



A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete

Az ügy száma: Kfv.III.37.788/2022/11.

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. Lopota Viktor ügyvéd (cím2)

Az alperes: Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal (4024 Debrecen, Piac utca 54.)

Az alperes képviselője: Bakóné Dr. Papp Katalin kamarai jogtanácsos

Az alperesi érdekelt: alperesi érdekelt (cím3)

Az alperesi érdekelt képviselője: Dr. Gaál Zsolt ügyvéd (cím4)

A per tárgya: földforgalmi ügyben indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felek: az alperes 10. sorszám alatt, az alperesi érdekelt 12. sorszám alatt

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Debreceni Törvényszék 2022. szeptember 5-én hozott 104.K.700.983/2022/9. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Debreceni Törvényszék 104.K.700.983/2022/9. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest és az alperesi érdekeltet, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperes részére személyenként 25.000.- (huszonötezer) – 25.000.- (huszonötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi az alperesi érdekeltet, hogy az esedékesség napjáig fizessen be az állami adó-és vámhatóság illetékbevételi számlájára 70.000,- (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

A Kúria tájékoztatja az alperesi érdekeltet, hogy a fizetendő illeték a határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé.

További 70.000.- (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A perben nem álló eladók és a felperes mint vevő között 2021. október 1-jén adásvételi szerződés jött létre a települési helyrajzi szám1 helyrajzi számú „szántó” művelési ágú ingatlan 4137/40424-ed hányadára 4.137.000,- forint vételárért.

[2] A felperes a szerződés 6. pontjában elővásárlási jogát a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (2) bekezdés a) pont ab) alpontjára és 18. § (4) bekezdés a) pontjára alapította mint a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 3 éve állattartó telepet üzemeltető, helyben lakó földműves.

[3] Az alperesi érdekelt (a továbbiakban: érdekelt) a kifüggesztést követően a szerződésre 2021. december 6-án elfogadó nyilatkozatot tett, amelyben elővásárlási jogosultságát a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés c) pontjában, valamint 18. § (4) bekezdés a) és b) pontjában határozta meg mint olyan földműves, akinek életvitelszerű lakóhelye több mint három éve településen van és részben a tulajdonát képezi a települési helyrajzi szám2 helyrajzi számú „szántó” művelési ágú, a szerződés tárgyát képező ingatlannal szomszédos föld, továbbá őstermelők családi gazdaságának tagja és fiatal földműves.

[4] Az érdekelt elfogadó nyilatkozatához helyben lakói minőségének igazolására csatolta lakcímkártyájának másolatát.

[5] Az alperes a 2022. február 22-én hozott 571.521/2/2022. számú határozatában az adásvételi szerződést az érdekelttel jóváhagyta, míg a felperessel szemben a jóváhagyást elutasította.

[6] Az indokolásban megállapította, hogy az érdekelt lakóhelye 2018. október 12-étől a település, cím3 szám alatt található, tartózkodási helyként 2019. május 16-tól 2020. január 31-ig a cím5 szám szerepelt a nyilvántartásban. A rendelkezésre álló lakcímadatokra, valamint az érdekelt nyilatkozatára figyelemmel megállapítható, hogy az érdekelt helyben lakónak minősül, aki egyben a Földforgalmi tv. 5. § 10. pontjára tekintettel helyben lakó szomszéd. Az érdekelt az elővásárlásra jogosultak sorrendjében a felpereshez képest előrébb áll, ezért a szerződést vele kellett jóváhagyni.

A kereseti kérelem

[7] A felperes eljárási-és anyagi jogi jogsérelmekre hivatkozással keresetet nyújtott be az alperes határozatával szemben.

Az elsőfokú ítélet

[8] A törvényszék jogerős ítéletében az alperes határozatát megsemmisítette és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte. Kötelezte továbbá az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 150.000,- forint perköltséget.

[9] Elsődlegesen kifejtette, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdése a folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazandó módon kiegészült úgy, hogy „az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat, kivéve azt, amelyet közhiteles nyilvántartás tartalmaz”.

[10] A helyben lakó fogalmát a Földforgalmi tv. 5. § 9. pontja, míg a helyben lakó szomszéd definícióját az 5. § 10. pontja szabályozza. Utóbbi fogalom egyik pontja a helyben lakó minőséget, másik pontja az életvitelszerű lakhatást emeli ki. A törvényszék az Alaptörvény 28. cikkéből kiindulva vizsgálta a Földforgalmi tv. 5. §-ához fűzött jogszabályi indokolásban foglaltakat, amely egyértelműen hivatkozik arra, hogy a jogalkotó a helyben lakó fogalmát olyan személyre szűkíti, akinek az életvitelszerű lakóhelye, vagyis nem csupán a bejelentett lakóhelye van a föld fekvése szerinti településen. Ennek megfelelően döntött a Kúria a Pfv.VI.21.768/2018/6. és Pfv.VI.20.183/2019/5. számú ítéletében.

[11] Ezen állásponttól a törvényszék sem kívánt eltérni, figyelemmel arra is, hogy a polgár lakcím adata a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény (a továbbiakban: Nytv.) 5. § (4) bekezdése szerint a bejelentett lakcímének, illetve tartózkodási helyének címe. Az Nytv. végrehajtásáról szóló 146/1993.(X. 26.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Nytv. vhr.) 16. § (1) bekezdése szerint a lakcímkártya csupán a bejelentett lakcím igazolására szolgál, nem pedig arra, hogy azt is tanúsítsa: a polgár életvitelszerű lakóhelye ténylegesen az adott címen van.

[12] A fentiekre figyelemmel az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a helyben lakó fogalmában szereplő életvitelszerű lakóhely igazolására a lakcímkártya önmagában nem elegendő.

[13] A törvényszék a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdése kiegészítésének nem tulajdonított olyan jelentőséget, hogy ez a módosítás a „helyben lakó” fogalmának értelmezésében koncepcióváltást jelentene. Hivatkozott a szintén 2022. január 1-ével módosított Nytv. 5. § (2) bekezdésére, amely megváltoztatta a lakóhely fogalmát. E szerint a polgárnak nincs kötelezettsége azt a lakást bejelenteni lakóhelyként, ahol lakik.

[14] Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, a helyben lakó fogalmának megfelelő, életvitelszerű lakóhely kritériumát a jognyilatkozathoz csatolt okiratokkal az elővásárlási jogot gyakorlónak kellett volna bizonyítania, mégpedig a jogosultság gyakorlásakor, a hiányok utólag nem pótolhatók. Ezt az érvelést támasztja alá a Kúria Pfv.VI.21.857/2018/5. számú döntése.

[15] Az érdekelt elfogadó nyilatkozatához lakcímkártyájának másolatát csatolta, azonban ez a helyben lakói minőség igazolására az irányadó gyakorlat szerint nem alkalmas. (Pfv.VI.20.424/2019/9. számú kúriai ítélet)

[16] A kialakult felsőbírósági gyakorlat a jegyző által kiállított, az életvitelszerű ottlakást is bizonyító hatósági bizonyítványt, vagy más hitelt érdemlő, erre vonatkozó igazolást fogad el, amennyiben az elővásárlásra jogosult rendelkezik ilyennel. Az érdekelt a helyben lakói minőségét igazoló okiratot nem csatolt, ezt a mulasztását a mezőgazdasági igazgatási szerv nem pótolhatja. Nem foghatott helyt az az alperesi hivatkozás, miszerint a közhiteles lakcímnyilvántartás adatai alapján az érdekelt lakóhelyére vonatkozó adatok a hatóság rendelkezésére álltak, amelyeket a földforgalmi jogszabályok alapján hivatalból is jogosult volt beszerezni.

[17] Nem osztotta a törvényszék azt az alperesi okfejtést, hogy más ügyből kifolyólag a hatóságnak tudomása volt arról, az érdekelt rendelkezett az életvitelszerű helyben lakás igazolására kiállított hatósági bizonyítvánnyal. Ugyanis ezt a körülményt a nyilatkozattevőnek minden termőföld vonatkozásában külön-külön kell igazolnia.

[18] A fentiek következményeként az elfogadó jognyilatkozatot a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdésére alapítottnak úgy kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna. Az alperes által felhívott Kfv.II.37.320/2016/4. számú kúria döntés – KGD 2017.174. – jelen ügy jogi megítélése szempontjából nem releváns.

A felülvizsgálati kérelmek és ellenkérelem

[19] A jogerős ítélet ellen az alperes és az érdekelt terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet.

[20] Az alperes felülvizsgálati kérelmében az ítélet hatályon kívül helyezését, valamint az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[21] Kifejtette, a törvényszék ítélete [59] bekezdésében utalt arra a vélelemre, amely szerint a polgár életvitelszerű lakóhelye a bejelentett lakcíme. Ezzel összefüggésben hivatkozott az alperes védiratában az alapvető jogok biztosának AJB-267/2012. számú jelentésére, ezt azonban a törvényszék nem vette figyelembe. Jelen esetben fennáll egy vélelem, amely egy nyilvántartás adatához kapcsolódik, azt a hatóság nem hagyhatja figyelmen kívül.

[22] Az eddigi töretlen jogalkalmazói gyakorlat szerint a hatóság az ügyfél nyilatkozata és a közhiteles lakcímnyilvántartó adata alapján állapította meg, hogy valóban helyben lakónak minősül-e az elővásárlásra jogosult. Ebben a körben az alperes hivatkozását nem értékelte megfelelően az elsőfokú bíróság. (KGD 2017.174. számú jogeset [12] bekezdése)

[23] A Kúria Kfv.IV.37.182/2019/4. számú döntésében is megjelenik az a vélelem, amely a lakcímmel az életvitelszerű ottlakást társítja. Nincs jelentősége annak, hogy az Nytv. 2022. január 1-jétől módosult, hiszen amikor az érdekelt a nyilatkozatát megtette még a korábbi szabályozás volt hatályban. Az elsőfokú ítéletből nem állapítható meg, hogy milyen okiratot kellett volna az alperesnek elvárnia az érdekelttől. Egy más eljárásban az érdekeltnek kiadott hatósági bizonyítvány csak a lakcímnyilvántartó adatait tanúsítja.

[24] A törvényszéknek a Nemzeti Földalapba tartozó földrészek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) kapcsán kifejtett érvelése – ítélet [87] bekezdése – téves. A Rendelet egy speciális jogszabály, nem minden föld vonatkozásában alkalmazható.

[25] Az elsőfokú bíróság jogértelmezésére alapítottnak a hatóságnak szinte minden szerződés esetén meg kellene tagadni a jóváhagyást. A törvényszék nem adta érdemi indokát annak, hogy az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) által bizonyítékként szabályozott ügyféli nyilatkozat miért nem fogadható el.

[26] A KGD 2017.174. számú döntéshez kapcsolódó bizonyítási kérdéseknek – az ítélettel szemben – jelentősége van, ezek szorosan összefüggenek azzal, hogy kell-e és ha igen, milyen okiratot becsatolni.

[27] A perköltség megállapítása körében az ítélet sérti a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 84. § (2) bekezdését és a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 346. § (4), (5) bekezdését. A felperesi perköltség mérséklésére vonatkozó alperesi indítvány elutasítása jogszabálysértően történt.

[28] Az érdekelt felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, valamint az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását indítványozta.

[29] Álláspontja szerint az ítélet sérti a Földforgalmi tv. 5. § 10. pontját, 18. § (1) bekezdés c) pontját, 21. § (5) bekezdését; a Földforgalmi tv.-vel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 29. § (1) bekezdés g) pontját, továbbá az Ákr. 62., 95. és 96. §-át.

[30] Kiemelte, a törvényszék figyelmen kívül hagyta a Földforgalmi tv. 2022. január 1-étől hatályos 21. § (5) bekezdését, továbbá azt, hogy az alperes hivatalból tudomással bírt arról, miszerint az érdekelt az elővásárlási joga gyakorlását megelőző három évben településen lakott életvitelszerűen, amelyről az alperes rendelkezésére állt egy jegyzői igazolás. Ehhez kapcsolódóan az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe az Ákr. 62. § (3) bekezdését, amely szerint nem kell bizonyítani a hatóság által ismert és köztudomású tényeket.

[31] A törvényszék által hivatkozott kúriai döntések a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításával kapcsolatos eljárásokra vonatkoznak, az azokban hivatkozott jegyző által kiállított hatósági bizonyítvány a jelen eljárásban helyben lakói minőségre alapított elővásárlási jog igazolására nem irányadó.

[32] A jegyző hatósági bizonyítványt a kérelmező hatósági igazolványában szereplő adatairól tud kiállítani, ezt meghaladó bizonyításra nem jogosult és egyben nem is köteles.

[33] Az elsőfokú bíróság nem alkalmazta a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdését. A jogalkotó a helyismeretre alapozva szabályozta a helyi földbizottság szerepét a földforgalomban, mert a helyben lakó tagok rendelkeznek a megfelelő, speciális ismeretekkel.

[34] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében az ítélet hatályában fenntartását indítványozta. Rámutatott, helyesen állapította meg a törvényszék, hogy a helyben lakó szomszédi minőség igazolása tekintetében az „életvitelszerűség” olyan többletkövetelmény, amelyet a lakcímkártya másolata nem igazol, arra nem alkalmas.

Döntés a befogadásról

[35] A Kúria a Kfv.III.37.788/2022/4. számú végzésében az alperes, míg a Kfv.III.37.788/2022/8. számú végzésében az érdekelt felülvizsgálati kérelmét befogadta.

A Kúria döntése és jogai indokai

[36] A felülvizsgálati kérelmek alaptalanok.

[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 álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a pontosan és törvényesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetést vont le.

[39] A Kúria Jogegységi Panasz Tanácsa 2022. november 28-án – az elsőfokú ítélet meghozatala és a felülvizsgálati kérelmek előterjesztése után – hozta meg 5/2022.JEH Jogegységi határozatát (Jpe.IV.60.024/2022/12. szám, a továbbiakban: 5/2022.JEH) a Földforgalmi tv. 5. § 9. pontja szerinti „helyben lakó” fogalmának értelmezéséről.

[40] Az alperes a Kfv./10. számú iratában előadta, hogy az 5/2022.JEH alaptörvény-ellenességének megállapítása iránt a Szegedi Törvényszék az Alkotmánybíróságnál egyedi normakontroll eljárást kezdeményezett, amelyben indítványozta a megsemmisítését a Magyar Közlönyben történt közzétételre visszaható hatállyal. Előadta, a felmerült alkotmányossági aggályok miatt célszerűnek látja a felülvizsgálati eljárás felfüggesztését az Alkotmánybíróság döntéséig.

[41] A Kp. 32. §-a folytán alkalmazandó Pp. 126. § (1) bekezdés b) pontja értelmében a bíróság a peres eljárást felfüggeszti, ha az Alkotmánybíróságnak a jogszabály, jogszabályi rendelkezés, közjogi szervezetszabályozó eszköz vagy jogegységi határozat alaptörvény-ellenességének a megállapítására, továbbá nemzetközi szerződésbe ütközésének megállapítására irányuló eljárásának kezdeményezéséről határoz. A 126. § (2) bekezdése szerint, ha a peres eljárásban olyan jogkérdés merül fel, amelynek tárgyában folyamatban lévő közigazgatási perben, más polgári perben, vagy a bíróság más hatáskörébe tartozó más közigazgatási vagy polgári eljárásban – azonos tényekre alapítva – az (1) bekezdés szerinti valamely eljárást már kezdeményezték, a bíróság az írásbeli ellenkérelem – vagy annak hiányában beszámítás – előterjesztését követően a peres eljárást e másik ügyben kezdeményezett eljárás befejezéséig felfüggesztheti.

[42] Az 5/2022.JEH a Kúria VII. Tanács által kezdeményezett jogegységi eljárás eredményeként került meghozatalra, így jelen felülvizsgálati eljárásban a Kp. 126. § (1) bekezdés b) pontja nem alkalmazható.

[43] A Pp. 126. § (2) bekezdése alapján a bíróság – jelen esetben a Kúria – mérlegelési jogköre, hogy az Alkotmánybíróság előtt kezdeményezett jogegységi határozat alaptörvény-ellenességének megállapítására irányuló eljárásra tekintettel felfüggeszti-e a saját eljárását, avagy nem.

[44] A Kúria megítélése szerint az 5/2022.JEH alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló, az Alkotmánybíróságnál folyamatban lévő eljárás nem indokolja jelen felülvizsgálati eljárás felfüggesztését, ezért a Kúria a felülvizsgálati kérelmekről jelen ítéletében érdemben dönt.

[45] A Földforgalmi tv. 5. § (9) pontja rögzíti, hogy helyben lakó az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adás-vételi, a csere, illetve a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik.

[46] A Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdése kimondja, az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban

meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá ha az elővásárlási jog törvényen alapul, akkor az elfogadó jognyilatkozatban azt is meg kell jelölni, hogy az elővásárlásra jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát. Az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell a 13-15. §-ban foglalt jogosultsági feltételként előírt nyilatkozatokat. Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is, kivéve azt, amelyet közhiteles nyilvántartás tartalmaz. A 21. § (9) bekezdése értelmében a (3)-(7) bekezdésben foglaltak megsértése esetén az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

[47] A felülvizsgálati bíróság hangsúlyozza, a perben eldöntendő elsődleges jogkérdést a törvényszék helyesen azonosította, oly módon, hogy először abban a jogkérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felperes helytállóan hivatkozott-e arra: az alperesnek a csupán lakcímkártyájának másolatát benyújtó és elővásárlási jogát helyben lakó szomszéd minőségére alapító érdekeltet olyannak kellett-e tekintenie, mint aki az elővásárlási jogát nem gyakorolta, mivel helyben lakó minőségét nem igazolta okiratokkal, ily módon vele szemben megtagadásnak volt helye.

[48] A fenti jogkérdésben az elsőfokú bíróság – az 5/2022.JEH-ban írtakra figyelemmel – helytálló 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 (a 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 a 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 Rendelet 32. § (6) bekezdés d) pont 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. vhr. 16. §-a alapján a hatósági igazolvány célja a polgár tájékoztatása a bejelentett lakcíméről, hogy azt a törvényben előírt kötelezettsége teljesítéséhez közhitelűen igazolhassa. A lakcímkártya a (2) bekezdésben meghatározott adatokat tartalmazza, úgy mint 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, az Fétv. 34. § (1)-(4) bekezdései szerint rendelhet el, ezért a fenti határidőn belül sem jogosult felhívni az elővásárlásra 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] A felülvizsgálati bíróság hangsúlyozza, a törvényszék jogerős ítéletében levezetett jogértelmezés megfelel az 5/2022.JEH-ben írtaknak, így a felülvizsgálati kérelmek nem foghatnak helyt.

[55] A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 2. § (1) bekezdése alapján az ügyvéd által képviselt fél ügyvédi költségként a) a fél és az ügyvéd között létrejött ügyvédi megbízási szerződésben kikötött munkadíj, valamint b) a fél által ügyvédje részére költségtérítésként megfizetett indokolt készkiadások együttes összegét számíthatja fel. A 2. § (2) bekezdése értelmében az (1) bekezdés alapján felszámított munkadíj összegét a bíróság indokolt esetben mérsékelheti, ha az nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel. A bíróság döntését indokolni köteles.

[56] A felperes az elsőfokú peres eljárásban az IM rendelet 2. § a) pontjára alapítottnak, a csatolt megbízási szerződésben szereplő 150.000,- forint ügyvédi megbízási díjra tartott igényt. A törvényszék ítéletében kötelezte az alperest a fenti összeg perköltségként való megfizetésére. Kifejtette, a felperes perköltség igényét a perben kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányban állónak találta, az nem volt eltúlzott, figyelemmel arra, hogy a jogi képviselővel eljáró érdekelt is hasonló díjat számított fel.

[57] A felülvizsgálati bíróság szerint a felszámított ügyvédi munkadíj arányban áll a felperes jogi képviselője által ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel, annak minőségi és mennyiségi mutatóival. A felperes jogi képviselője részletes, precíz, megfelelően indokolt keresetlevelet nyújtott be és részt vett, valamint nyilatkozott a tárgyaláson, így a munkadíj összegének mérséklése nem indokolt.

[58] Az elsőfokú bíróság a perköltség vonatkozásában indokolási kötelezettségének eleget tett, döntését ebben a körben nem csak arra alapította, hogy a jogi képviselővel eljáró érdekelt is hasonló díjat számított fel, mint a felperes.

[59] A Kúria a Kp. 121. § (2) bekezdését alkalmazva a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

[60] *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*

vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozathoz csatolt okirattal kell igazolni. A lakcímet igazoló hatósági igazolás (a 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

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

[62] A pernyertes felperes költségeinek megfizetésére az alperes a Kp. 35. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdése, míg az érdekelt a Kp. 35. § (1) bekezdés b) pontja alapján köteles. A felülvizsgálati eljárási költség összegéről a Kúria a Pp. 82. § (1)–(3) bekezdései, valamint az IM rendelet alapján döntött.

[63] A Kúria tájékoztatja az érdekeltet, hogy az illetéket a Nemzeti Adó-és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára kell az esedékesség napjáig megfizetnie. A megfizetés során közleményként fel kell tüntetni a Kúria megnevezését, a kúriai ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát.

[64] Az illetékfizetési kötelezettség esedékességének napja tekintetében az egyes adótörvények módosításáról szóló 2022. évi XLV. törvény által módosított, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 78. § (4) bekezdése az irányadó.

[65] Az alperes személyes illetékmentes, így a további feljegyzett felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

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

Budapest, 2023. március 1.

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