



## **Debreceni Törvényszék**

<b>Az ügy száma:</b>	13.K.700.280/2020.
<b>Az ítélet száma:</b>	13.K.700.280/2020/54.
<b>A felperes:</b>	Kocsis István (lakóhelye: 6640 Csongrád, Jegenye utca 16.)
<b>A felperes képviselője:</b>	Dr. Georgiádes László ügyvéd (székhelye: 6640 Csongrád, Hunyadi tér 18.)
<b>Az alperes:</b>	Szelevény Község Önkormányzat Képviselő-testülete (címe: 5476 Szelevény, Kossuth utca 4.)
<b>Az alperes képviselője:</b>	Dr. Tarr Ágnes ügyvéd (székhelye: 6640 Csongrád, Jókai utca 2.)
<b>A per tárgya:</b>	földforgalmi ügyben hozott képviselő-testületi határozat bírósági felülvizsgálata

### **Ítélet:**

A bíróság az alperes 2016. december 2-án meghozott 84/2016. (XII. 2.) határozatát hatályon kívül helyezi és az eljárás megismétlését rendeli el.

Kötelezi az alperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg a felperesnek 382.433 (háromszáznyolcvankettőezer-négyszázharminchárom) forint perköltséget. Megállapítja, hogy a feljegyzett, 30.000 (harmincezer) forint eljárási illeték az állam terhe.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

### **Indokolás**

#### **Tényállás:**

- [1] A bíróság a közigazgatási eljárás iratai, a felperes által a /2. sorszám alatti beadvány 1. melléklete alatt becsatolt, a szelevényi 0204/35. helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja és térképmásolata, a felperes által a /6. beadvány 3. melléklete alatt előterjesztett, a szelevényi 0206/26. és 0206/27. számú ingatlanok tulajdoni lapjai, az alperes /48. számú beadványához csatolt, Székely Károly Rolandra vonatkozó iratok, Mandula Róbert igazságügyi szakértő /28.

sorszám alatt előterjesztett és /30., /44. sorszám alatt írásban, továbbá /46. sorszám alatt tárgyaláson szóban kiegészített szakvéleménye, valamint Székely Károly és Székely Károly Roland tanúk /53. sorszámú jegyzőkönyvben rögzített vallomásai és az adott jegyzőkönyv melléklete alapján a következő tényállást állapította meg:

- [2] A csongrádi lakos felperes 2015. november 12-én vevőként adásvételi szerződést kötött az ugyancsak csongrádi lakos Péter Erika eladóval a Szelevény külterületi, 0206/17 helyrajzi számú, 1 ha 4403 m<sup>2</sup> területű, 35 AK értékű szántó 1/1 tulajdoni hányadának megvásárlására. A felek a szerződésben 2.000.000 Ft vételárat kötöttek ki, amely 57.143 Ft/AK értéknek felelt meg.
- [3] A szántó Szelevény „Rét” elnevezésű külterületi részén, mezőgazdasági övezetben fekszik. Közvetlen aszfaltútról, a Szelevényt a szomszédos Csépa településsel összekötő közútról megközelíthető, az út a terület déli oldala mellett halad el, a terület szélén légvezeték fut. Az ingatlan kedvező, téglalap alakú, közel sík domborzatú, számottevő lejtése nincs, erózióknak nincs kitéve, talajszerkezete kedvező és bár a Jász-Nagykun-Szolnok megyei Szelevény külterületéhez tartozik, közúton kb. 230 m-re esik attól a Csongrád-Csanád megyei határ.
- [4] A felperes az ügylet megkötésekor östermelő, földműves volt, Szelevény külterületén is rendelkezett a perbeli ingatlanhoz közel, a közút másik oldalán, 0204/35. helyrajzi szám alatt szántó tulajdonjogával, üzemközpontja azonban nem a településen volt. A szerződésben az elővásárlási jogát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 18. § (1) bekezdésének e) pontjában jelölte, azaz arról nyilatkozott, hogy olyan földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.
- [5] Szelevény településen 2015-2016. években jelentősebb volt a szántók forgalma, az állami adóhatóság összehasonlító érték-adatbázisának adatai szerint az egy ha-ra vetített bejelentett értékek, forgalmi értékek jelentős szórást mutattak. Az adásvételi szerződésben kikötött vételár 1 ha-ra visszaosztott összege (≈ 1.388.600 Ft) a legmagasabb Ft/ha értékek közé tartozott. A kikötött vételár egyébként 18,67%-kal haladta meg az ingatlan forgalmi értékét, az 1.685.436 Ft-ot.
- [6] A perbeli adásvételi szerződést Szelevény Község Polgármesteri Hivatalának hirdetőtábláján 2015. november 26. és 2016. január 25. között függesztették ki.
- [7] Székely Károly 2016-ban Szelevény Község Önkormányzatának képviselője, alpolgármestere, emellett az agrárkamara települési agrárgazdasági bizottságának tagja volt, jelenleg is az. Nevezett 2015-2016. években földművesként - a bérleményeivel együtt - 250-260 ha földön gazdálkodott. A 0206/17 helyrajzi számú ingatlan közvetlen szomszédságában földtulajdonnal ugyan nem rendelkezett, de bérleménnyel igen és a perbeli szántót a gazdálkodása szempontjából kedvezőnek látta, mivel az aszfaltútról volt megközelíthető, megszerzése elősegítette volna azt, hogy Székely Károly a tábláit munkagépekkel el tudja érní, mivel addig rossz földutakon, illetőleg olyan helyeken volt kénytelen behajtani a földjeire, amelyek helyenként a szélesebb munkagépek bejutását nehezítetté tették. Előzetesen azonban a földtulajdonost a vételi szándékával nem kereste meg. Székely Károly az ügyletkötés időszakában 1,5 millió forintot hajlandó lett volna áldozni a vásárlásra, de a kikötött 2 millió Ft vételár összegét nem, elfogadó jognyilatkozatot így nem tett.

- [8] Székely Károly a kifüggesztett ügyletet a fia, Székely Károly Roland figyelmébe ajánlotta, aki helyben lakó fiatal gazda volt és 2015-2016 években kezdett el életvitelszerűen mezőgazdasággal (kezdetben növénytermesztéssel) foglalkozni. Székely Károly Rolandnak ekkoriban körülbelül 4-6 hektárnyi földtulajdona volt, emellett bérleményeket is művelt. A művelt földterületeit később főként bérleményekkel növelte.  
A perbeli ingatlan az édesapja ajánlását megelőzően nem nagyon érdekelte Székely Károly Rolandot, az adott szántót a szülője elmondása alapján „tájolta be”.  
Székely Károly Roland 700.000 Ft/ha árat áldozott volna a vásárlásra, a szerződés szerinti vételárat nem adta volna meg, elfogadó jognyilatkozatot nem tett.
- [9] A szerződés kifüggesztésének időtartama alatt a jegyzőhöz elfogadó jognyilatkozat nem érkezett.
- [10] A mezőgazdasági igazgatási szerv a jegyzői irattovábbítás után megkezdte a szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárását és megkereste a helyi földbizottsági feladatkörben eljáró Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Elnökségét (a továbbiakban: Kamara) az Fftv. 24. §-a szerinti, a szerződés jóváhagyásához vagy a jóváhagyás megtagadásához szükséges földbizottsági állásfoglalás kialakítása érdekében. A Kamara az ügyletet a szelevényi települési agrárgazdasági bizottsággal, annak 5 tagjával előzetesen írásban véleményeztette.
- [11] Székely Károly a települési agrárgazdasági bizottság tagjaként azt a véleményt adta az erre szolgáló nyomtatvány kitöltésével, hogy az adásvételi szerződésben kikötött vételár aránytalanul magas. Tudomása szerint egyébként a többi tag is erről alkotott véleményt, melyről abból következtetett, hogy a Kamara végül elfogadta ezt az álláspontot.
- [12] A Kamara a 2016. november 4-én, JNSZ01-02086-7/2016. számon kiadott állásfoglalásában az Fftv. 24. § (2) bekezdés d) pontjára hivatkozva nem támogatta a felperes földszerzését, mert arra a következtetésre jutott, hogy az adásvételi szerződésben szereplő ellenérték a föld forgalmi értékével nem áll arányban, az aránytalansággal a felperesi vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától. Az állásfoglalás utalt arra, hogy a Kamara legjobb ismeretei és a köztudomású tények szerint az adásvételi szerződésben megjelölt ingatlannal azonos jellemzőkkel, adottságokkal rendelkező földek forgalmi értéke Szelevény településen 25.000 Ft/AK, legfeljebb 35.000 Ft/AK.
- [13] A felperes a kamarai állásfoglalás ellen kifogást nyújtott be, amelyben arra hivatkozott, hogy az ingatlan inkább tartozik Csongrád város ún. „Nagyvér”-jéhez, mint Szelevényhez, ahol is a szántók vételára 45.000-55.000 Ft/AK érték között ingadozik és bár a vételárat maga is magasnak tartotta, az nem volt eltúlzott.  
Előadta azt is, hogy évtizedek óta a „Nagyvér”-ben gazdálkodik, Csongrád ezen részén több mezőgazdasági ingatlana van, többek között a perbeli ingatlantól 1-2 km-re is. Emellett a 0206/17 helyrajzi számú ingatlantól 100 m-re is van egy 2.916 m<sup>2</sup> területű, szelevényi szántója, 0204/35 helyrajzi szám alatt, melyhez térképmásolatot mellékel. Hivatkozása szerint a vásárlással a gazdaságát kívánta bővíteni.  
Véleménye szerint az állásfoglalás azon megállapítása, hogy elővásárlásra jogosultat tartott távol, teljes mértékben alaptalan volt, a vételárhoz annak semmi köze nem volt.
- [14] A kifogásról az alperes határozott 2016. december 2-án, zárt ülésen.
- [15] Az ülésen képviselőként, alpolgármesterként részt vett Székely Károly is, aki beszámolt a

képviselőknek arról, hogy maga és a fia is meg szeretne volna venni a földet, de túl magasnak tartották a vételárat, ezért nem tettek elfogadó jognyilatkozatot. Utalt továbbá az egyik szomszédra, Csongrádi Ferencsel folytatott beszélgetésére, aki szerint azért kétmillió forint van a szerződésben, hogy senki ne jelentkezzen a földre. Székely Károlynak egyébként - hivatkozása szerint - Csongrádi Ferenc adta át ezt az információt azzal, hogy neki a felperes dicsekedett erről az egyik találkozásuk alkalmával.

- [16] Az ülésen más név nem hangzott el a föld iránt érdeklődőként.
- [17] Az alperes a 84/2016. (XII. 2.) határozatával a felperes kifogását elutasította. Határozatában leszögezte, hogy az ingatlan nem Csongrádon van, hanem Szelevény község közigazgatási területén található, a település „Rét” elnevezésű részéhez tartozik, ezért az itt elhelyezkedő földek forgalmi értékét kell figyelembe venni. Az indokolás szerint az itt található szántók értéke 30.000-35.000 Ft/AK között mozog, ezért az adásvételi szerződésben megjelölt vételárat figyelembe véve az 57.000 Ft/AK érték nem áll arányban a földterület értékével és ez a vételár helyben lakó fiatal gazdát tartott távol az elővásárlási jog gyakorlásától. Az indokolás a felperes azon kifogására, hogy a perbeli ingatlantól mintegy 100 méterre tulajdonában van egy értékes, a szelevényi 0204/35 helyrajzi szám alatti, 2.916 m<sup>2</sup> területű szántó, amely a Csongrád-Csépa közút bal oldalán helyezkedik el, megjegyezte, hogy a felperes a kifogásában nem igazolta: ennek a területnek mennyi volt a vételára vagy Ft/AK értéke, ezért ez a hivatkozás a magasabb érték igazolására nem volt figyelembe vehető. Mindezek alapján az alperes azt állapította meg, hogy az Fftv. 24. § (2) bekezdés d) pontjában foglaltak fennálltak, ezért a kifogást az Fftv.-vel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 103/A. § (2) bekezdése alapján el kellett utasítania.

Kereseti kérelem és ellenkérelem:

- [18] A felperes a 2017. február 22-én előterjesztett kereseti kérelmében az alperes határozatának hatályon kívül helyezését és új eljárás elrendelését, valamint az alperes perköltségben történő marasztalását kérte.
- Álláspontja szerint az alperes az Fftv. 24. § (2) bekezdés d) pontjának megsértésével, szubjektív okok alapján hozta meg a döntését, megsértette továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:59. §-ában foglalt szerződési szabadság elvét is, figyelemmel arra, hogy a vételár, ahogyan a szerződés többi kikötése is, szabad megegyezés ára.
- Előadása szerint az ingatlan ugyan Szelevény község területén helyezkedik el, de természetben a csongrádi „Nagyrét”-hez tartozik, ahol a termőföld árak lényegesen magasabbak. Emellett, bár maga is magasnak vélte az árat, az érték mechanikusan nem minősíthető és ahogyan azt a kifogásban is kifejtette: részéről az ár megadása okszerű volt, mivel gazdaságát kívánta bővíteni a „Nagyrét”-ben.
- Sérelmezte, hogy az alperes nem indokolta, nem támasztotta alá bizonyítékkal azt a megállapítását sem: elővásárlásra jogosultat tartott távol a kialakult vételárral.
- Utalt arra is, hogy a Magyar Állam a megvásárolt ingatlantól 2-3 km-re elhelyezkedő, gyengébb minőségű földterületeket is hasonló vételáron értékesítette, mely hivatkozás körében, két csongrádi ingatlanra vonatkozóan ingatlan árverési jegyzőkönyvet, illetőleg adásvételi szerződést csatolt.
- [19] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben történő marasztalását kérte, ügyvédi megbízási szerződését és annak módosítását becsatolva.
- A határozatában foglaltakat fenntartva kiemelte: a Ptk. 6:222. § (4) bekezdésében és az Fftv.

18-22. §-aiban szabályozott elővásárlási jog által biztosított hatalmasság áttöri a felek szerződési szabadságának Ptk. 6:59. §-ában foglalt hatalmasságát, ezért a szerződési szabadságra történő felperesi hivatkozás nem helytálló.

Előadása szerint amennyiben a képviselő-testület megállapítja a vételár eltúlzott mértékét, a túlzott mérték a vevő és az elővásárlásra jogosultak vonatkozásában is az, így alappal feltételezhető, hogy a vételár túlzott megjelölése más jogosultakat távol tartott az elővásárlási joguk gyakorlásától. Ezt az alperes szerint a képviselő-testületnek egyedileg bizonyítania nem lehetséges és nem is szükséges.

Álláspontja értelmében a Fétv. 103/A. § (2) bekezdésével összhangban az Fftv. 23-25. §-ai betartásának kontrollját elvégezte, értékelése pedig a határozatból kitűnik.

Ellenkérelméhez az önkormányzati kifüggesztési jegyzékekből nyert adatokat tartalmazó kimutatást csatolt. Az erre történő hivatkozása szerint a Szelevény területén, 2015-től 2017. márciusig értékesített földek fajlagos Ft/AK egységára 37.482 Ft/AK értéket mutat, így a perbeli ingatlan reális vételára 1.311.870 Ft lett volna.

Előadta továbbá, hogy a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 50. § (3) bekezdése alapján a hatóság által hivatalosan ismert és a köztudomású tényeket nem kell bizonyítani.

Álláspontja szerint a határozata megfelelt a Ket. 50. § (1) bekezdésében és 72. § (1) bekezdés e/ea) pontjában foglalt követelményeknek.

A bíróság döntése és jogi indokai:

- [20] A bíróság megismételt eljárásban – és szervezeti átalakulást követően a Debreceni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 9.K.28.518/2019. számú perét folytatva - járt el, miután a Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Kfv.II.37.677/2018/8. számú végzésével az alappert lefolytató Szolnoki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság (alperesi határozatot megváltoztató és a kifogásnak helyt adó) 12.K.27.095/2017/5. számú ítéletét, valamint az utóbbit helybenhagyó, a Szolnoki Törvényszék 4.Kf.20.636/2017/5. számú ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.
- [21] A Kúria határozatában – egyéb, perben eldöntendő kérdések megvilágítása mellett - rámutatott arra: a kifogást elbíráló képviselő-testület a Fétv. 103/A. § szerinti eljárási rendben, e § (2) bekezdése szerint az Fftv. 23-25. §-a által megszabott keretben vizsgálja felül a kamarai állásfoglalást, tizenöt napos határidőn belül. Azt vizsgálja, hogy a földbizottság köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján jogszerűen végezte-e el az Fftv. 24. § (2) bekezdésében felsorolt szempontok szerinti értékelést, valamint az Fftv. 25. § (1) bekezdése értelmében az értékelést azonos szempontok szerint a jegyzékben szereplő összes elővásárlásra jogosultra nézve elvégezte-e, az állásfoglalását megfelelően indokolta-e, az értékelés szempontjai kitűnnek-e az állásfoglalásból, az értékelés ténybeli alapja, okszerűsége megállapítható-e. Ezt meghaladóan, azt előíró jogszabályi rendelkezés hiányában nem várható el a képviselő-testülettől, hogy olyan érdemi vizsgálatot végezzen, amely meghaladja az eljárása és feladatköre kereteit. A vételár arányossága szakkérdés, annak megválaszolására a Kamara kompetenciával nem rendelkezik. Az arányosság kérdése, ha azt vitatják, szakértői bizonyítást igényel, amelynek lefolytatására sem a Kamara, sem a képviselő-testület nem rendelkezik hatáskörrel és nem is biztosított számukra a megszabott rövid határidő alatt szakértői bizonyítás lefolytatásának lehetősége. A Kúria határozata szerint a szakértői bizonyításra a képviselő-testület határozatát felülvizsgáló bíróság előtti perben kerülhet sor, a képviselő-testületi döntés bírósági felülvizsgálatának érdemi voltát jelenleg az biztosítja, ha a képviselő-testület határozatának felülvizsgálata iránt indított perben a felperes bizonyítással (szakértői bizonyítással) igazolhatja, hogy a szerződéses vételár nem aránytalan és nem ütközik az Fftv. 24. § (2) bekezdés d) pontjába.

A Kúria iránymutatása szerint az elsőfokú bíróságnak az új eljárás során a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 3. § (3) bekezdésében foglalt tájékoztatási kötelezettsége teljesítését követően a felperes számára lehetőséget kell adni a bizonyításra, a bíróság a felperes esetleges szakértői bizonyítási indítványára szakértő kirendelésével vizsgálhatja a vételár arányosságát, illetve azt, hogy a vételár aránytalansága esetén a kikötött vételár más elővásárlásra jogosultat a joga gyakorlásától távol tartott-e, vagyis az Fftv. 24. § (2) bekezdés d) pontjában foglaltak fennállását az alperes helytállóan állapította-e meg.

- [22] A Pp. 275. § (5) bekezdése értelmében a Kúria végzésében foglaltak kötik a bíróságot. Határozatának figyelembevételével a bíróság – a keresetet alaposnak ítélve – a következők szerint döntötte el a jogvitát:
- [23] A Pp. 215. §-ában foglalt kereseti kérelemhez kötöttség a közigazgatási perben is érvényesül: a bíróság a jogvitát a kereseti kérelem és ellenkérelem keretein belül dönti el. Közigazgatási perben a keresetben hivatkozott anyagi és eljárási jogsértésekről határoz, döntését a keresetben nem hivatkozott jogsértésre – a semmisség esetét kivéve – nem alapíthatja.
- [24] A Pp. 339. § (1) bekezdése, valamint az Fftv. (jelen ítélet meghozatalakor hatályos) 73. § (2) bekezdésének a) és c) pontjai értelmében a bíróság a helyi földbizottság állásfoglalása ellen benyújtott kifogást elbíráló képviselő-testületi döntést nem változtathatja meg; a jogszabálysértő közigazgatási határozatot – az ügy érdemére ki nem ható eljárási szabály megsértésének kivételével – hatályon kívül helyezi és amennyiben új eljárás elrendeléséről határoz, a megismételt eljárást a helyi földbizottság folytatja le.
- [25] Az Fftv. szerződés megkötésekor, valamint a Kamara és az alperes eljárásakor is hatályos 24. § (2) bekezdése szerint a „helyi földbizottság az adás-vételi szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján, különösen a következő szempontok szerint értékeli:  
(...)  
d) az ellenérték a föld forgalmi értékével arányban áll-e, s ha nem, az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától.”
- [26] A Ptk. szerződési szabadságról rendelkező 6:59. §-ának (1) bekezdése szerint a felek szabadon köthetnek szerződést, és szabadon választhatják meg a másik szerződő felet. Ugyanezen § (2) bekezdése szerint a felek szabadon állapíthatják meg a szerződés tartalmát. A szerződéseknek a felek jogaira és kötelezettségeire vonatkozó szabályaitól egyező akarattal eltérhetnek, ha e törvény az eltérést nem tiltja.
- [27] A felperes kereseti kérelmében a szerződéses tartalom, ezen belül a vételár szabad meghatározására, a szerződési szabadság ezzel összefüggő sérelmére (tartalmilag a Ptk. 6:59. § (2) bekezdésének megsértésére) hivatkozott.
- [28] Az Fftv. 24. § (2) bekezdésének d) pontja nem azt fogalmazza meg, hogy a szerződést kötő feleknek tilos a megállapodásukban a megegyezésük szerinti vételárat kikötniük. A rendelkezés csupán a jogszabály által biztosított elővásárlási jog sérelmének elkerülése érdekében rögzíti azt, hogy az olyan, a föld forgalmi értékével arányban nem álló ellenérték, mely aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától, végső soron a szerződés hatályosulásához szükséges hatósági jóváhagyás gátja lehet.
- [29] Az Fftv. 24. § (2) bekezdésének d) pontja szerinti földbizottsági vétó tehát az elővásárlási jog

gyakorlásának - túlzott vételár kikötéssel történő - megakadályozását gátolja. Az esetleges korlátozás kérdése így a szerződési szabadság, azon belül is a vevőválasztás szabadsága és az elővásárlási jog relációjában merülhet fel.

- [30] Az Alkotmánybíróság a 7/2006. (II. 22.) AB határozatában a termőföldekkel összefüggő elővásárlási jog és a szerződési szabadság kérdésével már – az azóta hatályon kívül helyezett – a Nemzeti Földalapról szóló 2001. vi CXVI. törvény (Földalaptörvény) és a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Termőföldtörvény) szabályai kapcsán is foglalkozott.

Határozata Indokolásának III/1.1. és IV/1.1-1.2. pontjaiban rámutatott arra: a föld, más természeti erőforrásokhoz hasonlóan korlátozott mértékben áll rendelkezésre, nem szaporítható és mással nem helyettesíthető, véges jószág, a rá vonatkozó tulajdon szociális kötöttségei szükségképpen kapcsolódnak az állaghoz, a területi kiterjedtséghez és az értékhez. A termőföldnek egy országon belüli mennyisége adott, nem növelhető, a rendelkezésre álló föld viszont korlátlan ideig használható, nem amortizálódik. Mindezek a körülmények indokolhatják a földtulajdonosok termőfölddel való rendelkezési jogát korlátozó közérdekű beavatkozást.

Az Alkotmánybíróság kiemelte: az elővásárlási jog jogszabályban történő biztosítása mind a tulajdonos, mind a szerző fél szerződési szabadságát korlátozza, tartalmilag a tulajdonost megillető rendelkezési jog korlátozását jelenti, mely a vevőválasztási szabadságot érinti. Az állam birtokpolitikájának a megvalósítása érdekében azonban indokolt az elővásárlási jog megállapítása, vagyis e korlátozásnak észszerű indoka van. Ahhoz ugyanis, hogy a földtulajdonosok és a földhasználók halmazai közötti átfedés növekedését célzó állami földbirtok-politika megfelelően érvényesülni tudjon, indokolt olyan szabályok megalkotása, amelyek alapján a földet elsősorban a termőföld megművelésével életvitelszerűen vagy üzemszerűen foglalkozó földhasználók, a családi gazdálkodók, a helyben lakók szerezhetik meg. A korlátozás azonban csak a termőföldre vonatkozik és annak a megszerzését a törvényhozó nem zárja ki teljes mértékig, hanem csupán elővásárlási jog kikötésével korlátozza a tulajdonszerzést. A termőföld tulajdon megszerzésére vonatkozó szerződési szabadságnak viszont az elővásárlási jogból eredő korlátozások mellett is tág tere marad az Alkotmánybíróság szerint.

- [31] A felperes az előzőek miatt alaptalanul utalt arra, hogy a szerződési tartalom szabad megállapítására vonatkozó szerződési szabadságot sérti a vételár és arányosságának vizsgálata. Az Fftv. 24. § (2) bekezdésének d) pontja, vagyis törvény kifejezett rendelkezése szerint megengedett vizsgálat ugyanis ezt nem, legfeljebb a vevőválasztás szabadságát, azaz a Ptk. 6:59. § (1) bekezdését érinti. Ezen – nem túlzó - korlátozás pedig az állam birtokpolitikájának megvalósítását szolgáló, észszerű okból biztosított elővásárlási jog érvényesülését segíti elő. Az alperes ellenkérelmében így helyesen érvelt azzal, hogy a szerződési szabadságot áttörő elővásárlási jog okán a felperes a szerződési szabadságának megsértésére nem hivatkozhatott.

- [32] A felperes a kifogásában és a keresetében azt adta elő, hogy az ingatlan bár Szelevény község közigazgatási területéhez tartozik, természetben a csongrádi, úgynevezett „Nagyvér”-hez tartozik. A felperes ennek az állításának a megalapozottságát sem a kifogása benyújtásakor, sem a keresetében nem igazolta. Ahogyan a Kúria is rámutatott a Kfv.II.37.677/2018/8. számú végzése Indokolásának [26] bekezdésében: az alperesnek a kifogásról és az ahhoz esetlegesen csatolt bizonyítékokról kellett és lehetett döntenie. A kifogásban tett, alá nem támasztott állítás a kamarai állásfoglalás jogszerűtlenségének megállapítására nem vezethetett és a tényállás tisztázatlansága címén ez nem is volt az alperes terhére róható.

- [33] Ami az Fftv. 24. § (2) bekezdésének d) pontjában foglalt feltételek megítélését illeti:

- [34] A Kúria már több eseti döntésében kifejtette ezen rendelkezés helyes értelmezését (pl. KGD2018.100. szám alatt közzétett ítélet, Kfv.IV.37.172/2017/5. számú határozat), miszerint az Fftv. e pontja két feltétel egyidejű megvalósítása esetén teszi lehetővé a földbizottsági támogatás megtagadását: az egyik feltétel az ellenérték és a föld forgalmi értékének aránytalansága, a másik feltétel, hogy az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol e jogának gyakorlásától. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása szakkérdés, amennyiben az aránytalanság tekintetében vita áll fenn, úgy az ingatlan értékének szakértő által történő meghatározása az elsődleges. Az aránytalanság emellett nem pusztán a helyben szokásos piaci forgalmi értéként kezelhető statisztikai középértéktől történő bármilyen mértékű eltérést jelenti. A rendelkezés értelmezése szempontjából az aránytalanság: a forgalmi érték és a vételár közötti súlyos, kirívó eltérés. Utóbbira mutatott rá a Kúria a Kfv.III.37.686/2020/5. számú ítéletében.
- [35] Jelen perben a Pp. 3. § (3) bekezdése és 164. § (1) bekezdése alapján a felperest terhelte annak a ténynek a bizonyítása, hogy az ingatlan szerződéskori forgalmi értéke mennyi volt, ehhez képest a megállapodásban kikötött vételár és a forgalmi érték között nem volt kirívó eltérés, aránytalanság. Arra tekintettel, hogy az ingatlanok forgalmi értékének megállapítása szakkérdés, e téren nem okirati, hanem szakértői bizonyításnak volt helye. Így az érték alátámasztására a felperes által csatolt, két csongrádi ingatlan árverési jegyzőkönyve, adásvételi szerződése nem szolgálhatott, ahogyan az alperesi ellenkérelem azon kimutatása sem, amely szelevényi hirdetményekből összeállítottn, egyszerű átlagolással kívánta szemléltetni a helyi ingatlanok értékét.
- [36] A Debreceni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a 9.K.28.518/2019/11. sorszámu végzésével a felperes indítványára szakértői bizonyítást rendelt el, szakértőként Bányai Zoltán igazságügyi termőföld értébecslő szakértőt rendelte ki. A szakértő 9.K.28.518/2019/14. szám alatt megküldött szakvéleménye azonban a bíróság /9. sorszámu végzésében megfogalmazott felhívását követően, a /12. és /17. sorszámok alatt egyaránt beérkező szakértői nyilatkozat ellenére sem volt ellentmondás- és aggálymentes. A szakvélemény ugyanis nem állt összhangban az annak 11. oldalán bemutatott szakértői módszerrel, amely egyéni, azaz helyrajzi számonkénti értékelési lépéseket írt le, ezzel szemben a szakértői vélemény csoportos átlagolást és korrekciót alkalmazott. Emellett a szakértő az egyszerű átlagolással megkapott fajlagos érték vonatkozásában úgy alkalmazott például aszfaltozott útra tekintettel +10%-os korrekciót, hogy a csoport e szempont szerinti homogenitásáról sem győződött meg, az összehasonlító ingatlanok vonatkozásában nem végzett megközelíthetőség szempontja szerinti vizsgálatot.
- [37] A bíróság a Pp. 182. § (3) bekezdése alapján a felperes indítványára, a /25. sorszámu alatti végzésével új szakértő kirendeléséről határozott.
- [38] Mandula Róbert igazságügyi szakértő a /28. sorszámu alatti alapszakvéleményében kitért arra, hogy álláspontja szerint az AK értékek, a terület értéke és minősége között nincs erős és egyértelmű korreláció, a rendszer megalkotásakor és azóta sem történt egzakt laboratóriumi talajvizsgálat az egyes területek talajtani adottságainak pontos megismerésére, kizárólag szemrevételezéssel történt a minőségi kategóriák és az AK értékek megállapítása. Ugyan a termőföld-értébecsléssel foglalkozó szakértőnek az értékelés során figyelembe kell vennie az értékelendő és az összehasonlító ingatlanok AK-értékbeli különbségeit, de az AK érték kizárólagosságának figyelembevétele szakmai hiba lenne.
- [39] A szakértő a /28. sorszámu alatti alapszakvéleményében két szakértői módszerrel vezette végig



értékbecslését. Az egyik a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló, a másik pedig a hozamszámítás alapú megközelítési módszer volt.

- [40] A piaci összehasonlító adatok elemzése során kifejtette, hogy a csoportos összehasonlítás nem tud pontos adatot adni egy vizsgált ingatlan értékéről, az átlagadat nem ad pontos képet, figyelemmel arra, hogy egy nagyobb számú, akár 20-40 elemet tartalmazó ingatlancsoporton belül a rendelkezésre álló adatok (adatbázis, tulajdoni lap, NAV adatszolgáltatás) nem adnak elegendő információt ahhoz, hogy a korrekcióra sor kerülhessen.
- [41] A szakértő az összehasonlító elemzés során a páros összehasonlítás módszerét alkalmazta. Ennek során az állami adóhatóságtól 2015. augusztus 1. és 2016. április 30. között megvalósult ügyletekről adatszolgáltatást kért, részben az értékelt ingatlan közelében található csongrádi ingatlanok, részben - területi megkötés nélkül - szelevényi ingatlanok adatait érintően. A csongrádi, megkapott 10 adatból 5 ingatlant látott alkalmasnak arra, hogy az értékbecslésben azokat figyelembe vegye, figyelemmel a perbeli ingatlantól számított távolságukra, emellett arra, hogy a figyelmen kívül hagyott ingatlanok között erdő művelési ágúak, vagy a rendkívül kis méretük miatt összehasonlításra alkalmatlanok is voltak. Az állami adóhatóságtól 17 db szelevényi ingatlan adatához jutott, melyből 1 már nem szerepelt az ingatlan-nyilvántartásban. A szakértő az 5 csongrádi ingatlan közül 1, a 16 szelevényi ingatlan közül 4 ingatlant választott ki a páros összehasonlításra, mely ingatlanok közel helyezkedtek el a vizsgált ingatlanhoz, a legtávolabbi 1.500 méterre esett attól és hasonló tulajdonságokat mutattak, mint a perbeli ingatlan.
- [42] Az alapszakvélemény 7-8. és 15. oldalain szereplő leírás szerint a szakértő által kiválasztott csongrádi, 0589/37. helyrajzi számú szántó 1,2972 ha területű volt, hektáronkénti AK-értéke 30,54, a perbeli ingatlantól körülbelül 1.500 méterre helyezkedett el és hasonló tulajdonságokkal bírt. A szakértő művelést gátló tereptárgyként rögzítette, hogy az ingatlanon a légvezeték keresztül megy.
- A Szelevény külterületi, 0208/23. helyrajzi számú szántó területe 12,4923 ha volt, hektáronkénti AK értéke 19,57, a műútból 1.300 méterre esett, kedvező táblaalakkal rendelkezett, bekötőútról volt megközelíthető.
- A szelevényi 0204/42. helyrajzi számú ingatlan a szakértői vélemény 7. oldalán szántóként szerepelt, a vizsgált ingatlantól 50 méterre volt, az aszfaltút másik oldalán, mérete 0,2193 hektár volt. A szakvélemény 15. oldalán szereplő táblázat viszont ugyanezt az ingatlant kertként és 41,68 AK/ha adattal hozta.
- A szelevényi 0202/17. helyrajzi számú szántó 1,5356 ha méretű volt, alakja keskeny, megközelítése hasonló volt, mint a perbeli ingatlan, hektáronkénti AK-értéke 24,3.
- A 0206/11. helyrajzi számú szelevényi ingatlan 21,78 AK/ha fajlagos minőségű szántó volt, 0,7896 ha méretű, alakra hasonló tulajdonságokkal bírt, mint a perbeli ingatlan és 300 méterre feküdt attól, szintén aszfaltút mellett.
- [43] A szakértő a szakvélemény 15. oldalán értékmódosító szempontokként a művelési ágot; táblaméretet és alakot; elhelyezkedést; megközelíthetőséget; fajlagos minőséget; öntözési lehetőséget; kerítettséget; természeti védettséget; művelést gátló tereptárgyakat; jogi környezetet (helyi építési szabályzat); közműveket; esztétikai benyomást sorolta fel.
- A szelevényi, 0208/23. helyrajzi számú ingatlannal összevetés során a szakértő táblaméret, megközelíthetőség és fajlagos minőség miatt alkalmazott korrekciót. A szelevényi 0204/42. helyrajzi számú ingatlannal történő összehasonlítás a művelési ág, táblaméret és alak szempontoknál eredményezett korrekciót. A szelevényi 0202/17. helyrajzi számú ingatlan a táblaméret és alak miatt nyert a páros összehasonlítás során korrigálást, a 0206/11. helyrajzi számú ingatlan a hasonló tulajdonságai miatt korrekcióra nem adott okot, míg a csongrádi

0589/37. helyrajzi számú ingatlan a megközelíthetőség és művelést gátló tereptárgy miatt eredményezett korrekciót.

Ezek figyelembevételével a szakértő a korrigált fajlagos vételárat 1.144.662 Ft/ha-ban rögzítette.

- [44] A szakvélemény második módszere a hozamszámítás alapú megközelítéssel volt, mely alapján a szakértő 1.123.014 Ft/ha földértékhez jutott.
- [45] A szakértő a /28. szám alatti alapszakvéleményében ezután a két értékbecslési módszert kombinálta, a piaci összehasonlítás módszert domináló eljárásnak értékelve: utóbbi módszert 80%-os súlyozással, a hozamszámítás alapján elért földárát 20%-os súlyozással vette figyelembe, végül 1.140.332 Ft/ha forgalmi értéket, ennek figyelembevételével pedig a perbeli ingatlan teljes területnagyságára 1.642.420 Ft forgalmi értéket véleményezett.
- [46] A bíróság a /30. sorszámú végzésével küldte meg a feleknek a szakértői véleményt, bevárás nélküli határozathozatal terhe mellett, 15 napos észrevételezési határidővel.
- [47] Ezen észrevételezési határidőn belül az alperes a /31. sorszám alatti beadványában vitatta a hozamszámítás módszerénél figyelembe vett adatokat a búza előző évi tőzsdei átlagára és a környékre jellemző haszonbérleti díj, megyére jellemző adatokra utaló adatsorok vonatkozásában.  
Az összehasonlító értékelemzés vonatkozásában kifogásolta, hogy a szelevényi, 0204/42. helyrajzi számú ingatlant a szakértői figyelembe vette, mivel annak művelési ága nem szántó, hanem kert volt, területnagysága és fajlagos AK értéke is számottevően eltért a perbeli ingatlantól és a további összehasonlító adatként figyelembe vett ingatlanok adataitól is. Csatolta az adott ingatlan 2020. november 10-ei tulajdoni lapjának teljes másolatát.  
Álláspontja szerint a szakértőnek utóbbi a 0204/42 helyrajzi számú ingatlan helyett a szelevényi 0206/27. helyrajzi számú szántót kellett volna figyelembe vennie, amely közel van a vizsgált ingatlanhoz, művelési ága is ugyanaz, területnagysága 2,6030 ha, amely a megvásárolt tulajdoni illetőségre levetítve 0,8682 ha, fajlagos ára pedig 844.486 Ft/ha.  
Indítványozta, hogy a szakértő hagyja ki a Szelevény 0204/42. helyrajzi számú ingatlant és vegye fel a Szelevény 0206/27. helyrajzi számú ingatlant az értékelemzésbe.
- [48] A felperes a megadott határidőben előterjesztett, /32. sorszám alatti beadványában kérte arról nyilatkoztatni a szakértőt, hogy befolyással bírhat-e az értékre: az ingatlan közvetlenül országos közút mellett, aszfaltútról közelíthető meg, illetőleg a felperes a perbeli ingatlantól néhány száz méterre az adásvételi szerződés megkötésekor rendelkezett már külterületi ingatlannal, néhány kilométerre továbbá tanyás ingatlant is vásárolt, készülve egy birtokközpont kialakítására. Egyebekben kiemelte, hogy a vételár a szakértő által becsült ingatlanértéktől csupán 20%-kal tér el, mely álláspontja szerint aránytalan eltérést nem mutat.
- [49] A szakértő a /30. sorszám alatti szakvélemény-kiegészítésében rögzítette: a hozamszámítás módszerével készült táblázat megyére jellemző átlagos AK értéke, megyére jellemző átlagjáradék jellegű jövedelem részében olyan táblázatot használt fel, amely a termőföld értékbecsléssel foglalkozó szakértők körében általánosan ismert és alkalmazott, ugyanakkor ezen táblázat kidolgozása óta jelentős mértékben megváltoztak a termesztési feltételek, körülmények, így a hozamszámításos módszer is csak fenntartásokkal vehető figyelembe. A helyben kialakult haszonbérleti díj értékének beillesztésére egyszerűsített módszerrel került sor, figyelemmel arra, hogy a környékre jellemző haszonbérleti díj mértékének pontos meghatározása a megfelelő összehasonlítás adatok gyűjtésével és annak földérték-meghatározáshoz hasonló korrekciójával egy külön szakértői vélemény témáját képezhetné,

így a szakértő ezen egyszerűsített módszer alkalmazása során az óvatos becslés elvét betartva, 2014-2016. években 50.000 Ft/ha/év környékre jellemző haszonbérleti díjjal kalkulált, mivel a hazai haszonbérleti díjak mértéke hozzávetőlegesen arányban vannak a területalapú támogatás mértékével, a tárgyi terület AK/ha értéke a megyei átlag feletti és a bérleti díj nagyságának megállapításában döntő tulajdonságok tekintetében az értékelt ingatlan az elhelyezkedés, megközelíthetőség, stb. tulajdonságai folytán az átlagosnál jobb tulajdonságokkal rendelkezik. Rögzítette továbbá, hogy a búza előző évi tőzsdei átlagárát hogyan határozta meg.

A szakértő a szelevényi, 0204/42. helyrajzi számú ingatlan összehasonlító adatként történő szerepeltetése vonatkozásában kiemelte: ez volt a legközelebbi összehasonlító ingatlan, közvetlenül az út másik oldalán feküdt, majdnem szemben a perbeli ingatlannal, fizikai, talajtani paramétereik pedig teljesen azonosak voltak, emellett külterületi mezőgazdasági ingatlan volt. Önmagában attól, hogy a 0206/42. helyrajzi számú kert művelési ág besorolást kapott, nem tekinthető jobb minőségűnek vagy értékesebbnek, emellett az AK/ha érték korántsem elsődleges szempont. Mindezek mellett a NAV-tól kapott adatok szerint az ingatlan külterületi mezőgazdasági, szántó besorolású terület volt korábban, a NAV adataiban a kert besorolás nem nyert rögzítést, a kapott adatfeldolgozás szántó ingatlant mutatott be. Egyebekben a szakértő a szántó és kert művelési ágak miatt az összehasonlítás során -8%-os korrekciót alkalmazott. Utalt a 254/2002. (XII.13.) Kormányrendeletre is, amely a kárpótlásba kapott földek állami megvásárlási értékének meghatározására, illetve a föld után járó életjáradék-fizetés értékelésére egy speciális termőföld-értékbecslő rendszert dolgoz ki, a szántó és a kert művelési ágra pedig ugyanazt a szorzókulcsot alkalmazza.

A szakértő ugyanezen beadványában a felperes észrevételére kitért arra is: a vevői szempontok, így például a közeli ingatlan tulajdonlása vagy a tanyavásárlás az értékbecslés témakörét objektíven nem érinti, az nem vehető figyelembe a szakvélemény elkészítésekor, csupán a vevő szempontjából lehet olyan tényező és körülmény, amely miatt az ingatlan vásárlásnál esetleg magasabb ár megfizetésére is hajlandó.

Csatolta a vizsgált és az összehasonlító ingatlanok elhelyezkedésének ábrázolását bemutató Google légifelvételeket és Mepar térképeket.

- [50] Az alperes a /39. sorszám alatti észrevételében, a /31. beadványában foglaltakhoz hasonlóan kifogásolta a szelevényi 0204/42. helyrajzi számú ingatlan összehasonlító adatként való figyelembevételét és a 0206/27. helyrajzi számú ingatlan mellőzését, mely utóbbi perbeli ingatlanhoz való közelségének szemléltetésére Mepar térképet is csatolt. A 0204/42. helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában hivatkozott a föld minőségi osztályára is, visszautalva a /31. beadványához mellékelte tulajdoni lapra.

Kifogásolta továbbá a hozamszámításon alapuló módszert a környékre jellemző haszonbérleti díj mértéke pontos kidolgozásának hiánya miatt és azért is, mert a szakértő nem az 54/1997. (VIII.1.) FM rendeletre hivatkozott. Idézett utóbbiból és annak szempontjai szerint kifogásolta a hozamszámítás levezetését.

Az alperes a /43. sorszám alatti beadványában haszonbérleti szerződések másolatait is becsatolta és indítványozta azok figyelembevételét a hozamszámításon alapuló módszer levezetése során.

- [51] A szakértő a /44. sorszám alatti, 2. számú szakértői vélemény kiegészítésében kifejtette: az alperes által kifogásolt 0204/42. helyrajzi számú terület az összehasonlító adatok alatt a legalacsonyabb Ft/AK értéken szerepel, a jelenlegi nyilvántartásban szereplő kert művelési ág tekintetében sem kirívóan magas. Utalt arra is, hogy a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény, valamint ennek végrehajtási rendelete, a 647/2020. (XII. 23.) Kormányrendelet alapján - az egyes osztatlan közös tulajdonban levő területrészek megszerzésének és ellenértékének könnyebb megállapítása és

megfizetése érdekében - a Nemzeti Földügyi Központ a honlapján található értékbecslési ajánlatban meghatározza járási szintre lebontva az egyes művelési ágak minimum értékeit arra az esetre, ha a tulajdonosok nem készíttetnek külön szakértői véleményt. Ezek az értékek a helyben szokásos piaci értéknél alacsonyabbak, de egyes művelési ágak értékének az egymáshoz viszonyított arányát jól mutatják. Kunszentmártoni Járás vonatkozásában, melyhez Szelevény is tartozik, szántó esetén 43.000 Ft/AK az érték meghatározás, melynek eredményeként a perbeli ingatlan az értéke 1.044.900 Ft/ha lenne, míg kert művelési ág esetén 1.091.000 Ft/ha, közel azonos tehát a szántónak és a kertnek a fajlagos értéke a jogszabály alapján közzétett értékbecslési ajánlat szerint is.

A szakértő kiemelte azt is, hogy a NAV-adatok a 0204/42 helyrajzi számú területet szántóként jelölték és ezért szerepel szántóként az alapszakvélemény 7. oldalán, tudomása szerint pedig a NAV adatszolgáltatás helyes volt, az ingatlan az adásvétel idején szántó művelési ágú volt. Felvette ugyanis a kapcsolatot Csongrádi Ferencné tulajdonossal, aki arról tájékoztatta, hogy a területet szántóként vásárolták meg és a művelési ág változását kérelmezték. Ezt egyebekben a Kunszentmártoni Földhivatal ügyintézője is megerősítette a szakértőnek telefonon.

A szakértő csatolta Csongrádi Ferencné földhasználati lapjának másolatát, melyen 2017. május 24-ei dátummal Csongrádi Ferencné földhasználatának bejegyzése szerepelt a szelevényi 0204/42. helyrajzi számú ingatlan egy részére. A földhasználati lap szántóként és 3. minőségi osztályba tartozóként jelölte a földhasználattal érintett ingatlanrész, a földhasználat egyébként 0,1096 ha nagyságú, 2,66 AK-értékű területet érintett. A szakértő szerint ez az irat is tanúsítja, hogy az adott ingatlan az adásvétele idején, 2016. november 16-án szántó volt, így a szakértő annak elemzésbeli figyelembevételét változatlanul indokoltnak tartotta.

Álláspontja szerint az összesen 5 db összehasonlító ingatlan elegendő volt a páros összehasonlító elemzés elvégzéséhez, a perbeli ingatlan értékének megállapításához, a szakvéleményének 15. oldalán korrekciós tényezőként az összehasonlító értékelésnél minden tényezőt felsorolt, amely hatással lehet a terület értékére, úgymint megközelítés, AK-érték, öntözés lehetősége, művelési ág, táblaméret, művelést gátló tárgyak, tulajdonviszonyok. Az alperesi észrevétel 6. oldalán felsorolt fagy-, jég-, és vadkárok pedig azok esetleges fennállásuk esetén a szomszédos ingatlanokat is hasonlóan érinthetik, ezért emiatt külön korrekció alkalmazása nem is lenne szükséges.

[52] A szakértő a /44. szám alatti, 2. számú szakértői vélemény kiegészítésében elismerte, hogy a hozamszámítás módszerének bemutatása során téves rendeletre hivatkozott az előző szakvélemény-kiegészítésben, továbbá a hozamszámítási képletben minden tényező pontos elemzésére nem került sor, mivel az egy külön szakértői vélemény tárgyát képezné. Mivel a megyére jellemző járadék jellegű jövedelem értéke egy korábbi időszakból származó, országos rendeletben rögzített érték, a tőkésítési kamatláb is bankként eltérő, a hozamszámítás módszere sok tényező, bizonytalan és részben elavult adatokon nyugvó módszer, javasolta a módszer által kalkulált érték figyelmen kívül hagyását.

A szakértő a /45. sorszám alatti 3. számú szakértői vélemény kiegészítésében pedig kiemelte: a megyére jellemző járadékjellegű jövedelem nem azonos a megyére jellemző bérleti díjjal, ezért az alperes által becsatolt haszonbérleti szerződések nem ugyanazt az értéket adják. A hozamszámításon alapuló értékek közül a PJ értékek megyei adatai 1997. július 20-áig álltak rendelkezésre, tehát régi adatokon nyugszanak, ennél újabb és átfogó részletes információ a PJ érték, azaz termőföldjáradék-jellegű jövedelem értéke vonatkozásában nem áll rendelkezésre. Csatolta az 1980-1990-es évek átlagára vonatkozó, megyei földjövedelem alakulása táblázatát, illetőleg a megyére jellemző járadékjellegű jövedelem (PJ érték) táblázatát is, mely átlagos szántókra vonatkozott a hivatkozás szerint.

[53] A bíróság a szakértőt a 2021. február 18-án tartott tárgyaláson meghallgatta (/46. sorszám

alatti tárgyalási jegyzőkönyv), melyen a szakértő arról nyilatkozott: a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer fontosabb és pontosabb adatot tud adni, mint a hozamszámításon alapuló értékelési módszer, ezért fenntartotta javaslatát, hogy a bíróság a piaci összehasonlító adatok elemzése szempontú értékelést fogadja el ítélezése alapjául. Utalt arra is, hogy 2020-ban a termőföld haszonbérleti díjával kapcsolatban kiadott módszertani levél is már a hozamszámításos értékelés mellőzésére hívja fel a szakértők figyelmét.

A szakértő a szelevényi, 0204/42. helyrajzi számú ingatlan AK értéke vonatkozásában előadta: az adott ingatlan ügyletkötés kori AK értéke megegyezett a perbeli ingatlan AK értékével és elhelyezkedés szempontjából ez volt a legközelebb a vizsgált ingatlanhoz, mivel 50 méterre volt attól. Visszautalt a 2. számú szakértői vélemény kiegészítésére, az ahhoz csatolt földhasználati lapra, valamint arra, hogy a NAV által megküldött adatszolgáltatáson a teljes ingatlanra vonatkozóan kizárólag a szántó művelési ág lett feltüntetve, ezért álláspontja szerint kellő bizonyítékból következtetett arra, hogy az adásvétel időpontjában a teljes ingatlan szántó művelési ágú és hasonló AK értékű volt (/46. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv 4. oldal 5. és 6. bekezdései, és 5. oldal 6. és 7. bekezdései). Egyebekben 5 összehasonlító ingatlant vett figyelembe a páros összehasonlításnál, a páros összehasonlítást azokkal elvégezte és ez az adatmennyiség elegendő az összehasonlításhoz. Az pedig szakértői szabadság kérdése véleménye szerint, hogy hány ingatlant vesz figyelembe az összehasonlító elemzéskor (/46. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv 4. oldal 4. bekezdése és 5. oldal 3. bekezdése).

A szakértő a szakvéleményét az összehasonlító elemzés vonatkozásában korrigálta: az alapszakvélemény 15. oldalán a 0204/42. helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában, a perbeli ingatlan és az összehasonlító ingatlan azonos, ügyletkori művelési ágára hivatkozva a művelési ág miatti -8%-os korrekciót mellőzte. Ennek figyelembevételével az adott oszlop végén az összes korrekciót -7-ről +1-re változtatta, a korrigált vételárat 1.611.996 Ft/ha-ban határozta meg, a korrigált fajlagos vételárat pedig a 15. oldal táblázatának utolsó sorában 1.170.198 Ft/ha-ra módosította. Mindennek eredményeként az 1,4403 ha perbeli ingatlan forgalmi értékét 1.685.436 Ft-ban véleményezte (/46. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv 2. oldalának utolsó két bekezdése, 3. oldalának első három bekezdése).

Fenntartotta azon álláspontját is, hogy a vevői, szubjektívnek tekinthető értékelési szempontok, így például a közeli ingatlan tulajdonlása szakértői módszer keretein belül nem értékelhetők a piaci érték megállapítása során, az ingatlan megközelíthetőségét pedig figyelembe vette, ám tekintettel arra: az összehasonlító ingatlanok hol helyezkedtek el, a perbeli ingatlan erre plusz korrekciót nem kapott (/46. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldal 5. bekezdése).

- [54] Az alperesi képviselő a perben tartott tárgyaláson észrevételezte: álláspontja szerint aggályos a szakértői vélemény, mivel a szakértő a szelevényi, 0204/42. helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában olyan ténymegállapítást tett az eladáskori teljes szántó művelési ágra és AK értékre, melyet okirati bizonyítékkal alátámasztani nem tudott. Kifejtette: azzal ugyan egyetért, hogy öt ingatlan adatból is lehet szakértői véleményt készíteni, azonban ebből az egyik ingatlan nem ellenőrizhető adatokon, állításokon alapul.

Indítványozta a szakértői vélemény kiegészítését a téren, hogy a szakértő mellőzze szakvéleményéből a szelevényi 0204/42. helyrajzi számú ingatlant, vegye figyelembe helyette a 0206/27. helyrajzi számú ingatlant, illetőleg amennyiben a 0204/42. helyrajzi számú ingatlan marad a szakértői véleményben, a bíróság tanúként hallgassa meg Csongrádi Ferencnét, mivel tudomása szerint Csongrádi Ferencnének volt a közelben egy meglévő fenyőültetvénye, amely tény jelentős mértékben emelte a felek között 2016-ban a vételárat, a figyelembe vett vételár így nem reális (/46. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv 4. oldal utolsó bekezdése, 7. oldal 5. bekezdése).

[55] Az alperes a /47. sorszám alatti észrevételében kifogásolta, hogy a szakértői vélemény a perbeli ingatlan AK-értékkel arányos vételárát nem vizsgálta, holott az alperesi határozat a szántók aranykoronánkénti értékére helyezte a hangsúlyt, ennek folytán a szakvélemény, mivel egyes összehasonlító adatok esetében az AK értéket nem tüntette fel, az alperes szerint hiányos és aggályos. Tulajdoni lapokat is csatolva összeállított egy táblázatot a szakértői véleményben felsorolt szelevényi és csongrádi ingatlanokról, amelyben az alperes az AK értéket feltüntette, valamint hivatkozása szerint a fajlagos AK-arányos vételárát is. Ezekkel összefüggésben észrevételében egy számítást végzett a vonatkozásban, hogy az AK-arányos fajlagos értéket milyen Ft/AK értéknek tekinti.

Hivatkozása szerint a szakértői véleményben a páros összehasonlítás során figyelembe vett 5 ingatlant a reprezentatív összehasonlításra nem alkalmas, mivel a szakértő a legmagasabb fajlagos AK-értékű, azaz Ft/AK egységáron kötött szerződéseket takaró ingatlanokat vette figyelembe.

Indítványozta a szakértői vélemény írásbeli kiegészítését elrendelni, hogy a 2015. évben kötött szerződések alapjául szolgáló ingatlanok összehasonlító forgalmi értékeit azok Ft/AK arányos fajlagos értékének összehasonlításával vesse össze a szakértő. Álláspontja szerint ugyanis a pusztán terület alapú fajlagos ármeghatározás nem tükrözi, nem fejezi ki a termőföld AK értékben megtestesülő termőképességet befolyásoló értékét.

Hivatkozott és csatolta a Magyar Igazságügyi Szakértői Kamarának a földhaszonbérleti díj megállapításáról szóló 2/2020. számú módszertani levelét, ennek VI/1.3.1. pontja alapján utalt arra, hogy a szakértő a szakértői vélemény kötelező adattartalmát nem vette figyelembe, mivel az ingatlanok tulajdoni lapját nem csatolta.

Fenntartotta azon álláspontját, hogy a Szelevény 0204/42. helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó, kiegészítő szakvélemény szerinti állításokat a szakértő okirattal alátámasztani nem tudta, így a szakvélemény ebből a szempontból is aggályos szerinte.

Hivatkozott a Kúriának a haszonbérleti díj megállapításáról a földforgalmi hatósági ügyekben, tárgyú, 2/2020. (XI.09.) KK véleményére is, melyből idézett. Álláspontja szerint az a forgalmi érték meghatározásra is alkalmazható, különösen a téren, hogy amennyiben az átlag forgalmi érték a kiinduló adat, melyről az alapszakvélemény azt az összeállítást közölte, hogy az értékképzésben figyelembe vehető csongrádi ingatlanok esetén 967.985 Ft/ha, a szelevényi ingatlanok esetén 855.832 Ft/ha, a csongrádi és szelevényi ingatlanok átlagos hektáronkénti értéke így 882.535 Ft/ha, levezethető, hogy a kikötött vételár az átlag forgalmi értéknél 57,34%-kal magasabb. Utalt arra is, hogy a kikötött vételár a szakértő által véleményezett forgalmi értéket is meghaladja 21,31%-kal. Álláspontja szerint így a vételár a KK vélemény szerinti számítási mód mentén és a szakvélemény szerint sem arányos a föld valós forgalmi értékével.

[56] A felperes a szakértő kiegészített szakvéleményét a /50. sorszám alatti beadványa szerint elfogadta, a szakértői vélemény újabb kiegészítését szükségtelennek látta.

[57] Az alperes arra vonatkozóan, hogy a túlzott mértékű vételár konkrét személyt, helyben lakót tartott vissza az elővásárlási joga gyakorlásától, a /3. sorszám alatti beadványában kérte tanúként meghallgatni Székely Károlyt, aki előadása szerint a perbeli ingatlannal szomszédos 0206/26. és 0206/27. helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosa, helyben lakó szomszéd földműves, akinek a Fftv. 18. § (1) bekezdésének c) pontja alapján állt fenn elővásárlási joga, reális vételáron volt szándéka az elővásárlási jog gyakorlására, mely szándékától az aránytalan magas vételár hatására állt el.

Hivatkozott arra is, hogy a felperes a perbeli ingatlant ténylegesen 1,5 millió Ft-ért vette meg, e vonatkozásban kérte tanúként meghallgatni Csongrádi Ferencet.

- [58] Az alperes a /48. sorszám alatti beadványában kérte Székely Károly Roland helyben lakó fiatal földműves tanúkenti meghallgatását.  
Csatolta Székely Károly Roland lakcímkártyáját, egységes területalapú kérelmét, őstermelői jogviszonyára vonatkozó hatósági bizonyítványát, a 2020. évi egységes kérelem főadatairól szóló összesítő kimutatását.  
Utalt arra, hogy Székely Károly Roland 2011. október 13-ától folyamatosan őstermelő, a Magyar Államkincstár előzetes összesítő kimutatása szerint 63,3348 hektárnyi területen gazdálkodik, 2012. évi egységes területalapú kérelmében pedig szerepel az U0NQ7-L11 blokk, mely megegyezik a /39. sorszámú beadvány mellékleteként csatolt Mepar-térképen jelzett blokkal és egyazon blokkon belül helyezkedik el a perbeli ingatlan is, ezért különös fontossággal bírt volna számára a perbeli ingatlan megvásárlása.  
Hivatkozott arra is, hogy az indítványozott tanú az Fftv. szabályai alapján helyben lakó földművesként és fiatal földművesként elővásárlási joggal rendelkezett, a perbeli ingatlant meg akarta vásárolni, a kifüggesztés időtartama alatt a szerződést megtekintette, azonban az ingatlanra vonatkozó elővásárlási joga gyakorlásától az tartotta vissza, hogy a helyben kialakult forgalmi értékekhez képest az eladási ár aránytalanul magas volt.
- [59] A felperes a /6. sorszám alatti beadványában ellenezte Székely Károly tanúkenti meghallgatását. Mellékelve a szelevényi 0206/26. és 0206/27. helyrajzi számú ingatlanok tulajdoni lapjait utalt arra, hogy az indítványozott tanú csupán 2017-ben és 2018-ban szerzett az ingatlanokban tulajdoni illetőséget, a szerződés kifüggesztésekor nem volt szomszéd földműves, de fiatal gazda sem, akire az alperesi határozat hivatkozhatott, mivel 1961-ben született, elmúlt tehát 40 éves. Kifogásolta, hogy az alperes a 2017. óta tartó eljárás során egyetlen esetben sem ajánlott fel ezzel a kérdéssel kapcsolatban tanúbizonyítást.  
A felperes a /50. sorszám alatti beadványban mindkét tanú meghallgatását ellenezte. Székely Károly Roland tanúkenti meghallgatását ugyanazon indokok alapján, mely alapján Székely Károly tanúkenti meghallgatását is. Megjegyezte, hogy Székely Károly az alperesi önkormányzat alpolgármestere, elfogulatlan tanúvallomás nem várható el tőle és a Pp. 172. § (1) bekezdésében írtakra tekintettel tanúkenti meghallgatásának jogszabályi akadálya is van, mivel az igazságügyi szakértő helyszíni szemléljén, azaz a bizonyítási eljárásan jelen volt.  
Kiemelte, hogy az alperes a /3. sorszámú beadványában csak Székely Károlyt jelölte meg olyan személyként, akit visszatartott az elővásárlási jog gyakorlásától a vételár, ezen tanút is az eljárás harmadik évében. Székely Károly Roland pedig Székely Károly gyermeke, így amennyiben valóban visszatartotta volna őt a vételár, akkor az alperes az édesapjával együtt megjelölte volna őt is korábban tanúként, ezért a felperes szerint Székely Károly Roland - Székely Károlyhoz hasonlóan - csupán utóbb „megtalált tanú”.  
Hivatkozása szerint az alperes nem igazolta: Székely Károly Roland földműves is lenne, csupán azt, hogy 2011. óta őstermelő.
- [60] A felperes azon alperesi előadásra, hogy a perbeli ingatlant milyen vételáron vásárolta meg, a /6. sorszámú beadványában indítványozta Péter Erika eladó tanúkenti meghallgatását. Az alperesi kijelentést egyébként érthetetlennek vélte. Előadása szerint 2016. július 10-ével megtörtént a birtokbaadás, majd miután az alperes az alapperben fellebbezéssel élt, a felperes gyermeke a beadványhoz mellékelte felesbérleti szerződéssel a földhasználatra szerződést kötött, hogy az eladónak legyen valamilyen bevétele az adásvételi szerződés hatályosulásáig, valamint arra jogcímes birtoklás is legyen. A felesbérlettel összefüggő jóváhagyó hatósági határozatot is csatolta.
- [61] Az alperes a /52. sorszám alatti beadványában kifejtette: álláspontja szerint nincs törvényes akadálya Székely Károly tanúkenti meghallgatásának, egyébként a Kamara állásfoglalása az „elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jog gyakorlásától” kitételekre hivatkozott,

az alperes határozatában pedig az szerepelt, hogy a vételár összege alkalmas volt arra, hogy a helyben lakó fiatal gazdákat távol tartsa az elővásárlási jogától. Az ellentmondás az alperes szerint így nem áll fenn. Hivatkozása szerint Székely Károly nyilatkozni tud arról is, hogy maga mellett a fia is meg kívánta vásárolni az ingatlant, csak az aránytalanul magas vételár tartotta őket távol. Előadása szerint Székely Károly tanúkénti meghallgatását a Pp. 172. § (1) bekezdése nem tiltja, olyan körülményre pedig a szakértői helyszíni szemle nem terjedt ki, amelyre vonatkozóan az alperes indítványozta a tanúbizonyítást. Hivatkozása szerint az, hogy késedelmesen jelentette be a tanúkat, nem helytálló állítás, mivel csupán a Kúria határozatát követően került abba a helyzetbe, hogy amennyiben a felperes az ingatlan forgalmi értékére vonatkozó szakértői bizonyítás elrendelésére indítványt tesz, az alperes bizonyítsa azt, hogy a vételár alkalmas volt arra: távol tartsa az elővásárlásra jogosult személyeket az elővásárlási joguk gyakorlásától.

Csatolta Székely Károly Roland földművesi nyilvántartásba történő 2014-es bejegyzéséről szóló adatlapmásolatot.

Hivatkozása szerint továbbá a felperes által csatolt felesbérleti szerződés azt bizonyítja, hogy a felperes nem csak a perbeli adásvételi szerződéssel, hanem az azt követő felesbérleti szerződéssel is az előhaszonbérleti szabályokat kívánja megkerülni.

- [62] A bíróság Mandula Róbert szakértő piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló, kiegészített szakvéleményét ítélezésének alapjául elfogadta, azt homályosnak, hiányosnak, önmagával ellentétben állónak, kétséges helyességűnek nem látta, a következők miatt:
- [63] A bíróság a hozamszámításon alapuló módszert a szakértő /44. és /45. sorszám alatti, 2. és 3. számú szakvélemény-kiegészítésében foglaltakra tekintettel elvetette forgalmi érték megállapítására teljes mértékben alkalmas módként, figyelemmel arra, hogy ez a módszer részben elavult adatokon nyugszik, a szakértő az 1980-1990-es évekből származó egyes adatokra tekintettel maga sem látta megfelelően pontosnak a forgalmi érték megállapítására. Emiatt az alperes hozamszámítási módszerrel összefüggő észrevételeit, valamint a /43. sorszám alatti beadványához csatolt haszonbérleti szerződések másolatait mellőzte értékelni. A felek a perben azt nem vitatták és a bíróság is egyetértett a szakértő tárgyaláson tett nyilatkozatával abban, hogy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló szakértői módszer általában alkalmas és megfelelően pontos módszer az ingatlan forgalmi értékének megállapítására.
- [64] Az Fftv. 24. § (2) bekezdésének d) pontja az ellenérték és a föld forgalmi értékének összevetését irányozza elő, nem pedig az AK-értékkel arányos vételár minősítését. A szakértőnek a perbeli ingatlan véleményezését nem az alperesi határozatból kiindulón kellett elvégeznie, hanem szakértői módszerrel a föld forgalmi értékét kellett meghatároznia, ennek keretében pedig a föld forgalmi értékét befolyásoló értékmódosító tényezőket figyelembe vennie. A szakértő a /28. szám alatti alapszakvéleménye 4. oldalán kifejtette: egy adott mezőgazdasági földterület forgalmi értékét megállapítani kizárólagosan AK érték alapján elvégezni nem lehet. Ennek okán a bíróság az alperes /47. sorszám alatti beadványában megfogalmazott indítványára akkor sem rendelte volna el a szakértői vélemény kiegészítését az AK-arányos fajlagos meghatározás érdekében, amennyiben az alperes azzal a /30. sorszám végzés felhívásában szereplő, 15 napos határidőn belül áll elő.
- [65] Az alperes ugyanezen beadványában hivatkozott, a Kúria 2/2020. (XI. 9.) KK véleménye vonatkozásában a bíróság rámutat arra, hogy az adott KK vélemény a haszonbérleti díj megállapításáról szól.
- [66] Jelen ügyben a legteljesebb dologi jog: a tulajdonjog megszerzéséről, állagszerzés



ellenértékéről volt szó, amely a bíróság szerint nem vethető össze egy időleges, pusztán kötelmi jogcímen alapuló használat díjának megállapításával. Emellett az Fftv. 24. § (2) bekezdésének d) pontja nem a környékbeli ingatlanok átlagárához, hanem a konkrét ingatlan forgalmi értékéhez mért aránytalanságáról rendelkezik. Egyebekben a szakértő a /28. szám alatti szakértői véleményének 7. oldalán maga is utalt arra, hogy a csoportos összehasonlítás, az értékképzésnél alapul vett ingatlanok átlagadata nem adhat pontos képet a vizsgált ingatlan értékéről. A bíróság ezért az átlagolásra mint kiindulóponttra történő alperesi hivatkozást nem látta helytállónak.

[67] A szakértő az állami adóhatóságtól beszerzett összehasonlító adatok közül öt ingatlant választott ki páros összehasonlításra, melyek a /28. sorszám alatti alapszakvélemény 9. számú melléklete, valamint a szakértő /37. sorszám alatti szakvélemény-kiegészítéséhez szerelt Google légifelvétel és Mepar-térképek szerint ténylegesen is a perbeli ingatlan közelében feküdtek, megközelítésük hasonló volt a perbeli ingatlanhoz, mert vagy ugyanazon közút mentén feküdtek, vagy közvetlenül szilárd bekötőútról lehetett azokat elérni. Alakjuk, hektáronkénti AK-értékük is hasonló, szántó művelési áruk pedig azonos volt.

[68] Az alperes azon, /30. sorszám alatti végzés szerinti határidőben előterjesztett, /31. sorszámú kifogása, miszerint a szelevényi, 0204/42. helyrajzi számú ingatlan nem szántó, hanem kert volt, területnagysága és fajlagos AK értéke is számottevően eltért a perbeli ingatlantól, valamint a további összehasonlító adatként figyelembe vett ingatlanok adataitól, nem foghatott helyt.

A bíróság az alperes /31. sorszám alatti beadványának – lajstrom szerint - 3. számú mellékletében szereplő tulajdoni lap vonatkozásában kiemeli, hogy annak I. részén is szerepel: a művelési ág vonatkozásában 2017. május 8-ai kezdeményezéssel történt változásbejegyzés. Ezzel szemben azt, hogy az ingatlan 2016-ban, az eladásakor szántó volt és a perbeli ingatlanhoz hasonló AK-értékű, több adat is alátámasztotta.

A szakértő a /44. sorszám alatti, 2. számú szakvélemény-kiegészítéséhez csatolta Csongrádi Ferencné adott ingatlan egy részére vonatkozó földhasználati lapját. Ez 0,1096 ha földterület vonatkozásában 2,66 AK szántót mutatott még 2017-ben, mely 1 ha-ra átszámolva 24,27 AK értékű szántóra utalt.

A földhasználati lap mellett a szakértő által hivatkozott NAV adatszolgáltatás is alátámasztotta, hogy 2016-ban, az adott ingatlan eladásakor a 0204/42. helyrajzi számú ingatlan még szántó és 24,3 AK/ha fajlagos minőségű volt. A bíróság e körben utalni kíván a Bányai Zoltán szakértő Debreceni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 9.K.28.518/2019/14/1. sorszám alatti szakvéleményének mellékletében szereplő, teljes egészében csatolt NAV adatszolgáltatásra, mely ezen ingatlant szintén tartalmazta. Az 5. lap legutolsó részén, az állami adóhatóság által megadott adatok szerint, a 2016-ban bejelentett ügyletnél a 0204/42. helyrajzi számú ingatlan alapterülete 2193 m<sup>2</sup> volt, művelési ága szántó, kataszteri jövedelme 5,33 AK, amely ha-ra felszorozva (5,33 AK : 0,2193 ha x 1 ha =) 24,3 AK/ha-értéket jelentett.

Mindezek mellett az alperes a Szolnoki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság előtt benyújtott, 12.K.27.095/2017/3. sorszám alatti érdemi ellenkérelméhez maga is csatolt egy összesítő táblázatot, „Szelevény közigazgatási területén értékesített szántóingatlanok nyilvántartása” néven, mely a 2. oldalán, alulról a 6. sorban szintén tartalmazta ezt az ingatlant, ugyanolyan adatokkal, ahogyan az a NAV adatszolgáltatásán is szerepel: 5,33 AK-érték, 2.193 m<sup>2</sup> nagyság és szántó művelési ág, 350.000 forint vételárral. Az alperes az érdemi ellenkérelme 6. oldalának 4. pontja alatt akként jellemezte ezen táblázatot, hogy a csatolt kimutatás a Szelevény közigazgatási területén értékesített valamennyi szántó 2015/2016/2017. márciusig terjedő értékesítési adatairól szól, melynek forrásai a kifüggesztési jegyzékek.

Mindezekből a bíróságban kétely sem merült fel a vonatkozásban, hogy a szakértő a

kiegészítő szakvéleményében helyesen korrigálta szakértői véleményének 15. oldalát abban, hogy a szelevényi 0204/42. helyrajzi számú ingatlan szántó volt. Helyesen utalt szakvéleményében továbbá arra is, hogy a perbeli ingatlanhoz hasonló tulajdonsággal bírt, hiszen majdnem azzal szemben feküdt, ugyanazon aszfaltút másik oldalán, hektáronkénti AK-értéke is azonos volt a perbeli ingatlannal (24,3 AK/ha), így összehasonlító adatként történő figyelembevétele nem volt kifogásolható.

A területnagyság vonatkozásában pedig a szakértő a /28. szám alatti szakvéleményének 15. oldalán korrekciót alkalmazott a páros összehasonlítás során.

[69] A szakvéleményben a páros összehasonlítás koncepciója kifejezetten az volt a szakértő részéről, hogy a perbeli ingatlant a közelében lévő, hasonló tulajdonságokkal bíró ingatlanokkal vesse össze. A bíróság szerint e kiindulóponthoz aggály nem fűzhető. Álláspontja szerint továbbá öt ingatlannal történő páros összehasonlítás a forgalmi érték véleményezését megalapozhatja, mely utóbbival egyebekben az alperes is egyetértett a 2021. február 18-án megtartott tárgyaláson.

[70] Kétségtelen, hogy a szelevényi 0206/27. helyrajzi számú szántó is közel esett a vizsgált ingatlanhoz, annak szomszédja volt, ám a bíróság nem látta aggályosnak a szakértői véleményből való kihagyását. Egyrészt ugyanis öt összehasonlító adat is elegendő az összevetésre, másrészt, ahogyan a szakértő /30. sorszám alatti szakvélemény-kiegészítéséhez mellékelte Google és Mepar-térképek, a /28. sorszám alatti alapszakvélemény 1. számú mellékleteként jelölt topográfiai térkép és az alperes /39. sorszám alatti észrevételéhez csatolt Mepar-térkép is mutatja: a 0206/27. helyrajzi számú ingatlan aszfaltútról közvetlenül nem volt megközelíthető.

E vonatkozásban a bíróság külön utal Székely Károly tanú vallomásaiban foglaltakra, miszerint a tanú a perbeli ingatlannal szomszédos ingatlant használta 2016-ban bérleményként, melyet később megszerzett. A felperes által a /6. sorszám alatti beadvány 3. számú melléklete alatt előterjesztett tulajdoni lapok szerint ezek a szelevényi, 0206/26. és 0206/27. számú ingatlanok voltak. Székely Károly tanú szerint a perbeli ingatlan megszerzése azért lett volna fontos számára, mert az közvetlenül aszfaltútról elérhető és elősegítette volna azt, hogy a tanú az általa művelt táblákat meg tudja közelíteni, figyelemmel arra, hogy rossz földutakon, illetőleg olyan helyeken kénytelen mai napig behajtani a munkagépekkel, amelyek helyenként a legszélesebb munkagépeknek a bejárását nehezítéssé is teszik (/53. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv 3. oldalának utolsó előtti bekezdése).

Ezen ingatlant ezért a bíróság ebből az okból is szükségtelennek látta értékelemzésbe bevonni, figyelemmel arra, hogy már a megközelíthetőségében is elütött a páros összehasonlításba bevont ingatlanoktól.

[71] A Pp. 3. § (4) bekezdésének 2-3. mondatai értelmében a bíróság mellőzi a bizonyítás elrendelését, vagy a már elrendelt bizonyítás lefolytatását (kiegészítését, megismétlését), ha az a jogvita elbírálása szempontjából szükségtelen. A bíróság a bizonyítás elrendelését mellőzni köteles, ha a bizonyítási indítványt a fél neki felróható okból elkésetten, vagy egyébként a jóhiszemű pervittel össze nem egyeztethető módon terjeszti elő, kivéve, ha a törvény eltérően rendelkezik.

[72] Az alperes a /30. sorszám alatti végzéssel együtt közölt szakértői vélemény vonatkozásában, a /30. végzés szerinti határidőben a páros összehasonlításnál figyelembe vett ingatlanok közül kizárólag a szelevényi 0204/42 helyrajzi számú ingatlan szakértői szerepeltetését kifogásolta és csupán annak művelési ága, területnagysága, fajlagos AK értéke miatt, a további összehasonlító ingatlanok vonatkozásában pedig kifogással egyáltalán nem élt. A 0204/42 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában emellett nem hivatkozott arra, hogy az adott ingatlan

NAV által szolgáltatott 350.000 forintos értéke aránytalan lenne.

A bíróság ezért a 2021. február 18-án megtartott tárgyaláson tett azon alperesi indítványt, hogy tanúként hallgassa meg Csongrádi Ferencnét, mivel Csongrádi Ferencnének, mint az adott ingatlan vevőjének a közelben egy meglévő fenyőültetvénye jelentős mértékben emelte a felek között 2016-ban a vételárat, a 0204/42 helyrajzi számú ingatlan vételára nem reális, nem tartotta indokoltnak teljesíteni.

Utóbbi körében a bíróság utal a tanúként meghallgatott Székely Károly előadására is, aki beszámolt arról, hogy az ügylet időszakában a Kamara települési testületének, a helyi települési agrárgazdasági bizottságnak tagja volt, mai napig az (/53. számú tárgyalási jegyzőkönyv 2. oldal alulról a 3. bekezdése). A tanú arról nyilatkozott, hogy emlékei szerint a helyi települési agrárgazdasági bizottság 2015-ben és 2016-ban a perbeli ingatlanon kívül a vételár aránytalansága miatt más földek tekintetében nem tett megállapítást, a későbbiekben volt csupán ilyen megállapítása (/53. sorsszámú tárgyalási jegyzőkönyv 4. oldal 5. bekezdése). A bíróság ezért e nyilatkozat miatt is indokolatlannak látta mellőzni a tanúbizonyítási indítványt, nem csupán a hivatkozás elkésztése miatt.

- [73] Az alperes csak a /47. sorszám alatti észrevételében állt elő azzal a kifogásával, hogy az összehasonlító értékelemzésben szereplő további 4 ingatlannal szemben is aggályai vannak. A bíróság a Pp. 3. § (4) bekezdésének 3. mondata alapján ezen kifogásait is mellőzni volt köteles, nem látta indokoltnak azt, hogy e vonatkozásban bizonyítás kiegészítését rendelje el. A szakértő egyébként a szakértői véleményében megindokolta, hogy az ingatlanok kiválasztásának mi volt az oka, melyben a bíróság aggályt nem talált.
- [74] Az alperes ugyanezen észrevételében hivatkozott a Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara 2/2020. számú módszertani levelére is, ennek nyomán sérelmezte azt, hogy a szakértő az ingatlanok tulajdoni lapjait nem csatolta szakértői véleményéhez, ezért a szakvélemény hiányos volt. Ezen, ugyancsak késedelmesen előterjesztett észrevétele alaptalan is volt. Egyrészt az adott módszertani levél haszonbérleti díj megállapításáról szólt, az ingatlanok forgalmi értékének becslésére nem volt irányadó. Másrészt az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (Art.) 131. § (23) bekezdése, valamint 127. § (3)-(4) bekezdései értelmében az állami adó- és vámhatóság akkor, amikor az ingatlan forgalmi értékének megállapításához szükséges adatokat (a továbbiakban: összehasonlító értékadat) tartalmazó nyilvántartásából, az abban szereplő ingatlanok forgalmi értékéről - az ingatlantulajdonos személyazonosságának megállapítására alkalmatlan módon - kérelemre igazgatási szolgáltatási díj ellenében adatszolgáltatást teljesít, a szakértőket lényegében adótitokról tájékoztatja, az adótitok megőrzési kötelezettség pedig feladatellátása során a szakértőt is köti. Az Art. e szabályai a bíróság szerint eleve nem teszik lehetővé azt, hogy a szakértő szakvéleményében úgy bocsássa rendelkezésre az állami adóhatóságtól megszerzett adatokat, hogy az összehasonlítható legyen azzal a tulajdonossal is, akinek ingatlanszerzési adatait az állami adóhatóság nyilvántartja és szolgáltatta. Ennek okán a bíróság a szakvélemény semmilyen hiányosságának nem tartja azt, hogy a szakvéleménynek nem volt az összehasonlító ingatlanok vonatkozásában tulajdoni lap-melléklete. Egyebekben az alperes /47. sorszám alatti beadványának összefoglaló táblázatát, valamint tulajdoni lap mellékleteit tekintve azokban a páros összehasonlítás ingatlanai vonatkozásában olyan novum nem szerepelt, amely a páros összehasonlítás eredményét megkérdőjelezhetette volna.
- [75] A felperes által előterjesztett észrevételeket a szakértő megválaszolta, kiemelve azt, hogy a vevői szempontok (közeli ingatlan tulajdonlása, közeli tanyavásárlás) a forgalmi érték kidolgozásánál nem lehetnek relevánsak. A bíróság is egyetértett azzal, hogy ezek olyan szubjektív szempontok, amelyek egy ingatlan objektív piaci értékét nem befolyásolhatják. A felperes is elfogadta a szakértő válaszát. A bíróság így e vonatkozásban sem látott indokot a

szakvélemény kiegészítésére.

- [76] Mindezek alapján a bíróság megállapította, hogy a kiegészített szakértői vélemény a perbeli ingatlan szerződés kori forgalmi értékét megfelelő módszerrel és adatokat felhasználva állapította meg, az nem volt hiányos, homályos, ellentmondó, ezért a szakvéleményt ítélezése alapjául elfogadta. A szakértő által megállapított, 1.685.436 forint forgalmi értékhez képest a szerződésben kikötött 2.000.000 forint vételár 18,67%-kal volt nagyobb ( $2.000.000 : 1.685.436 \approx 1,1867$ ), ezt pedig a bíróság nem látta olyan kirívóan súlyos eltérésnek, aránytalanságnak, amely az Fftv. 24. § (2) bekezdése d) pontjának első fordulátát megvalósította volna.
- [77] Az alperesi határozat és az azt megelőző, felperes által kifogásolt kamarai állásfoglalás egyáltalán nem utalt arra, hogy a felperes ténylegesen ne vállalta volna a szerződésben kikötött vételár megfizetését. A bíróság ezért az alperes erre történő hivatkozását, az ezzel kapcsolatos, Csongrádi Ferenc tanúkénti meghallgatására irányuló bizonyítási indítványát és a felperes ugyancsak erre vonatkozó, Péter Erika eladó tanúkénti meghallgatására irányuló indítványát mellőzte, figyelemmel arra, hogy a bíróságnak a Pp. 324. § (1) bekezdése és 339. §-a értelmében a közigazgatási határozat jogszerűségéről kellett határoznia, így az alperesi, perben megfogalmazott állítás és annak bizonyítása/ellenbizonyítása a per szempontjából lényegtelen volt (Pp. 3. § (4) bekezdése). Hasonló indokból mellőzte a felperes által becsatolt felesbérleti szerződés és annak hatósági jóváhagyása, továbbá az azzal összefüggő alperesi előadások értékelését is.
- [78] A bíróság a felperes azon jogsérelmét, miszerint az alperes nem indokolta és nem támasztotta alá bizonyítékkal azon megállapítását, hogy elővásárlásra jogosultat tartott távol a kialakított vételárral, a Ket. 72. § (1) bekezdése e) pontjának ea) alpontjában és 50. § (1) bekezdésben foglalt jogszabályi helyek állított megsértésével azonosította, melyek szerint a határozatnak tartalmaznia kell a megállapított tényállást és az annak alapjául elfogadott bizonyítékokat, továbbá a hatóság köteles a döntéshozatalhoz szükséges tényállást tisztázni, ha pedig ehhez nem elegendők a rendelkezésre álló adatok, bizonyítási eljárást folytat le.
- [79] A felperes helytállóan utalt arra, hogy a Kamara állásfoglalása és az alperesi határozat az Fftv. 24. § (2) bekezdés d) pontjának második fordulója vonatkozásában, miszerint az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától, egyetlen személyt sem nevesített és nem rögzítette, hogy e következtetésre milyen bizonyíték, adat alapján jutott. A kamarai állásfoglalás tartalma és a határozat indokolása tehát hiányos volt.
- [80] Az alperes érdemi ellenkérelmében alaptalanul hivatkozott arra, hogy a képviselő-testületnek ezt a körülményt egyedileg bizonyítania nem lehetséges és nem is szükséges, figyelemmel arra, hogy az Fftv. 24. § (2) bekezdése d) pontjának második fordulója ezen feltételt is előírja a földbizottsági vétó alaposságához. Az alperesnek tehát erről a feltételről is meg kellett győződnie, amikor a Fétv. 103/A. § szerinti eljárási rendben, e § (2) bekezdése szerint az Fftv. 23-25. §-a által megszabott keretben minősítette, hogy a földbizottság köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján jogszerűen végezte-e el az Fftv. 24. § (2) bekezdésében felsorolt szempontok szerinti értékelést.
- [81] A bíróság ezért – függetlenül attól, hogy az aránytalansággal összefüggő megállapításának eredménye alapján az ügyben ez már kevésbé volt releváns – a keresetben történő hivatkozás és az ítélet teljessége okán megvizsgálta a perben azt is, hogy az alperes tényszerűen utalt-e határozatában az ügylettől a vételár miatt távol tartott elővásárlásra jogosult létezésére, csupán

e személyt nem nevesítette, vagy egyáltalán nem volt ilyen jogosult. Az alperes bíróság felhívása nélkül előterjesztett bizonyítási indítványát elfogadva ezért, az ezzel összefüggésben indítványozott két tanút meghallgatta. Mivel a bíróság az indítvány előterjesztésére határidőt nem adott, így azt elkésettnek nem tekinthette.

- [82] A bíróság Székely Károly meghallgatásának nem látta a Pp. 172. § (1) bekezdése szerint akadályát, mivel ezen rendelkezés csupán azt fogalmazza meg, hogy a tanú a tárgyaláson és a bizonyítási eljárásnál kihallgatása előtt nem lehet jelen, s kihallgatása után csak a bíróság engedélyével távozhat el. A tanú bizonyítási eljárás alatti jelenlétéhez azonban a Pp. nem fűzi azt a jogkövetkezményt, hogy nem is hallgatható a továbbiakban meg, vagy előadása bizonyítékként nem vehető figyelembe. Önmagában ezért az, hogy Székely Károly a szakértő helyszíni szemléjén megjelent (amely a szakvélemény elkészültének vagy előterjesztésének helye sem volt), a bíróság szerint a tanú meghallgatását vagy befolyásmentes nyilatkozatát nem akadályozta.

Székely Károly tanú egyébként az alperes tagja is volt a határozathozatalkor, melyet a /53. sorszám jegyzőkönyv 1. számú mellékletében szereplő képviselő-testületi jegyzőkönyvrészlet is igazol és erről a tanú is beszámolt (/53. sorszám tárgyalási jegyzőkönyv 2. oldal, tanú adatait követő tanúnyilatkozat 1. bekezdése), ahogyan a települési agrárgazdasági bizottsági tagságáról szintén, az ügy lényegéről tehát hivatalos tudomása volt. Ennek ellenére tanúvallomása kezdetén tárgyilagos nyilatkozattételi képességéről nyilatkozott és a felperes Székely Károly meghallgatása után nem észrevételezte, hogy a tanú az e képességére utaló válasza ellenére mégsem próbálta legjobb ismeretei szerint előadni az általa tudottakat.

- [83] A bíróság Székely Károly tanú vallomásából - a korábban már említettek mellett, melyek arra vonatkoztak, hogy ő miért látta előnyösnek ezt a földet, illetőleg annak esetlegesen megvásárlását – kiemeli, hogy a tanú az előadása szerint másfél millió forintot maga is hajlandó lett volna áldozni a perbeli ingatlan megvásárlásra, a föld a véleménye szerint legfeljebb másfél millió forintot ért ekkor (/53. sorszámú jegyzőkönyv 4. oldalának 2. bekezdése és 5. oldalának 1. bekezdése).

Ám annak ellenére, hogy a tanú magasnak, túl magasnak, illetőleg aránytalanul jellemezte a vételárat (/53. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv 2. oldal utolsó előtti bekezdése, 3. oldal 1. bekezdése, 3. oldal 4. bekezdése) és annak ellenére, hogy a földeladási szándékról csak a kifüggesztett, konkrét ügyletből, így a meghirdetett 2 millió forintos vételáron szerzett tudomást (/53. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldal 7. bekezdése), a fia, Székely Károly Roland figyelmébe ajánlotta az ügyletet, aki addig az adott föld vásárlása iránt érdeklődést nem mutatott (/53. sorszámú jegyzőkönyv 6. oldal 4-6. bekezdései).

Ez pedig a bíróság szerint arra a következtetésre engedett, hogy bár Székely Károly magasnak láthatta a vételárat (melyről a felperes is úgy nyilatkozott, hogy az magas volt), de olyan aránytalanul magasnak mégsem, hogy úgy értékelje: az ügylet például a fiát, mint az alperes által becsatolt iratok szerint is helyben lakó földművesnek minősülő, elővásárlásra jogosultat így nem fogja érdekelní, a vételár feltétlenül távol tartja őt az elővásárlási jog gyakorlásától.

- [84] A bíróság pedig Székely Károly Roland azon előadását, miszerint az ügylet körüli években kezdte életvitelszerűen a mezőgazdasági tevékenységet, földtulajdona ekkoriban még csak 4-6 hektárnyi volt, a többi földje bérlemény, később is főként bérleményekkel bővítette az általa művelt földterületeket, valamint csupán 700.000 forintot, a szelevényi átlagárakhoz képest is alacsony összeget adott volna a perbeli ingatlanért hektáronként, mely föld egyébként korábban nem érdekelte (/53. sorszámú jegyzőkönyv 6. oldal 2-6. és 9. bekezdései, 7. oldal 1. bekezdése), úgy értékelte, hogy Székely Károly Rolandot nem a vételár forgalmi értéket meghaladó összege, hanem reális vételi szándékának hiánya tartotta vissza az elővásárlási jog gyakorlásától.

- [85] Mindezek alapján a bíróság arra a következtetésre jutott, hogy az alperesi határozat akkor is alaptalanul jutott volna arra a következtetésre, hogy a vételár fiatal gazdát, vagy egyéb elővásárlási jogosultat elővásárlási joga gyakorlásától tartott vissza, ha a vételár a forgalmi értékhez képest aránytalanul minősült volna.
- [86] A fentiek szerint a bíróság megállapította: az Fftv. 24. § (2) bekezdésének d) pontjában foglalt feltételek nem álltak fenn, ezért az Fftv. (jelen ítélet meghozatalakor hatályos) 73. § (2) bekezdésének a) és c) pontjaira figyelemmel az alperesi határozatot hatályon kívül helyezte és az eljárás megismétlését rendelte el. Az Fftv. utóbbi szabálya értelmében a megismételt eljárást a helyi földbizottság folytatja le és a megismételt eljárás során hozott helyi földbizottsági állásfoglalás elleni jogorvoslati eljárás a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése ellen indított közigazgatási perben kezdeményezhető.
- A megismételt eljárást lefolytató kamarai szerv eljárásának tárgya lesz így a felperes kifogásának elbírálása a földbizottsági feladatkör szempontrendszerre, valamint jelen ítéletben foglaltak figyelembevételével. A bíróság a megismételt eljárással összefüggésben utal arra: az Fftv. 73-74. §-ai szerint az értékelés Fftv. 24. §-ában foglalt szempontrendszerét a 2019. január 11-ét megelőzően hatályos szabályok adják.

Perköltség, rendes jogorvoslat:

- [87] A bíróság a Pp. 75. §-a és 79. § (1) bekezdése alapján, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) keresetlevél előterjesztésekor hatályos 43. § (3) bekezdése szerinti 30.000 forint eljárási illeték megfizetésére nem kötelezte a pervesztes alperest figyelemmel arra, hogy az alperest az Itv. 5. § (1) bekezdésének b) pontja alapján személyes illetékmentesség illette meg. Az Itv. 56. § (1) bekezdésére figyelemmel, az Itv. 74. § (3) bekezdése és a 2017. évi CXXVIII. törvény 17., 18. és 20. §-ai alapján jelen ügyben még alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdésére, 14. §-ára, 15/A. § (2) bekezdésére, 15/C. § (2c) bekezdésére tekintettel arról rendelkezett, hogy az alperesre át nem hárítható eljárási illeték az állam terhe.
- [88] A bíróság a Pp. 75. §-a, 77-79. §-ai, 275. § (5) bekezdése, továbbá a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 1. § (1) bekezdése és 3. § (3) bekezdése alapján rendelkezett az elsőfokú bírósági eljárásban, valamint a felülvizsgálati eljárásban felmerült, jogi képvislettel együtt járó perköltségek, továbbá a felperes részéről szakértői díj címén megelőlegezett perköltség viseléséről.
- Ennek során figyelemmel volt arra, hogy Kúria a felperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét 40.000 forintban állapította meg. A felperes továbbá a /14. sorszám alatti végzéssel kijavított, a Debreceni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 9.K.28.518/2019/15. számú végzése alapján 108.920 forint, a /34. sorszám alatti végzés alapján 109.513 forint, a /46-II. sorszám alatti végzés alapján 4.000 forint, mindösszesen 222.433 forint szakértői díjat előlegezett meg.
- A bíróság a felperes jogi képviselőjének elsőfokú eljárásra eső munkadíját mérlegeléssel annak figyelembevételével állapította meg, hogy a felperes jogi képviselője az ÁFA felszámításáról nem nyilatkozott. Az arányosság érdekében pedig a bíróság tekintettel volt arra is, hogy a felperes ellenfelének, az alperesnek a képviselője a képvislettel járó munkadíjat megbízási szerződéseiben milyen összegben látta felszámíthatónak. Mivel az alperesi jogi képviselő a megbízási szerződéseiben a szolnoki tárgyaláson történő megjelenésért és képvisletért alkalmanként 10.000 forint, a debreceni tárgyaláson történő megjelenésért és képvisletért alkalmanként 25.000 forint nettó munkadíjat jelölt, melyet a bíróság nem látott túlzónak (a tárgyalások és az utazás időtartamára is tekintettel), a bíróság a

felperes jogi képviselőjének egy szolnoki és két debreceni tárgyaláson való részvételéért hasonló díjat látott megállapíthatónak, így a tárgyalási napokra összesen 60.000 forint munkadíj esett. Emellett a felperes az elsőfokú eljárásban a keresetlevélén felül – az elektronikus kapcsolattartási cím és letéti befizetések bejelentésén túl - 7 db érdemi, jelentős részükben egyébként rövidebb nyilatkozatot tett (9.K.28.918/2019/7. szám alatti beadvány, továbbá /2., /6., /10., /19., /32., /50. sorszám alatti beadványok), melyekért a bíróság mindösszesen 60.000 forint nettó munkadíjat látott arányosnak. Utóbbi körében tekintettel volt arra, hogy az ellenérdekű fél jogi képviselőjének megbízási szerződéseiben az elsőfokú alapeljárásáért 50.000 forint, az elsőfokú megismételt eljárásáért 80.000 forint nettó megbízási díj szerepelt, az alperesi jogi képviselő pedig több és részletesebb beadványokat terjesztett elő.

Az elsőfokú eljárás jogi képviseletéért járó munkadíjat (beadványszerkesztés és tárgyalási napok) így mindösszesen 120.000 forintban állapította meg.

A 40.000 forint felülvizsgálati eljárásban felmerült költség, 222.433 forint megelőlegezett szakértői díj és 120.000 forint elsőfokú munkadíj ezért 382.433 forint összegű alperesi marasztaláshoz vezetett.

A bíróság a teljesítési határidőt a Pp. 217. § (1) bekezdése alapján határozta meg, mely szerint a határozatban megállapított kötelezettség teljesítésére rendszerint tizenöt napos határidőt kell szabni.

[89] Az ítélettel szembeni fellebbezés lehetőségét a Pp. 340. § (1) bekezdése zárja ki.

Debrecen, 2021. május 13.

Dr. Pituk Emese s. k.  
bíró