



37. Országos Tudományos Diákköri Konferencia

Állam- és Jogtudományi Szekció

Budapest, 2025. március 24-26.

Rendező intézmény:

Károli Gáspár Református Egyetem

Állam- és Jogtudományi Kar



**Az életvitelszerű lakáshasználat szabályozásának néhány elméleti
és gyakorlati kérdése.
Gondolatok a földforgalmi perek kapcsán**

Kézirat lezárásának dátuma:

2024. november

Tartalomjegyzék

1. Bevezető gondolatok	3
2. Módszertani alapvetés	4
3. A földforgalmi szabályozás történetének fontosabb mérföldkövei, a helyben lakó fogalmának beépülése a földforgalmi jogba	5
4. A földforgalmi jog világa – köz- és magánjog határán?	8
5. A földforgalmi perek egyik közös origója. A Kúria Jogegységi Panasz Tanácsának 5/2022. számú Jogegységi határozata	10
6. Az életvitelszerű lakáshasználat fogalma értelmezésének vetületei és igazolásának módjával kapcsolatban felmerülő kérdések	16
6.1. Az életvitelszerű lakáshasználat fogalmának szabályozása	18
6.2. Az életvitelszerű lakáshasználat hitelt érdemlő bizonyításának szabályozása.....	21
7. Az ítélezési gyakorlat tapasztalatai.....	21
7.1. A Kúria Kfv. VI.37.459/2023/9. számú határozata	22
7.1.1. A IV/1210-2/2024. számú alkotmányjogi panasz.....	24
7.2. A Kúria Pfv.20604/2023/7. számú határozata.....	27
7.2.2. A IV/2534-4/2024. számú alkotmányjogi panasz.....	30
7.3. A Debreceni Törvényszék K.701679/2022/15. számú határozata	31
8. Konklúziók, megfontolások de lege ferenda	33

1. Bevezető gondolatok

Otthon. Mit is értünk voltaképpen e közismert szó alatt? Vajon definiálható-e az otthon vagy szavakkal nem, csupán érzelmekkel leírható? Vajon az otthon értelmezése redukálható-e egy hatósági igazolványon szereplő címre, egy épületre, vagy egy településre? *Meglátásom szerint az otthon egy olyan, egyedülállóan sokoldalú kifejezés, amelyet rendkívül bonyolult – talán lehetetlen – volna pontosan definiálni és ekként az élet, a tudományok ezerarcú világában egységesen használni.* Talán nem tévedünk azzal a kijelentéssel, hogy otthon alatt az emberek többsége egy konkrét helyre, ingatlanra asszociál, amely a jog szemüvegén keresztül egy adott településen található olyan lakó- vagy tartózkodási hely, amely a természetes személy személyes és családi életének színteréül szolgál, ahol az ember nap mint nap nyugovóra tér és ahonnan az életét állandó jelleggel szervezi. Ennek a meghatározásnak immanens eleme az állandóság és a lakóhelyen történő tartózkodás, azaz a lakás céljára szolgáló ingatlan tényleges használata. *E tanulmány témaválasztására térve okszerűen felmerül a kérdés: mennyiben tekinthetők az otthon, a lakóhely és az életvitelszerű lakáshasználat egymás szinonimáinak, illetve jogi értelemben mi adja a különbséget közöttük?*

Önmagában az életvitelszerű lakáshasználat fogalmi, tartalmi mibenléte, értelmezése sem volt sokáig magától értetődő az ítélkezési gyakorlat tükrében, amelyet egyúttal a jogalkotónak az a döntése is kifejezésre juttat, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban: *Fftv.*) 2024. július 1-jei hatállyal egzaktul meghatározta azt, hogy mit *kell* a jogalkalmazóknak életvitelszerű lakáshasználat alatt érteni.¹ Ennek a törvénymódosításnak a földforgalmi perek ítélkezési gyakorlatára gyakorolt hatása esetelemző módszer útján egyelőre nem mérhető. Ennélfogva a 2024. július 1. előtti bírói gyakorlat analízise tud számunkra iránymutatást adni az életvitelszerű lakáshasználat értelmezésének kérdésében, elvégre a vonatkozó bírósági döntések ismerete a korlátozott precedensrendszer 2020-ban történt bevezetése miatt meghatározó jelentőséggel bír,² jóllehet a jogirodalom e kérdés – jelenlegihez hasonló – *komplex megközelítésű* vizsgálatának ezidáig nem szentelt figyelmet. A nem sokkal korábban hatályba lépett törvénymódosítás apropóján azonban időszerűnek tűnik tenni e hiátus felszámolásáért.

¹ Fftv. értelmező rendelkezések 4. pont

² TAHIN Szabolcs: Korlátozott precedensrendszer – alulnézetből. *Magyar Jog*, 2020/5. 266. p.

2. Módszertani alapvetés

A fentiekben rögzítetteket szem előtt tartva tanulmányom elkészítésével elsődleges célom, hogy szélesebb körű áttekintést végezzek az életvitelszerű lakáshasználattal kapcsolatos közigazgatási ügyszakos ítélkezési gyakorlatról a földforgalmi perek vonatkozásában. Úgy vélem, ezáltal megvilágíthatóvá válnak olyan jogi problémák, amelyeket a hatályos vagy korábban hatályban volt jogszabályok nem, vagy nem megnyugtatóan rendeztek. Dolgozatomban természetesen nem csupán a bírósági esetjog, hanem az annak fundamentumát képező földforgalmi anyagi jog is bemutatásra kerül. Az általam rendkívül fontosnak tartott széleskörű megközelítés miatt, valamint az egyes jogágak közötti tudástranszfer jegyében egy-egy kitekintés erejéig igyekszem rámutatni a földforgalmi jog és a közigazgatási (eljárás) jog, az alkotmányjog, valamint a polgári jog közötti összefüggésekre és az ezzel kapcsolatos elméleti kérdésekre.

Szeretném hangsúlyozni, hogy dolgozatomban elsődlegesen a közigazgatási jogi ítélkezési gyakorlat keretein belüli kérdéskörökkel foglalkozik, ide értve mindenekelőtt az elővásárlási jogra vonatkozó szabályok értelmezését, az elővásárlási jog feltételéül szolgáló életvitelszerű lakáshasználat igazolásának módját, az elővásárlási jog gyakorlásának határidejét, valamint a nyilvántartással kapcsolatos kérdéseket, amelyeket a Kúria „A Földforgalmi törvénnyel kapcsolatos perek gyakorlata” tárgykörében felállított joggyakorlat-elemző csoportjának összefoglaló véleménye részletesen tárgyal.³ A terjedelmi keretekre figyelemmel igyekeztem törvényszéki és kúriai döntvényekből is szemlézni annak érdekében, hogy a közelmúltbeli és jelenlegi jogalkalmazási direktívákról is képet kapjunk.

Kutatásom során a legaktuálisabb gyakorlati problémák azonosítására és áttekintésére vállalkoztam. *A dolgozatban elemzett bírósági határozatok köre példálózó, ugyanakkor igyekeztem olyan precedensképes határozatokat is nagyító alá venni, amelyek az életvitelszerű lakáshasználattal⁴ összefüggő jogvitákra épülő földforgalmi perekben rendszerint előforduló kérdésekben tartalmazzak bírói döntést.* Ennek fényében, noha e műben szám szerint nem sok határozat került elemzésre, a dolgozat mégis tartalmazza azokat az elmúlt évek során kialakult

³ A Kúria „A Földforgalmi törvénnyel kapcsolatos perek gyakorlata” tárgykörében felállított joggyakorlat-elemző csoportjának összefoglaló véleménye, Budapest, 2019. november, 2-4. oldal

⁴ Legfrissebb bírósági határozatok, amelyek az életvitelszerű lakáshasználat tárgykörében születtek: A Kúria Kfv.37760/2023/6. számú precedensképes határozata, Kúria Kfv.37030/2024/7. számú precedensképes határozata.

legfontosabb elvi megállapításokat, amelyeket a hazai bíróságok széleskörben irányadónak tekintenek az életvitelszerű lakáshasználat kérdését érintő jogalkalmazó tevékenységük során. A bírósági határozatok elemzése során a következő modellt alkalmaztam: Először az általam kiválasztott jogviták tényállásának rövid bemutatására, illetőleg az abban felmerült jogi kérdések vázolására törekedtem. Ezt követően ismertettem a bíróság döntését, állásfoglalását a jogvita tárgyát illetően.

Mielőtt azonban rátérnék az esetjog vizsgálatára, elengedhetetlennek tartom, hogy röviden pillantást vessünk a helyben lakó, azon belül az életvitelszerű lakáshasználat jogintézményének kialakulásához vezető történeti folyamatokra. Kutatásaim alapján ezzel a hazai jogirodalomban eddig átfogó jelleggel, azaz a bírói gyakorlat körében felmerült, valamint a szabályozást is érintő kérdésekkel komplexen nem foglalkoztak.

A módszertani tézisek zárásaként szeretném hangsúlyozni, hogy dolgozatom elkészítéséhez mesterséges intelligencia segítségét semmilyen formában nem vettem igénybe. Kijelentem, hogy e tanulmány elkészítése során betartottam a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szabályait, valamint az OTDT által a hivatkozások és az idézések tekintetében előírt szabályokat.

3. A földforgalmi szabályozás történetének fontosabb mérföldkövei, a helyben lakó fogalmának beépülése a földforgalmi jogba

A mai értelemben vett földforgalmi szabályozásról legszorosabb értelemben csupán a századfordulótól, illetőleg a Horthy-korszaktól, azaz az 1910-es, 1920-as évektől kezdődően beszélhetünk. Ekkortól azonban már határozottan felfedezhetők a jogalkotásban olyan állami célkitűzések, amelyek a termőföldek gazdaságos kihasználását, illetőleg arányos elosztását kívánják előtérbe helyezni.⁵ Általánosságban kijelenthető, hogy legalapvetőbb célkitűzéseit tekintve a hazai földforgalmi jog nem mozdult el túlságosan attól az origótól, amely megszületését indukálta, hiszen lényegében az egész szabályozás a termőföld megszerzésének, használatának és hasznosításának szabályait határozza meg immár több, mint egy évszázada. Értelemszerűen e szabályok megállapítása mindig a változó (szak)politikai preferenciákhoz igazodik, ám a legutóbbi két, a termőföldek forgalmát átfogó jelleggel szabályozó törvényt, a

⁵ HORVÁTH Attila: A magyar polgári magánjog történeti alapjai (1848-1945). In: MEZEY Barna (szerk.): *Magyar jogtörténet*. Osiris Kiadó, Budapest, 2007. 173. Vö. az Fftv. preambulumaival.

termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényt (a továbbiakban: *Tft.*) és a termőföldek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt egybevetve arra a következtetésre juthatunk, hogy a 20. század közepén végbement (kommunista) paradigmaváltáshoz hasonlóan nem került sor az elmúlt 30 év földforgalmi szabályozásában, bár az egyes rendelkezések az életviszonyok és a társadalmi igények változása nyomán természetesen módosultak. *E fejezetben az Fftv. által napjainkban életvitelszerű lakáshasználatként emlegetett jogintézmény több, mint húsz évre visszatekintő múltját tekintem át elsődlegesen közigazgatási jogi szemszögből.*

A *helyben lakó*,⁶ valamint a *helyben lakó szomszéd*⁷ definíciója első alkalommal az ezredfordulót követően, a 2001. évi CXVII. törvény 1. § (2) bekezdése útján épült be a hatályos jogba, pontosabban a *Tft.* fogalommeghatározásai közé. E terminusok törvényi szintű szabályozásával a 2001. évi CXVII. törvény 4. §-a és 7. §-a alapján a jogalkotó törekvése arra irányult, hogy átalakítsa (kitágítsa) az elővásárlási és előhaszonbérleti jog jogosultjainak körét. A „helyben lakás” 2002. 02. 22-től vált az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának hatályos kritériumainak összetevőjévé. 2002. 09. 02. napjától a helyben lakó fogalma a Magyar Köztársaság 2001. és 2002. évi költségvetéséről szóló 2000. évi CXXXIII. törvény módosításáról szóló 2002. évi XXIII. törvény 22. § (1) bekezdése nyomán három új alponttal bővült. Ezek közül a 4. pont – amellyel a jogalkotó lehetővé tette jogi személyek tulajdonszerzését – különösen annak a *Tft.* kodifikációja során kiemelt szempontként kezelt, még a szocialista jog által nyitva hagyott lehetőségnek a tilalmazása szempontjából tűnik érthetetlen és szinte abszurd rendelkezésnek, hogy jogi személyek termőföld tulajdonjogát megszerezzék.⁸

A fenti szabályoknak megfelelően a csaknem húsz éven keresztül hatályban volt *Tft.*⁹ 6. § (1) bekezdése néhány, időközben módosult kivételtől eltekintve általánosságban tiltotta belföldi jogi személyek és jogi személyiség nélküli más szervezetek, a 7. § (1) bekezdése pedig kivétel nélkül a külföldi jogi személyek tulajdonszerzését termőföld és védett természeti terület tekintetében. Ehhez képest a jogalkotó a 2002. évi XXIII. törvénnyel, pontosabban a helyben lakó fogalmának a jogi személyre történő kiterjesztésével közvetve lehetővé tette, hogy – mivel mások mellett a helyben lakó szomszédot, illetve a helyben lakót elővásárlási jog illeti meg –

⁶ 2001. évi CXVII. törvény 1. § (2) bekezdés m) pont.

⁷ 2001. évi CXVII. törvény 1. § (2) bekezdés n) pont.

⁸ SZILÁGYI János Ede: A magyar földjogi szabályozás egyes sarkalatos kérdései. *Miskolci Jogi Szemle*, 2022/1. 402. p.

⁹ A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény

elővásárlási jog gyakorlása [Tft. 10. § (1) bekezdés] útján jogi személyek is másokat megelőzve megszerezzék termőföld tulajdonjogát, előhaszonbérleti jog gyakorlása [Tft. 21. § (1) bekezdés] útján pedig termőföld haszonbérleti jogát.

Ami szintén érdekes, hogy a 2002. évi XXIII. törvény 22. § (3) bekezdése és 22. § (6) bekezdése változtatta meg az elővásárlási és előhaszonbérleti jog jogosultjainak körét, másként fogalmazva így került be a jogosultak közé a helyben lakó szomszéd¹⁰ és a helyben lakó¹¹. Mi több, a helyben lakó fogalmát a jogi személyekre is kiterjesztő, valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog jogosultjainak körét módosító rendelkezések egyazon napon, 2002. 09. 02-án léptek hatályba. Elméletileg tehát a 2010. 08. 31-ig hatályban maradt szabályok alapján a Tft. 6. § (1) bekezdésében rögzített tételes jogi tilalom ellenére jogi személyek is lehettek elővásárlási jog jogosultjai, valamint e jog gyakorlóit, azaz termőföld tulajdonjogát megszerző személyek. A külföldi jogi személyek azonban mindenképpen ki voltak zárva az elővásárlási és előhaszonbérleti jog jogosultjainak köréből, hiszen a Tft. 1. § (1) bekezdése, valamint 3. § m) pont 1-2. alpontja alapján csak belföldi székhelyű jogi személyek minősülhettek helyben lakónak. Ezt a jogi személyek tulajdonszerzési lehetőségével összefüggő jogi-dogmatikai (ön)ellentmondást a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 36. §-a oldotta fel, amely hatályon kívül helyezte a Tft. 3. § m) pont 3-4. alpontban foglaltakat, az 5. alpont rendelkezéseit viszont megtartotta és beépítette a helyben lakó fogalmába.

Ebből kifolyólag 2010. 09. 01. napjától a jogi személyek – a Tft. eredeti koncepciójához híven – kikerültek az elővásárlási, előhaszonbérleti jog jogosultjainak köréből, következésképp ismét a „főszabály”, azaz a termőföld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó generális tilalom érvényesült rájuk nézve egészen addig, amíg a Tft.-t felváltotta az Fftv. Utóbbi újításai között tartjuk számon a helyben lakó fogalmának módosítását is, amely nyomán a törvényi definíció részévé vált az életvitelszerű lakáshasználat közvetlen előzményét képező életvitelszerű lakóhely jogintézménye. A hatályos földforgalmi szabályozás, azaz az Fftv. rendelkezéseinek bemutatása azonban már a következő fejezet tárgykörére tartozik.

A helyben lakás azon jogintézmények közé tartozik, amelyek egyfelől aktív szerepet játszanak a jogalkotó birtokpolitikájának megvalósításában, másfelől amelyeket a jogalkotó a Tft.

¹⁰ 2002. évi XXIII. törvény 22. § (1) n) pont

¹¹ 2002. évi XXIII. törvény 22. § (1) m) pont

rendelkezései közül az új földforgalmi kódexben is megtartott.¹² *A hatályos földforgalmi szabályozás nem szerves „fejlődés”, hanem az ideológiai, aktuálpolitikai célokat tükröző normák szakszerű szabályozásához vezető út eredménye.* A lényeg a pótolhatatlan nemzeti kincsnek minősülő termőföldek hazai kézben maradása, hatékony megművelése, amely időről-időre kiegészül egyéb célokkal. Ennek megfelelően megjelentek, eltűntek, átalakultak, kicserélődtek a termőföldön fennálló jogosultságok megszerzésének feltételei, akárcsak a termőföldek megszerzésére jogosultak köre.

A földforgalmi szabályozás, azon belül a termőföldhöz jutás feltételei – köztük a helyben lakás kritériuma – meghatározásának (jog)története egyúttal annak története is, hogyan vált maga a földforgalmi jog a hatalmon lévők érdekeit, aktuálpolitikai célkitűzéseit kiszolgáló eszközrendszerből változatos célok megvalósítására törekvő szakpolitikai munka produktumává, amelynél a kormányzat mindenkori politikai törekvései csupán vonalvezetői, ám nem felülírói a jogalkotással szemben megfogalmazódó szakmai elvárásoknak.

4. A földforgalmi jog világa – köz- és magánjog határán?

A termőföldek forgalmára vonatkozó joganyag az elmúlt évtizedek tendenciáinak megfelelően az Fftv. hatályba lépése óta sem csökkent, sőt, jelentősen növekedett, következésképp kiterjedt és bonyolult képet mutat. *A földforgalmi szabályozás több alappilléren nyugszik, sajátosan ötvöződnek benne alkotmányjogi, polgári jogi és közigazgatási jogi normák. Erre tekintettel megállapítható, hogy a termőföldek forgalma – bár az áruforgalomhoz hasonlóan ennek során is tulajdonjog cserél gazdát – nem klasszikus magánjogi, azaz tisztán kétoldalú, tartalmilag diszpozitív jogviszony eladó és vevő között.* E speciális magánjogi jogügyletek (pl.: termőföldek adásvétele, haszonbérlete) megkötése során az érdekelt feleken kívül a szerződéskötési folyamat meghatározó elemét képezi az állami jelenlét is a mezőgazdasági igazgatási szerv formájában. A szabályozás jellemzői alapján a földforgalmi szabályozás egyértelműen sem a magánjog, sem a közjog világába nem sorolható.

Véleményem szerint ugyanakkor ez egy nyitott helyzetet teremt, hiszen a jogalkotó mindenkori politikai preferenciáitól függően dönthet arról, hogy a „keresztülfekvő” földforgalmi jogot

¹² HOLLÓ Klaudia: A földforgalom közjogi korlátozásának eszközei a bírói gyakorlat tükrében. In: FAZEKAS Marianna (szerk.): *Jogi tanulmányok, 2016*. ELTE ÁJK, Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola, Budapest, 2016. 41. p.

inkább a magán- vagy a közjog felé szeretné közelíteni. *Annyi azonban bizonyos, hogy a közigazgatás intézményrendszerének (pl.: helyi földbizottság, mezőgazdasági igazgatási szerv) mindenkor nélkülözhetetlen szerepe lesz a termőföldek forgalmának lebonyolításában.*

Ami az alkotmányos háttérrel illeti, Magyarország első kartális alkotmánya – az 1949. évi XX. törvény – még nem tartalmazott rendelkezéseket a termőföld tulajdonjogának megszerzésére, a termőföld védelmére vonatkozóan. *Magyarország Alaptörvénye (továbbiakban: Alaptörvény)*¹³ *azonban alapvető változást hozott ebben a tekintetben, ugyanis – a magyar alkotmánytörténetben először – a P) cikkben és XIII. cikk (1) és (2) bekezdésében rendelkezik a termőföldek alkotmányos védelméről, a tulajdonhoz való jog deklarálásával pedig megteremtette a termőföld tulajdonjogának megszerzése alkotmányos jogalapját is.*¹⁴ E rendelkezések képezik a földforgalmi szabályozás magját és szabnak keretet az állam termőföldekkel kapcsolatos mindenkori politikájának, amelynek alfaját és ómegáját képezi Magyarország természet adta értékeinek megóvása.

A földforgalmi szabályozás második alappillérét a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) rögzített polgári jogi – dologi és kötelmi jogi – rendelkezések adják. E törvény tartalmazza a termőföld tulajdonjoga megszerzésének és a termőföldekkel összefüggő szerződések legfontosabb szabályait. Ugyanakkor *a földforgalmi ügyek kiemelt gazdasági, szociális, politikai vetületei* miatt a Kúria a Kfv.III.37.298/2016/4.¹⁵ számú ügyében megállapította, hogy az Fftv. hatálya alá tartozó haszonbérleti szerződések megkötése során a polgári jog általános szabályai helyett az Fftv., valamint 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.) rendelkezései az irányadók. *Ekként foglalt állást a Kúria később, a Kfv.II.37.107/2016/6. számú ügyében, amikor kimondta, hogy a Ptk.-ban található szerződési szabadság elvét az Fftv.-ben foglalt rendelkezések – speciális jogi normákként – felülírják, erre tekintettel az Fftv. különös szabályai szerint kell a mezőgazdasági igazgatási szervnek eljárnia a felek szerződésének jóváhagyását illetően.*¹⁶

¹³ Magyarország Alaptörvénye (2011. április 25., a továbbiakban: Alaptörvény).

¹⁴ Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdés.

¹⁵ Elérés helye: <https://jogkodex.hu/doc/8772739>

¹⁶ Kúria földforgalmi perekkel kapcsolatos összefoglaló véleménye.

A földforgalmi anyagi jog struktúráját illetően fontos rámutatni arra a jellemvonásra, hogy a szabályanyag egy része törvényi¹⁷, másik jelentős része pedig (kormány)rendeleti¹⁸ szinten jelenik meg. *Sőt, a földforgalmi ügyekre nem csupán a szűkebb értelemben vett földforgalmi anyagi jog, hanem az ingatlannyilvántartásra vonatkozó jogszabályok,¹⁹ valamint a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény (a továbbiakban: Nytv.) is alkalmazandó.* Hangsúlyozandó továbbá, hogy eljárásjogi kontextusban a földforgalmi ügyekben – a konkrét eljárástól függően – a közigazgatási jog két eljárásjogi kódexének – hatósági eljárás tekintetében az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.), a bírósági eljárás vonatkozásában a közigazgatási perrendtartásról 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) – szabályai szintén alkalmazást nyernek.

5. A földforgalmi perek egyik közös origója. A Kúria Jogegységi Panasz Tanácsának 5/2022. számú Jogegységi határozata

A témaválasztás, a módszertani alapvetések, valamint a földforgalmi jog rövid történeti és több jogágra kiterjedő anyagi és eljárásjogi hátterének áttekintése után a továbbiakban az ítélkezési gyakorlat vizsgálatának szeretnék figyelmet szentelni. E tekintetben először a Kúria Jogegységi Panasz Tanácsának 5/2022. számú Jogegységi határozatát (továbbiakban: JEH), valamint az azzal összefüggő elvi jelentőségű kérdéseket szeretném röviden ismertetni, mivel azok *a helyben lakással összefüggő bírói gyakorlatot – ennél fogva e dolgozat kérdésfelvetéseit is – alapvetően meghatározzák.* Módszertani szempontból a JEH – a szabályozást, valamint az ítélkezési gyakorlat tapasztalatait elemző fejezeteket megelőző – bemutatását indokolja az a körülmény, hogy *a JEH-ban foglalt elvi megállapítások véleményem szerint nagyban hozzájárultak az életvitelszerű lakóhely fogalom életvitelszerű lakáshasználatra történő módosításában,* figyelemmel arra, hogy a Kúria e határozatban a lakóingatlan használatának ténylegességét immanens elemnek tekinti, a jogalkotó pedig ehhez igazodva a lakáshasználat kifejezés hatályba léptetésével kívánta érvényre juttatni ezt a jogalkalmazók által meghatározott kritériumot.

¹⁷ Többek között: A termőföldek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és az egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2022. évi LXVII. törvény.

¹⁸ Példaként megemlíthető: 424/2023. (IX. 5.) Korm. rendelet a földek vonatkozásában gyakorolható elővásárlási jognak a veszélyhelyzet ideje alatti különös szabályairól és a Nemzeti Földalapba tartozó földrészeket hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI.17.) Korm.rendelet.

¹⁹ Az ingatlan-nyilvántartástól szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.), illetve 2025. január 1. hatállyal az ingatlan-nyilvántartástól szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: új Inytv.).

Ebben a fejezetben a *JEH* néhány témánk szempontjából meghatározó következtetését szeretném ismertetni, ugyanis a *JEH* kifejezetten foglalkozik az Fftv.-ben foglalt helyben lakó, helyben lakó szomszéd fogalmának értelmezésével, illetve az elővásárlási jogosultságot megalapozó helyben lakás tényének igazolására vonatkozó követelményekkel. Röviden érdemes ezen a helyen utalni arra, hogy a *JEH*-t megelőzően milyen „konkuráló” jogi álláspontok léteztek a földforgalmi ügyekkel összefüggő jogviták rendezése során, ugyanis ezek ismeretében egyértelműen kirajzolódik több probléma. Miként arra a *JEH* is rámutat, az elővásárlási jogosultságot megalapozó helyben lakás tényének igazolási módja tekintetében három jelentősebb nézet is gyökeret vert a gyakorlatban:

Az egyik jogi álláspont szerint *elegendő az elővásárlásra jogosult helyben lakásról tett nyilatkozata, amelyet a hatóság a közhiteles lakcímnnyilvántartás adatai alapján ellenőrizhet.* Ennek háttérében az az álláspont húzódik meg, hogy a lakcímnnyilvántartás adatait a hatóságnak tényként kell kezelnie; nem vizsgálhatja, hogy az elővásárlásra jogosult ténylegesen hol lakik. Ez azonban nem jelenti azt, hogy az ellenérdekű fél a perben ne tehetné vitássá, hogy a fél nem a bejelentett lakcímén lakik életvitelszerűen.²⁰

A másik jogi álláspont szerint *nem elegendő a helyben lakásról tett nyilatkozat, hanem annak alátámasztására az adásvételi szerződéshez csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratot; e körben azonban elegendő lakcímkártyát mellékelni.* Ennek elmulasztását a hatóság a nyilvántartási adatok beszerzésével nem pótolhatja, hanem a szerződés jóváhagyását a szerződéses vevővel meg kell tagadnia.²¹

A fentiekől eltérő további megközelítést jelent – a szerződés hatálytalanságának megállapítása iránti polgári perben irányadó – jogértelmezés, mely szerint a helyben lakás tényének bizonyításához nem elegendő csatolni a lakcímkártyát, mivel az nem az életvitelszerű, hanem csak a bejelentett lakóhelyet igazolja. Ezért e tény igazolására a Nemzeti Földalapba tartozó földrészelek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés d) pont da) alpontja szerinti, a jegyző által kiállított hatósági bizonyítvány vagy más, a helyben lakást hitelt érdemlő módon igazoló okirat fogadható el.²²

²⁰ Lásd *JEH* [6].

²¹ Lásd *JEH* [7].

²² Lásd *JEH* [8].

A jogegység iránti igényt alátámasztó, a jogalkalmazásban felmerült meghatározó álláspontok ismertetése mellett a jogegységi határozat legfontosabb iránymutatásai közé tartozik a Kúria azon álláspontja, hogy *a helyben lakás tényének igazolása tekintetében a lakcímkártya önmagában nem elegendő*, következésképp nem alkalmas annak hitelt érdemlő bizonyítására, figyelemmel arra, hogy az pusztán a bejelentett lakóhelyet igazolja. A JEH szerint *a „helyben lakó” fogalmának lényege az adott lakóhelyen való életvitelszerű tartózkodás* – vagyis az, hogy az adott személy napi elfoglaltságait követően ugyanazon helyre tér haza –, *vagyis a „helyben lakó” fogalma tényleges élethelyzetten alapul*. Ebből kifolyólag a bejelentett cím az adott személy otthona és nem csupán adminisztratív adat. A „helyben lakó” fogalom ennek megfelelően tényleges kapcsolatot jelent az elővásárlási (és előhaszonbérleti) jog jogosultja, illetve a szerződés tárgyát képező mező- és erdőgazdasági hasznosítású ingatlan között.

A JEH rendelkezéseit áttekintve kétségtelen, hogy az az ítélkezési gyakorlatot feszítő jogértelmezési problémák érdemi megoldására törekedett. Nem vitatva a JEH-ben leírtakat, tisztán dogmatikai megfontolásokon alapulva kérdésként merülhet fel, hogy a helyi szinten önkormányzati és államigazgatási feladatokat egyaránt ellátó jegyző által készített bizonyítvány mennyiben tekinthető többletelemeket magában foglaló bizonyítási eszköznek. Másképp megfogalmazva, mennyiben igazol többet vagy jobban, mint amit a lakcímkártya? Az általános megközelítés szerint a többletelemet az jelenti, hogy *meghatározott céllal*, az életvitelszerű helyben lakás igazolása végett kerül kiállításra. Én úgy vélem, hogy ha kifejezetten csak a kiállítás eljárási szabályaiból indulunk ki, ez a minőségi különbség nem feltétlenül érvényesül. Meggyőződésem szerint a jogalkotó újszerű megközelítésére és további jogintézmények megalkotására lenne szükség ebben a körben, ugyanis sem a lakcímkártya, sem a jegyző által – esetlegesen a jövőben megalkotott, törvényi felhatalmazás alapján – kiállított hatósági bizonyítvány nem alkalmas az életvitelszerűség, mint tényállapot megnyugtató módon történő igazolására, különös figyelemmel okirati mivoltukra. *Úgy vélem, a ténylegességet hitelt érdemlően természetsszerűleg nem lehet okirattal igazolni, hiszen mind a hatósági bizonyítvány, mind a lakcímkártya egy adott személy által a hatóság felé tett bejelentésen alapszik*, a hatóság lehetőségei pedig – az ismertetett jogszabályi keretek között – alapvetően korlátozottak a bejelentett adatok valóságtartalmának, ténylegességének ellenőrzésére. *Azaz a jogalkalmazó aktivitása mellett a jogalkotó aktivitását is nélkülözhetetlennek gondolom, a joganyag érdemi módosítását, kiegészítését elkerülhetetlennek tekintem.*

A fenti gondolatmenetet folytatva fontos rögzíteni, hogy az Fftv. arról rendelkezik, hogy az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatát milyen feltételekkel kell, hogy megtegye, valamint arról, hogy az elfogadó nyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is.²³ A helyben lakás *igazolásának módja célzott kört* foglal magában, hiszen egyfelől a vonatkozó jogszabályok az okirati bizonyítást követelik meg, s ezen belül – önmagában – a lakcímkártya a helyben lakás tényének hitelt érdemlő igazolására alkalmatlannak, ezáltal kivételes bizonyítási eszköznek minősül. Az *igazolás adataival szemben ráadásul ellenbizonyításra van mód*.

Felmerül a kérdés, hogy vajon az Fftv. az általa szabályozott, közjogias vonásokkal bír, de végső soron mégis magánjogi gyökerű – adásvétel, haszonbérlet jogcímén fennálló – jogviszonyok egyensúlyát kívánta megoldani azáltal, hogy az egyébként messzemenően részletes, többnyire kógens szabályozás ellenére szabadságot nyújt az állampolgárok és a jogalkalmazók számára az igazolás módjának megválasztása tekintetében? Személy szerint az utóbbit valószínűtlennek tartom, hiszen az egész törvény logikájával szemben állna az, hogy a jogalkotó tudatosan nyitva hagyjon kiskapukat egy olyan, a közérdek szempontjából kiemelt jelentőségű jogterületen, mint a földforgalmi jog. *Úgy vélem, hogy a jogalkotó mulasztása miatt alakult ki bizonytalanság az ítélkezési gyakorlatban. Ennek kiküszöbölése érdekében igyekezett a JEH olyan helyzetet teremteni, ami megfelelő iránymutatásul szolgálhat az igazságszolgáltatás számára, amire égető szükség van a hézagos és gyakran változó jogszabályi környezetben.*

A joganyag változása egy másik szempontból is jelentőséggel bír, ezzel összefüggésben ismertetném most itt egy gondolatkísérletemet. A Kúria jogegységi határozata precedensrővel rendelkezik, így ettől a bíróságok főszabály szerint nem térhetnek el jogalkalmazási tevékenységük során, ez azonban nem abszolút szabály.²⁴ Alsóbb fokú bíróságokon az eltérés indokolt esetben megengedett.²⁵ Ennek lehetséges esetkörei közé tartoznak az olyan jelentős – gazdasági, politikai, jogi stb. – körülményváltozások, amelyek a korábbi szabályozás és ítélkezési gyakorlat alkalmazhatóságát kérdőjelezzik meg. *Ezzel összefüggésben érdemes utalni arra, hogy az egyes földügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 31/2024. (II. 22.) Korm. rendelet 5. § (1) bek. nyomán a 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet azon rendelkezése,*

²³ Fftv. 21. § (5) bekezdés.

²⁴ FICSOR – PATYI: i. m. 1312. p.

²⁵ FICSOR – PATYI: i. m. 1312. p.

*amely szerint a helyben lakást vagy lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal, vagy a jegyző által kiállított, az életvitelszerű ott lakást bizonyító hatósági bizonyítvánnyal szükséges igazolni, 2024. február 25. napjától fogva hatályát veszti.*²⁶ Mivel a jogegységi határozatok funkciója az ítélkezési gyakorlat egységesítése és az esetleges jogalkalmazói bizonytalanságok áthidalása, a jogszabályi környezet változása esetén célszerűnek tűnik a kérdéskör újbóli megvizsgálása.

Véleményem szerint a teljes kép szempontjából jelentőséggel bír még az Nytv. 26/A.§ (2) bekezdése is, amely alapján a polgár életvitelszerű lakáshasználata helyének – az ellenkező bizonyításáig – bejelentett lakóhelyét kell tekinteni. E rendelkezéssel a jogalkotó vélelmet konstruált, amely a személyi adat- és lakcímnyilvántartáson, mint közhiteles nyilvántartáson alapszik. A közhitelesség – alapelvi szintű – elve szerint a közhiteles nyilvántartás a benne szereplő jogok és tények fennállását hitelesen igazolja. A személyi adat- és lakcímnyilvántartás nevéből fakadóan a mező- és erdőgazdasági ingatlan tekintetében elővásárlási, előhaszonbérleti jogát gyakorolni kívánó személy lakcímét, bejelentett lakóhelyét tartalmazza. A lakcímnyilvántartás az Fftv.-ben meghatározott lakóhelynek, illetőleg a földforgalmi törvény 2023. január 1-ei hatállyal történő módosítását követően az annak helyébe lépő lakáshasználat címének, mint ténynek a fennállását tanúsítja harmadik személyek részére. Ez egyúttal az Nytv. hivatkozott szabálya tükrében azt is jelenti álláspontom szerint, hogy ha nincs ellenbizonyítás vagy az nem jár sikerrel, a jogalkalmazó nem tehet mást, mint hogy valósnak, fennállónak fogadja el a nyilvántartásban szereplő adatot. Ez ugyancsak a meglevő keretek és viszonyulás újragondolását jelenti.

A legfelsőbb bírói fórum egyik közelmúltbeli, Kfv.37459/2023/9. számú ügyében már felmerült az a probléma, hogy a jogegységi határozat rendelkezései alkalmazhatók-e olyan jogszabályi környezeten alapuló jogvitában, amelyben a Kúria jogegységi határozata még nem létezett. A Kúria kimondta, hogy a jogegységi határozatban foglaltakat megfelelően alkalmazni kell a megalkotása előtti időszakban kialakult jogvitákra is, tekintettel arra, hogy a jogegységi határozatnak nincs klasszikus értelemben vett hatálya,²⁷ így általános érvénnyel alkalmazandó

²⁶ Érdemes utalni arra is, hogy a hivatkozott kormányrendelet kifejezetten a Nemzeti Földalapba tartozó mező- és erdőgazdasági földek forgalmához kapcsolódó hatósági árverés tekintetében teremtett hatáskört a jegyző számára hatósági bizonyítvány kiállítására vonatkozóan. Emiatt joggal vetődik fel a kérdés, hogy – legalábbis ameddig a kormányrendelet ezen rendelkezése hatályban volt –, a jegyző milyen körben rendelkezett jogszabályi szinten rögzített hatáskörrel arra nézve, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmához kapcsolódóan hatósági bizonyítványt állítson ki.

²⁷ Kfv.37459/2023/9. [54] bekezdés.

minden, a bíróságok elé kerülő ügyben. Az Nytv. által felállított vélelem időbeli hatálya, alkalmazhatósága tekintetében úgy foglalt állást a Kúria, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.)²⁸ rendelkezéseivel összhangban az Nytv. újonnan hatályba lépett normái, anyagi jogi jellegükre tekintettel – azaz mivel a helyben lakás időtartamára a szabályozás jogot alapít – kizárólag a hatályba lépés után keletkezett tények körében vehetők figyelembe.²⁹

Véleményem szerint a vélelem hatályba lépése előtt keletkezett jogvitákban a jogegységi határozatban foglaltak – ezzel ellenkező jogszabályi rendelkezés hiányában – akceptálhatók, egyúttal az sem kérdéses, hogy a jogegységi határozat rendelkezései a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. tv. 42. § (1) bekezdése alapján a bíróságokra nézve kötelező. Megjegyzendő, hogy az időbeli hatály vizsgálatának azért szentelt figyelmet a Kúria, mert az Nytv. új rendelkezése alapján a lakcímkártya megdönthető vélelmet keletkeztet az azon szereplő lakóhely tekintetében az életvitelszerű lakáshasználat mellett. *Ebből következik, hogy ha a helyben lakás tényét a felek nem vitatják a jogvitában, a bíróságnak ex lege nem kötelessége e vonatkozásban bizonyítást lefolytatnia.* Egyáltalán nem mindegy tehát, hogy az Nytv. új szabálya mely (mikor keletkezett) tényekre alkalmazható, hiszen jogkérdéstől függően egy-egy földforgalmi perben ez a norma határozza meg a bizonyítási terhet a felek között – a bizonyítás sikere vagy sikertelensége pedig adott esetben a termőföld tulajdonjoga megszerzésének vagy elvesztésének oka lehet.

Felmerül a kérdés, hogy ha az Nytv. 26/A. § (2) bekezdése a hatályba lépését követően keletkezett jogvitákra alkalmazandó, akkor a három éves életvitelszerű lakáshasználat követelményét mely időponttól számítsuk. Ennek akkor lehet jelentősége, ha az Nytv. hivatkozott szabályának hatályba lépést követően merül fel olyan jogvita, amelyben a három éves időtartam a hatálybalépést megelőző időszakban teljesült. A Jat. rendelkezéseit figyelembe véve jogszabályi módosítás főszabály szerint csak a hatálybalépése után keletkezett tényekre nézve járhat joghatással. Ez alapján úgy vélem, ha a helyben lakás tartama 2022. január 1. előtt érte el a három évet, e tény bizonyítására nem elegendők a közhiteles lakcímnnyilvántartás adatai, hanem a bíróságnak jogvita esetén a közhitelű tények valóságáról történő meggyőződés végett a felek indítványaitól függetlenül további bizonyítást kell lefolytatnia.

²⁸ Jat. 15. § (1)

²⁹ Kfv.37459/2023/9. [44]-[53] bekezdés.

A fentebb írtakkal összefüggésben én úgy gondolom, hogy bár a helyben lakás három éves tartamának fennállása vagy fenn nem állása anyagi jogi joghatással járó kérdés, az Nytv.-ben szereplő vélelem nem helyettesíti az anyagi jog által megkövetelt három éves helyben lakást bizonyos anyagi jogi jogosultságok (elővásárlási, előhaszonbérleti jog) gyakorlásához, hanem csak azt „teszi lehetővé”, hogy ne kelljen külön bizonyítani olyan tényeket, amelyeket a közhiteles nyilvántartás alapján az ellenkező bizonyításáig egyébként is valósnak, fennállónak kell tekinteni.

6. Az életvitelszerű lakáshasználat fogalma értelmezésének vetületei és igazolásának módjával kapcsolatban felmerülő kérdések

Az ítélkezési gyakorlat megfelelő vizsgálata megkívánja a mögöttes jogszabályi környezet vizsgálatán túl – szükséges mértékben – a szabályozást indukáló életviszonyok mibenlétének, továbbá a vonatkozó szabályozás kialakulásához vezető folyamatoknak az áttekintését. Az ítélkezési gyakorlat körében két kérdéskör mutatkozik problémásnak, mégpedig az életvitelszerű lakáshasználat fogalmának értelmezése és ennek hitelt érdemlő igazolásának módja.

Az életvitelszerű lakáshasználat alatt *általánosságban* olyan élethelyzetet értünk, amelyben az adott személynek egy olyan lakóingatlana van, ahol ténylegesen és állandó jelleggel tartózkodik – ha van, akkor a családjával együtt – és mindennapi életviteléhez kapcsolódó tevékenységeit végzi, valamint amely a hivatalos levelezési címül szolgál és a lakhatáshoz kapcsolódó közműszolgáltatások igénybevétele történik. *Bár több jogterületen alkalmazott jogintézményről van szó, jogágakon átívelő, egységes fogalomról nem beszélhetünk. A földforgalmi jogban azonban a jogalkotó nem maradt adós a lakáshasználat helyének fogalmával, ugyanis 2024. július 1-jei hatállyal az Fftv. értelmező rendelkezései közé lépett az életvitelszerű lakáshasználat helyének meghatározása.*³⁰ Ezzel a jogalkotó egy, a törvény hatálybalépése óta fennálló és szétartó ítélkezési gyakorlathoz vezető joghézagot számolt fel.

Két kérdés viszont azonnal adódik: *Egyfelől*, milyen megfontolás mentén döntött a jogalkotó amellet, hogy nem alkot fogalmat az életvitelszerű lakáshasználatra – korábban életvitelszerű lakóhelyre – nézve annak könnyebb értelmezése érdekében? *Másfelől*, mennyiben jelent

³⁰ Fftv. 5. § 4. pont

megoldást a jelenleg hatályos, a lakáshasználat helyére vonatkozó definíció a diffúz értelmezések egységessé tételére? Ebben a fejezetben igyekszem válaszokkal szolgálni az utóbbi kérdésekre, ugyanakkor hangsúlyozom, hogy e gyermekcipőben járó, nem régóta hatályban lévő szabálynak az ítélkezési gyakorlatra kifejtett hatása még legalább egy évig nyitott kérdés marad.

Az életvitelszerű lakáshasználattal kapcsolatos másik jelentős és vitatott kérdéskört az életvitelszerűség ténye hitelt érdemlő igazolásának módja képezi. A jelenlegi szabályozás az Fftv. 21. § (5) bekezdésére és az Nytv. 26/A. §-ára épül, továbbá kiegészül a Kúria már említett 5/2022. számú jogegységi határozatában foglaltakkal. *Az utóbbi összetevőkből álló joganyag egyik sarkalatos problémája abból az Fftv. által nyitva hagyott kérdésből fakad, hogy a törvény nem határozza meg a hitelt érdemlő igazolás konkrét módját.* Az Nytv. ugyanis 2022. január 1-től törvényi vélelmet állított fel amellett, hogy ellenkező bizonyításig az életvitelszerű lakáshasználat helyének a bejelentett lakóhelyet kell tekinteni, ezt azonban nem tekinthetjük minden szempontból elegendőnek, hiszen az ítélkezés a lakcímkártyát nem tartja alkalmasnak a helyben lakás, azaz az életvitelszerűség tényének hitelt érdemlő bizonyítására.

Tanulmányomban az ítélkezési gyakorlat vizsgálata alapján igyekszem következtetéseket levonni, illetőleg megfogalmazni észrevételeimet a bizonyítás lehetséges eszközeivel kapcsolatban. A jegyző által kiállított hatósági bizonyítvány jogalapját érintő kérdésekkel az 5/2022. számú jogegységi határozatra vonatkozó fejezetben már foglalkoztam, így arra e helyütt nem térnék ki, s a továbbiakban a Kúria álláspontját szem előtt tartva elemzem az ítélkezési gyakorlatot.

Az Fftv. a bizonyítás eszközével kapcsolatban mindössze annyit ír elő, hogy annak *okirat* útján kell történnie. Ezzel a korlátozó szabállyal ellentétben az 5/2022. számú jogegységi határozat az ellenbizonyítást bármilyen formában megengedi, amely legalább valószínűsíti a helyben lakás tényét. Akárcsak a lakcímkártya, a jegyző által kiállított hatósági bizonyítvány is közokiratnak minősül. Alapvetően *annyiban különböznek egymástól*, hogy a lakcímkártya – szemben a jegyző hatósági bizonyítványával – nem a földforgalmi anyagi jogban szereplő jogosultság alapjául szolgáló körülmények igazolása céljából kerül kiállításra, azaz elsősorban a bejelentett lakcímet igazolja.

Miként arra már korábban is utaltam, kérdéses lehet azonban, hogy mennyiben hitelesebb bizonyítási eszköz a jegyző hatósági bizonyítványa, mint a lakcímkártya, mögötte a közhiteles személyi adat- és lakcímnnyilvántartással. Szakmai álláspontom szerint a jegyző által kiállított hatósági bizonyítvány nem rejt magában kevesebb kockázatot a helyben lakás tényének valódiságát illetően, mint a lakcímkártya, elvégre a hatósági bizonyítványt a jegyző az elővásárlási, előhaszonbérleti jogot gyakorolni kívánó fél kérelmére állítja ki, aki lakáshasználatának (helyben lakásának) életvitelszerűsége bizonyítására adott esetben valótlan tartalmú bizonyítási eszközöket is benyújthat a jegyzőnek. *Megítélésem szerint – legalábbis egy bizonyos szemszögből vizsgálva – kevés különbség van a lakcímkártya és a jegyző által kiállított hatósági bizonyítvány bizonyító ereje között arra tekintettel, hogy mindkettő az ügyfél/kérelmező által tett bejelentésen, az általa előterjesztett bizonyítékokon alapszik, csupán a kiállítás célja tér el.* A hatóságnak azonban nincs jogköre arra nézve, hogy a bejelentést vagy a bizonyítékok elfogadását mérlegelje, mivel a valótlan tényállítás jogi konzekvenciáit az ügyfélnek/kérelmezőnek kell viselnie.

Az ítélkezési gyakorlatban is találunk olyan esetet, amikor a jegyző két egymást követő időpontban, eltérő tartalommal állított ki hatósági bizonyítványt,³¹ tehát kijelenthető, hogy e bizonyítási eszköz sem képes garantálni a hitelt érdemlő bizonyítást. Másfelől a bíróság egy másik jogvitában a jegyző által kiállított hatósági bizonyítványt azért nem fogadta el, mert a jegyző csupán a tanúk nyilatkozatait írta le.³² *Úgy vélem, a bizonyítással összefüggő anomáliák kezelésének nem jelenti megoldását, hogy a jegyző hatáskörét bővítsük. Álláspontom szerint a helyben lakás igazolására vonatkozóan a mezőgazdasági igazgatási szervnek, mint hatóságnak kellene eljárási cselekményeket foganatosítania.* Hivatalból kellene lefolytatnia a bizonyítást az Ákr. 45. § (4) bekezdése szerinti megelőző eljárás keretében megfelelő számú és összetételű – szakmailag képzett – apparátus segítségével.

6.1. Az életvitelszerű lakáshasználat fogalmának szabályozása

Noha jelen dolgozat témaválasztásából fakadóan okszerűen elsősorban a bírói gyakorlat elemzésére törekszik, *nélkülözhetetlen, hogy a jogalkalmazás fundamentumát jelentő és jelen dolgozat kérdésfelvetéseivel szorosan kapcsolódó, vonatkozó jogszabályi környezet*

³¹ Budapest Környéki Törvényszék K.701617/2023/20. számú határozata

³² Debreceni Törvényszék K.701198/2023/13. számú határozata

ismertetésére is kitérjek. Emiatt e fejezetben az Fftv. azon rendelkezéseit vizsgálom, amelyek az életvitelszerű lakáshasználat jogi kérdéskörének origóját képezik. Az említett törvény tárgyi hatálya egyebek mellett a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogának megszerzésére, a földön hasznélvezeti jog alapítására terjed ki, valamint rendezi a föld használatát is.³³ Az utóbbiakkal összefüggő rendelkezések bírnak relevanciával az életvitelszerű lakáshasználat tekintetében, amely a földön fennálló tulajdon- és egyéb használati jog megszerzésének feltétele. Fontos felhívni a figyelmet az Fftv. 2023. január 1. napjától hatályos azon módosítására, amely a helyben lakó fogalmának meghatározását akként módosította, hogy az életvitelszerű lakóhely helyébe az életvitelszerű lakáshasználat kifejezést léptette. A módosítás mögött az a distinkció áll, hogy a lakóhely gyakran csupán bejelentett lakcímként értelmezhető, szemben az életvitelszerű lakáshasználat kifejezéssel, amely minden esetben valós tényállapotot követel meg, vagyis a megadott lakcímen való tényleges tartózkodást feltételezi. Az új fogalom meghatározásával a jogalkotó célja az volt, hogy az elővásárlási, előhaszonbérleti jogot gyakorló személy ténylegesen otthonaként használja azt az ingatlant, amely helyben lakó minőségét megalapozza.

Személy szerint – a jogalkotóval ellentétben – nem gondolom úgy, hogy az életvitelszerű lakáshasználat az életvitelszerű lakóhelynél megfelelőbb, kifejezőbb terminus volna. Sőt, úgy vélem, hogy a lakóhely kifejezés mögött huzamosabb ingatlanhasználat, állandóság húzódik meg. Elvégre az emberek többsége természetesen azt az ingatlant tekinti otthonának, ahol ténylegesen lakik, folyamatos jelleggel tartózkodik. Ehhez képest a lakáshasználat kifejezés – legalábbis álláspontom szerint – inkább időszakos ingatlanhasználatra utal. Belátom azonban, hogy a jogalkotó ezzel a két terminus közötti kifinomult különbségtétellel azt kívánta kiküszöbölni, hogy a lakóhely – azaz feltételezhetően a személyi adat- és lakcímnnyilvántartásba bejelentett, azaz nyilvántartott lakcím – tényleges ott tartózkodás hiányában földforgalmi anyagi jog által szabályozott jogosultság(ok) alapjául szolgálhasson. Erre tekintettel alkotta meg a lakáshasználat törvényi definícióját, amely alapján a tényleges tartózkodás helyszínénél szolgáló ingatlan megelőzi a bejelentett lakcímet.

Ez a különbségtétel a bejelentett és tényleges tartózkodási hely között egyúttal sorrendiséget is jelöl az Fftv. alább hivatkozott életvitelszerű lakáshasználat fogalmában, azaz a bejelentett lakóhely abban az esetben bír relevanciával az elővásárlási, előhaszonbérleti jog gyakorlása

³³ Fftv. 1. § (1)

tekintetében, amennyiben a jogosultnak nincs bejelentett tartózkodási helye. Egy rövid gondolat erejéig szeretnék arra is kitérni, hogy az életvitelszerű lakóhely életvitelszerű lakáshasználattá módosítása meggyőződésem szerint nem hozott érdemi előrelépést az egyes földforgalmi jogok gyakorlásához szükséges helyben lakás kritériuma vonatkozásában. A kettő közötti különbség abban áll, hogy míg a lakóhely egy konkrét lakcímet, létező ingatlant jelöl, addig a lakáshasználat egy tevékenységet. *Ezzel a különbségtétellel a jogalkotó nem a lakcímre, mint jogi tényre, hanem a lakáshasználatra, mint tevékenységre, pontosabban a használat ténylegességére helyezi a hangsúlyt, amelyet megtold az életvitelszerűséggel, azaz az állandóság követelményével. A lakóhely és a lakáshasználat közötti distinkció azonban lényegében irreleváns, hiszen lakóhely nem lehet életvitelszerű valódi lakáshasználat nélkül (azaz az életvitelszerű lakóhely e minőségét az életvitelszerű lakáshasználat útján nyeri), ugyanígy egy lakás céljára szolgáló ingatlant is lehet úgy használni, hogy az nem minősül életvitelszerűnek.*

Ettől függetlenül lakóhely helyett ma életvitelszerű lakáshasználat helyéről van szó az anyagi jogban. Ezzel összefüggésben az Fftv. 5. § 4. pontja ad iránymutatást a jogalkalmazók számára, amely akként rendelkezik, hogy az életvitelszerű lakáshasználat helyének „*a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásba bejelentett tartózkodási hely, ennek hiányában ellenkező bizonyításig a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásba bejelentett lakóhely (a továbbiakban: bejelentett lakóhely)*” tekintendő. Ez az új, 2024. július 1-től hatályos szabály a korábban kialakult ítélkezési gyakorlatot emelte be a törvénybe. A jogalkotó ezzel hangsúlyozni kívánja, hogy az életvitelszerű lakáshasználat helyének elsősorban a bejelentett tartózkodási hely minősül, és az Nytv.-ben szereplő vélelmet csupán kisegítő jelleggel kell alkalmazni.

Az életvitelszerű lakáshasználat fogalmának – mint a helyben lakói minőség tartalmi elemének – lényege, hogy *az életvitelszerű tartózkodás és az állandó bejelentett lakcím együttesen képezi a helyben lakói minőséget, így a jogalkotó tulajdonképpen a korábbi életvitelszerű lakóhely és a jelenleg hatályos életvitelszerű lakáshasználat fogalmát összemosva határozta meg e követelményt, azzal, hogy az életvitelszerű lakáshasználat helye fogalmának meghatározásakor sorrendet állított fel e kettő között.*³⁴ Tekintettel arra, hogy az Nytv. rendezi a lakóhely és a tartózkodási hely fogalmát, az Fftv. erre vonatkozóan nem tartalmaz meghatározást. Az Nytv. rendelkezései alapján megállapítható, hogy lakóhely alatt olyan címet értünk, amely egy

³⁴ K.702743/2023/5.

személy hivatalos postai címül, illetve közüzemi szolgáltatások igénybevételének helyül szolgál,³⁵ tartózkodási hely alatt pedig annak a lakóingatlannak a címét, ahol a természetes személy a törvényben meghatározott időtartamot, azaz három hónapot meghaladóan tartózkodik.³⁶ E két fogalom egymástól független abban az értelemben, hogy nem mindig esik egybe a lakóhely és a tartózkodási hely, bár az esetek többségében e kettő megegyezik egymással.

6.2. Az életvitelszerű lakáshasználat hitelt érdemlő bizonyításának szabályozása

Az ítélkezési gyakorlat körében számos olyan földforgalmi tárgyú jogvitával találkozunk, amely az életvitelszerű lakáshasználat tényének nem megfelelő igazolásával függ össze. Az Fftv. meglehetősen szűkszavú szabályozást tartalmaz az elővásárlási (előhaszonbérleti) jogosultság feltételét képező helyben lakás bizonyítására vonatkozóan, hiszen a 21. § (5) bekezdésében csupán annyit rögzít, hogy *az elfogadó nyilatkozathoz szükséges csatolni ezen elővásárlási (előhaszonbérleti) jogosultságot megalapozó okiratokat*. A törvény 2023. január 1-től hatályos módosítása tette többesszámba az elővásárlási jogosultságot megalapozó okiratot, amely véleményem szerint azt sugallja, hogy a jogalkotó nem tart elegendőnek csupán egy, jegyző által kiállított hatósági bizonyítványt sem. Az Fftv. 21. § (5) bekezdés ráadásul tartalmaz egy kivételt is, hiszen – az Nytv.-ben foglalt vélelemmel összhangban – rögzíti, hogy *a hatósági jóváhagyáshoz kötött ügylet esetében nem szükséges további okiratok csatolása, abban az esetben, ha közhiteles nyilvántartás tartalmazza az elővásárlási jogosultság gyakorlásának feltételét képező adatokat*. Az Nytv. annak 3. § (1) bekezdése alapján pedig a polgárok személyi adatait, lakcímét és értesítési címét tartalmazó közhiteles nyilvántartásnak minősül.

7. Az ítélkezési gyakorlat tapasztalatai

Tekintettel arra, hogy az életvitelszerű lakáshasználat kifejezést a jogalkotó 2023. január 1. napjától emelte be a törvénybe, ettől az időponttól lehetséges a vonatkozó ítélkezési gyakorlat vizsgálata. Kijelenthető azonban, hogy a jogintézmény módosítása óta eltelt idő alatt egyelőre nem alakult ki kiterjedt gyakorlata e kérdéskörnek. *E fejezetben közigazgatási jogi tárgyú*

³⁵ Ennek tágabb értelmezésével kapcsolatban ld. az Nytv. 5. § (2) bekezdését.

³⁶ Nytv. 5. § (3) bekezdés.

bíróági határozatok és alkotmányjogi panaszok elemzésével igyekszem újabb elemekkel kiegészíteni a korábban írtakat. A bemutatásra kerülő esetek a jogi érvelés sokszínűségét hordozzák magukban. Segítségükkel igyekszem rámutatni azokra az életvitelszerű lakáshasználat értelmezésével és igazolásával összefüggő jogi kérdésekre, amelyek a közelmúltban a bíróságok elé kerültek és 2024 második felében még nem jutottak nyugvópontra.

Az alkotmányjogi panaszok különlegességét az adja, hogy azokra nézve az Alkotmánybíróság a kézirat lezárásáig még nem hozott döntést, így az életvitelszerű lakáshasználathoz kapcsolódó ítélkezési gyakorlat fejlődési irányára egyelőre nem tudni, hogy milyen hatással lesznek (intakt is maradhat, de a jövőben akár fordulatot is vehet). Az alkotmányjogi panaszok vizsgálatát azért tartom szükségesnek, mert az azokban megfogalmazott elvi jelentőségű állásfoglalások, amennyiben azoknak az Alkotmánybíróság helyt ad, várhatóan jelentős hatással lesznek a közigazgatási ügyszakos ítélkezési gyakorlatra, hozzájárulva a dolgozat tárgyává tett terület további fejlődéséhez. Fontosnak tartom végül azt is kiemelni, hogy tanulmányom az első a jogirodalomban, amely tudományos igénnyel dolgozza fel az alábbi eseteket.

7.1. A Kúria Kfv. VI.37.459/2023/9. számú határozata

A fenti iktatószámmal napvilágot látott kúriai döntvény tárgyát képező jogvita abból fakadt, hogy egy adásvételi szerződés tárgyát képező mező- és erdőgazdasági föld tekintetében a felperessel, mint vevővel szemben az alperesi érdekelt az Fftv.-nek a helyben lakó szomszédra, valamint az őstermelők családi gazdaságának tagjára vonatkozó rendelkezéseire hivatkozással kívánta gyakorolni elővásárlási jogát. Az alperes az adásvételi szerződést a felperes helyett az alperesi érdekelttel hagyta jóvá, arra alapozva, hogy *a lakcímnnyilvántartó rendszerben szereplő adatok alapján az alperesi érdekelt megfelel az elővásárlási jogosultság gyakorlására vonatkozó feltételeknek*, továbbá nem jutott a tudomására olyan tény, adat, körülmény, amely a nyilvántartás adatainak valóságát kétségbe vonná. A felperes az alperesi határozat megsemmisítését kérte, amelyet azzal indokolt, hogy *az alperesi érdekelt nem tett eleget az Fftv. 21. § (5) bekezdésében foglaltaknak, amely szerint az elfogadó nyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is*. Ezen kívül hivatkozott a Kúria 5/2022. számú jogegységi határozatára, amely szerint a jegyző által kiállított hatósági bizonyítvánnyal kell igazolni a helyben lakás tényét. *Mivel az alperesi érdekelt e követelményeknek nem tett eleget, felperes érvelése szerint úgy kell tekinteni, mintha elővásárlási jogát nem gyakorolta volna*. Az alperes ellenkérelmében határozata jogszerűségét azzal indokolta, hogy a Kúria

jogegységi határozata jelen ügyben nem alkalmazható arra tekintettel, hogy az egy olyan jogszabályi környezetben íródott, amelyben azóta jelentős változás ment végbe (értve ezalatt az Nytv. által felállított vélelmet).

Az elsőfokú bíróság ítéletével a közigazgatási határozatot megsemmisítette és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte, amelyet arra alapozott, hogy az alperes figyelmen kívül hagyta a Kúria 5/2022. számú jogegységi határozatában foglaltakat, egyúttal rámutatott, hogy a lakcímadat nyilvántartás nem alkalmas a helyben lakás, mint tényleges állapot igazolására. *Az elsőfokú bíróság tehát a jogegységi határozat által felállított irányvonalak mentén járt el, vagyis az abban foglaltakat továbbra is fenntartotta.* Az alperes felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását. Az alperes felülvizsgálati kérelmében kifejtette, hogy döntését az Nytv. 26/A. § (2) bekezdésében felállított vélelemre és az Fftv. 21. § (5) bekezdés utolsó fordulatra, vagyis arra alapozta, hogy az ellenkező bizonyításáig a polgár életvitelszerű lakáshasználata helyének a bejelentett lakóhelyét kell tekinteni, amennyiben tartózkodási hely bejelentésére nem került sor. Kifejtette, hogy az 5/2022. számú jogegységi határozat már hatályon kívül helyezett rendelkezésekre vonatkozóan állapít meg előírásokat, amelyet emiatt nem vehet figyelembe, így határozata alapja nem lehetett más, mint az Nytv. által felállított – hatályos – vélelem, amely szerint külön bizonyításra a nyilvántartás adataival szemben az ügyben nem volt szükség.

Előadta továbbá, hogy a jegyző által kiállított hatósági igazolvány sem több, mint a lakcímnnyilvántartásban szereplő adatokat igazoló közokirat, amelyből a tényállapot éppúgy nem állapítható meg, mint lakcímkártya esetén, ráadásul a jegyzőnek egyébként sincs jogszabályon alapuló hatásköre e hatósági bizonyítvány kiállítására. A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében kifejtette, hogy az Nytv. által felállított vélelem nem alkalmazható a hatályba lépését megelőző időszakra vonatkozóan, azaz 2022. január 1. napját megelőzően keletkezett tényekre nézve. Emiatt szükség lett volna az elővásárlási jogot megalapozó körülményeket alátámasztó okirat csatolására, azonban ez nem történt meg. A Kúria a felülvizsgálati kérelmet alaposnak találta.

A fentiek tükrében az elsődleges jogkérdés jelen ügyben az volt, hogy *a 2022. január 1. napját megelőző időszak tekintetében alkalmazható-e az Nytv. által felállított vélelem* – azaz külön okirati bizonyítás nélkül valónak kell-e elfogadni a nyilvántartásban szereplő tényeket, vagy az elővásárlási jogosultság gyakorlásához külön okirati bizonyításra van-e szükség. A legfőbb

bírói fórum indokolásában hivatkozott az Nytv. 26/A. § (1) bekezdésére, amely szerint jogszabály valamely helyhez kötött jogosultság gyakorlásához előírhatja az életvitelszerű ottlakás bizonyításának kötelezettségét. Az Fftv. 21. § (5) bekezdése ugyanakkor szabályoz e tekintetben egy kivételt, amely szerint hatósági jóváhagyáshoz kötött ügylet esetén a közhiteles nyilvántartás által tartalmazott tényt bizonyító okiratokat nem szükséges az elfogadó (elővásárlási jogot gyakorló) jognyilatkozathoz csatolni.

Az Nytv. 26/A. § (1)-(2) bekezdésében foglaltak alapján tehát nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely közhiteles nyilvántartás megléte esetén külön bizonyítást írna elő. Az Nytv. ehhez hasonló, további bizonyítást azokban az esetkörökben követel meg, amikor azt jogszabály írja elő. A Kúria a jelen alfejezet tárgyát képező határozatban rámutatott, hogy a földforgalmi szabályozás körében az életvitelszerű helyben lakás igazolásának módja eljárásjogi kérdés, azonban anyagi jogi kérdés annyiban, amennyiben a szabályozás a helyben lakás időtartamára vonatkozóan jogot alapít. Erre és a Jat. 15. § (1) bekezdésében foglaltakra³⁷ tekintettel az Nytv. 26/A. §-ban foglalt vélelem – mint anyagi jogi szabály – nem alkalmazható a hatályba lépését megelőző, azaz 2022. január 1. napja előtti időszakra nézve.

A helyben lakás tényének igazolása anyagi jogi kérdés, emiatt az Nytv.-ben szabályozott vélelem a Kúria szerint a jogszabályi módosítás hatálybalépését követően keletkezett jogi tényekre vonatkozhat, figyelemmel arra, hogy a visszamenőleges hatályú jogalkalmazás a jogbiztonságot, mint alkotmányos követelményt sértené. A Kúria ezen értelmezése alapján az Nytv. által felállított vélelem akkor alkalmazható, ha az alapjául szolgáló, az életvitelszerű lakáshasználatra vonatkozó három éves időtartam – azaz a helyben lakás anyagi jogi ténye – teljes egészében 2022. január 1. napját követő időszakra esik. Ennek fényében a vélelem leghamarabb 2025. január 1. napját követően lenne alkalmazható.

7.1.1. A IV/1210-2/2024. számú alkotmányjogi panasz

A címben hivatkozott alkotmányjogi panasz 2024. február 27-én került benyújtásra. Az indítványozó a Kúria Kfv. VI.37.459/2023/9. számú, a Debreceni Törvényszék 103.K.700.437/2023./11. számú határozatának, valamint a Kúria 5/2022. számú jogegységi

³⁷ „A jogszabályi rendelkezést – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – a hatálybalépését követően a) keletkezett tényekre és jogviszonyokra, valamint b) megkezdett eljárási cselekményekre kell alkalmazni.”

határozatának megsemmisítését kérte az alkotmánybírárságról szóló 2011. évi CLI. törvény (továbbiakban: Abtv.) 43. § alapján. Az indítványozó alkotmányjogi panaszát arra alapozta, hogy a megsemmisíteni kívánt bírói döntések és a jogegységi határozat több szempontból az Alaptörvény rendelkezéseibe ütköznek. A panasz érdemi része alapjául a Kúria Kfv. VI.37.459/2023/9. számú döntvénye szolgált, amely szerint az alperesi érdekeltnek az elfogadó nyilatkozatától – 2022. október 21. napjától – számított 3 évre visszamenőleg kellett volna igazolnia az életvitelszerű helyben lakás tényét. Erre nézve az Nytv. 26/A. § (2) bekezdés által felállított vélelem – a Kúria Kfv. VI.37.459/2023/9. számú határozatában foglaltak miatt – nem volt alkalmazható. Emiatt az alperesi érdekeltnek a Kúria 5/2022. számú jogegységi határozata szerint kellett volna eljárnia, azaz az elfogadó nyilatkozathoz csatolnia kellett volna a jegyző által kiállított hatósági bizonyítványt, vagy egyéb olyan bizonyítási eszközt, amely a helyben lakás tényét hitelt érdemlően igazolja.

Az indítványozó érvelésében kifejtette, hogy az Fftv. annak 71. §-a alapján az Alaptörvény P) cikk (2) bekezdése szerinti sarkalatos törvénynek minősül, továbbá azt, hogy a vonatkozó földforgalmi szabályozás egyértelműen meghatározza az elővásárlási jog jogosultjainak körét, e személyek rangsorát, továbbá az elővásárlási jog gyakorlásának módját. *Az indítványozó hangsúlyozza, hogy ehhez képest egyetlen jogszabály sem tartalmaz taxatív felsorolást a bizonyítás eszközeit illetően, csupán a bizonyítás módja tekintetében találunk – meglehetősen szűkszavú – rendelkezéseket, amelyek alapján az okirati bizonyítás a megkövetelt.* Véleménye szerint emiatt az ítélkezési gyakorlat a bizonyítási eszközök kapcsán széttartó, amely a kiszámítható jogalkalmazás elvének sérelmét vonja maga után, tekintettel arra, hogy a jogállamiság fontos kritériumai közé tartozó jogbiztonság megköveteli, hogy a jogalkotó olyan jogszabályokat alkosson, amelyek egyértelművé és kiszámíthatóvá teszik a jogalkalmazást. A jogbiztonság egyúttal azt a követelményt is magában foglalja, hogy általánosan kötelező jogi normákat – az eljárásjogi keretek megtartása mellett – kizárólag az arra felhatalmazott szerv állapíthasson meg. Az indítványozó álláspontja alapján a problémát az jelenti, hogy *a jogszabályi rendelkezéseket meghaladó többletkövetelményeket fogalmazott meg a helyben lakás tényének igazolásával kapcsolatban, azaz túlterjeszkedett a jogegység biztosítására vonatkozó alkotmányos kötelezettségén (és hatáskörén), hiszen a vonatkozó jogszabályok hiányosságának orvoslása érdekében a jogalkotó helyébe lépett: jogot alkotott azzal, hogy a jogszabályokból le nem vezethető többletkövetelményeket állított fel a helyben lakás bizonyítására.* Nem csupán értelmezte a földforgalmi törvény vitatott rendelkezéseit, hanem

„hozzá is költött”, ezzel sértette az Alaptörvényben rögzített hatalommegosztás elvét³⁸ figyelemmel arra, hogy a bíróság jogértelmező tevékenységgel korrigálja (korrigálhatja) a joghézagot, új normákat azonban nem alkothat.

A legfelsőbb bírói fórum nem terjeszkedhet túl hatáskörén, különösen nem olyan módon, amely az alperesi érdekelt tulajdonhoz való jogának sérelmével jár. A jogegységi határozattal a Kúria megsértette az Alaptörvény P) cikk (2) bekezdésében foglaltakat is, hiszen jogegységi határozaton keresztül állított fel a termőföld tulajdonjogának megszerzését érintően bizonyos korlátokat, annak ellenére, hogy alkotmányunk rögzíti e rendelkezésben, hogy a célok elérése érdekében sarkalatos törvény támaszthat e körben korlátokat. *Tekintettel arra, hogy az elővásárlási jog gyakorlására (a jogosultak körére, rangsorára, az elfogadó nyilatkozat alaki követelményeire) vonatkozóan sarkalatos törvény határoz meg követelményeket, az e körben jelentkező hiányosságokat szintén sarkalatos törvény útján lehet korrigálni.*

Az indítványozó rámutatott arra is, hogy az 5/2022. számú jogegységi határozat sérti az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében meghatározott tulajdonhoz való – jelen esetben a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földet érintő – jogot. *Az alkotmányjogi panasz kitért arra, hogy a jogegységi határozat egy olyan okirat kiállítását követeli meg, amelynek megalkotására nincs jogszabályi szinten rögzített felhatalmazás, ezáltal a jegyzőt olyan okirat elkészítésére kötelezi, amelynek hiányzik a jogalapja, következésképp a jegyző által kiállított hatósági bizonyítvány hitelt érdemlő igazolásra alkalmatlan.* Ráadásul a jegyző hatóságként elméletileg ilyen közokirat kiállítására vonatkozó kérelem esetén az Ákr. 17. §-nak megfelelően – hatáskör hiányában – köteles lenne a hozzá érkező kérelmet visszautasítani vagy a földforgalmi hatósági eljárást megszüntetni, vagyis nem adhat ki olyan okiratot, amelynek beszerzésére a jogegységi határozat kötelezi az elővásárlási jogát gyakorló személyt. Az Ákr. 95. § (1) bekezdése alapján – amely lehetővé teszi hatósági bizonyítvány kiállítását az ügyfél részére – csak abban az esetben készíthetne ilyen okiratot a jegyző, ha arra jogszabály felhatalmazást adna.

Korábban, az alkotmányjogi panasz benyújtásakor fennálló jogszabályi környezet alapján a 262/2010. (XI.17.) Korm. rendelet tartalmazott ilyen, pontosabban ehhez hasonló rendelkezést, amely alapján a jegyző jogosult volt hatósági bizonyítvány kiállítására, viszont csupán korlátozott körben: a Nemzeti Földalapba tartozó földekre nézve és kizárólag a Magyar Állam

³⁸ Alaptörvény C) cikk (1) bekezdés

által nyilvános árverésen történő termőföld eladás esetén, nem általános jelleggel a termőföldek forgalma során. Fontos azonban megjegyezni, hogy a jogalkotó e rendelkezést 2024. február 25. napjától hatályon kívül helyezte. Az indítványozó érvelése végén kifejtette, hogy a támadott kúriai döntés értelmében az alperesi érdekeltnek az elfogadó nyilatkozata mellé csatolnia kellett volna az elővásárlási jogát megalapozó okiratokat is, figyelemmel arra a körülményre, hogy az elfogadó nyilatkozat benyújtásának időpontja 2022. október 21. napja volt és az Nytv. 26/A. § (2) bekezdése szerinti vélelem a hatályba lépését megelőző – azaz 2022. január 1. napja előtti – időszakban keletkezett tényekre nem alkalmazható.

A fenti áttekintés álláspontom szerint kiválóan érzékelteti, hogy egy-egy jogi kérdés milyen kontextusba ágyazódik be, valamint milyen komplex megközelítést igényel, ugyanakkor az egymással versengő érvek és indokolások ütköztetésének bemutatására is nagyszerű lehetőséget nyújt. Látni kell ugyanakkor azt is, hogy a fenti kérdésekkel és kérdőjelekkel övezett ítélkezési gyakorlat, illetőleg az elővásárlási jog bizonyítására vonatkozó rendelkezések hiátusa a jogszabályi környezetben nem segíti elő a földpolitikai elvek hatékony érvényesülését. Noha az Alkotmánybíróság ezen alkotmányjogi panasz tekintetében egyelőre nem foglalt állást, mindenképpen kijelenthetjük, hogy ez a beadvány értékes adalékokkal szolgál számunkra a helyben lakással, pontosabban az életvitelszerű lakáshasználat bizonyításával kapcsolatos gyakorlati problémák megismerését illetően.

7.2. A Kúria Pfv.20604/2023/7. számú határozata

E legfelsőbb bírói fórum által hozott határozat alapjául szolgáló tényállás a következőképpen alakult. Az I. rendű alperes (mint eladó) és II. rendű alperes (mint vevő) között pályáztatási eljárás keretében mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek tulajdonjogának átruházása végett adásvételi szerződések jöttek létre. A II. rendű alperes elővásárlási jogát a helyben lakó földművesi minőségére alapozva gyakorolta. Ezt követően a felperes elfogadó nyilatkozatot tett az adásvételi szerződés tárgyát képező egyik ingatlan megvásárlására, mint helyben lakó szomszéd és mint őstermelő családi gazdaság tagja; a második ingatlanra mint helyben lakó földműves és az Fftv.-ben szabályozott azon esetkörre hivatkozással, hogy a termőföld megvásárlásának célja a vetőmag előállításához szükséges terület biztosítása; végül a harmadik és negyedik ingatlanra, mint szántó művelési ágban nyilvántartott terület eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja szaporítóanyag-előállításához szükséges terület biztosítása, illetve aki őstermelők családi gazdaságának tagja.

Életvitelszerű lakóhelyét lakcímkártyájának másolatával, valamint a NÉBIH által elektronikus úton kiállított igazolással igazolta. Az I. rendű alperes azonban a felperes elfogadó nyilatkozatát nem akceptálta, a II. rendű alperessel kötött adásvételi szerződést hatályában fenntartotta. A felperes emiatt keresetet nyújtott be a bíróságra, amelyben az adásvételi szerződések hatálytalanságának, egyúttal annak megállapítását kérte, hogy az adásvételi szerződések közte és az I. rendű alperes között létrejönnek, tekintettel arra, hogy az általa igazolt elővásárlási joga megelőzi a II. rendű alperes jogosultságát.

Az elsőfokú bíróság helyt adott a keresetnek és megállapította, hogy a felperes helyben lakónak minősül, *az ennek alátámasztásául szolgáló okiratokat elfogadó nyilatkozatához megfelelően csatolta.* Utalt arra is, hogy a felperes és az I. rendű alperes között *korábban azonos tartalmú igazolások csatolásával jöttek már létre adásvételi szerződések,* azaz korábban az ilyen igazolásokat az I. rendű alperes hitelt érdemlőnek fogadta el. A másodfokú bíróság az I. rendű alperes fellebbezése folytán az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és azt a második ingatlan vonatkozásában elutasította, arra hivatkozással, hogy *a NÉBIH által kiállított elektronikus igazolás nem volt elegendő a vetőmagtermelés vonatkozásában, hanem szükség lett volna az ingatlan-nyilvántartási térképmásolatra, amelyet a felperes nem csatolt.* Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmével a Kúriához fordult. Kérelmében kifejtette, hogy a felperes *a helyben lakás tényét hatósági bizonyítvánnyal nem igazolta és perbeli nyilatkozatai alapján nem a lakcímkártyán feltüntetett címen él életvitelszerűen.* Erre tekintettel a felperes elfogadó nyilatkozata az 5/2022. számú jogegységi határozat igazolással kapcsolatban felállított követelményeinek nem felel meg, emiatt az Fftv.-ben szabályozott elővásárlási jog gyakorlásához kapcsolódó rendelkezéseknek sem felel meg. A felperes ellenkérelmében az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmének elutasítását és a jogerős ítélet hatályban tartását kérte, egyúttal sérelmezte azt, hogy az I. rendű alperes indokolás hiányában – az általa korábban elfogadott igazolások figyelmen kívül hagyásával – nem akceptálta az általa, mint vevő által tett elfogadó nyilatkozatot. Előadta, hogy helyben lakói és a vetőmag előállítói minősége ténylegesen fennáll, ezen körülményeket az alperesek a perben nem vitatták, sőt az eladónak e tényekről a közte és a felperes közötti *korábbi szerződéses kapcsolat(ok)ra tekintettel közvetlen és valós tudomása volt.*

Jelen eset érdekességét az a kérdés adja, hogy a bíróság hogyan ítéljen meg egy olyan helyzetet, amelyben az elővásárlási jogot megsértő félnek – időben régre nyúló – tudomása van ugyan a

jogában sértett fél elővásárlási jogáról, amelyet azonban hatósági bizonyítvány hiányában a jogaiban sértett fél a jogvitában érvényesen igazolni nem tudott. A Kúria jogegységi határozata és a vonatkozó jogszabályi környezet egyaránt azt hangsúlyozza, hogy a helyben lakás fennállásának és igazolásának körében a tényállapotot szükséges vizsgálni. A felperes és I. rendű alperes közötti korábbi szerződéses kapcsolatokra figyelemmel szinte már vélelmezhető, hogy a felperes jelen perben csatolt igazolásai a valós tényállapotot rögzítik, tekintettel arra, hogy a felperes által korábban benyújtott, ugyanezen tartalommal rendelkező igazolásokat az I. rendű alperes hitelt érdemlőnek fogadta el. Az I. rendű alperes mindezek ellenére vitatta a felperes által a jogvita tárgyát képező adásvételi szerződéshez csatolt igazolások valóságtartalmát.

Az elővásárlási jog jelen jogvitát tekintve egy, a felperest megillető olyan jogosultság, amellyel a felperes a jogának fennállását és gyakorlását megalapozó körülmények igazolása esetén élhet. Ráadásul e jog gyakorlásához és az ezzel összefüggő adásvételi szerződés megkötéséhez az Fftv. 36. § (1) b) pontja alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására sincs szükség. A törvény a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását nem általánosságban, hanem csupán meghatározott esetekben nem követeli meg az adásvételi szerződés hatályosságához, amelyet az eladó úgy értelmezett, hogy e rendelkezés részére is felhatalmazást ad arra nézve, hogy elfogadja vagy elutasítja a jogosult elfogadó nyilatkozatát. Álláspontom szerint a törvény szövegéből logikailag egyáltalán nem következik ilyen értelmezés. Amennyiben az elővásárlási jogot megalapozó, jogszabályban – és nem a jogegységi határozatban – meghatározott követelmények fennállnak, az eladó nem mérlegelhet abban a tekintetben, hogy akceptálja-e az elővásárlási jog jogosultjának elfogadó nyilatkozatát vagy sem. Legfeljebb arra van lehetősége, hogy ne kösse meg az adásvételi szerződést, de ha kíván szerződést kötni, arra kizárólag az elfogadó nyilatkozatot tevő, elővásárlási jog jogosultjával van lehetősége. Nem lehet eltekinteni az elővásárlási jog jogosultjának elfogadó nyilatkozatától.

A felperes a helyben lakás igazolásával összefüggésben hivatkozott arra, hogy az elfogadó nyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő alatt számára a Kúria által meghozott jogegységi határozat nem volt ismert, annak a közzétételét megelőzően tette meg jognyilatkozatát éppúgy, mint a II. rendű alperes, akinek a nyilatkozatát az I. rendű alperes elfogadta. Erre tekintettel tőle sem követelhető meg a hatósági bizonyítvány csatolása. Hangsúlyozta továbbá, hogy a II. rendű alperes elővásárlási jogának ranghelyét tekintve

mögötte, mint felperes mögött áll, így az adásvételi szerződést vele, mint felperessel kellett volna az I. rendű alperesnek megkötnie.

A Kúria az elsőfokú bíróság ítéletét részben hatályon kívül helyezte és a felperes keresetét az elsőfokú ítélet megváltoztatásával elutasította. *A Kúria döntésében arra hivatkozott, hogy a felperes életvitelszerűen nem a lakcímkártyán feltüntetett címen lakott, azonban az elővásárlási jog gyakorlásához megkövetelt településen lakik. Egy későbbi határozatában viszont kimondta, hogy ha az adott személy a személyi adat- és lakcímnnyilvántartásba a hatóság felé bejelentéssel él és a bejelentés az adott települést foglalja magában, akkor a jogszabályban meghatározott településszintű helyben lakói minőségnek megfelel, ugyanis a jogszabályi környezet nem követeli meg, hogy az adott személy az adott településen utca és házszámmal is rendelkezzen, ekként a lakcím nélküli településszintű lakos is gyakorolhatja elővásárlási jogát, ennél fogva nem korlátozható joggyakorlása.*³⁹

7.2.2. A IV/2534-4/2024. számú alkotmányjogi panasz

A panaszos a fent hivatkozott ügyet érintően az Alkotmánybírósághoz fordult elővásárlási jogának érvényesítésének érdekében és kérte, hogy a Kúria 5/2022. számú jogegységi határozatát nyilvánítsa alaptörvényellenesnek, valamint semmisítse meg a Kúria Pfv.V.20.604/2023/7. számú határozatát. A panaszos előadta, hogy a Kúria hivatkozott felülvizsgálati ítélete az Alaptörvény több különböző cikkébe ütközik, ezáltal az abban biztosított alapvető jogai sérültek. Kifejtette, hogy az Alaptörvényben biztosított tisztességes eljáráshoz való jog⁴⁰ magában foglalja azt a követelményt, hogy a jogát érvényesíteni kívánó személy számára az ennek alapjául szolgáló eljárás teljességében, annak minden egyes szakaszában *egyértelmű legyen abban a tekintetben, hogy mely anyagi és mely eljárásjogi szabályoknak megfelelően kell eljárnia a jogérvényesítés során.* A Kúria akként értelmezi a jogegységi határozat alkalmazhatóságát, hogy azt a bíróságoknak a közzétételét megelőzően keletkezett tényekre, megindult jogvitákra is alkalmazniuk kell kötelező jelleggel (akár jogszabályi rendelkezések figyelmen kívül hagyásával), vagyis annak alkalmazása során figyelmen kívül kell hagyni azt a körülményt, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó

³⁹ BH 2023.5.143

⁴⁰ Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdés

nyilatkozat megtétele a jogegységi határozat közzétételét megelőzően vagy azt követően történt.

Utalt továbbá arra, hogy jogszabályi feltételek, különösen az Fftv. és a Fétv. által meghatározott követelmények alapján minden olyan okirat alkalmas lehet a helyben lakás igazolására, amely hitelt érdemlő bizonyítja, hogy az elővásárlási jogát gyakorló személy a meghatározott időszakban életvitelszerűen az adott településen élt. *Az indítványozó állítja, hogy az elfogadó nyilatkozat megtételekor hatályban volt szabályozás alapján hitelt érdemlően igazolta helyben lakását.* Emiatt úgy véli, hogy a legfőbb bírói fórum, mint felülvizsgálati bíróság a tisztességes eljáráshoz való jogát sértette meg azzal, hogy a jogegységi határozatban meghatározott követelményeket annak közzétételét megelőzően fennállt élethelyzetre rendeli alkalmazni és ezáltal arra kényszeríti őt, mint állampolgárt, hogy egy olyan jogforrás rendelkezéseinek tegyen eleget, amelyben foglaltak számára az elővásárlási jogának gyakorlásakor sem ismertek, sem nyilvánvalóak nem voltak, sőt egyértelműek sem – annak ellenére, hogy a tisztességes eljáráshoz való jog az igényérvényesítés szilárd talaját kellene, hogy képezze.

A panaszos hivatkozott arra is, hogy e körben szélesebb köre van a tulajdonvédelemnek, közjogi érdeken alapuló alanyi jogi igény, a föld vagyoni természettel bír, kapcsolódó jogosultságok is ide tartoznak. Márpedig az elővásárlási joga a tulajdonhoz való jogból ered és tekintettel arra, hogy jogszabály nem határozza meg a közhiteles nyilvántartásba való bejelentés lehetőségén kívül azt az igazolási módot, amely alapján a hatóság hitelt érdemlő módon meggyőződhetne az életvitelszerűség tényéről, az elővásárlási jog gyakorlásának, érvényesíthetőségének a lehetősége válik bizonytalanná és kiszámíthatóvá, ezáltal pedig a tulajdonhoz való jogát csorbítja.

7.3. A Debreceni Törvényszék K.701679/2022/15. számú határozata

Tekintettel arra a körülményre, hogy a helyben lakó fogalmának törvényi elemét egészen 2023. január 1. napjáig az életvitelszerű lakóhely, és nem az életvitelszerű lakáshasználat képezte, az ítélkezési gyakorlatban az életvitelszerű lakáshasználattal kapcsolatos értelmezési kérdések vizsgálódása időbeli keretek közé szorított, azaz 2023. január 1. napját követő időszakban vizsgálható. Azonban elengedhetetlennek tartom egy, e módosítás hatályba lépését megelőzően kelt jogvita bemutatását is, hiszen az életvitelszerű lakóhely helyébe lépett életvitelszerű lakáshasználat azt az értelmezési problémát kívánta áthidalni, hogy a tényleges kapcsolat

egyértelműbben kitűnjön a törvényi definícióból, ennek fényében valójában anyagi jogi következményeket maga után vonó jogtechnikai módosításnak – pontosításnak – tekinthetjük.

Az elemzésem tárgyául szolgáló ügy középpontjában a fent kifejtettekre tekintettel nem az életvitelszerűség tényének igazolásával kapcsolatos vitás kérdéseket kívánom bemutatni, hanem *a jogvita idején hatályos, a helyben lakó törvényi fogalmi elemét képező életvitelszerű lakóhellyel kapcsolatban felmerülő értelmezési kérdéseket, amely áttekintésével közelebb kerülhetünk azon jogalkotói módosításhoz, amely az életvitelszerű lakóhely fogalma helyébe léptette az életvitelszerű lakáshasználat kifejezést, bízva a földforgalmi érdekek mentén történő helyes értelmezést.*

A jelen ügy alapját képezi, hogy az alperes, mint a helyi földbizottságként eljáró szerv az alperesi érdekelttel hagyta jóvá az adásvételi szerződést, még pedig akként, hogy *a nyilvántartásba bejelentett lakóhelyét tekintette az életvitelszerű lakás tényének helyéül, annak ellenére, hogy az alperesi érdekelt rendelkezett bejelentett tartózkodási hellyel, ahol ténylegesen életvitelszerűen folytatta életvitelét.* Az alperes a felperes keresetének elutasítását kérte arra alapozva, hogy a földforgalmi törvény nem határozza meg az életvitelszerű lakóhely fogalmát, emiatt elsősorban ez eddigi gyakorlata alapján az alperesi érdekelt bejelentett lakóhelyét tekintette az életvitelszerű lakóhely színhelyének. Az alperes döntését arra a jogszabályi környezetre hivatkozva hozta meg, ahol az Nytv. által felállított vélelem – amely szerint csakis bejelentett tartózkodási hely hiányában tekinthető a polgár életvitelszerű lakáshasználatának helyéül a polgár bejelentett lakóhelye – nem áll fenn. Ugyanakkor az Nytv. ekkor hatályos rendelkezései alapján a polgár lakóhelyének, ahol a polgár él, míg tartózkodási helyének annak a lakásnak a címét kell tekinteni, ahol lakóhelye végleges elhagyásának szándéka nélkül három hónapnál hosszabb ideig tartózkodik. *Ezen megfogalmazásból is kitűnik, hogy a jogalkotó az életvitelszerűség követelményét a polgár bejelentett lakóhelyéhez kötötte, amelyet az is alátámaszt, hogy a tartózkodási hely meghatározása akként szól, hogy a lakóhely végleges elhagyásának szándéka nélkül tartózkodik.* A tartózkodás és az élés közötti különbség e jogszabályi környezet alapján abban mutatható ki, hogy a *tartózkodás* csupán hosszabb, de ideiglenes ideig történő állapotnak tekinthető, ezzel szemben az *adott lakásban élés*, a szó jelentéstartalmánál fogva magában hordozza az életvitelszerűség, a folyamatosság követelményét.

Azonban fontos hangsúlyozni, hogy mindennek ellenére valójában a ténszerűséget a tartózkodási hely fejezi ki hitelt érdemlően, s nem a vélelmezett lakóhely, hiszen az otthon, mint az életvitelszerű lakóhely helyszíne nem jár szükségszerűen az életvitelszerű lakáshasználat, azaz adott időszakon keresztül történő tartózkodás tényével. Az Nytv. akkor hatályban lévő rendelkezései alapján a törvényi megfogalmazás tehát azt a követelményt sugallta, hogy hiába van valakinek bejelentett tartózkodási helye, a bejelentett lakóhely az, ahol valójában az adott személy életvitelszerűen él, amelyet otthonaként használ. Az Nytv. által beiktatott törvénymódosítás ezen dogmatikai önellentmondás kiküszöbölésére szolgál, a ténszerű állapotot még inkább kifejező rendelkezést tartalmaz. A bíróság jelen ügy vonatkozásában az életvitelszerűség tényének igazolására alkalmas körülménynek tekintette az alábbiakat: „A tartózkodási helyül szolgáló ingatlan az alperesi érdekelt tulajdonát képezi [...] a lakóhelye szerinti ingatlan a házastársa szüleinek tulajdonában áll, az annak fenntartásával kapcsolatos terheket is a tulajdonosok fizetik.”⁴¹

A bíróság a fent hivatkozott körülményekre alapozva megállapította, hogy az alperesi érdekelt életvitelszerű lakóhelyének a bejelentett tartózkodási helyét kell tekinteni, ebből kifolyólag a felperes keresetét elutasította. *A földpolitikai érdekek érvényesülését segíti elő az a követelmény, hogy a helyben lakó valóban helyben lakó legyen azt követően is, hogy a föld tulajdonjogát megszerezte, hiszen így tartható fenn a földforgalmi szabályozás által megkívánt, az Fftv.-ben rögzített valamennyi elv.*

8. Konklúziók, megfontolások de lege ferenda

Jelen tanulmány a földforgalmi perek sokrétűségére figyelemmel igyekezett a helyben lakás, azaz az életvitelszerű lakáshasználat értelmezésével és igazolásával kapcsolatban felmerülő vitás kérdéseket a közigazgatási peres eljárások terrénumán, alkotmányossági elveket is figyelembe vevő vizsgálódás révén bemutatni. Általánosságban kijelenthető, hogy a földforgalmi perek olyan sajátos, közérdekű háttérrel rendelkező bírósági peres eljárások, amelyek esetében fokozott jelentőséggel bír a szabályozás egyértelműsége, valamint a jogalkalmazás egységessége, összefoglalóan a kiszámíthatóság. Ennek fényében a dolgozat igyekezett egységes álláspontot teremteni az életvitelszerű lakáshasználat kérdéskörében, hogy megfeleljen a földforgalmi tárgyú jogvitákat érintő jogágak szabályanyagainak.

⁴¹ A Debreceni Törvényszék K.701679/2022/15. számú határozata

A tanulmány témaválasztásánál fogva az életvitelszerű lakáshasználat értelmezésének egyes vetületeit és e körülmény hitelt érdemlő igazolásának módját vizsgálta. E körben egyértelműen megállapítható, hogy a termőföld tulajdonjogának megszerzése kapcsán az elővásárlási ranghelynek az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatban történő megjelölése és az annak igazolására szolgáló iratok tartalmával összefüggő problémák jelentik az egyik legnagyobb nehézséget a jogalkalmazók számára, tekintettel arra, hogy a jogszabályi – törvényi, illetve (kormány)rendeleti – szintű rendelkezések és a kialakult ítélkezési gyakorlat több ponton is diverz.

E megállapítás okán szükségesnek tartom kihangsúlyozni, hogy a jogalkalmazók olyan értelmezési anomáliákkal találják szembe magukat, amelyek az egyes jogvitákban azonos módon kerülnek a felszínre, *azonos problémaköröket vetnek fel*. Véleményem szerint a jogszabályi környezet szerteágazó és összetett jellegére, nem utolsósorban a termőföldek tulajdonjogának szigorú elvek érvényesítését igénylő, ezáltal komoly gazdasági és nemzeti érdekeket és értékeket magában hordozó mivoltára a helyben lakó törvényben rögzített fogalmi elemeinek rögzítése, valamint az életvitelszerűség tényének igazolása kapcsán *elengedhetetlennek tűnik a jogfejlesztés*.

*Az életvitelszerű lakáshasználat fogalmi elemeinek értelmezésére vonatkozóan álláspontom szerint irányadónak kell tekinteni a Kúria 5/2022. számú határozatában foglaltakat. Az Fftv. által 2024. július 1. napjával hatályba lépett, az életvitelszerű lakáshasználat helyét rendező 5. § 4. pontjában foglaltak alapján abban az esetben tekinthetjük az elővásárlási jogát gyakorló személy életvitelszerű lakáshasználatának helyének a bejelentett lakóhelyét, amennyiben tartózkodási hely bejelentésére nem kerül sor. Ezen rendelkezést voltaképpen annak a deklarálásaként is felfoghatjuk, hogy – az előbbieken rögzített – *ellenkező tények fennállása esetén a lakóhely magában foglalja és azonos az életvitelszerű lakáshasználattal, valamint összhangot teremt az Nytv. 26/A. § (2) bekezdésében foglalt vélelemmel is*.*

Annak ellenére, hogy a jogszabályi módosítás a helyben lakó fogalmából a lakóhely kifejezést helyettesíti a lakáshasználat kifejezéssel a *ténylegességet* kívánta hangsúlyosabbá tenni, azonban a lakóhely nyelvi értelmezés szerint az adott személy otthonának tekintendő és az ember életében – ideális esetben – az otthonában tartózkodik folyamatosan, állandó jelleggel, míg a lakáshasználat számomra az ideiglenességet foglalja magában. *Ha a földbirtokpolitikai elvek által megteremtett absztrakt elvárásokra gondolunk, a jogszabály azt kívánja meg, hogy*

egy meghatározott személy az adott, megszerezni kívánt termőföld helyszínéül szolgáló település közelében éljen, amely kizárólag a bejelentett lakóhelyen – mint otthonon – alapulhat. A jogalkotó az életvitelszerű lakáshasználat kifejezés beiktatásával azt kívánta erősíteni, hogy a földforgalmi érdekek mentén a helyben lakás valódiságát, annak ténylegességét vizsgáljuk. A helyben lakás, pontosabban *az életvitelszerű lakáshasználat törvényben szabályozott fogalmi elemein túlmenően az értelmezéskor az általános felfogás szerint felállított követelményeket is magában foglalja*, azaz, hogy az adott ingatlan az elővásárlási jogosult otthonaként szolgáljon, ebből kifolyólag – a vizsgálandó három éves időtartam alatt – ide térjen nap mint nap haza, az ingatlan és annak alkotórészei, tartozékai a tulajdonát képezzék, családi életének helyszínéül szolgáljon, valamint hivatalos postai levelezési címe és az életvitelhez szükséges közszolgáltatások igénybe vétele ezen ingatlan címéhez kötődjenek, hívják akárhogyan is.

Mindent összevetve az életvitelszerű lakáshasználat, mint törvényi fogalom alatt álláspontom szerint olyan tényleges lakáshasználatot értünk, amely megvalósulhat *a bejelentett lakóhellyel megegyező helyen (otthon), illetve attól függetlenül is (tartózkodási hely).* Úgy vélem, hogy *a tartózkodási hely és a lakóhely terminusok közötti feszültség feloldása az eddigi javaslatok kiegészítéseként akképpen is orvosolható lenne, ha a jogalkotó a lakóhelyet, mint szubszidiárius jogalapot kiiktatná az életvitelszerű lakáshasználat fogalmi köréből.* Hiszen legyen az otthon vagy csupán tartózkodási hely, a földbirtokpolitikai elvek a lakáshasználat ténylegességét kívánják meg az elővásárlási vagy előhaszonbérleti jogosultság gyakorlásához. *De lege ferenda megfelelőbbnek tartok egy olyan opciót, amelyben a mezőgazdasági igazgatási szerv, mint (szak)hatóság az Ákr.-ben szabályozott hatósági eljárás keretében döntene a lakáshasználat életvitelszerűségéről. Ez a hatósági eljárás lényegét tekintve az Ákr. 45. § (4) bekezdésében meghatározott, ún. megelőző eljárás volna, amelyben a tényállás tisztázása végett a hatóság hivatalból bizonyítást folytat le.*⁴² Egy ilyen modell olyan hatékony, a hatóságok együttműködésén alapuló konstrukciót valósítana meg, amely által a földforgalmi ügyek jelentős része várhatóan el sem jutna a bíróságig. Ennek köszönhetően csökkenne a bíróságok ügyterhe, másrészt a bírósági eljárás lényegesen gyorsabbá válna, ha annak során felhasználható volna a hatósági eljárási szakaszban lefolytatott bizonyítás iratanyaga. A bíróságokra így kevésbé ténykérdések, sokkal inkább jogkérdések eldöntése hárulna.

⁴²Ákr. 62. §

E tekintetben fokozott jelentőséggel bírna az Ákr. 95. § (3) bekezdése, amely tükrében a fél valótlan tartalmú adatközlése esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv a hatósági bizonyítvány kiállítását a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján megtagadná. *Az sem szorul magyarázatra, hogy a szakhatósági feladatokat ellátó mezőgazdasági igazgatási szerv szakértelemmel rendelkező apparátusa révén a jegyzőnél lényegesen jobb helyzetben lehet a helyben lakás tényének hitelt érdemlő bizonyítására.* Az utóbbiakban vázolt javaslatok a mezőgazdasági igazgatási szerv hatáskörének bővítését igényelnék.

Az Fftv. szerinti elővásárlásra jogosult által az elfogadó nyilatkozathoz csatolandó „okiratok” köre is módosításra szorulna álláspontom szerint, a lakcímkártya vagy hatósági bizonyítvány ugyanis olyan bizonyítási eszközök, amelyek természetüknél fogva nem képesek hitelt érdemlően igazolni – a jelenlegi szabályozás alapján – három évre visszamenőleg az életvitelszerűség tényét. *Az Fftv. 21. § (5) bekezdésében megfogalmazott rendelkezést álláspontom szerint akként kellene módosítani, hogy a törvény a bizonyítási eszközök körét az okirati bizonyításnál szélesebben határozza meg, egyúttal az életvitelszerű lakáshasználat bizonyítására tekintse elegendőnek a jogalkotó által meghatározott számú, az adott településen élő tanúk egybehangzó nyilatkozatát vagy akár a szemlét.*

Tekintettel arra a körülményre, hogy a hatóság kizárólag a közhiteles nyilvántartásban szereplő adatokról bír hivatalos tudomással, *elfogadhatónak tartom az Nytv. 26/A. § (2) bekezdésében felállított vélelmet, amelynek értelmében a közhiteles nyilvántartás szubszidiárius jelleggel ugyan, de figyelembe vehető a helyben lakás tényének megállapításánál.* Ezen rendelkezés helyességét számomra alátámasztja az, hogy a lakcím vagy tartózkodás bejelentésére a hatóság felé nem kifejezetten a termőföld tulajdonjogának megszerzése végett kerül sor, ezáltal vélelmezzük, hogy az a polgár otthonául szolgáló ingatlan címe, hiszen alapvető érdekei között szerepel, hogy a közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok a valósággal megfeleljenek. *Elképzelhetőnek tartok egy olyan alternatív megoldást az előbb említett adminisztratív adatok és tényhelyzet disszonanciájának rendezése végett, hogy a földművesek vonatkozásában jogszabály írja elő a tartózkodási hely bejelentésének kötelezettségét, amelyet a mezőgazdasági igazgatási szerv három évente köteles lenne felülvizsgálni az aktualizálás jegyében.* Ezáltal egyéb módon történő bizonyítás megkövetelése nélkül, a valós állapotot hitelt érdemlően tükröző, a közhitesség elvét érvényre juttató nyilvántartás megalkotására kerülne sor.

Végezetül pedig az eddigiekben kifejtettek alapján elengedhetetlennek tartom az Alkotmánybíróság állásfoglalását is. Úgy gondolom, hogy mivel egy szigorú és kötött szabályozási környezetet igénylő tárgykörrel – azaz a földforgalmi perekkel – van szó és következésképpen ugyanazon probléma üti fel a fejét, érdemes lenne a jogszabályi környezet pontosítására nagyobb hangsúlyt helyezni. Erre tekintettel az Alkotmánybíróságnak a döntése meghatározó szerepet fog betölteni annak tisztázásában, hogy milyen lépésekre van szükség a jogszabályi környezet, valamint az ítélkezési gyakorlat összhangja megteremtéséhez.

Felhasznált források jegyzéke

Jogsabályok

1. A földbirtok helyesebb megoszlását szabályozó rendelkezésekről szóló 1920. évi XXXVI. törvénycikk
2. A polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény
3. A polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény végrehajtásáról szóló 146/1993. (X. 26.) Korm. rendelet
4. A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tftv.)
5. A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény módosításáról szóló 2001. évi CXVII. törvény
6. A Magyar Köztársaság 2001. és 2002. évi költségvetéséről szóló 2000. évi CXXXIII. törvény módosításáról szóló 2002. évi XXIII. törvény
7. A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény
8. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény
9. A Nemzeti Földalapba tartozó földrészek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI.17.) Korm.rendelet
10. A bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény
11. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény
12. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény
13. A termőföldek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény
14. 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról
15. Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény
16. Az egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2022. évi LXVII. törvény
17. Egyes földügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 31/2024. (II. 22.) Korm. rendelet
18. 424/2023. (IX. 5.) Korm. rendelet a földek vonatkozásában gyakorolható elővásárlási jognak a veszélyhelyzet ideje alatti különös szabályairól

Bíróági és alkotmánybíróági határozatok

1. 2/2016. (III. 21.) KMK vélemény
2. 2/2017. (X. 2.) KMK vélemény
3. 2/2018. (IX. 17.) KMK vélemény
4. Kúria: „A Földforgalmi törvénnyel kapcsolatos perek gyakorlata” tárgykörében felállított joggyakorlat–elemző csoport összefoglaló véleménye, Budapest, 2019 november, (2018.E1.II.JGY.K.) https://kuria-birosag.hu/sites/default/files/joggyak/a_foldforgalmi_torvennyel_kapcsolatos_perek_gyak_orlata_osszefoglalo.pdf (letöltés ideje: 2024. 09. 10.)
5. 1/2020. számú polgári jogegységi határozat a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld eladása esetén az elővásárlási jog megsértéséből fakadó igény érvényesítése
6. A Kúria Közigazgatási Jogegységi Tanácsának 2/2021. számú közigazgatási jogegységi határozata
7. A Kúria Jogegységi Panasz Tanácsának 5/2022. számú Jogegységi határozata (Jpe.IV.60.024/2022/12. szám)
8. A Debreceni Törvényszék K.701679/2022/15. számú határozata
9. A Debreceni Törvényszék K.702244/2022/17. számú határozata
10. A Debreceni Törvényszék K.701837/2022/24. számú határozata
11. AB III/00250/2023.
12. BH 2023.5.143.
13. A Kúria Kfv.VII.37.006/2023/3. számú határozata
14. Budapest Környéki Törvényszék K.701617/2023/20. számú határozata
15. A Debreceni Törvényszék K.701198/2023/13. számú határozata
16. A Kúria Pfv.20604/2023/7. számú határozata
17. A Debreceni Törvényszék K.701333/2023/9. számú határozata
18. A Debreceni Törvényszék K.702205/2023/10. számú határozata
19. A Kúria Kfv.37248/2024/2. számú határozata
20. IV/2534-4/2024. számú alkotmányjogi panasz
21. A Kúria Kfv.37019/2024/5. számú precedensképes határozata
22. A Kúria Kfv.37030/2024/7. számú precedensképes határozata
23. A Kúria Kfv.37025/2024/7. számú határozata
24. A Kúria Kfv.37069/2024/11. számú precedensképes határozata

Szakirodalom

1. ORBÁN Szabolcs: *A közigazgatási eljárás szabályai I. - Ákr. - Az általános közigazgatási rendtartás magyarázata*. ORAC Kiadó Kft., Budapest, 2024.
2. SZUPERA Péter: *A közigazgatási eljárás szabályai II. - Kp. - A közigazgatási perrendtartás magyarázata*. ORAC Kiadó Kft., Budapest, 2024.
3. ANKA Márton Tibor: *A földforgalmi szabályozás a tulajdonjog és a haszonélvezeti jog oldaláról*. HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2021.
4. ASZALÓS Dániel - BÁNYAI Krisztina - FÓNYINÉ KAZARECZKY Andrea - VITÁL EIGNER Beáta: *Ingatlanjog II*. Wolters Kluwer Kft., Budapest, 2019.
5. BÁNYAI Krisztina: *A mezőgazdasági föld megszerzése – a szerzéskorlátozások alapjai és kihívásai*. Publicitas Art-Media Kft., Budapest, 2023.
6. CSEHI Zoltán (szerk.): *Az új Polgári Törvénykönyv magyarázata, Kommentár a 2013. évi V. törvényhez*. Menedzser Praxis Szakkiadó és Gazdasági Tanácsadó Kft., Budapest, 2014.
7. FICSOR Krisztina – PATYI András: A jogegységi panasz eljárás mint a jogegység biztosításának eszköze a Kúria gyakorlatában. *Kúriai Döntések (BH) Fórum rovata*, 2022/8. pp. 1311-1320.
8. HOLLÓ Klaudia: A földforgalom közjogi korlátozásának eszközei a bírói gyakorlat tükrében. In: FAZEKAS Marianna (szerk.): *Jogi tanulmányok, 2016*. ELTE ÁJK, Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola, Budapest, 2016. pp. 41-49.
9. HOLLÓ Klaudia: Az elővásárlási jogról mint a földforgalom korlátozásának közvetett eszközéről. *Themis*, 2014/1. 42-59.
10. HORNYÁK Zsófia: *A mezőgazdasági földek használatának korlátai*. Vajdasági Magyar Tudományos Társaság. Elérés helye: <https://www.vmtt.org.rs> (letöltés ideje: 2024. 10. 01.), 289-299. oldal
11. HORVÁTH Attila: A magyar polgári magánjog történeti alapjai (1848-1945). In: MEZEY Barna (szerk.): *Magyar jogtörténet*. Osiris Kiadó, Budapest, 2007.
12. IHRIG Károly: *Agrárgazdaságtan*. Gergely R. Könyvkereskedés, Budapest, 1941.
13. OLAJOS István – SZILÁGYI Szabolcs: Az agrárjogot érintő legfontosabb változások Magyarországon 2011. és 2013. között. *Agrár- és Környezetjog* 2013/15. pp. 111-127.
14. TAHIN Szabolcs: Korlátozott precedensrendszer – alulnézetből. *Magyar Jog*, 2020/5. pp. 266-275.

15. VÁRNAY Ernő: Az Európai Bíróság és a bírói aktivizmus délibábja. *Állam- és Jogtudomány*, 2017/2. pp. 85-113.