

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.III.37.755/2017/13.

A tanács tagjai: dr. Kovács András a tanács elnöke
dr. Mudráné dr. Láng Erzsébet előadó bíró
dr. Rák-Fekete Edina bíró

A felperes: (...)

A felperes képviselője: Dr. Kujbus Ügyvédi Iroda

Az alperes: Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal
Hajdúszoboszlói Járási Hivatala

Az alperes képviselője: (...) jogtanácsos

A per tárgya: haszonbérleti szerződés jóváhagyásának megtagadása tárgyában hozott
közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A felülvizgálni kért jogerős határozat száma: (...)i Törvényszék 2.Kf.30.009/2017/4.

Az elsőfokú bíróság határozatának száma: (...)i Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
10.K.27.647/2015/42.

Rendelkező rész

A Kúria a (...)i Törvényszék 2.Kf.30.009/2017/4. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Kúria az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 60.000 (hatvanezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes 2015. május 19. napján haszonbérleti szerződést kötött az (...) község 049/129 hrsz.-ú, 6 ha 9775 m², 295,5 AK értékű ingatlanra (a továbbiakban: perbeli ingatlan), 2015. május 12. napjától 2020. december 31. napjáig terjedő határozott időtartamra azzal, hogy a használat ellenértékét 2015. évben 240.000 Ft/ha értékben határozták meg. A szerződés rögzítette, hogy a haszonbérbeadó

minden évben felülvizsgálja a haszonbérleti díj mértékét, és jogosult azt egyoldalúan megemelni/csökkenteni. A bérleti szerződést 2015. május 26-tól június 10-ig kifüggesztették az (...)i Polgármesteri Hivatalban, előhaszonbérleti joggal élő nyilatkozat nem került benyújtásra.

- [2] A közigazgatási eljárás során a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Hajdú-Bihar Megyei Igazgatósága (a továbbiakban: Agrárkamara) nyilatkozott - egyeztetve (...) Község Települési Agrárbizottság elnökével -, hogy a településen a szántóföldek haszonbérleti díja a minőségi osztály függvényében 40.000-90.000 Ft/ha között van. Az alperes felhívta a felperest arra, hogy nyilatkozzék, milyen termeléstekológiával képes kitermelni a 240.000 Ft/ha éves díjat meghaladó profitot. A felperes válaszelevelében a területen termelni kívánt csemegekukorica, borsó Ft/kg árára hivatkozott, továbbá arra, hogy a bevételhez hozzá kell még adni a körülbelül 70.000 Ft/ha területalapú támogatást, valamint a 2015-től járó előreláthatólag 60.000 Ft/ha nemzeti támogatást is, valamint az Agrárkamara 2014-ben kiadott állásfoglalása szerint (...) külterületén az 1.-3. minőségi osztályú földterületek esetén a 240.000 Ft/ha haszonbérleti díj reális.
- [3] Az alperes a 2015. augusztus 24. napján kelt 570493/8/2015. számú határozatával megtagadta a haszonbérleti szerződés jóváhagyását, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 53. § (2) bekezdés a) pontjára hivatkozással, mivel álláspontja szerint a haszonbér mértékének aránytalansága alkalmas arra, hogy a haszonbérelő előhaszonbérletre jogosultat tartson távol az előhaszonbérleti jogának gyakorlásától.

A kereseti kérelem és ellenkérelem

- [4] A felperes keresetében az alperes határozatának megváltoztatásával a haszonbérleti szerződés jóváhagyásának megadását, másodlagosan az alperesi határozat hatályon kívül helyezését, és az alperes új eljárásra és új határozat hozatalára kötelezését kérte. Álláspontja szerint a 240.000 Ft/ha haszonbérleti díj aránytalanak nem tekinthető. Hivatkozott a közigazgatási iratanyagra, az Agrárkamara 2015. július 8-án kiadott állásfoglalására, a KSH tájékoztatójára.
- [5] A bíróság felhívására a felperes részletes előkészítő iratot terjesztett elő, jövedelmezőségi leírást csatolt, hivatkozott arra, hogy az alperes 2015. január 5. és április 30. napja közötti időszakra vonatkozó több olyan haszonbérleti szerződést is jóváhagyott, ahol a haszonbérleti díj 240.000 Ft/ha volt. Kifejtette, hogy (...) és (...) közigazgatási területén a termőföldek átlagos vételára hektáronként 5-6,5 millió Ft között mozog, a felperes számos ilyen adásvételi szerződést csatolt, ily módon az adásvételi vételár 4-6%-a közötti bérleti díj nem aránytalan. Hivatkozott arra, hogy a termőföld haszonbérleti díja szabad megállapodás tárgya, az alperes pedig a Ket. 2. § (3) bekezdésébe, 3. § (1) bekezdés b) pontjába, 50. §-ába, 72. § (1) bekezdésében foglaltakat sértette meg.
- [6] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítélete

- [7] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét alaposnak értékelte, az alperes határozatát megváltoztatta, a perbeli földrészletre vonatkozóan G.J.I., mint haszonbérbeadó és a felperes, mint haszonbérbevevő között 2015. május 19. napján létrejött haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyását megadta. Ítéletének indokolásában a Földforgalmi törvény 53. § (2) bekezdés a) pontjára hivatkozással kifejtette, hogy a haszonbérleti szerződés jóváhagyása megtagadásának lehetősége a két konjunktív feltétel együttes fennállása esetén jöhet szóba: amennyiben a haszonbér aránytalan és ez az aránytalanság alkalmas arra, hogy előhaszonbérletre jogosultat tartson távol e jogának gyakorlásától. A két feltétel együttes megléte esetén sem kötelezettség a szerződés megtagadása, pusztán lehetőség.
- [8] A bíróság a bizonyítási terhet akként osztotta ki, hogy a felperesnek kellett bizonyítania, hogy a haszonbérleti díj nem aránytalan, azaz megfelel a helyben kialakult szokásos haszonbérleti díjnak. A

bíróság a felperes indítványára igazságügyi szakértőt rendelt ki, majd az erre alapított ítélete indokolásában részletesen ismertette a szakértői véleményben foglaltakat, mely szerint a haszonbérleti díjak szórása nagy, és két érték között csúcsosodnak ki, a 80.000-90.000 Ft/ha és a 240.000-250.000 Ft/ha-nál. A szakértő a földhivatal által rendelkezésre bocsátott 141 db ingatlan adatait értékelte és megállapította, hogy 2014., illetve 2015. évek adatai alapján (az öt legmagasabb és öt legalacsonyabb díj nélkül) az átlagos földbérleti díj e két évben 112.277 Ft/ha, a haszonbérleti díj számtani átlagértéke meghatározóan 112.000-117.000 Ft/ha között van, ezért e körben az Agrárkamara álláspontja reális.

- [9] Ezt követően a szakértő azon 15 db ingatlan adatai alapján, amelynek bérleti díja 200.000 Ft/ha fölött volt, minden egyes ingatlanhoz kimunkálta a bérleti díjat, a bérleti időt és az átlagos AK/ha-t, és korrekciós táblázatot készített a termérték, művelési ág, átlagos AK/ha érték, elhelyezkedés, megközelítés, öntözhetőség, szolgálat, egyéb művelési, bérleti idő vonatkozásában, majd 15 db ingatlan tekintetében minden egyes ingatlan bérleti díjához korrigálva a százalékos értéket 243.000 Ft/ha díjat munkált ki azzal, hogy a perbeli termőföld esetében 239.000 Ft/ha haszonbérleti díjat tart reálisnak.
- [10] Az alperes a szakértői véleményre észrevételt tett, alapvetően az abban foglaltakat az átlagos haszonbérleti díjra nézve elfogadta azzal, hogy álláspontja szerint a szakvélemény nem ad magyarázatot arra, hogy a szakértő az átlagos bérleti díjtól hogyan jut el a 240.000 Ft/ha éves reális bérleti díjig. A felperes észrevételében elfogadta a szakértői véleményt azzal, hogy egyéb tényezőket is figyelembe kell venni az arányosság megállapításához.
- [11] A bíróság felhívására a szakértő a szakvéleményében foglaltakat tovább pontosította, az alperes és a felperes észrevételeire is nyilatkozott, fenntartotta azon véleményét, hogy a megtagadott szerződések adatait is figyelembe kell venni, és hangsúlyozta, hogy tény, mely szerint az összes állomány 10,6%-a 200.000 Ft/ha/év feletti haszonbérleti díjat tartalmaz. A reális haszonbérleti díj meghatározásakor figyelembe vett további szempontokat pontosított.
- [12] A szakértő szakvéleményét 2016. augusztus 24. napján ismételten kiegészítette azzal, hogy megkereste az Agrárkamarát annak közlése végett, hogy milyen módszerrel állapítják meg a haszonbérleti díjakat és közlik a földhivatallal, rögzítve, hogy a földhasználati nyilvántartás nem nyilvános. A válaszevél szerint a földhivataloknak nincs információjuk a helyben szokásos haszonbérleti díjakról, megkereséssel élnek a kamara felé, a kamarának nincs felhatalmazása földárak és haszonbérleti díj nyilvántartására, a piacot, a helyi keresletet és a kínálatot természetesen a helyi gazdálkodók ismerik, a kamara a települési agrárgazdasági bizottságok véleményét használja fel, azaz támaszkodik a helyi kamarai tagok által választott települési agrárgazdasági bizottságokra.
- [13] Hangsúlyozta, hogy a 14 darabos szűkített adathalmazt adó ingatlanok kiválasztására „közel azonos természetföldrajzi adottság” alapján került sor, melyet a topográfiai térkép alapján állapított meg, különös tekintettel a vízrajzi viszonyokra, a magasságontra, az AK értékre, a terepviszonyokra, az alakviszonyokra, és a közművekre, valamint arra, hogy van-e holt meder az adott területen vagy nincs. A szakértő közölte, hogy egyfelől a felperes a közigazgatási eljárás során adott válaszában kimunkálta, hogy összességében hektáronként öt év átlagában körülbelül a várható nyeresége 330.000 Ft/ha, másfelől hangsúlyozta, hogy az indokolatlanul alacsony bérleti díjak mellett jelen van a 400.000 Ft/ha haszonbérleti díj is. Megállapította a szakértő, hogy az adott helyrajzi számú ingatlan a MEPAR térképe alapján a blokk közepén helyezkedik el, így a bérbevevő felperesnek nyomós indoka lehet, hogy bérelje ezt a földet. A szakértő újabb nyilatkozataira a felperes és az alperes is észrevételeket tett.
- [14] A bíróság a (...)i Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság, továbbá a (...)i Törvényszék hasonló tárgyú ügyekben született eseti döntéseire hivatkozva utalt arra, hogy ezen eljárások iratanyaga a felek képviselői előtt teljes egészében ismert volt, és a kialakulóban lévő bírói gyakorlatra is tekintettel a bíróság azt állapította meg, hogy saját számításai alapján az átlagos haszonbérleti díj mértéke körülbelül 140.000 Ft/ha. Tényszerűen megállapíthatónak találta, hogy a vizsgált szerződések

megkötésre kerültek a szerződés szerinti haszonbérleti díjjal, így a szabad piaci forgalom részét képezik, a felek a szerződéses kötelemben a saját érdekeiket figyelembe véve léptek be anélkül, hogy figyelemmel lettek volna a Földforgalmi törvény hatálybalépését követően a hatóságot megillető szabályozó szerepre.

- [15] Vizsgálta a bíróság az alperes által csatolt előkészítő irat mellékletet, számításokat végzett arra vonatkozóan, hogy 2014. május 1. napjától a járási földhivatalhoz benyújtott adásvételi szerződésekben szereplő vételárak milyen összegben kerültek rögzítésre, ezek (...) település vonatkozásában döntő többségben 4.000.000-6.000.000 Ft közötti összegben kerültek megállapításra. Rögzítette, hogy a KSH kiadványa alapján nem volt vitás, hogy a föld forgalmi értékének Hajdú-Bihar Megyében körülbelül 4-6%-ának megfelelő mértékben kötnek a piac szereplői haszonbérleti szerződést, így a perben vizsgált haszonbérleti szerződésben kikötött 240.000 Ft/ha/év haszonbérleti díj megfelel a piaci viszonyoknak.
- [16] Hangsúlyozta mindemellett a bíróság, hogy a perben nem az volt a feladata, hogy egy pontos piaci viszonyoknak megfelelő haszonbérleti díjat állapítson meg, hanem az, hogy azt vizsgálja, hogy a szerződésben rögzített haszonbérleti díj aránytalan-e a piaci viszonyokhoz képest. Kifejtette - korábbi eseti döntésre hivatkozással, az abban rögzített állásponttal egyetértve -, hogy a közigazgatási szerv a Földforgalmi törvény 53. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt lehetősége során mérlegelési jogkörben jár el, ezért a Ket. alapelvi szintű rendelkezései okán figyelembe kell vennie a bérbeadó (a tulajdonjoga vagy haszonélvezeti joga folytán meglévő) jogosultságait is, továbbá azt, hogy a jelenlegi jogszabályi környezet mellett gazdálkodó szervezetek földtulajdont nem szerezhetnek, mezőgazdasági termelői tevékenység folytatására a haszonbérleti szerződés megkötése a lehetőségük, amely arra orientálja ezen szervezeteket, hogy a lehető legmagasabb haszonbérleti díjakat ígérjék, ami egyébként még kigazdálkodható. A perbeli ingatlan az (...). azonosítójú blokkban helyezkedik el (...) és (...) települések között, jól megművelhető, a felszíne közel sík, jó vízgazdálkodású, az egybeművelés folytán a gépi eszközök kihasználtsága magas, 40 AK/ha fajlagos potenciált meghaladó értékű, a szerződés szerinti haszonbérlet pedig személyi és technikai feltételeiből következő gazdasági adottságai folytán a többtelehaszon kitermelésére képes.
- [17] Mindezek egybevetése alapján a bíróság megállapította, hogy az alperesi hatóság jogszabálysértően járt el a szerződés megtagadása kapcsán, mivel a Földforgalmi törvény 53. § (2) bekezdés b) pontja alapján nem bizonyított, hogy a haszonbérleti szerződésben kikötött haszonbérleti díj alkalmas lenne arra, hogy az előhaszonbérleti jogosultakat visszatartsa előhaszonbérleti joguk gyakorlásától, önmagában azon körülmény okán, hogy a haszonbér meghaladja az átlagot. Ezért a határozatot a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 39. § b) pontja alapján megváltoztatta, és a szerződés jóváhagyását megadta azzal, hogy az alperes az ítélet végrehajtása során köteles a szerződést a Fétv. 37. § (3) bekezdése alapján jóváhagyó záradékkal ellátni.

A fellebbezés és ellenkérelem

- [18] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását kérte, fenntartva a perben kifejtett, a haszonbérleti díj aránytalanságával kapcsolatos álláspontját.
- [19] A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult.

A másodfokú bíróság ítélete

- [20] A Törvényszék az alperes fellebbezését nem találta alaposnak, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 324. § (1) bekezdés szerint alkalmazandó 253. § (2) bekezdése és 254. § (3) bekezdése alapján,

helyes indokainál fogva helybenhagyta.

- [21] A Törvényszék a fellebbezésben foglaltakra tekintettel hangsúlyozta, hogy az alperes a haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyásának megtagadását az Agrárkamara 2015. június 1-jei állásfoglalására alapította. Ezen állásfoglalásra hivatkozással - egyéb bizonyítási eljárás lefolytatása nélkül - megállapította az alperes, hogy a Kamara álláspontja szerint a szerződésben foglalt bérleti díj meghaladja az (...) településen szokásos bérleti díjak mértékét, valamint alkalmas arra, hogy előhaszonbérletre jogosultat tartson távol az előhaszonbérleti jogának gyakorlásától, ezért a haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyását megtagadta.
- [22] Kiemelte a Törvényszék, hogy a szerződéses szabadság polgári jogi szabálya a Földforgalmi törvény hatálya alá tartozó haszonbérleti szerződések megkötése szempontjából nem alkalmazható, erre vonatkozóan a Földforgalmi törvény és a Fétv. tartalmaz előírásokat. Leszögezte, hogy a jogvita elbírálására a Földforgalmi törvény 53. § (2) bekezdés a) pontjának rendelkezéseit szükséges alkalmazni.
- [23] Az aránytalanság körében rámutatott arra, hogy megállapítható volt, mely szerint az alperes a tényállás felderítési kötelezettségének nem tett eleget, a felhívására csatolt iratokat nem vizsgálta, azokat határozatában nem értékelte, a határozat kizárólag a kamarai állásfoglaláson alapult. A törvényszék megítélése szerint az elsőfokú bíróság által kirendelt igazságügyi szakértői bizonyítás eredményeként készült szakvélemény, amely többször is kiegészítésre került, nem homályos, nem hiányos, nem ellentmondó sem önmagával, sem egyéb bizonyított tényekkel, így azt az elsőfokú bíróság helyállón fogadta el ítélezése alapjául. Hangsúlyozta, hogy az alperes a perben a szakértői vélemény további kiegészítését, más szakértő kirendelését nem kérte.
- [24] A Törvényszék álláspontja szerint a haszonbérleti díj megfelelőségének megállapítása során nem kizárólag a rendelkezésre álló statisztikai adatokból és egy átlagértékből kell kiindulni, hanem figyelemmel kell lenni a szakértő által részletezett körülményekre, amelyek kihatást gyakorolnak a haszonbérleti díj mértékére, illetve azon tényezőkre, amelyek indokoltá teszik adott esetben magasabb haszonbérleti díj megfizetését is (például egybeművelés).
- [25] Mindezek alapján a törvényszék megállapítása szerint, figyelemmel a szakértői véleményben foglaltakra, a perbeli ingatlan területi elhelyezkedésére, jó termőképességére, megközelíthetőségére, a felvevő piac közelségére, az egybeművelésére, a kikötött 240.000 Ft/ha/év haszonbérleti díj aránytalannak nem tekinthető. A visszatartó hatását az aránytalanság megállapításának hiányában vizsgálni már nem kellett, mivel az akkor vonható a megtagadás tekintetében az értékelés körébe, ha a szerződésben kikötött haszonbérleti díj aránytalansága kerül megállapításra.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [26] A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és a felperes keresetének elutasítását kérte.
- [27] Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet a Pp. 339. § (1) bekezdésébe, a Földforgalmi törvény 53. § (2) bekezdés a) pontjába ütközik. Fenntartotta azon álláspontját, miszerint a szerződésekben szereplő haszonbérleti díj a piaci átlagot jelentő értékeket jelentősen meghaladja, a piaci viszonyokhoz képest aránytalan, ezért a bíróság ítéletében foglaltakkal ellentétben objektíven alkalmas más haszonbérleti jogosultaknak a szerződéstől való távol tartására. Hivatkozott arra, hogy önmagában az, hogy egy szerződésre „nem jelentkezik rá”, még nem jelenti azt, hogy a benne foglalt haszonbérleti díjat el is fogadják, hiszen ez azt is jelentheti, hogy más gazdasági szereplőknek az túl magas. A kifüggesztett szerződés ajánlatnak minősül [Földforgalmi törvény 49. § (1) bekezdés]. Az elfogadó nyilatkozatnak a polgári jog szabályai szerint kellően komolynak és joghatás kiváltására alkalmasnak kell lennie. Amennyiben valaki azzal a kikötéssel kíván a szerződésre rájelentkezni, hogy ő egyébként a szerződésben foglalt haszonbérleti díjhoz képest alacsonyabbat tart reálisnak, akkor a mezőgazdasági igazgatási szerv az elfogadó nyilatkozatát nem

veheti figyelembe. A polgári jog szabályai szerint az ajánlattal nem egyező elfogadó nyilatkozat új ajánlatnak minősül, a Földforgalmi törvény pedig úgy fogalmaz a 49. § (5) bekezdésében, hogy a haszonbérbeadót az olyan elfogadó nyilatkozat köti, amelyet az előhaszonbérletre jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában a haszonbérleti szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja. A Kúria is megállapította, hogy az elfogadó nyilatkozat lényeges kérdésben nem térhet el az ajánlatként közölt haszonbérleti szerződéstől (BH2016.347).

- [28] Kifejtette az alperes, hogy a kifogásolásnak nincs jogszabály által intézményesített eljárási rendje, a jogalkotó a hatóságra bízta annak megítélését, hogy a szerződésben foglalt haszonbérleti díj eltúlzott voltából kifolyólag alkalmas-e arra, hogy másokat visszatartson. Hangsúlyozta az alperes, hogy a jogszabály szövegéből nem következik, hogy ennek a távol tartásnak ténylegesen be is kell következnie, elegendő az, hogy potenciálisan alkalmas arra. Tekintettel arra, hogy a felperes az előhaszonbérletre jogosultak rangsorában nem az első helyen szerepel, így lehetnek olyan más előhaszonbérletlők, akiket ez a bérleti díj visszatarthatott.
- [29] Az alperes álláspontja szerint már az ár-értékaránytalanság fennállása is elég bizonyíték arra, hogy a haszonbér meghatározása alkalmas volt más előhaszonbérletlők távol tartására, hiszen a piaci szereplőkre jellemző, hogy a „túlárzott termékeket” elkerülik. Ez mind olyan alapvető közgazdaságtani törvényszerűség, amely a köztudatba is beépült. Utalt arra az alperes, hogy az Agrárkamara által adott állásfoglalás szerint a helyi gazdálkodók sem tartják a piacon jellemző bérleti díjnak a 240.000 Ft/ha/év bérleti díjat. Megjegyezte, hogy a szakértői vélemény a 18. oldalán az Agrárkamara álláspontját is reálisnak fogadta el, és ez a bírósági ítéletben is rögzítésre került.
- [30] Kifogásolta az alperes, hogy a Törvényszék az indokolási kötelezettsége körében is jogellenesen járt el a visszatartó hatás vizsgálatának kérdésében, az ítélet indokolása ellentétes az elsőfokú közigazgatási bíróságéval. Ennek okszerű magyarázatát nem adta.
- [31] Kifejtette az alperes, hogy az elsőfokú bíróság tényként fogadta el és ítéletében is rögzítette, hogy a megkötött haszonbérleti szerződések adatai alapján megállapítható, hogy az átlagos bérleti díjat (140.000 Ft/ha) a perrel érintett szerződésben szereplő haszonbérleti díj (240.000 Ft/ha) meghaladja. Ezt követően azonban a Földforgalmi törvény 53. § (2) bekezdését tévesen értelmezte, amikor a haszonbérleti díj visszatartó hatását nem állapította meg. A törvényszék indokolása ehhez képest azt tartalmazza, hogy a bérleti díj arányos, ezen túl a visszatartó hatást pedig már nem vizsgálta.
- [32] Jogellenesnek tartotta az alperes azt, hogy egy általa csatolt bizonyítékot az elsőfokú bíróság nem értékelt, a Törvényszék pedig figyelmen kívül hagyott. Ez a bizonyíték a közigazgatási bíróság által 10.K.27.647/2015/22/A/1. szám alatt az iratokhoz szerelt térkép és a szerződések adatbázisából készített kivonat. Ez a leválogatás is igazolja, hogy a környező, hasonló fekvésű, adottságú ingatlanok vonatkozásában jelentősen alacsonyabb bérleti díj az elfogadott, és nem jellemző a 240.000 Ft/ha haszonbérleti díj. Mindez a piacgazdaság törvényeit figyelembe véve a visszatartó hatást is egyértelműen alátámasztja.
- [33] Iratellenesnek minősítette az alperes a Törvényszék azon megállapítását, hogy a szakértői vélemény nem hiányos, a bíróság végzésében foglaltaknak a szakértő ugyanis nem tett eleget. Az átlagos bérleti díj és a szerződésben szereplő bérleti díj között olyan nagy arányú (körülbelül 70%) az eltérés, ami az aránytalanságot egyértelműen megállapíthatóvá teszi. Ennek vizsgálata során egyébként a haszonbérleti díj mértékén túl figyelemmel kell lenni a szerződéskötés körülményeire, a szerződés tartalmára, a piaci viszonyokra, az ügylet sajátosságaira, az ingatlan jellemzőire, a felperesi gazdálkodás jellegére. Ezzel kapcsolatosan az alperes ismételten hangsúlyozta a szerződés blanketta jellegét, valamint azt, hogy az alperes a Kamara megkeresésével a piaci viszonyokról szerzett információt.
- [34] Fenntartotta az alperes azon álláspontját, hogy a bérleti díj nagyságát a támogatások nagysága nem indokolhatja, nem befolyásolhatja. A támogatások nem alanyi jogon járnak, ezért az volt az álláspontja, hogy a haszonbérleti díj aránytalansága körében a támogatások nem értékelhetők, így a haszonbérleti díj arányosságát sem alapozhatják meg. Az alperes megítélése szerint a felperesi

gazdálkodás jellegének értékelése, melyet a Törvényszék elvárt volna az alperestől, a sok szubjektív tényezőre tekintettel rendkívül bizonytalanná tenné a joggyakorlatot, amely nyilvánvalóan nem volt a jogalkotó célja. Hangsúlyozta, hogy a kisgazdaságok stabil működése, fejlődése, a vidéki családi közösségek termelési közösségként történő megszerveződése és támogatása a Földforgalmi törvény által deklarált célok közé tartozik. Egy tőkeerős gazdasági társaság ugyanakkor a piaci befolyását kihasználva a piaci ár feletti haszonbért ajánlhat.

- [35] Az alperes összegezett álláspontja szerint a bíróságnak a rendelkezésre álló adatok, bizonyítékok és a közgazdasági törvényszerűségek alapján a szerződésben foglalt bérleti díj vonatkozásában meg kellett volna állapítania, hogy az alkalmas volt más haszonbérleti jogosultak távol tartására és keresetet erre tekintettel el kellett volna utasítania. A perben a bizonyítási teher a felperesre volt kiosztva, márpedig ő nem tudta eredményesen bizonyítani, hogy az alperes határozata hibás volt.
- [36] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Álláspontja érdemi fenntartása mellett arra mutatott rá, hogy az alperesnek is lett volna módja másik szakértő kirendelését kérni, de azt nem tette. A felülvizsgálati kérelem lényegében a bizonyítékok felülmérlegelésére irányul, amire nincs sem ok, sem mód.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [37] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [38] A Kúria álláspontja szerint az ügyben eljáró bíróságok megfelelő alapossággal feltárták és rögzítették ítéleteik indokolásában az ügyben irányadó tényállást és az ide vonatkozó jogszabályi rendelkezésekből helytálló jogi következtetést vontak le.
- [39] Kiemeli a Kúria, hogy a felülvizsgálati eljárás során a Pp. 270. § (2) bekezdése és 272. § (2) bekezdése értelmében kizárólag a jogerős ítélet jogszerűsége vizsgálható, a Pp. 275. § (2) bekezdésének megfelelően a felülvizsgálati kérelemmel érintett körben. A felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye.
- [40] A perben rendelkezésre állt iratanyag tanúsága szerint az alperes G.J. haszonbérbeadó, valamint a felperes mint haszonbérelő között 2015. május 12. napján megkötött haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyását azon indokkal tagadta meg, hogy a szerződésben meghatározott haszonbér mértéke aránytalansága okán alkalmas volt arra, hogy a haszonbérelő más előhaszonbérletre jogosultat távol tartson az előhaszonbérleti jogának gyakorlásától.
- [41] A határozat a Földforgalmi törvény 53. § (2) bekezdés a) pontján alapult, mely szerint az (1) bekezdésben foglaltakon túl, 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.
- [42] Helytállónak találta a Kúria azt, hogy a bíróság a haszonbér értékének aránytalansága vizsgálata körében igazságügyi szakértői bizonyítást rendelt el, ez ugyanis kifejezetten olyan jellegű szakkérdésnek minősült, amelyre vonatkozóan csak szakirányú szakértő rendelkezhetett megfelelő szakértelemmel. Hangsúlyozza a Kúria, hogy a perben kirendelt igazságügyi szakértő megfelelő kompetenciával rendelkezett a szakvélemény elkészítésére, azt részletes elemzésekkel, összevetésekkel, értékelésekkel tette meg, a peres felek észrevételeire nyilatkozott, a bíróság felhívására szakértői véleményét többször is kiegészítette. A Kúria megítélése szerint a szakértő a perben felmerült szakkérdés tekintetében körbejárt, értékelt és mérlegelt minden olyan lényeges körülményt, amely a haszonbér aránytalansága tekintetében mérvadó volt. Egyetértett a Kúria a bíróságok azon álláspontjával, hogy a szakértői véleményt ítélezésük alapjául elfogadták, abban az ügy lényegét érintő hiányosság, ellentmondásosság vagy következetlenség nem volt feltárható.
- [43] Kiemeli a Kúria, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében részletesen és tételesen ismertette és elemezte a szakértői véleményben foglaltakat, és részletesen megindokolta, hogy azt milyen okból és

menyiben tartotta elfogadhatónak. A peres feleknek a szakértői véleményre vonatkozóan észrevételezési lehetősége volt, ezzel éltek is, a szakértő ezekre, és a bíróság kiegészítő kérdéseire is kimerítő választ adott.

- [44] Az általánosan kialakult és következetes legfelsőbb bírósági és kúriai ítélkezési gyakorlat alapulvételével hangsúlyozza a Kúria, hogy ha a felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélettel megállapított tényállást, vagyis azt sérelmezi, hogy a bíróság a tényállást a Pp. 206. §-ának megsértésével állapította meg, a jogerős ítélet érintésének csakis akkor van helye, ha a tényállás iratellenes, illetőleg a bíróság a bizonyítékokat - azok egybevetése során - nem a maguk összességében értékelte, és ennél fogva a megállapított tényállás nyilvánvalóan okszerűtlen, vagyis lényeges logikai ellentmondást tartalmaz. Nem állapítható meg azonban jogszabálysértés akkor, ha a felülvizsgálati kérelem a bizonyítékok okszerű mérlegelését támadta. A Pp. 206. §-a szerinti szabad bírói mérlegeléssel megállapított tényállás - ha az nem iratellenes vagy logikátlan - felülvizsgálata nem lehet eredményes. A felülvizsgálati eljárásban ugyanis felülmérlegelésnek nincs helye. Nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére. A felülvizsgálat csak arra szorítkozhat, hogy a mérlegelés adatkörébe vont adatok, tények értékelésénél nincs-e nyilvánvalóan helytelen következtetés.
- [45] A Kúria álláspontja szerint a jogerős ítélet ezen kritériumoknak megfelelt. Az ügyben eljáró bíróságok összevetették, értékelték és mérlegelték a perben rendelkezésre állt bizonyítékokat, különös hangsúllyal a perben beszerzett igazságügyi szakértő szakvéleményére, és a jogerős ítélet indokolása - az elsőfokú ítélet részletes indokolásával együttesen - logikus, okszerű és ellentmondásmentes megokolást tartalmaz az alperesi határozat jogszerűségének megítélése körében. Ezen indokolás a Pp. 221. § (1) bekezdése szerinti tartalmi követelményeknek maradéktalanul megfelelt.
- [46] A felülvizsgálati kérelemben foglaltak kapcsán szükségesnek tartja hangsúlyozni a Kúria, hogy a Pp. 340. § (1) bekezdése folytán a közigazgatási perekben irányadó Pp. 164. § (1) bekezdése alapján az alperesnek is lehetősége lett volna a perben további bizonyítékokat előterjeszteni, akár más szakértő kirendelését is indítványozni, ilyen bizonyítási lehetőséggel azonban az alperes a perben nem élt. A felülvizsgálati kérelmében felvetett kifogásokra úgy az elsőfokú, mint a másodfokú bíróság is ítéletének indokolásában már választ adott, azok tartalmával a Kúria is egyetért. A perben kirendelt szakértő szakvéleménye objektív és egzakt volt, alkalmas arra, hogy a bíróságok az abban foglaltakra alapítsák ítéletüket. Az igazságügyi szakértő világos, valós és okszerű magyarázatát adta a több szempontból is elvégzett szakértői vizsgálatának eredményeként, hogy a perbeli termőföldek reális haszonbérleti díja 240.000 Ft/ha körül mozog, az nem tekinthető aránytalanul, ellentétben az alperesi állásponttal. A szakértő még arra is utalt, hogy a felperes által folytatott ipari zöldségtermelésre figyelemmel akár 300.000 Ft/ha bérleti díj is elfogadható lett volna.
- [47] Az alperes által is hivatkozott kamarai állásfoglalás, amely a haszonbérleti díj összegét 110.000-120.000 Ft/ha/év összegben határozta meg, kifejezetten tartalmazta azt a rendelkezést, hogy „intenzív konzervgyári növények termesztése, illetve öntözhető köves út mellett található táblák esetén nagyobb eséllyel gazdálkodható ki a fentebb említettől magasabb haszonbérleti díj”. Az Agrárkamarának a per anyagává tett, a szakértő részére megküldött levele szerint „a kamarának semmilyen jogszabályi felhatalmazása a földárak és haszonbérleti díjak nyilvántartására nincs. Feladatai között nem is szerepel ilyen jellegű ellenőrzések lefolytatása, adatok kezelése, aktualizálása és monitorozása. Magyarországon jelenleg szabadon alakulnak a földárak és a haszonbérleti díjak, ezeket kizárólag a piac szabályozza, a kamara nem rendelkezik hivatalos, hiteles adatbázissal, ilyen nyilvántartást nem vezet, és nem is vezethet”. Erre figyelemmel alaptalanul érvelt az alperes csakis a kamarai állásfoglalással, önmagában arra alapozottan ugyanis nem volt jogszabályi lehetőség a haszonbérleti díj arányosságának megkérdőjelezésére. A vitatott kérdésben az igazságügyi szakértő kirendelése tehát egyértelműen indokolt volt.

- [48] A peranyag tanúsága szerint a jelen eljárással érintett termőföld az úgynevezett hajdúsági löszháton található, ahol a legmagasabb AK értékkel rendelkező termőföldek vannak, a felperes ezeken a termőföldeken intenzív konzervipari növényeket termeszt (csemege kukorica, zöldborsó), amely speciális növényfajták lehetővé teszik azt, hogy a 240.000 Ft/ha haszonbérleti díj összegét kigazdálkodhassa, és a föld tulajdonosa részére megfizethesse. Egyetértett a Kúria azon szakértői véleményre alapozott megállapítással is, hogy fontos szempont volt a területek egybeművelhetősége, ugyanis a felperes nem parcellánként műveli a perbeli területeket, hanem azok több tíz hektáros területek részei. Jó megközelíthetőségük, amelyeket a szakértő értékelt is, szintén a haszonbérleti díj nagyságára alapvetően kiható körülmény volt
- [49] Egyetértett a Kúria a haszonbérleti díj mértékének a termőföldek vételárának alapulvételével történő számításával, és összevetésével is. A perbeli adatok szerint a felperes által csatolt termőföld adásvételi szerződések szerint a perbeli termőföldekkel azonos AK értékű és fekvésű termőföldek hektáronkénti vételára 6.500.000 Ft/ha összeget tesz ki. A KSH által kiadott tájékoztató szerint a termőföldek éves haszonbérleti díjának összege a termőföldek vételárának 4%-6%-a, ennek figyelembe vételével a 240.000 Ft/ha/év haszonbérleti díj összeg aránytalanul és túlzott mértékűnek semmiképp sem tekinthető.
- [50] Tévesen érvelt az alperes a haszonbérleti díjak számtani átlagával, ez ugyanis önmagában nem alkalmas a reális haszonbérleti díj összegének a perbeli ingatlanok vonatkozásában történő meghatározására, mert az átlagos minőségű vagy minőség alatti termőföldek nem összehasonlíthatóak a perbeli 295,5 AK értékű termőfölddel. A szakértő helyesen végzett egyediesített számításokat a perbeli termőföld egyedi értékelésére.
- [51] Utal a Kúria arra, hogy az első- és másodfokú bíróság indokolása érdemben nem tér el egymástól. Mindkét ítélet hangsúlyozta, hogy a szerződés jóváhagyása megtagadásának konjunktív feltételei vannak. A másodfokú bíróság csupán arra mutatott rá - helyesen -, hogyha a bérleti díj nem aránytalan, akkor erre tekintettel a további előhaszonbérllők távoltartása fogalmilag nem merülhet fel. Márpedig jelen ügyben aggálymentes szakvélemény támasztotta alá, hogy a haszonbérleti díj reális. A hivatkozottak szerint tehát az alapos és valamennyi értékelési szempontra kiterjedő szakértői vélemény végső konklúziója az volt, hogy a perbeli termőföld vonatkozásában a szerződésben megjelölt 240.000 Ft/ha haszonbérleti díj összeg nem tekinthető aránytalanul.
- [52] Megjegyzi a Kúria, hogy a perben merült fel adat arra vonatkozólag, hogy az alperes ilyen összegű haszonbérleti díj mellett hagyott jóvá hasonló esetekben és területeken haszonbérleti szerződéseket. A felülvizsgált alperesi határozat azonban arra vonatkozó indokolást nem tartalmaz, hogy ezt a perbeli esetben miért nem érvényesítette, a határozat indokolása csupán formális, a Földforgalmi törvény 53. § (2) bekezdés a) pontjára hivatkozó és idéző megokolást tartalmaz, azon túl pedig kizárólag az Agrárkamara tájékoztatására alapoz.
- [53] A felülvizsgált ítéletek indokolásából kitűnően azonban ezen indokolás sem elegendő, sem megalapozott nem volt, ezért a Kúria az érdemben helyes jogerős ítélettel helybenhagyott elsőfokú bíróság által kialakított jogi álláspontot fogadta el, amelynek eredménye a felperes által megkötött haszonbérleti szerződés jóváhagyásának megadása volt.
- [54] Minderre tekintettel a Kúria a jogerős ítélet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

- [55] *A haszonbérleti díj arányosságának kérdése - vita esetén - igazságügyi szakértő bevonásával dönthető el. Önmagában az a tény, hogy a szerződésben foglalt haszonbérleti díj a helyben kialakult átlagos díjnál magasabb - az ügy egyedi körülményeinek vizsgálata nélkül - nem eredményezheti aránytalanságra (és ennél fogva más előhaszonbérllők távoltartására) hivatkozással a szerződés jóváhagyásának megtagadását.*

Záró rész

- [56] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (2) bekezdésének megfelelően tárgyaláson bírálta el.
- [57] A felülvizsgálati eljárásban felmerült felperesi perköltség megfizetésére a Kúria az alperest a Pp. 270. § (1) bekezdés folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdés szerint kötelezte.
- [58] Az alperes személyes illetékmentességére tekintettel a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a értelmében az állam viseli.
- [59] Az ítélet ellen a felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2019. november 12.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Mudráné dr. Láng Erzsébet s.k. előadó bíró,
Dr. Rák-Fekete Edina s.k. bíró