



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.III.37.903/2022/5.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás előadó bíró, Dr. Gyurán Ildikó bíró, Dr. Farkas Katalin bíró, Dr. Bérces Nóra bíró

A felperes: felperes (cím1)

A felperes képviselője: Dr. Papp Nikolett ügyvéd (cím2)

Az alperes: Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal (4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.)

Az alperes képviselője: név kormánytisztviselő

Az alperesi érdekelt: alperesi érdekelt (cím3)

Az alperesi érdekelt képviselője: Dr. Varga-Rózsa Zsuzsanna ügyvéd (cím4)

A per tárgya: földforgalmi ügyben indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél: a felperes, 17. sorszám alatt

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Debreceni Törvényszék 2022. november 9-én hozott 103.K.701.801/2022/13. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Debreceni Törvényszék 103.K.701.801/2022/13. számú ítéletét úgy változtatja meg, hogy az alperes 585218-4/2022. számú határozatát megsemmisíti, és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 300.000.- (háromszázezer) forint együttes elsőfokú perköltséget és felülvizsgálati eljárási költséget.

A feljegyzett elsőfokú bírósági illeték és a felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A perben nem álló személy haszonbérbeadó és a felperes mint haszonbérelő között 2022. március 14-én haszonbérleti szerződés jött létre a települési szám helyrajzi számú, „szántó” művelési ágú ingatlanra.

[2] A szerződés 3. pontja szerint az ingatlan haszonbérleti díját a felek kölcsönös megállapodással a mindenkori területalapú támogatás összege/hektár/év összegben határozzák meg, amelyet a haszonbérelő utólag, minden év december 31-ig teljesít a haszonbérbeadó részére.

[3] A felperes a szerződés 11. pontjában előhaszonbérleti jogát a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 46. § (1) bekezdés g) pontjára alapította.

[4] Az alperesi érdekelt (a továbbiakban: érdekelt) a kifüggesztést követően a szerződésre 2022. május 9-én elfogadó nyilatkozatot tett, amelyben előhaszonbérleti jogosultságát a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés c) pontjában határozta meg mint olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, mert az életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik.

[5] Az érdekelt elfogadó nyilatkozatához helyben lakói minőségének igazolására csatolta személyazonosító igazolványának és lakcímkártyájának másolatát.

[6] Az alperes a 2022. május 30-án hozott 585218-4/2022. számú határozatában a haszonbérleti szerződést a haszonbérelő helyébe lépő érdekelttel hagyta jóvá.

[7] Az indokolás szerint a benyújtott haszonbérleti szerződés az érvényességi és hatályosulási feltételeknek megfelel, ezért annak közzétételét elrendelte. A közhiteles nyilvántartásból kitűnően, az érdekelt lakóhelye jognyilatkozata megtételét megelőzően több mint három éve településen van. Az elfogadó nyilatkozat az érvényességi és hatályosulási feltételeknek, valamint a vonatkozó jogszabályoknak megfelel.

[8] Az alperes megállapította, a perbeli szántó ingatlanra vonatkozóan az elfogadó nyilatkozatot benyújtó érdekelt megelőzi a felperest az előhaszonbérletre jogosultak sorrendjében, ezért a szerződést az alperes az érdekelttel hagyta jóvá.

A kereseti kérelem

[9] A felperes eljárási-és anyagi jogi jogsérelmekre hivatkozással keresetet nyújtott be az alperes határozatával szemben. Jogsérelmet a keresetlevelében és a 9. alszámú iratában jelölt meg.

[10] A keresetlevélben előadta, hogy az alperesi határozat sérti a Földforgalmi tv. 5. § 9. pontját, 49. § (4) és (6) bekezdését, miután az érdekelt elfogadó jognyilatkozatához nem csatolt hatósági bizonyítványt vagy egyéb olyan okiratot, amely az életvitelszerű helyben lakás tényét hitelt érdemlően alátámasztja. Erre figyelemmel a helyben lakói minőség fennállása nem igazolt, így az elfogadó jognyilatkozat a Földforgalmi tv. 49. § (4) bekezdésében foglalt rendelkezés megsértésével került előterjesztésre, így azt úgy kell tekinteni, hogy az érdekelt nem gyakorolta az előhaszonbérleti jogát.

[11] A felperes a 9. alszámú iratában kifejtette, hogy a haszonbérleti díj a szerződésben összegszerűen nem került meghatározásra, erre tekintettel a Földforgalmi tv.-vel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a

továbbiakban: Fétv.) 50. § (1) bekezdésében rögzített követelmény nem teljesül, ami a szerződés semmisségén túl azt is eredményezi, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tudja elvégezni az ellenszolgáltatás arányosságára vonatkozó vizsgálatát, így nem tud megfelelni az Földforgalmi tv. 53. § (1) bekezdés g) pontjában meghatározott kötelezettségének. Ezért a szerződés jóváhagyását az alperesnek teljes egészében meg kellett volna tagadnia.

[12] Az alperes határozatában nem utal arra, hogy a fenti kérdést bármilyen módon vizsgálta volna, továbbá nem adta indokát annak, hogy a területalapú támogatás mindenkor összegének megfelelő haszonbér miért tekinthető előre meghatározottnak.

Az elsőfokú ítélet

[13] A törvényszék jogerős ítéletében a keresetet elutasította.

[14] Elsődlegesen hangsúlyozta, a Földforgalmi tv. és az Fétv. a haszonbérleti díj pénzbeni meghatározására vonatkozóan speciális rendelkezést azösszagszerűség körében nem tartalmaz, azt a felek a jogszabály korlátai figyelembevételével szabadon határozhatják meg. A haszonbér teljesítésének nem akadálya az, ha az a szerződésben nemösszagszerűen kerül meghatározásra, azonban annak éves mértékének kiszámíthatónak és levezethetőnek kell lennie. A szerződésben a felek a mindenkor területalapú támogatás összegéhez igazodóan rögzítették a haszonbérleti díjat, amely a szerződés megkötésekor és az azt megelőző években is a gazdálkodók számára ismert, valamint jogszabályban szabályozott. Erre figyelemmel a szerződést az Fétv. 50. § (1) bekezdésére alapítottan nem lehet semmisnek tekinteni.

[15] A haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyására irányuló eljárásban – a kialakult bírói gyakorlatnak megfelelően – a hatóságnak a helyben lakás megállapításánál a közhiteles lakcím-nyilvántartás adataiból kell kiindulnia, azt kell irányadónak tekintenie. Ez azonban nem jelenti azt, hogy amennyiben az érintett fél arra hivatkozik, a jogviszonyban szereplő fél tényleges lakóhelye, illetve életvitelszerű tartózkodási helye nem a nyilvántartásban szereplő lakcím, az erre vonatkozó tényeket ne bizonyíthatná. Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 97. § (2) bekezdéséből következően ugyanis a közhiteles nyilvántartás adatait csak ellenkező bizonyításig kell közhitelesnek tekinteni. Jelen perben ugyanakkor nem merült fel olyan adat, tény, nyilatkozat, amely alapján az alperesnek bizonyítási eljárást kellett volna lefolytatnia a helyben lakás megállapítása érdekében, mert a felperes ilyenre sem a hatósági eljárásban, sem a perben nem hivatkozott.

[16] A törvényszék érvelése alátámasztására felhívta a Kfv.II.37.060/2022/8. számú kúriai döntést.

[17] Az elsőfokú bíróság szerint az érdekelt a helyben lakói minőségét a közhiteles nyilvántartásban szereplő lakcím adatokkal igazolta, a felperes pedig az adatok helytállóságát és az érdekelt életvitelszerű helyben lakásának tényét a bíróság felhívására sem vitatta.

[18] A földforgalmi jogszabályok nem határoznak meg olyan többletkövetelményt, amely előírná, hogy a közhiteles nyilvántartás adatain túl bármelyik félnek okirattal, tanúkkal lenne szükséges igazolnia a helyen lakás tényét.

[19] A törvényszék kifejtette, a felperes által hivatkozott Pfv.VI.22.445/2017/23. számú kúriai döntés jelen perben nem irányadó, mert az ott támadott szerződés a Nemzeti Földalapba tartozó földrésztelkek hasznosításával kapcsolatos.

[20] Az elsőfokú bíróság kiemelte, a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdésének 2022. január 1-jétől hatályos szövege alátámasztja az ítéleti okfejtést.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[21] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet annak oly módon történő megváltoztatása iránt, hogy a Kúria a támadott határozatot semmisítse meg és kötelezze az alperest új eljárás lefolytatására.

[22] Álláspontja szerint az ítélet sérti egyrészt a Földforgalmi tv. 5. § 9. pontját, 46. § (1) bekezdés c) pontját, 49. § (4), (6) bekezdését, másrészt az Fétv. 50. § (1) bekezdését és a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 85. § (1) bekezdését.

[23] Elsőként hangsúlyozta, a Kfv.II.37.060/2022/8. számú kúriai ítéletben a legfőbb bírói fórumnak – a felülvizsgálati kérelem korlátai miatt – nem volt lehetősége az abban való állásfoglalásra, hogy a kizárólag bejelentésen alapuló lakcímnyilvántartás, illetve a lakcím igazolvány mentesíti-e az elfogadó nyilatkozatot tevő személyt az életvitelszerű helyben lakás okirattal történő igazolása alól.

[24] Az elsőfokú bíróság jogszerűtlenül hagyta figyelmen kívül azt a felperesi érvelést, hogy a Földforgalmi tv. 49. § (4) bekezdése alapján a 46. § (1) bekezdés c) pontja szerinti előhaszonbérleti jog kapcsán okirattal kell igazolni a helyben lakás életvitelszerű voltát, arra a lakcímnyilvántartás, illetve a lakcím igazolvány adattartalma nem alkalmas.

[25] Jogsértő az az ítéleti álláspont, hogy a Pfv.VI.22.445/2017/23. számú kúriai döntés nem alkalmazható. Ezzel szemben a Nemzeti Földalapba tartozó földrészekre vonatkozó haszonbérleti szerződések tekintetében az előhaszonbérleti jog gyakorlásának szabályait ugyanúgy a Földforgalmi tv. és az Fétv. határozzák meg, mint bármely egyéb földrészlet esetén. Az, hogy az adott földrészlet a Nemzeti Földalapba tartozik nem releváns.

[26] A perben nem az adásvételi szerződésekre irányadó Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdése, hanem – az azonos tartalommal módosított – a 49. § (4) bekezdése releváns. A módosítás miatt azonban nem vált meghaladottá a Kúria korábban hivatkozott polgári ügyben hozott döntése. A lakcímnyilvántartás ugyanis csak a bejelentett lakóhelyre vonatkozóan tartalmaz adatot, a tényleges, életvitelszerű helyben lakásra vonatkozóan abból nem lehet következtetést levonni. A fentieket támasztja alá a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény (a továbbiakban: Nytv.) 16. § (1) és 26/A § (2) bekezdése.

[27] A Földforgalmi tv. 49. § (4) bekezdésében szereplő kivételszabály az életvitelszerű helyben lakás körében nem oldja fel az okiratokkal történő bizonyítás kötelezettségét, annak elmaradása pedig a Földforgalmi tv. 49. § (6) bekezdésében foglalt jogkövetkezményt vonja maga után.

[28] A felperes haszonbér meghatározásának jogszerűsége tekintetében kifejtette, az ítéleti érvelés nem felel meg az Fétv. 50. § (1) bekezdésében írtaknak. A területalapú támogatással egyező összegben történő haszonbér megállapítás nem előre meghatározott, így nem teszi lehetővé a Földforgalmi tv. 53. § (1) bekezdés g) pontja szerinti megtagadási jog vizsgálatát. Ezért a haszonbérleti szerződés semmisnek minősül.

[29] Az alperes határozata nem utal arra, hogy az Fétv. 50. § (1) bekezdése megfelelőségének kérdését a hatóság vizsgálta volna, továbbá nem adta indokát annak, hogy a

területalapú támogatás mindenkor összegének megfelelő mértékű haszonbér miatt tekinthető arányban állónak a bérbeadó szolgáltatásával. Ennek a kérdéskörnek a vizsgálatára az alperes nem tért ki a határozatában, az erre vonatkozóan előterjesztett jogsérelmet – 9. alszámú felperesi irat – a törvényszék nem bírálta el.

[30] Az érdekelt felülvizsgálati ellenkérelmében az ítélet hatályában fenntartását indítványozta. Kiemelte, a törvényszék az irányadó jogszabályi rendelkezések maradéktalan megtartásával, helyes jogi következtetés mentén jutott el döntéssel meghozataláig.

[31] Hangsúlyozta, a haszonbérleti szerződés megkötésének és hatósági jóváhagyásának idején nem volt olyan jogszabály, amely a helyben lakás törvényi kritériumai megvalósulásának okirattal való igazolását írta volna elő.

[32] Nem merül fel adat arra, hogy az érdekelt bejelentett lakóhelye, egyben tartózkodási helye ne egyezne meg az életvitelszerű lakóhelyével.

[33] A haszonbérleti díjnak a mindenkor területalapú támogatás összege/hektár/évben való meghatározása vonatkozásában kifejtett ítéleti állásponttal az érdekelt egyetértett. Rámutatott, éppen a felperes volt a szerződéskötésben részes egyik fél, aki a perben – megsértve a jóhiszemű és tisztességes eljárás alapelveit – a szerződés semmisségére hivatkozik.

[34] Az alperes írásbeli felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Döntés a befogadásról

[35] A Kúria Kfv.III.37.903/2022/2. számú végzésében a felülvizsgálati kérelmet befogadta.

A Kúria döntése és jogai indokai

[36] A felülvizsgálati kérelem a helyben lakói minőségre vonatkozó érvelés körében alapos.

[37] A Kp. 120. § (5) bekezdésére figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.

[38] A Kúria szerint az elsőfokú bíróság a pontosan és törvényesen megállapított tényállásból az ügy érdemében nem helytálló jogi következtetésre jutott.

[39] A Kp. 39. § (1) bekezdése értelmében a keresetlevelet – ha törvény eltérően nem rendelkezik – a vitatott közigazgatási cselekmény közlésétől számított harminc napon belül kell a vitatott cselekményt megvalósító közigazgatási szervhez benyújtani. A Kp. 43. § (1) bekezdése szerint a felperes a keresetét legkésőbb az első tárgyaláson változtathatja meg. A keresetet a közigazgatási cselekmény keresettel nem támadott, a cselekmény egyéb rendelkezéseitől egyértelműen elkülöníthető rendelkezésére csak a keresetindításra nyitva álló határidőn belül lehet kiterjeszteni.

[40] A Kf.VI.39.149/2020/4. számú kúriai ítéletben is megtestesülő egységes bírói gyakorlat szerint a keresetkiterjesztés tilalmába ütközik, ha a felperes a perindítási határidő letelte után új megtámadási irányt kíván szabni a közigazgatási perben. A Kúria Kfv.I.35.432/2019/5. számú ítéletéből is következően a Kp. hatályba lépése előtti ügyekben meghozott felsőbbbírósági ítéletekben írtak a tiltott keresetkiterjesztésre vonatkozóan továbbra is irányadók. (Kfv.VI.37.458/2017/5., Kfv.I.35.056/2018/4. számú ítéletek)

[41] A felperes keresetlevelét a Kp. 39. § (1) bekezdésében meghatározott keresetindítási határidőn belül nyújtotta be, ezért az abban megjelölt jogsérelmet az elsőfokú bíróságnak el kellett bírálnia, amely kötelezettségének a törvényszék eleget tett.

[42] A felperesnek a 9. alszámú iratban benyújtott keresetkiterjesztése - újabb jogsérelmek megjelölése - a keresetindítási határidőn túl történt, így az tiltott keresetkiterjesztésnek minősül, mert a felperes a keresetlevélben megjelölt jogsérelemhez nem kapcsolódó új jogsérelmeket jelölt meg ebben az iratban.

[43] Az elsőfokú bíróság ítéletében a Kp. 43. § (1) bekezdését megsértve bírálta el a felperesnek a 9. alszámú iratban előterjesztett jogsérelemait.

[44] A Kúria a 9. alszámú iratban megjelölt jogsérelmekkel a fentiekre figyelemmel nem foglalkozhatott, mert azok a tiltott keresetkiterjesztés hatálya alá tartoznak.

[45] A Kúria Jogegységi Panasz Tanácsa 2022. november 28-án - az elsőfokú ítélet meghozatalát követően - hozta meg az 5/2022.JEH Jogegységi határozatát (Jpe.IV.60.024/2022/12., a továbbiakban: 5/2022. JEH) a Földforgalmi tv. 5. § 9. pontja szerinti „helyben lakó” fogalmának értelmezéséről.

[46] A Földforgalmi tv. 5. § 9. pontja rögzíti, hogy helyben lakó az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakóhelye legalább három éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adás-vételi, a csere, illetve a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik.

[47] A Földforgalmi tv. 49. § (4) bekezdése kimondja, az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az előhaszonbérleti jogosultság jogalapját, továbbá, ha az előhaszonbérleti jog törvényen alapul, akkor az elfogadó jognyilatkozatban azt is meg kell jelölni, hogy az előhaszonbérletre jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az előhaszonbérleti jogát. Az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell a 42. §-ban foglalt jogosultsági feltételként előírt nyilatkozatokat. Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az előhaszonbérleti jogosultságot bizonyító okiratokat is, kivéve, amelyet jogszabállyal rendszeresített közhiteles nyilvántartás tartalmaz. A 49. § (6) bekezdése alapján a (3) és (4) bekezdésben foglaltak megsértése esetén az előhaszonbérleti jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az előhaszonbérleti jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

[48] A helyben lakói minőség igazolása körében a törvényszék - az 5/2022.JEH-ban írtakra figyelemmel - téves jogi álláspontot foglalt el.

[49] Az 5/2022.JEH rendelkező része szerint:

1. A Földforgalmi tv. 5. § 9. pontja szerinti „helyben lakó” fogalmának lényege az adott lakóhelyen való életvitelszerű tartózkodás, amelyet a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozathoz csatolt okirattal kell igazolni. A lakcímet igazoló hatósági igazolás (lakcímkártya) önmagában nem igazolja a helyben lakás tényét. Ez a törvényi feltétel - egyebek között - a jegyző által kiállított hatósági bizonyítvánnyal igazolható hitelt érdemlően.

2. Az igazolás adatával szemben - a közigazgatási vagy polgári perben - ellenbizonyításnak van helye, amelynek során a bíróság bármely alkalmas bizonyítási eszközt figyelembe vehet.

3. A Kúria K.VII. ítélkező tanácsa a Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett Kfv.II.37.320/2016/4., Kfv.IV.37.041/2019/7. és Kfv.III.37.387/2021/6. számú határozatoktól eltérhet.

[50] Az indokolás [23] bekezdése többek között kimondja, a Földforgalmi tv. 5. § 9. pontjában írt „helyben lakó” fogalmához kapcsolódóan az életvitelszerű lakóhely azt a többletkövetelményt juttatja kifejezésre, hogy a személy ténylegesen a nyilvántartó hatóság

felé bejelentett lakcímen él. Amíg tehát az életvitelszerű ottlakás valós tényeket, körülményeket, vagyis egy tényállapotot tükröz, addig a bejelentett lakóhely egy nyilvántartási állapotot jelöl.

[51] A Földforgalmi tv. és az Fétv. sem határozza meg az elővásárlási jog fennállását igazoló okiratokat. Ebből következően minden olyan okirat alkalmas lehet e követelmény igazolására, amely hitelt érdemlően tanúsítja, hogy az elővásárlási jogára hivatkozó személy a meghatározott időszakban életvitelszerűen a bejelentett lakcímen élt. Ilyen okirat különösen a Nemzeti Földalapba tartozó földrészek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés d) da) alpontja szerinti, a jegyző által kiállított hatósági bizonyítvány. (5/2022. JEH indokolás [24] bekezdés)

[52] A lakcímkártya mint a lakcímet igazoló hatósági igazolás – vita esetén – a lakcím meghatározása körében fontos bizonyítási eszköz, de önmagában nem alkalmas a helyben lakás hitelt érdemlő igazolására. Az Nytv. végrehajtásáról szóló 146/1993. (X. 26.) Korm. rendelet 16. §-a alapján a hatósági igazolvány célja a polgár tájékoztatása a bejelentett lakcíméről annak érdekében, hogy azt a törvényben előírt kötelezettsége teljesítéséhez közhitelűen igazolhassa. A lakcímkártya a (2) bekezdésben meghatározott adatokat tartalmazza, úgymint személyes adatok, lakcím, kiállítás kelte és a kiállító hatóság megnevezése. Ezek az adatok viszont önmagukban nem tükrözik az elővásárlásra jogosult és a megszerezni kívánt föld közötti tényleges kapcsolatot, mivel az igazolvány kiállítására – amint ez az Nytv. 2022. január 1-jétől hatályos 26/A § (1) és (2) bekezdésének egybevetett tartalmából is kitűnik – nem e célból kerül sor. (5/2022. JEH indokolás [25] bekezdés)

[53] A Jogegységi Panasz Tanács rámutatott, az elővásárlásra jogosult mindenekelőtt arra köteles, hogy a Földforgalmi tv. 21. §-ában foglalt alaki és tartalmi követelményeknek megfelelő elfogadó nyilatkozatát a (3) bekezdésben meghatározott 60 napos jogvesztő határidőben megtegye és ahhoz az elővásárlási jogosultságát igazoló okiratot csatolja. Ebből következően, ha az elővásárlásra jogosult a helyben lakását a jegyző által kiállított hatósági bizonyítvánnyal kívánja igazolni, azt az ajánlatot elfogadó nyilatkozatához az előzőekben írt határidőben köteles csatolni. Az ügyben eljáró mezőgazdasági igazgatási szerv mint hatóság hiánypótlást csak rendkívül szűk körben, azt Fétv. 34. § (1)-(4) bekezdései szerint rendelhet el, ezért a fenti határidőn belül sem jogosult felhívni az elővásárlási jogosultat arra, hogy – példának okáért – az elmaradt hatósági bizonyítványt csatolja. A hiányzó okirati igazolás pótlására a határidő jogvesztő jellegére tekintettel egy későbbi per során sincsen lehetőség. A Földforgalmi tv. 21. §-ában foglalt követelmények megsértése, így a hatósági bizonyítvány csatolásának elmulasztása azzal a következménnyel jár, hogy a (9) bekezdés alapján úgy kell tekinteni, mintha az arra jogosult nem gyakorolta volna az elővásárlási jogát. (5/2022. JEH indokolás [26] bekezdés)

[54] Az 5/2022. JEH kezdeményezésének alapjául szolgáló tényállás a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó termőföld adásvételére vonatkozik. Jelen perben a szerződő felek haszonbérleti szerződést kötöttek, ugyanakkor a Földforgalmi tv. 5. § 9. pontjában szabályozott „helyben lakó” definíciója az adásvételi és csereszerződésen kívül a haszonbérleti szerződésekkel érintett természetes személyekre is vonatkozik.

[55] A fentieken túl a Földforgalmi tv. perben érintett 49. § (4) bekezdése és (6) bekezdése az adásvételi szerződésekre irányadó 21. § (5) bekezdésével és (9) bekezdésével azonos tartalmú szabályozást rögzít.

[56] A Kúria rámutat, az 5/2022. JEH jelen peres ügygel érintett jogvitára is vonatkozik, az abban foglaltakat ebben a perben is alkalmazni kell.

[57] A felülvizsgálati bíróság hangsúlyozza, a törvényszék jogerős ítéletében levezetett jogértelmezés ellentétes az 5/2022. JEH-ben írtakkal, egyben sérti a Földforgalmi tv. 5. § 9.

pontjában, 49. § (4) és (6) bekezdésében foglaltakat. Az érdekelt elfogadó jognyilatkozatához csatolt iratok a helyben lakói minőségét nem igazolják, így nem bizonyított a nyilatkozat szerinti előhaszonbérleti jogosultsága, ezért az előhaszonbérleti jognyilatkozatát olyannak kell tekinteni, mintha az előhaszonbérleti jogát nem gyakorolta volna.

[58] A Kúria a Kp. 121. § (1) bekezdés b) pontját alkalmazva a jogerős ítéletet úgy változtatta meg, hogy az alperes határozatát megsemmisítette, és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte. A megismételt eljárás során az alperes köteles a jelen kúriai ítéletnek megfelelő döntést meghozni.

A döntés elvi tartalma

[59] *Az 5/2022.JEH-ből következően a Földforgalmi tv. 5. § 9. pontja szerinti „helyben lakó” fogalmának lényege az adott lakóhelyen való életvitelszerű tartózkodás, amelyet a haszonbérleti szerződésre elfogadó nyilatkozatot tevő személynek az elfogadó nyilatkozathoz csatolt okirattal kell igazolnia. A lakcímet igazoló hatósági igazolás (lakcímkártya) önmagában nem igazolja a helyben lakás tényét. Ez a törvényi feltétel – egyebek között – a jegyző által kiállított hatósági bizonyítvánnyal igazolható hitelt érdemlően.*

Záró rész

[60] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó 107. § (1) bekezdésére alapítottan tárgyaláson kívül bírálta el.

[61] A pernyertes felperes költségeinek megfizetésére az alperes a Kp. 35. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 83. § (1) bekezdése alapján köteles. Az elsőfokú perköltség és a felülvizsgálati eljárási költség összegéről a Kúria a Pp. 82. § (1)-(3) bekezdései, valamint a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: Rendelet) alapján döntött. A felperesi jogi képviselő munkadíját a Kúria a Rendelet 3. § (6) bekezdésére tekintettel – a benyújtott költségjegyzékhez képest – mérsékelte, mert megítélése szerint a megállapított együttes elsőfokú perköltség és felülvizsgálati eljárási költség áll arányban a felperesi képviselő által ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel.

[62] Az alperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés c) pontjára alapítottan teljes személyes illetékmentes, ezért a feljegyzett elsőfokú bírósági illeték és a felülvizsgálati illeték az állam terhén marad.

[63] Az ítélettel szemben felülvizsgálatot a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2023. április 5.

Dr. Sperka Kálmán s. k.
tanácselnök

Dr. Sugár Tamás s. k.
előadó bíró

Dr. Farkas Katalin s. k.
bíró

Dr. Gyurán Ildikó s. k.
bíró

Dr. Bérces Nóra s. k.
bíró

