



**A Kúria**  
**mint felülvizsgálati bíróság**  
**v é g z é s e**

Az ügy száma: Kfv.VII.37.907/2024/2.

A tanács tagjai: Dr. Varga Zs. András a tanács elnöke

Dr. Varga Eszter előadó bíró

Dr. Remes Gábor bíró

Dr. Magyarfalvi Katalin bíró

Dr. Szilas Judit bíró

A felperes: felperes1  
cím1

A felperes képviselője: Dr. Kiss Dávid ügyvéd  
cím2

A felperesi érdekelt: érdekelt1  
cím3

Az alperes: Heves Vármegyei Kormányhivatal  
cím4

Az alperes képviselője: Dr. Prokaj Zsuzsanna kamarai jogtanácsos

Az I. rendű alperesi érdekelt: egyéb érdekelt1  
cím5

Az I. rendű alperesi érdekelt képviselője: Zakar Ügyvédi Iroda  
ügyintéző: dr. Zakar József ügyvéd  
cím6

A III. rendű alperesi érdekelt: Molnár István  
cím7

A per tárgya: földforgalmi ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelemmel

támadott határozat: a Miskolci Törvényszék 104.K.700.567/2024/16. számú ítélete

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes (17. sorszám alatt)

**Rendelkező rész**

A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadását megtagadja.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

## Indokolás

### A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperesi érdekelt, mint eladó, valamint a felperes, mint vevő között 2023. december 8. napján adásvételi szerződés jött létre a város1 helyrajzi számlú, szántó művelési ágú, 1 ha 4856 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, a város1 helyrajzi szám2 szántó művelési ágú, 4 ha 5451 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, a város1 helyrajzi szám3 szántó művelési ágú, 5755 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, a város1 helyrajzi szám4 szántó művelési ágú, 5755 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, a város1 helyrajzi szám5 szántó művelési ágú, 5755 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, a város1 helyrajzi szám6 szántó művelési ágú, 2 ha 9060 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, a város1 helyrajzi szám7 szántó művelési ágú, 1 ha 8570 m<sup>2</sup> területű ingatlan 2071/2681 tulajdoni hányadára, a város1 helyrajzi szám8, szántó művelési ágú, 2 ha 7200 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, a város1 helyrajzi szám9 szántó művelési ágú, 1 ha 2410 m<sup>2</sup> területű ingatlan 95/188 tulajdoni hányadára, a város1 helyrajzi szám10 szántó művelési ágú, 8808 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, valamint a város1 helyrajzi szám11 szántó művelési ágú, 3 ha 4630 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan. A szerződő felek az ingatlanok egybefoglalt vételárát 23.746.320 forintban állapították meg.

[2] Az adásvételi szerződés kifüggesztése alatt az I. rendű és a III. rendű alperesi érdekelt elfogadó jognyilatkozatot terjesztett elő. Az I. rendű alperesi érdekelt az elővásárlási jogát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés c) pontjára és a 18. § (4) bekezdés a) pontjára alapította, továbbá nyilatkozott arról, hogy a város1 helyrajzi szám12 alatt nyilvántartott külterületi föld a használatában van, amely földdel közvetlenül szomszédos az adásvételi szerződés tárgyát képező város1 helyrajzi számlú földterület. Elfogadó jognyilatkozatának mellékleteként csatolta a földműves nyilvántartásba vételről szóló határozatot, a földhasználati lapot, térképmásolatot, adatlapot az őstermelők családi gazdaságáról, továbbá személyi igazolványa és lakcímkártyája másolatát.

[3] Az alperes a 2024. április 10. napján kelt, 570560/2/2024. számú határozatával az adásvételi szerződést az I. rendű alperesi érdekelttel hagyta jóvá és megállapította, hogy az I. rendű alperesi érdekelt elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe lép. Határozatában megállapította, hogy az I. rendű alperesi érdekelt jognyilatkozata határidőben érkezett, a földhasználati nyilvántartás alapján az I. rendű alperesi érdekelt használatában van haszonbérlet jogcímén a város1 helyrajzi szám12-ű földrészlet 2019. február 2. napja óta, amely szomszédos a Kisköre helyrajzi számlú ingatlannal. Az I. rendű alperesi érdekelt a helyben lakói minőségét igazolta, a Földforgalmi tv. 18. § (1)

bekezdésében szabályozott elővásárlási jog sorrendjében pedig megelőzte a felperest, mint vevőt.

## A jogerős ítélet

[4] A felperes keresete alapján eljáró elsőfokú bíróság a felülvizsgálati kérelemmel támadott jogerős ítéletével a keresetet elutasította.

[5] A Földforgalmi tv. 5. § 9. pontja szerinti „helyben lakó” fogalmának, valamint az elővásárlási jogosultságot megalapozó helyben lakás tényének igazolására vonatkozó jogszabályi rendelkezések értelmezése körében hivatkozott a Kúria 5/2022. Jogegységi határozatára, és kiemelte, hogy az abban foglaltak alapján nem kizárólag a jegyző által kiállított hatósági bizonyítvány alkalmas a helyben lakói minőség igazolására. A perbeli esetben az I. rendű alperesi érdekelt az elfogadó jognyilatkozatának mellékleteként csatolta a földműves nyilvántartásba vételről szóló határozatot, a földhasználati lapot, térképmásolatot, adatlapot az őstermelők családi gazdaságáról, továbbá személyi igazolványa és lakcímkártyája másolatát. A nyilvántartásba vételi határozat, az adatlap, a lakcímkártya másolat adattartalma egyértelműen alátámasztotta, hogy az I. rendű alperesi érdekelt 2001. január 18. napjától a bejelentett lakcímén él életvitelszerűen, tartózkodási helye nincs és nem is volt, továbbá a mezőgazdasági üzemközpontja is azonos a lakóhelyével ugyanezen időponttól kezdve. A csatolt okiratok alátámasztották az alperes határozatának megállapításait, a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdésében foglaltak nem sérültek.

[6] A határozat indokolásában felhívott, a Földforgalmi tv. 23/A. (3) bekezdés g) pontjára történt utalás – a felperes által sem vitatottan – elírás, amely az ügy érdemi eldöntésére nem hatott ki. Az alperes a Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdés szerinti értékelést – az agrárkamara állásfoglalásának hiányában – maradéktalanul elvégezte. A települési agrárgazdasági bizottság döntését az alperes nem volt köteles figyelembe venni.

## A felülvizsgálati kérelem

[7] A felperes a felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet megváltoztatását, az alperes határozatának megsemmisítését és az alperes új eljárásra kötelezését, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[8] A felülvizsgálati kérelem bevezető részében a felperes a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) és ab) alpontjait, valamint b) pontját jelölte meg, ugyanakkor a felülvizsgálati kérelem – indokolást tartalmazó – II/3. pontjában a felülvizsgálati kérelme befogadását a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) és ab) alpontjai alapján kérte.

[9] Előadta, hogy a jogerős ítélet az ügy érdemére kihatóan jogszabálysértő, emellett a joggyakorlat egységének és továbbfejlesztésének biztosítása szükséges, különös figyelemmel arra, hogy az I. rendű alperesi érdekelt helyben lakói minőségének alátámasztása céljából elfogadott okiratok nem alkalmasak annak hitelt érdemlő igazolására a perben vitatott 2021. január 31. és 2021. december 31. napja közötti időállapot vonatkozásában. Sem az 5/2022. Jogegységi határozat, sem egyéb jogszabályi rendelkezés nem jelöli meg azon

okiratok pontos körét, melyek elfogadhatóak a helyben lakás igazolására, így e körben a joggyakorlat egységének biztosítása szükséges. Álláspontja szerint a csatolt okiratok, így a földműves nyilvántartásba vételi határozat, a földhasználati lap, valamint az adatlap őstermelők családi gazdaságáról, olyan okiratok, amelyek a lakcímkártya és lakcímnnyilvántartás adatain alapulnak, a lakcímkártya pedig önmagában nem alkalmas a helyben lakói minőség hitelt érdemlő igazolására. Hivatkozott arra, hogy az 5/2022. Jogegységi határozat lakcímigazolásra vonatkozó elvi tételének alkalmazhatósága a Kúria Kfv.37.025/2024/7. számú határozata szerint meghaladott a 2022. január 1. napja után kötött szerződések vonatkozásában, ugyanakkor a Kúria a Kfv.37.459/2023/9. számú és a Kfv.37.030/2024/7. számú határozataiban a kérdéskört érdemben vizsgálta. A Kfv.37.030/2024/7. számú határozat [11] bekezdése egyértelműen állást foglal abban, hogy a korábban hatályban lévő jogszabályok alapján a 2022. január 1. napját megelőző időszakra szükséges volt a jegyző által kiállított hatósági bizonyítvány is, vagy más ezzel egyenértékű igazolás. Kifejtette, hogy a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény (a továbbiakban: Nytv.) 26/A. § (2) bekezdésében foglaltak alapján fennálló törvényi vélelem az ezt megelőzően „keletkezett” időtartam tekintetében nem alkalmazható.

[10] Álláspontja szerint a felvetett jogkérdés társadalmi jelentősége is megállapítható, a társadalom széles köre érintett, tekintettel a földforgalmi ügyletek nagy számára. Tisztázandó tehát a 2022. január 1. napját megelőző időszak vonatkozásában a csatolandó okiratok köre, hiszen azok adott esetben „megalapozhatnak visszaható hatályú negatív tartalmú jogalkalmazást”.

### **A Kúria döntése és jogi indokai**

[11] A felülvizsgálati kérelem befogadására – az alábbiakra tekintettel – nincs törvényes lehetőség.

[12] A Kúria a Kp. 118. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelmet akkor fogadja be, ha

a) az ügy érdemére kiható jogszabálysértés vizsgálata

aa) a joggyakorlat egységének vagy továbbfejlesztésének biztosítása,

ab) a felvetett jogkérdés különleges súlya, illetve társadalmi jelentősége,

ac) az Európai Unió Bírósága előzetes döntéshozatali eljárásának szükségessége,

ad) a kérelmező alapvető eljárási jogának valószínűsíthető sérelme, vagy az ügy érdemére kiható egyéb eljárási szabályszegés, illetve

b) a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés miatt indokolt.

[13] A Kúria megvizsgálta a felülvizsgálati kérelem befogadhatóságával kapcsolatban előadottakat, ám azok alapján a rendkívüli perorvoslati eljárás lefolytatását nem látta indokoltnak. A felülvizsgálati kérelemben foglaltakra figyelemmel az alábbiakat tartja fontosnak kiemelni.

[14] A Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja alapján, a joggyakorlat egységének biztosítása érdekében a felülvizsgálati kérelem befogadására – általánosságban – akkor kerülhet sor, ha a jogerős ítélet olyan elvi jelentőségű jogkérdést vet fel, amellyel

kapcsolatban a Kúria még nem foglalt állást, feltéve, hogy a jogértelmezést igénylő elvi jelentőségű jogkérdésben a bírói gyakorlat nem egységes, vagy a joggyakorlattól eltérő bírói döntés megismétlődésének, ezáltal a jogegység megbomlásának a veszélye áll fenn (7/2023. Jogegységi határozat). A joggyakorlat továbbfejlesztése céljából a felülvizsgálati eljárás érdemi lefolytatását az indokolhatja, ha a jogerős ítélet által felvetett elvi jelentőségű jogkérdésben a bírói gyakorlat már kialakult és egységes ugyan, annak követése azonban a körülmények változására tekintettel nem támogatható.

[15] A felperes a felülvizsgálati kérelem befogadhatóságának alátámasztására nem tárt fel olyan, a jogerős ítéletben foglaltaktól eltérő alsóbb fokú bírósági határozatokat, amelyek arra világítanak rá, hogy az ítélezési gyakorlat széttartó lenne, annak egysége – ellentétes jogértelmezés miatt – a támadott jogerős ítélet folytán sérült volna, vagy ennek veszélye fenyegetne. Továbbá, nem hivatkozott olyan körülményekre sem, amelyek az elsőfokú bíróság jogértelmezésének meghaladottságára utalnának. Hangsúlyozza a Kúria, hogy amíg az alsóbb fokú bíróságok között nincs eltérés a tekintetben, hogy az egyes jogszabályokat miként kell értelmezni, illetve hogyan kell alkalmazni, addig a joggyakorlat egységének biztosítása nem kívánja meg a Kúria iránymutatását. Ilyen esetben ugyanis azt az értelmezést kell bírói gyakorlatként elfogadni, amelyet az alsóbb fokon eljáró bíróság(ok) kialakított(ak) (Kfv.VII.37.336/2023/2., Kfv.VII.37.107/2024/2., Kfv.VII.37.126/2024/2.).

[16] A Kúria hangsúlyozza – amint arra a felperes is hivatkozott a felülvizsgálati kérelmében – hogy már több határozatában foglalkozott a földforgalmi ügyekben a „helyben lakói” minőség igazolására alkalmas okiratok körével, bizonyító erejével, valamint azzal, hogy amennyiben a 3 évre vonatkozó helyben lakás időtartama a 2022. január 1. napját megelőző időszakot is érinti, akkor az 5/2022. Jogegységi határozatban foglaltakat miként kell alkalmazni. Így a Kúria a Kfv.VI.37.459/2023/9. számú határozatában a Kfv.III.37.903/2022/5. számú ítéletben hasonló, de nem azonos jogi helyzetre (haszonbérleti szerződésre) vonatkozóan az 5/2022. Jogegységi határozat alkalmazhatóságát továbbra is fenntartotta a 2022. január 1. napját követő megváltozott jogszabályi környezetben is. Ezt az álláspontot pedig megerősítette a Kfv.VI.37.030/2024/7. számú határozat is. E szerint *„A földforgalmi törvény rendszerében az életvitelszerű helyben lakás igazolásának módja eljárásjogi kérdés (lakcímkártya, közhiteles nyilvántartás adata külön jegyzői hatósági igazolás nélkül, jegyzői vagy más igazolás). Anyagi jogi viszont annyiban, amennyiben a helyben lakás időtartama a szabályozás jogot alapít. A 2022. január 1. napját megelőző jogviszonyra – erre vonatkozó külön jogszabályi rendelkezés hiányában – az Nytv. 26/A. §-ával felállított, az életvitelszerű lakáshasználatra vonatkozó vélelem anyagi jogi szabálya nem alkalmazható”* {Kfv.VI.37.030/2024/7. [60] bekezdés}.

[17] A Kúria – a befogadás speciális keretei között – megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a fentieknek megfelelően vizsgálta az 5/2022. Jogegységi határozatban foglaltakat, és rögzítette – helytállóan –, hogy a jogegységi határozat nem sorolja fel a helyben lakás igazolására alkalmas valamennyi bizonyítékot, a hatósági bizonyítvány csak az egyike azoknak, a becsatolt okiratok életvitelszerű helyben lakás alátámasztására való alkalmasságát esetről esetre kell vizsgálni. Az elsőfokú bíróság a perbeli esetben a helyben lakás igazolására benyújtott okiratok értékelése alapján állapította meg, hogy az I. rendű alperesi érdekelt tekintetében annak ténye igazolt. Ezen okiratok között nem csak a felperes által felsorolt, a lakcímkártya adatain alapuló okiratokat vette figyelembe, hanem a földműves nyilvántartásba vételről szóló határozat, a földhasználati lap, a térképmásolat, az őstermelők családi gazdaságáról szóló adatlap adattartalmán túl értékelte azt is, hogy a vizsgált időszakban az I. rendű alperesi érdekeltnek nem is volt – a lakcímétől eltérően bejelentett – tartózkodási helye, továbbá, hogy 2001. január 18. napjától az I. rendű alperesi érdekelt mezőgazdasági üzemközpontja is azonos a lakóhelyével.

[18] A felperes a felülvizsgálati kérelmében valójában a bizonyítékok mérlegelését (értékelését) vitatta, a keresetben foglaltak megismétlésével lényegében a saját álláspontjának elfogadását kérte. A rendkívüli perorvoslati eljárás lefolytatásának szükségességét azonban önmagában nem alapozza meg, hogy a fél a jogerős ítéletben foglaltakkal nem ért egyet, azt jogszabálysértőnek tartja.

[19] A fentiek alapján a felülvizsgálati kérelem befogadásának feltételei a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja alapján nem állnak fenn.

[20] A Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ab) alpontja alapján, a felvetett jogkérdés különleges súlyára alapítottan a Kúria a felülvizsgálati kérelmet különösen akkor fogadja be, ha az nagy számban előforduló új típusú ügyben merült fel; a jogkérdés társadalmi jelentőségére figyelemmel pedig akkor, ha a jogalanyok széles körét érinti. A befogadás ezekben az esetekben is csak akkor indokolt, ha a Kúria az adott jogkérdésben korábban még nem foglalt állást közzétett ítélkezési gyakorlatában.

[21] Egyrészt a Kúria a fentiek szerint már több határozatában vizsgálta a felperes által felvetett jogkérdést, a legújabb Kfv.VI.37.030/2024/7. számú határozatában pedig megerősítette az elsőfokú bíróság által is figyelembe vett 5/2022. Jogegységi határozat alkalmazhatóságát. A felvetett jogkérdés különleges súlya, illetve társadalmi jelentősége ettől függetlenül sem állapítható meg, mert a jelen ügy a jogalanyok széles körét sem közvetlen, sem közvetett módon nem érinti, rájuk semmilyen formában nincs kihatással. A földforgalmi ügyletek nagy száma önmagában a jogalanyok széles körének érintettségét nem támasztja alá. Az adott ügytípus – és a benne foglalt jogkérdés – tömeges számban történő előfordulása sem mutatható ki.

[22] A felülvizsgálati kérelem befogadása mindezek alapján a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ab) alpontja alapján sem volt indokolt.

[23] A felülvizsgálati kérelem befogadásának feltételei nem állnak fenn, ezért a Kúria a befogadást a Kp. 118. § (2) bekezdése alapján megtagadta.

## **A döntés elvi tartalma**

[24] *A rendkívüli perorvoslati eljárás lefolytatásának szükségességét önmagában nem alapozza meg, hogy a fél a jogerős ítéletben foglaltakkal nem ért egyet, azt jogszabálysértőnek – így például téves jogértelmezésen nyugvónak – tartja.*

## **Záró rész**

[25] A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadásának megtagadásáról a Kp. 118. § (2) bekezdése szerint tanácsban, tárgyaláson kívül, indokolt végzéssel határozott.

[26] A Kúria által hozott határozat ellen felülvizsgálatnak a Kp. 116. § d) pontja alapján nincs helye.

Dr. Varga Zs. András s.k.  
a tanács elnöke

Dr. Varga Eszter s.k.  
előadó bíró

Dr. Remes Gábor s.k.  
bíró

Dr. Magyarfalvi Katalin s.k.  
bíró

Dr. Szilas Judit s.k.  
bíró