



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma:	Kfv.I.37.002/2026/12.
A tanács tagjai:	dr. Tóth Kincső a tanács elnöke dr. Banu Zsoltné dr. Szabó Judit előadó bíró dr. Heinemann Csilla bíró dr. Kalas Tibor bíró dr. Kiss Árpád Lajos bíró
A felperes:	felperes (cím1)
A felperes jogi képviselője:	dr. Németh-Gyarmati Andrea ügyvéd (cím2)
Az alperes:	Békés Vármegyei Kormányhivatal (5600 Békéscsaba, Hunyadi tér 1.)
Az alperes jogi képviselője:	dr. Sóvári Tibor kamarai jogtanácsos
Az alperesi érdekelt:	érdekelt (cím3)
Az alperesi érdekelt jogi képviselője:	dr. Petri Béla ügyvéd (cím4)
A per tárgya:	földforgalmi üggyel kapcsolatos jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: az alperesi érdekelt 31. sorszám alatt

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: a Szegedi Törvényszék 102.K.700.185/2025/29. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Szegedi Törvényszék 102.K.700.185/2025/29. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az alperesnek 138.000 (százharmincnyolcezer) forint elsőfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak az esedékesség napjáig 30.000 (harmincezer) forint kereseti és 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állami adó- és vámhatóság illetékbevételi számlájára. A fizetendő illeték az ítélet jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A perben nem álló S.J. mint eladó, valamint a felperes mint vevő 2024. március 15. napján adásvételi szerződést kötöttek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) hatálya alá tartozó, K. helyrajzi szám1 helyrajzi számú, 9 ha 8608 m² területű, 122.50 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére 23.000.000 Ft vételár ellenében.

[2] A felperes az adásvételi szerződés 1.2. pontjában nyilatkozott arról, hogy a Földforgalmi tv. 20. § (1) bekezdésének i) pontja alapján olyan földművesként tesz vételi ajánlatot, aki az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra

levő közigazgatási határu településen legalább három éve életvitelszerű lakáshasználattal rendelkezik, az életvitelszerű lakóhelye legalább három éve címl szám, a jelen szerzést megelőzően általa bármikor, bármilyen jogcímen megszerzett – függetlenül ezen szerzés vagy szerzések tulajdonjogának jelen szerzéstől való fennállásától vagy már fenn nem állásától – föld összes területe az adásvétel tárgyát képező föld területével együtt a 10 hektár területnagyságot nem haladja meg.

[3] A felperes a Intézmény (a továbbiakban: Intézmény) 2016. június 22. és 2021. június 25. között tanuló jogviszonyban állt, a kollégiumban tartózkodási helyet létesített. A kollégiumból 2020. november 14. napján kiköltözött, ezt követően életvitelszerűen az Település1. i bejelentett lakóhelyén élt, azonban bejelentett tartózkodási helyét nem szüntette meg. A közhiteles személyiadat- és lakcímnnyilvántartás adatai szerint a felperes lakóhelye 2007. október 30. napjától Település1. településen van, 2016. szeptember 20. napjától 2021. szeptember 20. napjáig Település2. településen bejelentett tartózkodási helye volt.

[4] Az alperes a 2024. augusztus 1. napján kelt 572.927-2/2024. ügyiratszámú határozatával az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadta, mivel az nem tartalmazta a felperes kamarai azonosító (nyilvántartási) számát, illetve szerződésben tett azon nyilatkozatát nem igazolta, hogy agrárkamarai azonosító számmal nem rendelkezik. Rögzítette, hogy a közhiteles lakcímnnyilvántartás adatai szerint a felperes az elmúlt három évben tartózkodási hellyel rendelkezett Település2. településen, ezért Település1. településen három éve nem élhetett életvitelszerűen, ugyanakkor ennek ellenkezőjét igazolni szükséges (4. oldal első bekezdés).

[5] Az alperes a javított és 2024. augusztus 26. napján újra benyújtott adásvételi szerződést az előzetes vizsgálat során érvényesen létrejött szerződésnek fogadta el. Megállapította azonban, hogy a felperes a vizsgálandó – 2021. március 15. és 2024. március 15. közötti – három éves időszakban Település2. településen rendelkezett tartózkodási hellyel 2021. szeptember 20. napjáig, amely életvitelszerű lakáshasználat helyeül szolgált, így esetében nem érvényesült a Földforgalmi tv. 20. § (1) bekezdésének i) pontja szerinti kedvezmény. Az alperes rendelkezett a szerződés közzététele iránt, mivel a felperes az általa hivatkozott ranghelynek nem felelt meg.

[6] A szerződés kifüggesztésének időtartama alatt az alperesi érdekelt elfogadó nyilatkozatot tett, hivatkozva a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdésének d) pontja és (4) bekezdésének a) pontja szerinti elővásárlási jogra, mint helyben lakó földműves, aki őstermelő családi gazdaság tagja. Az alperes által megküldött jegyzék alapján a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Békés Vármegyei Elnöksége (a továbbiakban: Kamara) a 2024. november 6. napján kelt BEK01-106431-5/2024. számú nyilatkozatával az adásvételi szerződés jóváhagyását a felperes, valamint az alperesi érdekelt vonatkozásában is támogatta.

[7] Az alperes a 2024. november 29. napján meghozott 573.167-8/2024. ügyiratszámú határozatával az adásvételi szerződést azzal hagyta jóvá, hogy az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult alperesi érdekelt lép. Határozatát a Földforgalmi tv. 2. § (1) bekezdésére, 5. § 9. pontjára, 6. § (1) és (2) bekezdésére, 7. § (1) bekezdésére, 8. § (1) bekezdésére, 10. § (1) bekezdésére, 13-15. §-ára, 16. § (1) bekezdésére, 18. § (1) bekezdésének d) és e) pontjára, valamint (4) bekezdésének a) pontjára, 20. § (1) bekezdésének i) pontjára, 30. § (4) bekezdésére, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 11. §-ára, 13. § (1) bekezdésére, a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Nytv.) 26/A. § (1) és (2) bekezdésére alapította. Megállapította, hogy a közhiteles személyiadat- és lakcímnnyilvántartás tartalma szerint a felperes lakóhelye 2007. október 30. napjától Település1. település, bejelentett tartózkodási

helye 2016. szeptember 20. napjától 2021. szeptember 20. napjáig Település2. településen volt. Rögzítette, hogy a közhiteles nyilvántartásba bejelentett tartózkodási adatot, az ahhoz kapcsolódó jogosultságokat az ellenkező bizonyításáig fennállónak kell tekinteni. A vizsgált három éves időszakban (2021. március 15. – 2024. március 15.) a felperes Település2. településen lévő tartózkodási hellyel rendelkezett 2021. szeptember 20. napjáig, amely adat – a jogszabály értelmében – az életvitelszerű lakáshasználat helyéül szolgált, s ennek ellenkezőjét a felperes nem igazolta. Az életvitelszerű lakhatás helye nincs 3 éve Település1. településen, így az adásvételi szerződéssel érintett K. településen fekvő föld tekintetében a felperes nem minősül 20 km-en belül lakónak.

[8] Megállapította, hogy a Kamara nyilatkozatában foglalt és a Földforgalmi tv. preambulumban megfogalmazott agrár- és birtokpolitikai célok az alperesi érdekelt és a felperes vonatkozásában is megvalósulnak, minkettő tekintetében támogatható a szerződés jóváhagyása. A Kamara nyilatkozatára és a kialakult elővásárlási sorrendre, a Földforgalmi tv. 30. § (1) bekezdése alapján az adásvételi szerződést az alperesi érdekelttel hagyta jóvá.

A kereseti kérelem, az alperes védekezése és az alperesi érdekelt nyilatkozata

[9] A felperes keresetében eljárásjogi és anyagi jogi szempontból is vitatta az 573.167-8/2024. ügyiratszámú határozat jogszerűségét, pontosított keresetében kérte annak megsemmisítését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését. Hivatkozása szerint a szerződés megtagadásának vagy az eljárás megszüntetésének lett volna helye. A lakóhely és tartózkodási hely vonatkozásában előadta, hogy 2016. szeptember 1. napjától 2020. október 31. napjáig lakott a kollégiumban, azután hazaköltözött címl szám alá, ezért nyilatkozta a szerződésben, hogy 20 km-en belüli lakónak minősül. Bizonyítási indítvánnyal élt a tartózkodási helyhez fűzött vélelem kapcsán. Perköltséget igényelt, amelyet költségjegyzéken felszámított, s annak igazolásaként ügyvédi megbízási szerződést csatolt.

[10] Az alperes a védiratában kérte a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását. Hangsúlyozta, hogy a felperes kifejezetten az életvitelszerű lakáshasználat helyére hivatkozott, azonban 20 km-es távolságon kívüli bejegyzett tartózkodási hellyel rendelkezett a vizsgált hároméves időtartamban. Előadta, hogy a felperes saját mulasztására hivatkozva vitatja a tartózkodási helyet. Perköltséget igényelt, azt költségjegyzéken felszámította, amelyhez a tárgyalásra utazáshoz tartozó költség igazolására a forgalmi engedély másolatát mellékelte.

[11] Az alperesi érdekelt kérte a kereset elutasítását az alperes álláspontjával és indokolásával egyezően, valamint a felperes perköltségben marasztalását. Perköltségét költségjegyzéken felszámította, ahhoz ügyvédi megbízási szerződést nem nyújtott be.

A jogerős ítélet

[12] A Szegedi Törvényszék (a továbbiakban: elsőfokú bíróság) a 2025. november 27. napján meghozott 102.K.700.185/2025/29. számú jogerős ítéletével az alperes 2024. november 29. napján kelt, 573.167-8/2024. ügyiratszámú határozatát megsemmisítette és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I.

törvény (a továbbiakban: Kp.) 85. § (3) bekezdés a) pontja, valamint 89. § (1) bekezdés b) pontja alapján.

[13] Az elsőfokú bíróság az eljárásjogi kifogás körében megállapította, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdésében rögzített, az adásvételi szerződés alpereshez történő megküldésére vonatkozó nyolc napos határidő elmulasztását a Földforgalmi tv. a szerződés benyújtáskor még nem nevesítette megtagadási okként, így az nem eredményezhette a szerződés annulálódását sem. A Földforgalmi tv. 2025. január 15. napjáig nem szabályozta megtagadási okként, ha a fél az elővásárlási jog alóli mentességi okra tévesen, hibásan nyilatkozott, így az alperes az eljárás megszüntetéséről nem rendelkezhetett.

[14] Az anyagi jogi vitatás körében megállapította, hogy a Kúria Jogegységi Panasz Tanácsa – a 2022. január 1-jét megelőző jogszabályi környezetben – a Földforgalmi tv. 5. § 9. pontja szerinti „helyben lakó” fogalmának értelmezéséről hozott 5/2022. (Jpe.IV.60.024/2022/12.) számú Jogegységi Határozatában (a továbbiakban: 5/2022. JEH) előírta az életvitelszerűségnek a lakcímet igazoló hatósági igazolványon túl egyéb módon való igazolását. Rögzítette, hogy a Kúria következetes joggyakorlata szerint a helyben lakás ténye a perben vitássá tehető, de csak akkor, ha az ellenérdekű fél kívánja bizonyítani, hogy a fél nem a bejelentett lakcímen él életvitelszerűen (Kúria Kfv.IV.37.041/2019/7., Kfv.I.37.581/2022/10.).

[15] Rögzítette, hogy a Földforgalmi tv. 20. § (1) bekezdés i) pontja szerinti elővásárlási jog komoly kedvezményeket jelent a szerződő feleknek, amennyiben a jogosultságra okot adó körülmények fennállnak. A kifüggesztés alóli mentesség nem eredményezi automatikusan a tulajdonjog megszerzését. A felperes az életvitelszerű lakhatás lakcímnnyilvántartás adataival ellenkező voltát nem igazolta, ezért életvitelszerű lakhatásának helye nem volt három éve Település1. településen, így az adásvételi szerződéssel érintett K. településen fekvő föld vonatkozásában nem minősül 20 km-en belül lakónak. Megállapította, hogy a szerződő felek között 2024. március 15. napján létrejött adásvételi szerződésben a felek adatai között a felperes mint vevő lakóhelyeként a Cím1. szám volt megjelölve, az okirat tartózkodási helyre nem utalt. A szerződés 1.2. pontja tartalmazta azt a nyilatkozatot – hivatkozva a Földforgalmi tv. 20. § (1) bekezdés i) pontjára is –, miszerint a felperes a szerződés szerinti földtől legfeljebb 20 km távolságra levő közigazgatási határu településen legalább három éve életvitelszerű lakáshasználattal rendelkezik.

[16] Az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy a Földforgalmi tv. rendelkezéseinek alkalmazása során az életvitelszerű lakóhely olyan releváns, bizonyítandó tény, amelynek bizonyítása során bármilyen, a tény bizonyítására alkalmas bizonyíték felhasználható. A Kp. 78. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 265. §-a alapján a felperesnek kellett azt bizonyítania, hogy életvitelszerűen Település1. településen élt-e a vizsgálandó három éves időszakban. A felperes indítványára az elsőfokú bíróság beszerezte az Intézmény nyilatkozatát.

[17] Az Intézmény a 2025. július 14. napján kelt, az elsőfokú bírósághoz 2025. július 16. napján érkezett nyilatkozatában előadta, hogy a tantermen kívüli, digitális munkarend bevezetéséről és a kollégiumi ellátással kapcsolatos eltérő szabályokról szóló 14/2020. (XI. 10.) EMMI határozat értelmében a kollégiumi ellátásban részt vevő tanulók számára 2020. november 14. napjától nem volt biztosított a kollégiumi ellátás. A kollégistáknak véglegesen, teljes mértékben ki kellett költözniük a kollégiumból, nem tértek vissza sem a kollégiumba, sem a gimnáziumba jelenléti oktatás keretében. Igazolta továbbá, hogy a felperes 2016. június 22. és 2021. június 25. között az Intézménnyel tanulói jogviszonyban állt, kollégiumi tagsággal rendelkezett ezen időszak alatt, amelyet a kollégiumi törzskönyv is alátámasztott. Rögzítette, hogy az Intézmény előírta a kollégiumban lakó diákok számára az cím5 tartózkodási helyként való feltüntetését a tanuló lakcímkártyáján.

[18] Az elsőfokú bíróság igazoltnak látta, hogy az alperes által hivatkozott és kifogásolt 2021. március 15. és 2021. szeptember 20. közötti időszakban a felperes életvitelszerűen Település1.on lakott, így a Földforgalmi tv. 20. § (1) bekezdés i) pontja szerinti három éves életvitelszerű lakáshasználat jogszabályi feltétele teljesült. Rögzítette, hogy az alperes eljárása során jogszerűen vizsgálta a kedvezményezett földszerzés fennállásának feltételeit, amikor észlelte, hogy a felperes közhiteles lakcímnyilvántartás adatai szerint bejelentett tartózkodási hellyel is rendelkezett a releváns időintervallumban. Utalt arra, hogy az alperes az adásvételi szerződésben rögzített felperesi lakcím és a lakcímnyilvántartás adatai közötti ellentmondás feloldására a felperest nem hívhatta fel nyilatkozattételre, mivel a Fétv. 34. § (1) bekezdése értelmében hiánypótlási felhívásra nem volt lehetőség. Jogszerűnek értékelte a szerződés közzétételét, majd a szerződés és az alperesi érdekelt nyilatkozata Kamarának megküldését.

[19] Az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy a földforgalmi szabályok mögöttes joganyagát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) képezi, a speciális-általános viszony szerint. Elfogadta a felperes hivatkozását, hogy a szerződő felek akarata a Földforgalmi tv. 20. § (1) bekezdés i) pontja szerinti jogcímen alapuló kedvezményezett földszerzésre irányult, így nem volt szükségszerű feltüntetni egyéb, opcionális szerzési jogcímeket. Rögzítette, hogy a Földforgalmi tv. 20. § (1) bekezdés i) pontján alapuló hatósági eljárásban a tulajdonjogot szerző félnek be kell nyújtania a bejegyzési kérelmet, az adásvételi szerződést és a szerzési jogosultságról szóló nyilatkozatokat. A felperes e követelménynek eleget tett, az alperes által hivatkozott egyéb okiratsatolási (igazolási) kötelezettsége nem volt, így az alperes 5/2022. JEH-ra alapított hivatkozása nem foghatott helyt.

[20] Rögzítette, hogy a felperesre az életvitelszerű lakóhely időtartama meglétének bizonyítási kötelezettsége hárult. Megállapította, hogy az alperesnek a Fétv. speciális szabályaira tekintettel nem volt lehetősége hatósági eljárása során a tényállás tisztázására, így a rendelkezésre álló okiratok – egyfajta vélelem – alapján állapította meg, hogy a felperes a szerződésben hivatkozott ranghelyének nem felelt meg. A felperes a közigazgatási perben bizonyította, hogy 2021. március 15. – 2024. március 15. között Település1. településen élt életvitelszerűen, így az adásvételi szerződésben rögzített és hivatkozott ranghelyének megfelelt, jogot tudott alapítani a kedvezményezett földszerzésre. A felperes ezt a körülményt kizárólag a perben tudta bizonyítani, az alperes e körülménnyel kizárólag a közigazgatási perben szembesült, hatósági eljárása során nem tudta értékelni, döntését ennek hiányában hozta meg, amellyel megsértette a felperes földtulajdon szerzéshez fűződő jogát. Az új eljárásra előírta a perbeli ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés felperessel való jóváhagyását, amennyiben egyéb, a jóváhagyás megtagadását eredményező körülményt nem észlel.

Az alperesi érdekelt felülvizsgálati kérelme, a felperes felülvizsgálati ellenkérelme és az alperes nyilatkozata

[21] Az alperesi érdekelt felülvizsgálati kérelmében kérte a Kp. 121. § (1) bekezdés a) pontja alapján a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, annak megállapítását, hogy az alperes határozata a jogszabályoknak megfelel, ezért kérte annak hatályában fenntartását. Kérte továbbá a felperes perköltségben marasztalását, az ügyvédi munkadíj megállapítását a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet (a továbbiakban: IMr.) 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján, a csatolt költségjegyzék szerint.

[22] Az alperesi érdekelt álláspontja szerint a jogerős ítélet ellentétes a Kp. 85. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott döntési korlátozással, valamint az Alaptörvény B) cikke szerinti jogbiztonság elvével, amelynek figyelembevétele az ítélet meghozatalakor nem mellőzhető. Rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az alperes jogszerűen járt el akkor, amikor a szerződés benyújtására vonatkozó nyolc napos határidő elmulasztása miatt az eljárást nem szüntette meg, jogszerűen döntött a szerződés közzétételéről is, tényállás tisztázására pedig a Fétv. speciális szabályaira tekintettel nem volt lehetőség a hatósági eljárás során, így az alperes eljárása e tekintetben is jogszerű volt. Mindezek alapján értelmezhetetlennek tartja az elsőfokú bíróság azon megállapítását, hogy az alperes arra tekintettel sértette meg a felperes földtulajdon szerzéséhez fűződő jogát, hogy a hatósági eljárás során nem tudta értékelni azokat a körülményeket, amelyekkel kizárólag a közigazgatási per során szembesült.

[23] Az alperesi érdekelt hangsúlyozta, hogy az alperes eljárása mindvégig megfelelt a hatályos jogszabályi rendelkezésnek, az elsőfokú bíróság sem jelölt meg a jogerős ítéletben olyan jogszabályi rendelkezést, amelynek az alperes eljárása során ne tett volna eleget. Álláspontja szerint a jogerős ítélet indokolása hibás, az elsőfokú bíróság nem adott logikus indokolást, a jogerős ítéletből nem világos, hogy miért állapította meg az alperes jogsértését, az adott tényállásra milyen jogi normákat vonatkoztatott, így a jogerős ítéletnek nincs kellő meggyőző ereje. Kiemelte, hogy az indokolás nem formális kötelezettség, annak biztosítania kell a döntés megalapozottságát, az indokolási kötelezettség megsértése lényeges eljárási szabályszegés. Logikátlanak és értelmezhetetlennek tartja, hogy azért sérült a felperes földtulajdon szerzéshez fűződő joga, mert a hatósági eljárás során az alperes nem tudta értékelni azokat a körülményeket, amelyekkel csak a közigazgatási per során szembesült. Rámutatott, hogy kizárólag a felperes mulasztására és felróható magatartására vezethető vissza, hogy az alperes az eljárása során nem tudta értékelni a felperes életvitelszerű lakáshasználatával kapcsolatos körülményeket. Hibásnak tartja az elsőfokú bíróság megállapítását, hogy a felperesnek nem volt lehetősége a tényállás tisztázására. Hivatkozott a felperes jogi képviselőjének az elsőfokú bíróság előtt, a 2025. október 30. napján tartott tárgyaláson tett nyilatkozatára (a jegyzői igazolás csatolásának nem látta értelmét, mert a kormányhivatalnak egy közhiteles nyilvántartás és egy közokirat között kellett volna mérlegelnie).

[24] Az alperesi érdekelt álláspontja szerint a jogerős ítélet ellentétes a Kúria Kfv.VI.37.030/2024/7. számú határozatával, amely értelmében a Földforgalmi tv. rendszerében az életvitelszerű helyben lakás igazolásának módja eljárásjogi kérdés (lakcímkártya, közhiteles nyilvántartás adata külön jegyzői hatósági igazolás nélkül, jegyzői vagy más igazolás). Anyagi jogi annyiban, amennyiben a helyben lakás időtartamára 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. Hivatkozott az 5/2022. JEH-ban foglaltakkal való ellentétre is, mivel a hiányzó okirati igazolás pótlására egy későbbi perben nincs lehetőség.

[25] A Kfv.37.006/2023/3. számú kúriai határozatra hivatkozva előadta, hogy 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. Az igazolás adatával szemben – a közigazgatási vagy polgári perben – ellenbizonyításnak van helye, amelynek során a bíróság bármely alkalmas bizonyítási eszközt figyelembe vehet. Hangsúlyozta, hogy a közigazgatási perben azt kell vizsgálni, hogy törvényesen járt-e el az alperes. Rámutatott, hogy a Kfv.37.030/2024/7. számú kúriai határozatban foglaltakra is figyelemmel a felperesnek a 2021. március 15. és 2022.

január 1. napja közötti időszakra igazolást kellett volna csatolnia, s utólagos igazolásnak – a hivatkozott kúriai határozat szerint – nincs helye. Az alperes jogszerűen rendelkezett a közzétételről, a közigazgatási határozat megsemmisítésére nincs törvényes lehetőség, mivel az alperes a közigazgatási tevékenység megvalósításakor a birtokában lévő adatok alapján, azok helyes, okszerű mérlegelésével jogszerű döntést hozott.

[26] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a Kp. 121. § (2) bekezdése alapján a jogerős ítélet hatályában fenntartását, továbbá a Pp. 83. § (1) bekezdése és 81. § (5) bekezdése alapján az alperesi érdekelt kötelezését a költségjegyzéken felszámított perköltség megfizetésére. Mellékletként ügyvédi megbízási szerződést csatolt. Előadta, hogy a Kúria a befogadásról szóló végzésben nem adott tájékoztatást a befogadhatóságot megalapozó okokról, így nem tud megalapozott döntést hozni arról, hogy csatlakozó felülvizsgálati kérelmet milyen körben terjeszthet elő. Kérte, hogy a csatlakozó felülvizsgálati kérelmet attól a naptól számított 8 napon belül terjeszthesse elő, amikor a Kúria tájékoztatást ad az alkalmazott befogadhatósági okokról.

[27] A felperes a felülvizsgálati ellenkérelem indokai körében rögzítette, hogy álláspontja szerint az alperesi érdekelt felülvizsgálati kérelmének petitum része jelenlegi formában nem teljesíthető. Rögzítette, hogy az alperes és az alperesi érdekelt a bizonyítási eljárás során a beszerzett intézményi nyilatkozat tartamát – azt, hogy a felperesnek a kollégiumból 2020. november 14. napján ki kellett költöznie – nem vitatták, és azt sem, hogy ezt követően az életvitelszerű lakáshasználat helye cím 1 szám volt. Így álláspontja szerint tényként rögzíthető, hogy az alperes és az alperesi érdekelt a perben – az intézményi nyilatkozat beszerzését követően – nem vitatták, hogy a valóságnak megfelelt az adásvételi szerződés 1.2., valamint 10.4. pontjában foglalt nyilatkozat, mely szerint a felperes olyan földművesként köt szerződést és tesz vételi ajánlatot, akinek életvitelszerű lakáshasználatának helye a szerződéskötést megelőző legalább 3 évben Település 1. településen volt. Ez 20 km-ben belül helyezkedik el az adásvételi szerződéssel érintett K.hoz képest.

[28] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az 5/2022. JEH-ban foglaltakra is figyelemmel megfelelően biztosított lehetőséget a lakcímnnyilvántartás, mint közhiteles nyilvántartás adatával szemben a perben ellenbizonyításra. Rámutatott, hogy a Földforgalmi tv. szerződéskötés időpontjában hatályos 21. § (5) bekezdése, valamint a Fétv. szerződéskötés időpontjában hatályos 17. § (2) bekezdése az elővásárlási jogosultságot bizonyító, illetve igazoló azon okiratok csatolását írta elő, amelyeket közhiteles nyilvántartás adata nem tartalmaz. Lakóhelyét tartalmazta a lakcímnnyilvántartást, így az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratot nem kellett csatolnia, s a 2022. január 1. napjától bekövetkezett jogszabálmódosítások megerősítették, hogy az életvitelszerű lakáshasználat tényét az alperesnek kell ellenőriznie a közhiteles nyilvántartásból. A jogalkotó továbbá törvényi vélelmet vezetett be az Nytv. 26/A. § (2) bekezdésének megalkotásával. Álláspontja szerint a 2022. január 1. után kötött szerződésekre az 5/2022. JEH rendelkezései közül meghaladottá vált az okiratcsatolási kötelezettségre, a lakcímkártya, illetve a jegyző által kiállított hatósági bizonyítvány, mint igazolások csatolására vonatkozó megállapítás, ami csak a 2022. január 1. előtt kötött szerződésekre lehet irányadó. Az alperesi érdekeltnek a jegyző által kiállított hatósági bizonyítvány kapcsán előadott érvelése nem lehet megalapozott a jelen perben.

[29] Megalapozatlannak tartja a Kúria Kfv.VI.37.030/2024/7. számú határozatra alapított hivatkozást. Álláspontja szerint a Földforgalmi tv., a Fétv. és a törvénymódosítás indokolása sem rendelkezik arról és nem is utal arra, hogy az okiratcsatolási kötelezettség alóli esetleges mentesülés csak abban az esetben áll fenn, ha a joggyakorlás szempontjából figyelembe veendő 3 év teljes időtartama 2022. január 1. napját követő időtartamra esik. Az okiratcsatolási kötelezettség vagy az az alóli mentesülés eljárásjogi kérdés. Hivatkozása szerint a Kfv.VI.37.030/2024/7. számú döntés elvi tartalma ellentétes a Kfv.37.025/2024/7.

számú döntés tartalmával, amely utóbbi az elsőfokú bíróság döntésének helyességét támasztja alá.

[30] Rámutatott arra, hogy az alperes által hivatkozott, a Kúria Jogegységi Panasz Tanácsa által a helyben lakó földművesnek minősülésről hozott 15/2025. Jogegységi Határozat (Jpe.III.60.047/2024/11.) (a továbbiakban: 15/2025. JEH) a jogerős ítélet után született, így azt az elsőfokú bíróság nem is értékelhette, továbbá jelen perbeli eset nem hasonlítható össze a 15/2025. JEH alapjául szolgáló jogesettel, sem a többi kúriai határozatban foglalt jogesettel abból a szempontból, hogy a perbeli szerződéssel érintett ingatlant az elővásárlási jog lehetőségének a kizárásával, a Földforgalmi tv. 20. § (1) bekezdés i) pontjában foglaltak alkalmazásával meg kívánta vásárolni. A szerződés alperes részére történő benyújtásakor nem volt alkalmazható a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdése, valamint a Fétv. 17. § (1) bekezdése, a szerződést nem elővásárlási jog jogosultjaként, nem elővásárlási joggyakorlásra alapítottan, és nem elővásárlási jogcímet megjelölve nyújtotta be. Ezt lényegesnek tartja, mert az alperes és az alperesi érdekelt által citált jogesetek tényállásában helyben lakó státuszra alapított elővásárlási jog vagy előhaszonbérleti jog gyakorlása körében merült fel az iratsatolási kötelezettség elmulasztása. Maga a Földforgalmi tv. sem elővásárlási joggyakorlásként nevesíti a 20. § (1) bekezdés i) pontját, ezért álláspontja szerint sem a 15/2025. JEH, sem pedig a további hivatkozott kúriai határozatok nem alkalmazhatóak jelen perbeli esetre.

[31] Hangsúlyozta, hogy a szerződéskötés időpontjában esetében a kollégium által kötelezően előírtaknak megfelelően tartózkodási helyként határozott időtartamra bejelentett kollégiumi cím évekkel korábban megszűnt, a perben életszerű magyarázatot adott arra, hogy a kollégiumból történő 2020. november 14-ei kiköltözés ellenére miért nem került sor annak a nyilvántartásból való törlésére. Az alperes megalapozottan hivatkozott arra, hogy a közhiteles lakcímnnyilvántartás adatai kapcsán nem kell lefolytatni ellenbizonyítást a közhitelességi vélelem okán, de a hatósági eljárás kereteit meg is haladta volna a helyben lakás bizonyítása, hiszen az alperes a helyzet tisztázására irányuló semmilyen felhívást nem adhatott volna ki, a vonatkozó eljárási szabályokra figyelemmel. Az életvitelszerű lakáshasználat bizonyítására ezért a perben volt lehetőség (Kfv.V.37.225/2023/12.), s a perben az elsőfokú bíróság bizonyítási teherre vonatkozó tájékoztatása alapján élt az ellenbizonyítás lehetőségével.

[32] Utalt a keresetlevél III/B/4.), 5.) és 6.) pontjában vagylagosan előterjesztett semmisségi indokokra is, amelyek közül az elsőfokú bíróság kizárólag a III/B/5.) pontban foglaltakkal foglalkozott. Ez különösen akkor aktuális, amennyiben a Kúria úgy döntene, hogy a helyben lakói státusz utólag nem bizonyítható. Álláspontja szerint az alperesnek felhatalmazása és jogalapja sem volt a szerződés közzétételére a Földforgalmi tv. 21. § (1a) bekezdése és 23. § (1) bekezdése alapján, mivel e jogszabályhelyek alapján a 20. §-ban foglalt esetek kivételével kerül sor a közzétételére, de nincs rendelkezés a 20. §-ban foglaltak nem teljesülése esetére.

[33] Az alperes írásbeli nyilatkozatában előadta, hogy álláspontja szerint határozata és eljárása az irányadó jogszabályi rendelkezéseknek megfelel, amelyre figyelemmel a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése és a kereset elutasítása szükséges. A jogerős ítélet szerint tehát eljárása alatt jogszabálysértést nem követett el, ugyanakkor a közigazgatási perben megismert és értékelt bizonyíték ismeretében megsértette a felperes földtulajdon szerzéséhez fűződő jogát. Hivatkozása szerint a felperesnek nem alanyi joga jár a föld, ahhoz több feltételnek meg kell felelnie. Az elővásárlási jog gyakorlása nélküli földszerzés feltételeit is teljesíteni kell. Előadta, hogy eljárása során rendelkezésére álló okiratok és a nyilvántartások adatai alapján állapította meg, hogy a felperes egy feltételnek – legalább három éves életvitelszerű lakáshasználat helye – nem felel meg, aki ennek ellenkezőjét a közigazgatási eljárás során nem igazolta.

[34] Az alperes rámutatott, hogy a Földforgalmi tv. 20. § (1) bekezdés i) pontja is – egyezően a helyben lakó fogalmával – a legalább három éve fennálló életvitelszerű lakáshasználat helyét követeli meg. Meglátása szerint ezen analógia mentén haladt az elsőfokú bíróság, amikor a felperes bizonyítási indítványának helyt adott. Előadta, hogy a jogerős ítélet meghozatala során még nem volt ismert, de teljes mértékben az alperes álláspontját támasztja alá a 15/2025. JEH, amelyben a Kúria kimondta, hogy annak, aki a Földforgalmi tv.-ben szabályozott földforgalmi ügyben helyben lakó földművesként elfogadó nyilatkozatot tesz, és a joggyakorlását megelőző legalább 3 évben bejelentett lakóhellyel és tartózkodási hellyel is rendelkezett, a lakóhelyén megvalósuló életvitelszerű lakáshasználatát bizonyítania kell. Bizonyítékát a nyilatkozatával egyidejűleg köteles csatolni, azt a közigazgatási perben nem pótolhatja.

[35] Kifejtette, hogy a perben nem volt vitatott, hogy a felperes a szerződéskötést (joggyakorlást) megelőző legalább 3 évben bejelentett lakóhellyel és tartózkodási hellyel is rendelkezett. Az életvitelszerű lakáshasználat helyét a felperes a közigazgatási eljárásban nem, csak utóbb a közigazgatási perben igazolta, bizonyította. Összefoglalóan előadta, hogy az elsőfokú bíróság jogszabálysértést nem állapított meg, a felperes földszerzési jogosultsága a neki felróható mulasztások (tartózkodási hely megszüntetés hiánya, bizonyíték/igazolás mellőzése) miatt nem érvényesülhetett. Álláspontja szerint a közigazgatási perben nincs helye a hiányosságok pótlásának, különösen a Földforgalmi tv. szabályrendszerében.

[36] Az alperes és az alperesi érdekelt a felperes felülvizsgálati ellenkérelmében foglaltak ismeretében is fenntartotta jogi álláspontját, a közigazgatási határozatot és a hatósági eljárást továbbra is jogszerűnek tartották. (Kfv./8. és Kfv./9. sorszámú perirat)

A Kúria döntése és jogi indokai

[37] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet – külön végzésben (Kfv./2. sorszám) – a Kp. 118. §-a alkalmazásával befogadta és a jogerős ítélet jogszerűségét érdemben vizsgálta. A befogadás a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pontjának aa) alpontja, valamint b) pontja alapján indokolt volt, annak vizsgálata érdekében, hogy adott jog gyakorlásának feltételeként a Földforgalmi tv. rendszerében megkövetelt, adott településen legalább három éve életvitelszerű lakáshasználat helye miként valósul meg, ha a jog gyakorlója a releváns időszakban bejelentett lakóhellyel és bejelentett tartózkodási hellyel is rendelkezett, ez esetben a „legalább három éve életvitelszerű lakáshasználat helye” miként igazolható, illetve arra nézve utóbb, a közigazgatási perben van-e helye bizonyításnak a közhiteles nyilvántartás adatával szembeni ellenbizonyítás céljából. Vizsgálandó volt, hogy a jogerős ítélet e jogkérdésben ellentétben áll-e a felülvizsgálati kérelemben nevesített kúriai határozatokkal.

[38] Az alperesi érdekelt felülvizsgálati kérelme – a következők szerint – alapos.

[39] A Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során az alperesi érdekelt felülvizsgálati kérelme és a felperes felülvizsgálati ellenkérelme keretei között, a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján hozza meg döntését, a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó 108. § (1) bekezdésének, továbbá a Kp. 120. § (5) bekezdésének megfelelően a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye. A Kúria a felperesnek felhívó végzésében határidőt biztosított a csatlakozó felülvizsgálati kérelme és az ellenkérelem előterjesztésére, amely határidő alatt a felperes csak felülvizsgálati ellenkérelmet nyújtott be. A Kúria a kérelmek keretei között eljárva megállapította, hogy az elsőfokú bíróság helyesen ítélte jogszerűnek az alperes eljárásának

elemeit, azonban tévesen vonta le azt a következtetést, hogy a közigazgatási határozat nem jogszerű. Az alperesi érdekelt felülvizsgálati érveivel és a felperes ellenérveivel összefüggésben a Kúria a következőket emeli ki.

[40] Az elsőfokú bíróság ítéletét két okból sem lehet megalapozottnak és jogszerűnek tekinteni. Egyrészt az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe az ügy egyedi sajátosságait (alperes korábbi eljárásában a felperes életvitelszerű lakáshasználata vonatkozásában megállapításokat tartalmazott az 572.927-2/2024. ügyiratszámú határozat, illetve a felperest a bejelentett lakóhelyén megvalósuló életvitelszerű lakáshasználat tekintetében már a hatósági eljárásban terhelte a bizonyítási kötelezettség, amelynek a teljesítését elmulasztotta), így tévesen engedett ellenbizonyításra lehetőséget az alábbiak szerint. Másrészt a felülvizsgálati bíróságnak eljárása során kötelessége az időközben meghozott jogegységi határozatban megfogalmazott jogfejlesztő értelmezést érvényre juttatni.

[41] Az első érvelés tekintetében lényeges, hogy a felperes az adásvételi szerződésben tulajdonszerzése jogalapját a Földforgalmi tv. 20. § (1) bekezdés i) pontjában jelölte meg. E törvényi rendelkezés olyan kedvezményes tulajdonszerzést szabályoz, amely – az előterjesztői indokolás szerint – a mezőgazdasági pályán elindulni kívánó vevőt földforgalmi adminisztratív eszközzel segíti. Ezen jogcím fennállásához azt kellett volna igazolni (akár a felperes által csatolt bizonyítékkal, akár a közhiteles nyilvántartás adataival), hogy a felperes életvitelszerű lakóhelye legalább három éve K. településtől 20 km távolságon belül (Település1.on) található. Ezen igazolásnak azért lett volna kiemelt jelentősége, mert a közhiteles lakcímnnyilvántartásban a felperesnek Település2.i tartózkodási hely volt bejegyezve 2016. június 22-e és 2021. június 25-e közötti időszakra. Ez a tartózkodási helyre vonatkozó bejegyzés pedig azt a vélelmet teremtette meg a Nytv. 26/A. § (2) bekezdése alapján, hogy felperes életvitelszerű lakáshasználatának helyét ebben az időszakban Település2.ben kellett elfogadni. Az adásvételi szerződés megkötésének időpontja (2024. március 15.) miatt ez a tény pedig arra vezetett, hogy a közhiteles nyilvántartás adata alapján az alperes csak azt tudta megállapítani, hogy felperes életvitelszerű lakóhelye 3 éve nem K.tól 20 km-en belül volt, az adásvételi szerződésben állított jogcíme tehát nem igazolt.

[42] A Kúria megítélése szerint az elsőfokú bíróság – az akkori kúriai gyakorlat szerint és általánosságban – a jogerős ítélet indokolásában helyesen rögzítette, hogy az életvitelszerű lakóhely olyan releváns, bizonyítandó tény, amelynek bizonyítására bármilyen alkalmas bizonyíték felhasználható, azonban a konkrét ügy tényállása alapján helytelenül vonta le azt a következtetést, hogy a felperes által az adásvételi szerződés benyújtásakor elmulasztott bizonyítás jelen perben pótolható. Az alperesi érdekelt a felülvizsgálati kérelmében kellő alappal hivatkozott arra, hogy az alperes eljárása során a felperes mulasztására visszavezethetően nem tudta értékelni a felperes életvitelszerű lakáshasználata körülményeit. A Kúria utal arra, hogy a felperes nem a jelen per tárgyát képező közigazgatási határozatból, hanem azt megelőzően, az adásvételi szerződés első benyújtását követően, 2024. augusztus 1. napján hozott 572.927-2/2024. ügyiratszámú – az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadó – határozatból értesült arról, hogy mivel a közhiteles lakcímnnyilvántartás adatai szerint az elmúlt három évben tartózkodási hellyel rendelkezett Település2. településen, ezért Település1. településen három éve nem élhetett életvitelszerűen, ugyanakkor ennek ellenkezőjét igazolni szükséges. Ennek ismeretében az adásvételi szerződés ismételt benyújtása során joggyakorlásának a Földforgalmi tv.-ben megkövetelt egyik feltételét, az életvitelszerű lakáshasználat helyét a felperes nem igazolta, s miként az alperesi érdekelt rámutatott, a jegyzői igazolás benyújtásának nem is látta értelmét (az elsőfokú bíróságon 2025. október 30. napján megtartott tárgyaláson tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozat). Az adásvételi szerződés benyújtásakor az életvitelszerű lakáshasználatnak a bejelentett tartózkodási helytől eltérő voltára nem hivatkozott és arra vonatkozó bizonyítékot

nem csatolt. Lényegében a felperes magatartása alapján az elsőfokú bíróságnak hivatalból fel kellett volna ismernie, hogy a felperes a hatósági eljárásban mulasztott, ezt a mulasztását a Kp. 78. § (4) bekezdése alapján már nem pótolhatja.

[43] A Kúria hangsúlyozza, hogy a Kp. 78. § (4) bekezdésében foglalt rendelkezés szoros összefüggésben értelmezendő a Kp. 85. § (2) bekezdésének előírásával. Közigazgatási perben a bizonyítás abból a szempontból sajátosan alakul, hogy a közigazgatási szerv által folytatott megelőző eljárás során a hatóság kötelezettsége a tényállás megállapítása és tisztázása. Az alperes a határozatában a tényállást – a felperes adásvételi szerződésben tett nyilatkozatára és a közhiteles nyilvántartás adataira figyelemmel – már megállapította. A közigazgatási per nem egy újabb hatósági ügyintézési szint, ezért a közigazgatási szerv által a megelőző eljárásban elfogadott tényálláshoz képest új tényekre, körülményekre való hivatkozást a Kp. 78. § (4) bekezdése csak korlátozottan engedi, így az is korlátozott, hogy új tényre, körülményre mennyiben folytatható bizonyítás. A felperes a Kp. 78. § (4) bekezdése értelmében a közigazgatási perben akkor hivatkozhat a megelőző eljárás idején fennálló, de a megelőző eljárásban nem értékelt tényre, körülményre, ha azt a megelőző eljárásban a közigazgatási szerv arra való hivatkozása ellenére nem vette figyelembe, azt a felperes önhibáján kívül nem ismerte, illetve arra önhibáján kívül nem hivatkozott. Az életvitelszerű lakáshasználat igazolásának jelen perben hivatkozott körülményeire nézve a felperes önhibájának hiánya nem áll fenn. Keresetében ezáltal a megelőző közigazgatási eljárásban már értékelt tényekre, körülményekre hivatkozhatott, s az elsőfokú bíróság a közigazgatási tevékenység jogszerűségét a megvalósításának időpontjában fennállt tények alapján vizsgálhatta. Az új tények elsőfokú bíróság általi vizsgálata folytán az alperesi érdekelt kellő alappal hivatkozott a Kp. 85. § (2) bekezdése szerinti döntési korlát túllépésére, mivel az elsőfokú bíróság a Kp. 78. § (4) bekezdésének megsértésével terjesztette ki az alperes határozatában megállapított tényállás kereteit, ezáltal a határozat ténybeli vitatásának körét.

[44] A második érvelés körében azt kell kiemelni, hogy a jogerős ítéletben hivatkozott 5/2022. JEH a [23] bekezdésben rögzítette, hogy „az életvitelszerű lakóhely” azt a többletkövetelményt juttatja kifejezésre, hogy a személy ténylegesen a nyilvántartó hatóság felé bejelentett lakcímen él. Jelen perbeli esetben a felperes bejelentett lakóhellyel és tartózkodási hellyel is rendelkezett. A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében hivatkozott Kfv.37.025/2024/7. számú ítélet úgy foglalt állást, hogy a lakcímnnyilvántartás adatával szemben a perben ellenbizonyításra van lehetőség, a helyben lakás tényét nem csak a személyi adat- és lakcímnnyilvántartás adatai igazolják. A Kúria ezzel összefüggésben kiemeli, hogy a felülvizsgálati ellenkérelem benyújtásakor már ismert volt, hogy a 15/2025. JEH [69] bekezdésében foglaltak szerint a Kfv.37.025/2024/7. számú kúriai határozat a továbbiakban kötelező erejűként nem hivatkozható. Ennélfogva a felperesnek a Kfv.37.025/2024/7. számú kúriai határozatra alapított hivatkozása nem támasztja alá a jogerős ítélet jogszerűségét, míg az alperes helytállóan mutatott rá, hogy a 15/2025. JEH az alperes álláspontját támasztja alá, mivel a joggyakorlást megelőző legalább három évben bejelentett lakóhellyel és tartózkodási hellyel is rendelkező joggyakorló félre kimondta, hogy a lakóhelyén megvalósuló életvitelszerű lakáshasználatát bizonyítania kell, bizonyítékát a nyilatkozatával egyidejűleg köteles csatolni, azt a közigazgatási perben nem pótolhatja.

[45] A Kúria hangsúlyozza, hogy a felperes azon hivatkozása, miszerint a 15/2025. JEH a jogerős ítélet meghozatala után született, nem eredményezi annak jelen felülvizsgálati eljárásban való mellőzését. A bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 42. § (1) bekezdés második mondata értelmében a jogegységi határozat a bíróságokra a Magyar Közlönyben történő közzététel időpontjától kötelező. A 15/2025. JEH a Magyar Közlöny 2026/2. számában jelent meg, 2026. január 8. napján, így jelen felülvizsgálati eljárásban már kötelező.

[46] A 15/2025. JEH alapját képező ügy tényállása haszonbérleti szerződésre vonatkozó jognyilatkozat megtételére és helyben lakó földműves elfogadási joggyakorlásának vizsgálatára irányult, amely jog gyakorlásának feltétele adott településen három éven belüli életvitelszerű lakáshasználat, s a földműves bejelentett lakóhellyel és tartózkodási hellyel is rendelkezett. A 15/2025. JEH megállapításai szerint a bejelentett lakóhely az Nytv. 26/A. § (2) bekezdése értelmében csak akkor minősül a polgár életvitelszerű lakáshasználata helyének, ha tartózkodási helyet nem jelentett be, ezért a földműves helyben lakását a közhiteles nyilvántartás akkor igazolja, ha az életvitelszerű lakáshasználatának a helye megegyezik a bejelentett lakóhelyével, és tartózkodási helyet nem jelentett be. Amennyiben a vizsgált időszakban tartózkodási hely bejelentésére is sor került, úgy a közhiteles nyilvántartás szerint bejelentett tartózkodási hely tekinthető az életvitelszerű lakáshasználat helyének, míg a közhiteles nyilvántartás szerint bejelentett lakóhely nem az életvitelszerű lakáshasználat helye.

[47] A Kúria vizsgálta azt az esetet, amikor a földműves azt állítja, hogy az ő vonatkozásában a törvényi vélelmekkel nem egyezik a valóság, mert életvitelszerűen nem a bejelentett tartózkodási helyén, hanem a bejelentett lakóhelyén lakik. Ebben az esetben meg kell döntenie a tartózkodási helyhez kapcsolt azon törvényi vélelmet, hogy életvitelszerűen a tartózkodási helyén lakik. Bizonyítania kell egyrészt azt, hogy a bejelentett tartózkodási helyén nem lakik, másrészt azt is, hogy a bejelentett lakóhelyén nemcsak a lakóhelyhez rendelt törvényi vélelem (az állammal való kapcsolattartásnak, a joggyakorlás alapjának a helye) valósul meg, hanem az életvitelszerű lakáshasználata is {15/2025. JEH [46]}. Rögzítette továbbá, hogy nincs törvényen alapuló lehetősége a földművesnek arra, hogy a hatóság eljárását követő jogorvoslati eljárásban: a közigazgatási perben mulasztását utólag pótolja {15/2025. JEH [55]}.

[48] A Kúria a 15/2025. JEH-ban rögzítette, hogy a lakóhely, a tartózkodási hely fogalmát a Földforgalmi tv.-nek az 5. §-ban foglalt „Értelmező rendelkezések” a 2021., 2022., 2023. években nem tartalmazták. A teljesség érdekében utalt a Kúria arra, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 4. pontjában 2024. július 1-jétől szabályozott az életvitelszerű lakáshasználat helyének definíciója akként, hogy a törvény 80. §-a szerint e rendelkezést alkalmazni kell az életvitelszerű lakáshasználat helyének 2024. július 1-jét megelőző időszakra vonatkozó igazolása esetén is {15/2025. JEH [30]}.

[49] A 15/2025. JEH meghozatalakor a Kúria a vizsgált ügy és a referenciahatározat tényállását abban tekintette azonosnak, hogy a felperesek a bejelentett lakóhely mellett a jog fennállása szempontjából vizsgálendő hároméves időtartamban (annak egy részében) bejelentett tartózkodási hellyel is rendelkeztek {15/2025. JEH [26]}. Ez a tényállásbeli azonosság – a vitatott jogkérdés tekintetében – jelen perbeli ügyben is fennáll. Erre figyelemmel a Kúria a 15/2025. JEH fenti jogértelmezését követte. Ennek során megállapította, hogy jelen ügyben az elsőfokú bíróság jogszerűen az adásvételi szerződés benyújtásával egyidejűleg, a szerződésben megjelölt tulajdonszerzési jogalap feltételei körében tett nyilatkozatot és ahhoz egyidejűleg csatolt bizonyítékokat (azok hiányát) értékelhette volna, a megelőző eljárásban nem csatolt bizonyítékok perbeli pótlására és figyelembe vételére nincs jogszerű lehetőség. Ki kell emelni, hogy a felperes a megelőző eljárásban egyáltalán nem tett olyan nyilatkozatot, amellyel az általa bejelentett tartózkodási helyével kapcsolatban az életvitelszerű ott lakás tényét cáfolni kívánta volna, az eredeti adásvételi szerződésben és annak ismételt benyújtása során sem állította, hogy a bejelentett tartózkodási helyén nem lakott és bizonyítékot sem csatolt ahhoz, ami azt támaszthatta volna alá, hogy a bejelentett tartózkodási helyén nem élt. Az adásvételi szerződésben tett nyilatkozat (miszerint Település1.i lakos) és a közhiteles nyilvántartás adata sem tartalmaz olyan tényadatot, állítást, amiből az következne, hogy a felperes által a közhiteles

lakcímnnyilvántartásba bejelentett tartózkodási helye a releváns időszakban valójában nem állt fenn, ott 3 hónapot meghaladó tényleges tartózkodása a vizsgált időszakban nem lett volna valós. A jogerős ítélet - a fent kifejtettek szerint - nem felel meg a 15/2025. JEH kötelező jellegű jogértelmezésének.

[50] A Kúria a 15/2025. JEH mellett szükségtelennek találta az elsőfokú bíróság által és a felek nyilatkozataiban jelölt kúriai határozatok elemzését, tekintve, hogy a jogegységi határozat jogegységesítő szerepe miatt az abban foglaltakat kell iránymutatónak tekinteni.

[51] A Kúria alaposnak ítélte az alperesi érdekelt azon hivatkozását is, hogy az alperes eljárásának elemeit (pl. ismételten 8 napon túl benyújtott adásvételi szerződés megtagadásának hiánya, közzététel elrendelése) az elsőfokú bíróság külön-külön vizsgálva jogszerűnek értékelte, így a jogerős ítélet indokolása nem támasztja alá kellően az alperes jogsértésének megállapítását.

[52] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében az adásvételi szerződés közzététele kapcsán állított jogsértést, azonban ezzel összefüggésben csatlakozó felülvizsgálati kérelmet a felhívásban biztosított határidőben nem nyújtott be, amelynek az a következménye, hogy az ott kifejtett érveket a Kúriának vizsgálnia nem kellett. Ugyanakkor a Kúria utal arra, hogy a közzététel tárgyában a jogerős ítélet [17] bekezdésének második mondatában foglaltakkal nem áll összhangban a felülvizsgálati ellenkérelemben kifejtett érvelés, továbbá az elsőfokú bíróság a jogerős ítélet indokolásának [50] bekezdésében indokát adta annak, hogy az eljárás megszüntetéséről mely okból nem rendelkezhetett.

[53] A Kúria a fentiekre figyelemmel a jogerős ítéletet a Kp. 121. § (1) bekezdés a) pontjának utolsó fordulata alapján – a rendelkező részben foglaltak szerint – hatályon kívül helyezte és a felperes keresetét elutasította, mivel a döntéshez szükséges tények megállapíthatók voltak.

A döntés elvi tartalma

[54] *Amennyiben a földtulajdon megszerzésének kedvezményes, a Földforgalmi tv. 20. § (1) bekezdés i) pontja szerinti jogalapon alapuló adásvételi szerződésben a vevő életvitelszerű lakáshasználata helyeként a bejelentett lakóhelyére hivatkozik, azonban mellette a joggyakorlást megelőző legalább 3 évben vagy annak egy részében bejelentett tartózkodási hellyel is rendelkezett, akkor igazolnia kell, hogy az életvitelszerű lakáshasználat nem a bejelentett tartózkodási helyen, hanem a bejelentett lakóhelyen valósult meg. Erre vonatkozó nyilatkozatát az adásvételi szerződésben meg kell tenni és bizonyítékait az életvitelszerű lakáshasználat helyére vonatkozó nyilatkozatot tartalmazó adásvételi szerződéshez szükséges csatolnia, azokat a közigazgatási perben már nem pótolhatja.*

Záró rész

[55] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó Kp. 107. § (1) bekezdése szerinti kérelem hiányában, és mert maga sem látta szükségét tárgyalás tartásának, tárgyaláson kívül bírálta el.

[56] A Kúria a pernyertes alperes elsőfokú eljárásban felmerült perköltségének megtérítésére a felperest kötelezte, a Kp. 35. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdésének rendelkezése alapján. Az alperes az elsőfokú eljárásban felmerült perköltségét felszámította, amely alapján a Kúria megállapította, hogy a tárgyaláson kívüli munkavégzés munkadíja, a perben egy tárgyaláson való részvételre – 2 munkaórát alapul véve – felszámított munkadíja, tekintettel az IMr. szerinti 14.000 forint óradíjra, továbbá az elsőfokú eljárásban a költségjegyzékhez becsatolt forgalmi engedély alapján figyelembe vett utazási költsége folytán az elsőfokú peres eljárásban felmerült perköltsége mindösszesen 138.000 forint. Az alperes a felülvizsgálati eljárásban perköltséget nem igényelt, így a felülvizsgálati perköltség viseléséről a Kúriának rendelkeznie nem kellett.

[57] Az ugyancsak pernyertes alperesi érdekelt a perben az elsőfokú és felülvizsgálati eljárásban is felszámította perköltségét költségjegyzéken, az IMr. 2. § (1) bekezdés a) pontjára hivatkozva, az elsőfokú eljárásban 350.000 forint, a felülvizsgálati eljárásban 200.000 forint, ezáltal együttesen 550.000 forint összegben. Az alperesi érdekelt ügyvédi megbízási szerződést, illetve annak – a perköltség összege szempontjából releváns – kivonatát vagy a felszámított összeget igazoló más okiratot az elsőfokú eljárás és jelen felülvizsgálati eljárás során nem nyújtott be, így a felszámított munkadíj összecsúszását nem igazolta. A Kp. 35. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 81. § (2) bekezdésének rendelkezése szerint az igényelt költség összegét a felszámítással egyidejűleg – szükség szerint – okirattal is igazolni kell, míg a Pp. 82. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján a bíróság a perköltség összegét a felszámítás és az ahhoz csatolt okiratok alapulvételével határozza meg. A Kúria a felszámított összeg igazolásának hiányában az alperesi érdekelt részére perköltséget nem állapított meg.

[58] A felperes pervesztességére figyelemmel köteles a kereseti és a felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére, a Pp. 102. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés szerint. A kereseti illeték, valamint a felülvizsgálati eljárás illeték összegét a Kúria az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 45/A. § (1) bekezdésében, valamint a 39. § (3) bekezdés d) pontjában és 50. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések alapján határozta meg.

[59] A kereseti illetéket és a felülvizsgálati eljárási illetéket a jogszabályi előírásoknak megfelelően, az 10032000-01070044-09060018 számú, NAV Bírósági határozatban megállapított eljárási illeték bevételi számlára kell az esedékesség napjáig megfizetni.

[60] A Kúria tájékoztatja a felperest, hogy az illeték megfizetése során az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát közleményként fel kell tüntetni.

[61] A Kúria a fizetendő illeték esedékessége idejét az Itv. 78. § (4) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján állapította meg, továbbá határozatában rögzítette a polgári és közigazgatási bírósági eljárás során meg nem fizetett illeték és állam által előlegezett költség megfizetéséről szóló 30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a)-e) pontjában meghatározott kötelező tartalmi elemeket.

[62] Az ítélet ellen a felülvizsgálatot a Kp. 116. § d) pontjában foglalt rendelkezés zárja ki.

Budapest, 2026. április 8.

dr. Tóth Kincső a tanács elnöke, dr. Banu Zsoltné dr. Szabó Judit előadó bíró, dr. Heinemann Csilla bíró, dr. Kalas Tibor bíró, dr. Kiss Árpád Lajos bíró

