A Kúria álláspontja szerint az első- és másodfokú bíróság a pontosan és törvényesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetést vont le.
- [20] A felülvizsgálati bíróságnak abban kellett határoznia, hogy az ügyben eljáró bíróságok helyesen értelmezték és alkalmazták a Földforgalmi tv. 53. § (2) bekezdés a) pontját, ehhez kapcsolódóan jogszerűen döntöttek az alperesi határozatok megváltoztatásáról és a hatósági jóváhagyások megadásáról.
- [21] A Földforgalmi tv. 51-55. §-ai rendelkeznek a haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyásáról. Az 51. § (1), (2), valamint az 53. § (1) bekezdése szabályozza azon eseteket, amikor a mezőgazdasági igazgatási szervnek a haszonbérleti szerződést meg kell tagadnia. Az 53. § (2) bekezdése a szervnek megtagadási lehetőséget biztosít. Ezen belül az 53. § (2) bekezdés a) pontja értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadhatja a haszonbérleti szerződés jóváhagyását, különösen, ha a haszonbérleti szerződés szerinti ellenszolgáltatás (a továbbiakban: haszonbér) értékének aránytalansága alkalmas volt arra, hogy a haszonbérelő előhaszonbérletre jogosultat távol tartson az előhaszonbérleti jogának gyakorlásától.
- [22] Az elsőfokú bíróság helytállóan rögzítette, hogy a Földforgalmi tv. 53. § (2) bekezdés a) pontjára figyelemmel egyfelől az alperesnek nem kötelezettsége, hanem lehetősége áll fenn a szerződés jóváhagyásának megtagadására, másfelől erre csak akkor kerülhet sor, ha az abban nevesített két konjunktív feltétel megvalósul.
- [23] Az alperes határozataiban a Kamara állásfoglalásaira alapítottnak állapította meg, hogy a szerződésekben szereplő haszonbérleti díjak aránytalanok, egyben alkalmasak arra, hogy az előbb haszonbérletre jogosultakat távol tartsák ezen joguk gyakorlásától.
- [24] A közigazgatási és munkaügyi bíróság helyesen döntött arról, hogy a haszonbérleti díj arányosságának megítélése szakkérdés és jogszerűen határozott a felperes bizonyítási indítványának megfelelően szakértői bizonyítás elrendeléséről.
- [25] Az elsőfokú bíróság a 7. alszámú végzésével rendelte ki Csirmaz László igazságügyi termőföld-értébecslő szakértőt. A felülvizsgálati bíróság rámutat, hogy az elsőfokú bíróság által megjelölt kérdések szükségesek és egyben elégségesek voltak - az

azokra adott válaszokat is figyelembe véve - a jogvita eldöntéséhez. A kirendelt szakértő szakvéleményében a feltett kérdéseket megválaszolta, az általa szükségesnek vélt észrevételeit megtette. Az elsőfokú bíróság a szakértőt a 16. számú jegyzőkönyvvel dokumentált tárgyaláson meghallgatta, ahol a szakértő válaszolt a bíróság és a felek kérdéseire. Az alperes a 12. számú jegyzőkönyvvel dokumentált tárgyaláson képviselője útján előadta, hogy a szakvéleményt azzal fogadja el, hogy a szakértő részéről kimunkált haszonbérleti díj a piaci viszonyok között elérhető maximum éves haszonbérleti díj nagyságrendjét jelenti. A 16. számú jegyzőkönyvvel dokumentált tárgyaláson az alperesi képviselő elmondta, hogy véleménye szerint a haszonbérleti szerződésekben szereplő díjaknak nagyobb súllyal kellett volna a végső értékelés során megjelenniük.

- [26] A Pp. 182. § (3) bekezdése szerint, ha a szakvélemény homályos, hiányos, önmagával vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak látszik, vagy helyességéhez egyébként nyomatékos kétség fér, a szakértő köteles a bíróság felhívására a szükséges felvilágosítást megadni. A fél erre irányuló indítványa alapján a bíróság más szakértőt rendelhet ki.
- [27] Az elsőfokú bíróság és a jogerős ítéletet hozó másodfokú bíróság döntése alapjául elfogadta a szakértői véleményben írtakat. A Kúria rögzíti, a szakvélemény nem volt homályos, hiányos, önmagával vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétes, helyességéhez nyomatékos kétség nem fér. A szakértő kompetenciáján belül járt el, a szakvélemény előterjesztését követően szóban nyilatkozott az észrevételekre. Az alperes a szakvéleményt két kiegészítéssel elfogadta, új szakértő kirendelését nem indítványozta. A fentiekre tekintettel az eljárt bíróságok helyesen alapították ítéletüket az aggálymentes szakvéleményre.
- [28] A Kúria hangsúlyozza, a felülvizsgálati eljárás során a törvényesen beszerzett és megfelelő alapokon álló szakvélemény nem mellőzhető.
- [29] A szakértő a ... hrsz.-ú ingatlanra a reális haszonbérleti díjat 190.000.- forint/ha/évben, míg a ... hrsz.-ú ingatlanra ugyanezt az értéket 190.000.- forint/ha/évben határozata meg. Ezek az összegek 20%-kal magasabbak, mint a haszonbérleti szerződésben szereplő haszonbérleti díjak. A felülvizsgálati bíróság rámutat, helyesen döntött az első- és másodfokú bíróság akkor, amikor a 20%-os eltérést nem minősítette aránytalannak.
- [30] Az aránytalanság fennállásának hiányában szükségtelen vizsgálni azt, hogy a szerződések szerinti haszonbérleti díj alkalmas volt-e arra, hogy az előhaszonbérletre jogosultakat távol tartsa ezen joguk gyakorlásától.
- [31] A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdését alkalmazva hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [32] A felülvizsgálati kérelmet a Kúria Pp. 274. § (2) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el.
- [33] A pervesztes alperes köteles a felperes részére a Pp. 78. § (1) bekezdésére figyelemmel felülvizsgálati eljárás költség megfizetésére.
- [34] Az alperes személyes illetékmentes, ezért a feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés c) pontja alapján.
- [35] Az ítélettel szembeni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2018. november 7.

Dr. Sperka Kálmán s.k. a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás s.k. előadó
bíró, Dr. Vitál-Eigner Beáta s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:
tisztviselő