



**37. Országos Tudományos Diákköri Konferencia
Állam- és Jogtudományi Szekció**

Budapest, 2025. március 24–26.

Rendező intézmény:
*Károli Gáspár Református Egyetem
Állam- és Jogtudományi Kar*



Állam- és Jog-
tudományi Szekció

**A helyben lakás – mint az elővásárlási jog
követelményének értelmezése a bírói gyakorlat
szemszögéből**

Kézirat lezárásának dátuma:

2024. november 23.

Tartalom

1. FEJEZET.....	3
Bevezető gondolatok és a témaválasztás indokolása	3
2. FEJEZET.....	5
Dogmatikai alapvetés	5
2.1. Az elővásárlási jog szabályozása, terjedelme, értelmezése	5
2.2. Elővásárlási jog a földforgalmi ügyekben, az elővásárlásra jogosultak sorrendje	7
3. FEJEZET.....	12
A helyben lakás, az életvitelszerű lakáshasználat és a kapcsolódó földforgalmi perek joggyakorlata ..	12
3.1. A helyben lakás és az életvitelszerű lakáshasználat fogalma és bizonyításának eszközei	12
3.1.1. A polgár lakóhelye, a helyben lakás és az életvitelszerű lakáshasználat fogalmainak fejlődése, elhatárolása, értelmezése.....	12
3.1.2. A tartózkodási hely fogalma és joggyakorlata.....	18
3.1.3. A településszintű lakos fogalma, földtulajdon szerzésének joggyakorlata	20
3.1.4. A helyben lakás és az életvitelszerű lakáshasználat bizonyításának eszközei.....	21
3.2. A helyben lakáshoz és az életvitelszerű lakáshasználatához kötődő földforgalmi perek gyakorlata	23
3.2.1. A Kúria Kfv.37514/2022/9. számú precedensképes határozata.....	23
3.2.2. A Kúria Kfv. VI. 37.459/2023/9. számú precedensképes határozata.....	24
4. FEJEZET.....	27
Az Európai Unió szabályok hatása és az Európai Unió Bíróságának esetjoga.....	27
4.1. A helyben lakás követelményének hatása az Európai Unió szabadságjogok érvényesülésére ..	27
4.2. Európai Unió Bíróságának esetjoga a helyben lakás kapcsán.....	32
4.2.1. A Festersen-ügy:	33
4.2.2. A Libert-ügy	33
5. FEJEZET.....	35
Záró gondolatok.....	35
Felhasznált források jegyzéke	38
Felhasznált szakirodalom	38
Felhasznált jogszabályok, határozatok.....	44
Egyéb jogértelmezések	45
Felhasznált internetes források	45
Mellékelt ábrák	45

1. FEJEZET

Bevezető gondolatok és a témaválasztás indokolása

A földtulajdon szerzés lehetősége és az ahhoz fűződő szabályok és feltételek rendszere kardinális fontosságú. Hiszen a hazai mezőgazdaság magas nemzetgazdasági szintű szerepét és a termőföld kiemelkedő, prominens jelentőségű értékét nem érdemes vitatni, ezt Magyarország Alaptörvényének P) cikke is megfelelően determinálja, ezzel pedig „*azon kevés alkotmányok közé tartozik, amelyek átfogó előírásokat tartalmaznak a mezőgazdasággal kapcsolatosan.*¹”

A magyar földforgalmi rendszer jogszabályi és szervezeti alapjai ugyanakkor erősen strukturáltak. Ellenben nem vitás, hogy ez a komplex, sokrétű szabályozás – főleg ezen jogszabályok rendkívüli képlékenysége miatt – a tulajdonszerzéshez kapcsolódó földforgalmi perek tömkelegét idézte elő, így a bírói gyakorlat ezen precedensek hatására számottevően gyarapodott. Erről nyerhetünk tanúbizonyságot a Kúria egyik kiváló bírójának, *Dr. Gyurán Ildikó*² „*A földforgalmi perek gyakorlati kérdései*” című előadása során is, melyből inspirációt merítve szántam el magam arra, hogy mélyebben elmerüljek a témával kapcsolatos kérdésekben, s az adásvétel, mint a napjainkban leggyakrabban előforduló szerződéstípusához kapcsolódó egyik jogintézményét, az elővásárlási jog földforgalmi jelentőségét, működését, az elővásárlási jogosultság érvényesítéséhez szükséges követelményrendszert vegyem górcső alá.

Tudományos diákköri dolgozatomban arra vállalkozom, hogy bemutassam a földforgalmi ügyletek, illetve a földtulajdonszerzés elővásárlással történő megszerzésének feltételét képező helyben lakás fogalmát, a rávilágítsak az alapvető elhatárolási szempontokra a polgár lakóhelye, illetve tartózkodási helye kapcsán, ismertessem a Kúria és az Alkotmánybíróság ezzel kapcsolatos meglátásait és határozatait, értelmezzem az ezt övező esetjogot mind hazai, mind pedig Európai Unió viszonylatban és ezeket felhasználva adhassak választ a téma miértjeire.

Többek között a dolgozatomban arra keresem a választ, hogy milyen szabályok vonatkoznak a termőföld elővásárlására, hogyan kerülnek ennek folyamatába az ezt korlátozó közjogi eszközök, miért felel ez meg az európai uniós szabályok alapján a szabadságjogok érvényesülésének, ez elővásárlási sorrendbeli jogérvényesítés során mit jelent a helyben lakás, ki minősül helyben lakónak és miért ilyen fontos ez a követelmény az elővásárlási jogosultság sorrendjében, mi köze van ennek a polgár lakó, -illetve tartózkodási helyének, hogyan lehet

¹ HORNYÁK (2017) p. 14.

² GYURÁN (2024)

bizonyítani az életvitelszerű ottlakást és ehhez kapcsolódóan milyen megállapításokat tettek a legmagasabb szintű hazai és európai bírói szervek.

Hiszem, hogy a dolgozat megírása során beigazolódik azon hipotézisem, miszerint a helyben lakás elővásárlás során érvényesülő jelentősége nagyban hatott a hazai joggyakorlatra és elérte azon funkcióját, hogy – a magyar agrárpolitikai célok érvényesülésének elősegítésén túl – távol tartsa a spekulatív földszerzők törekvéseit, s hogy szükség van arra a szigorú, konzisztens szabályozásra, amely a lehető legmagasabb fokon képes megteremteni a védelmet.

A dolgozat megírásához kapcsolódó személyes motivációm az, hogy megértsem és eligazodhassak az elővásárlási sorrend által felállított követelményrendszeren, sajátos megközelítem segítségével közelebb hozzam az érdeklődőket az agrárjog eme klasszikus szegmensére. Úgy gondolom, a jogterület szépsége annak változatosságában és gazdag joggyakorlatában rejlik, így annak megismerése nagyban hozzájárul majd joghallgatói és későbbi jogász látóköröm kiszélesítéséhez, tudásom gyarapításához.

2. FEJEZET

Dogmatikai alapvetés

2.1. Az elővásárlási jog szabályozása, terjedelme, értelmezése

Az elővásárlási jog mind a közjogban, mind a magánjogban megtalálható kiemelkedő jogosultság. Általános szabályairól a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) a 6:221. § - 6:223. §-okban az adásvétel különös nemei között elsőként tesz említést.

Elővásárlás során, mindenekelőtt a dolog tulajdonosának részéről fellépő eladási szándék az a mozzanat, mely „aktiválja” az elővásárlási jogot mindazon jogosultak vonatkozásában, akik elfogadják a tulajdonos erre irányuló – eladási ajánlatnak minősülő, az eladás szándékát kifejező – felhívását. Abban az esetben, ha legalább egy jogosult a vele közölt ajánlatra – annak teljes terjedelmét figyelembe véve, feltétel nélkül – elfogadó nyilatkozatot tesz, a szerződés – megelőzve ezzel az elővásárlási jogosultsággal nem rendelkező harmadik személyeket – létrejön a vételi ajánlatban foglaltaknak megfelelően. Kiemelendő az elfogadó nyilatkozat megtétele kapcsán *Olajos István* értelmezése, miszerint „*aki elővásárlási jogot gyakorol, annak kizárólag arra van joga, hogy az eladó által elfogadhatónak tartott vételi ajánlatot a maga részéről is fenntartsa, és vevői pozícióba kerüljön. Arra viszont e jog gyakorlása kapcsán nincs joga, hogy új, a kapottnál kedvezőlenebb vételi ajánlatot tegyen. Tehát ha úgy nyilatkozik, hogy az adásvételi szerződés kapcsán elővásárlási jogot kíván gyakorolni, ez azt jelenti, hogy magára nézve a szerződést teljeskörűen elfogadja akkor is, ha ez a fordulat a szerződésben, és az elfogadó nyilatkozatban sem szerepel*³”. Abban az esetben viszont, ha az elővásárlásra jogosult ennek nem tesz eleget, vagy egyáltalán nem is tesz elfogadó nyilatkozatot az erre rendelkezésére álló határidőben, a tulajdonos szabadul a szerződéskötési kötelezettsége alól, és megkötheti a szerződést az elővásárlási jogosultsággal nem rendelkező vevővel⁴. Más szóval „*az adásvétel csak akkor jöhet létre a felek között, ha a magyar jogszabályok által elővásárlási joggal rendelkező személyek közül nincs olyan, aki az engedélyezési eljárásban érvényesen gyakorolni kívánja ezen jogát*⁵”.

Az Alkotmánybíróság egyik határozatában részletesen kifejtette azt, hogy az elővásárlási jog hogyan korlátozza a tulajdonos szerződéskötési szabadságát és hogyan hat a

³ OLAJOS (2016)

⁴ BH1996.433.

⁵ HORNYÁK–JAKAB–NAGY –OLAJOS (2017) pp.37-56.

tulajdonjog részjogosítványaira. A határozat alapján „*az elővásárlási jog esetén is szabadon határozhat a tulajdonos arról, milyen tartalommal, milyen feltétellel akarja, kívánja tulajdonának tárgyát eladni. Az elővásárlási jognak meghatározott személy részére jogszabályban történő biztosítása azt jelenti, hogy a tulajdonos nem szabadon határozza meg, hogy ki az a személy, aki a tulajdonjogot megszerzi, azaz a szerződési szabadság korlátozásáról van szó. A szerződési szabadságnak ez a korlátozása jelenik meg a rendelkezési jog magánjogi korlátozásaként*⁶.”

Az elővásárlási jog alapja lehet jogszabály vagy szerződés, előbbi abszolút, utóbbi csupán kötelmi jelleggel bír⁷. A jogszabályon alapuló elővásárlási jog minden esetben megelőzi a szerződésen alapulót, függetlenül a keletkezésük időpontjától.⁸ Ha az elővásárlási jog jogszabály alapján áll fenn, az a jogosultat a törvény erejénél fogva illeti meg. Mindemellett, ha az adásvétel tárgya ingatlan, a jogszabályon alapuló elővásárlási jogot nem szükséges az ingatlan-nyilvántartásban sem feltüntetni. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) megadja ugyan a lehetőséget az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére⁹, ugyanakkor a Ptk. sem magát a bejegyzést nem teszi kötelezővé, továbbá nem is fűz egyéb jogi hatásokat – mint például az elővásárlási jogosultság keletkezését vagy megszűnését – a bejegyzés foganatosításához, vagy az onnan való törléshez. Mindezek alapján megállapítható az elővásárlási jog tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés deklaratív jellege.

Ennek ellenére a gyakorlat azt mutatja, hogy célszerű – kiemeltképp a szerződésen alapuló – elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetni annak érdekében, hogy a felek számára ne csak az együttműködési és tájékoztatási kötelezettség, hanem egy közhiteles nyilvántartás is biztosítani tudja a tisztességes ügylet megkötésének feltételeit és az ne irányuljon a szabályok jogellenes megkerülésére. „*Ha az ingatlanra szerződéssel létesített elővásárlási (...) jogot az ingatlan-nyilvántartásba (...) bejegyzik, az mindenkivel szemben hatályos, aki a bejegyzést követően az ilyen dolgon valamely jogot szerez*¹⁰.” – igazolja a fenti megállapítást a Ptk. A jogosultság bejegyzése mellett szól egy korábbi bírósági határozat is, mely kimondja, hogy „*az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett elővásárlási jog jogosultja az ingatlanon jóhiszeműen tulajdonjogot szerzett vevővel szemben nem hivatkozhat elővásárlási*

⁶ A 3244/2017. (X. 10.) AB határozat

⁷ PUSZTAHELYI Réka: Az elővásárlási jog egyes kérdései a bírói gyakorlatban (Miskolci Jogi Szemle 4. évfolyam (2009) 2. szám) p. 97

⁸ Ptk. 6:226. § (3) bek.

⁹ Inytv. 16. § g)

¹⁰ Ptk. 6:226. § (2) bek.

jogának megsértésére¹¹”. A rosszhiszeműség bizonyítása az elővásárlásra jogosultat terheli az ingatlan adásvételi szerződés hatálytalansága miatt indított perben.

2.2. Elővásárlási jog a földforgalmi ügyekben, az elővásárlásra jogosultak sorrendje

A termőföld különleges védelemben történő részesítésében a földforgalmat korlátozó egyes közjogi és magánjogi intézmények játszanak jelentős szerepet. *Szilágyi János Ede* összegzése¹² nyomán a magyar földforgalmi rezsim földforgalmat, a szabad földszerzést korlátozó intézményei az alábbiaként foglalhatók össze:

I. Korlátozás a földszerzés és a birtok mértékében										
földszerzési maximum (tulajdon + haszonélvezet)				birtokmaximum						
1 ha.	300 ha-ig	300 ha. felett	nincs korlát	1200 ha.		1800 ha.				
II. Korlátozás a földtulajdont szerzők személyi körében										
belföldi személyek				külföldi személyek						
természetes személyek		jogi személyek		tagállami állampolgár	nem tagállami állampolgár	más állam jogi személye				
III. Előzetes nyilatkozattételi rendszer										
IV. Elővásárlási jogok										
Fttv. elővásárlási sorrend				más jogszabály elővásárlási joggal kapcsolatos előírásai						
V. A biztonsági kellekkel rendelkező okmány										
VI. A földtulajdonszerzés eljárási folyamata és a hatósági jóváhagyás										
Adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása				Egyéb földtulajdonszerzések hatósági jóváhagyása						
vételi ajánlat adásvételi szerződésbe foglalása	hirdetményi úton való közzététel	mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes eljárása (közjogi semmisség és létre nem jött szerződés)	jegyzői eljárása	mezőgazdasági igazgatási szerv eljárása – jegyzői eljárás ellenőrzése - elővásárlási sorrend	helyi földbizottság állásfoglalása	a mezőgazdasági igazgatási szerv érdemi vizsgálata	az adásvételnek nem minősülő, a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés	elbirtoklás	végintézkedés	végrehajtási, felszámolási, vagy önkormányzati adósságrendezési eljárás keretében árverés vagy pályázat útján történő föld tulajdonjog szerzés

1.sz. ábra (saját szerkesztés) Csák Csilla–Hornýák Zsófia–Kocsis Bianka Enikő–Olajos István–Kókai-Kunné Szabó Ágnes–Szilágyi János Ede: *A magyar agrár- és vidékfejlesztési jogi szabályozás lehetőségei a globalizálódó Európai Unióban* (Miskolci Egyetemi kiadó, 2017.) pp. 76-95. átdolgozása alapján

Természetes személyek közötti ügylet esetén például az illetékes hatóság jóváhagyási eljárása, mint speciális, közjogi szabályozási eszköz említhető, míg az elővásárlási jog¹³ – nemcsak mint polgári jogi eszköz,¹⁴ - hanem kiemelkedő jogosultságként, jogalakító hatalmasságként fogható fel. *Olajos István* helytálló megfogalmazásával élve „maga az elővásárlási jogok gyakorlásának kérdése az a speciálisan magánjogi jogviszony, melynek gyakorlásába a magyar állam közjogi eszközeivel beavatkozik.”¹⁵ Mindemellett „a termőföldek esetében fennállnak olyan természeti és gazdasági tények, amelyek azt indokolják, hogy az elővásárlási jog, mint magánjogi jogintézmény esetében kógens szabályok érvényesüljenek a

¹¹ BH2006. 159. I.

¹² CSÁK–HORNÝÁK–KOC SIS–OLAJOS–KÓKAI-KUNNÉ SZABÓ–SZILÁGYI (2017.) pp. 76-95.

¹³ CSÁK, Csilla: *The Regulation on Agricultural Land Ownership in Hungary after the Moratorium*, (Zbornik Radova 2017) pp. 1125-1135.

¹⁴ HORNÝÁK (2021) pp. 86-99.

¹⁵ OLAJOS (2014) p. 227.

közérdekű, birtokpolitikai célok érvényesítése végett. A föld véges természeti jószág és korlátozottan áll rendelkezésre, nem helyettesíthető, ezért monopolizálható, így mind gazdasági, mind társadalompolitikai szempontból indokolt a védelme, amit a magánjogi jogintézmények közjogi korlátozásával lehet elérni¹⁶”.

A termőföld elővásárlásának jogosultjára egyrészt a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) – mint speciális jogszabály – elővásárlási joggal kapcsolatos szabályai, másrészt a Ptk. általános rendelkezései alkalmazandók. Rendszertanileg helyénvalónak találok Papik Orsolya állásfoglalását, miszerint „az alapvető agrárjogi normákat a Polgári Törvénykönyvben szükséges elhelyezni, hiszen korábban a mezőgazdasági termékértékesítési szerződés a Ptk.-ban önálló szerződéstípusként szerepelt.”¹⁷ Mindez azzal indokolható, hogy Magyarországon 1848-ig a földbirtokrendszer alapvető jellemzője az volt, hogy a jobbágyok vagy feudális földbérletet fizettek, vagy munkaszolgálatot végeztek hűbéruraiknak, a földjog nagy része így a közjog kategóriájába került. A tulajdoni struktúra változása a XIX. század¹⁸ második felétől megváltoztatta a földvásárlás, majd a kapcsolódó elővásárlási jogok szabályait, melyek jelentőségüket veszítették. Ennek következtében a föld adásvétele, amely korábban közjogi szabályozás alá került, átkerült a magánjog területére, míg a földkereskedelem fokozatos fejlődésével az árucikké vált.¹⁹ Ugyanakkor egyes álláspontok szerint a közjogi szabályok megértése, gyakorlása – a szabályanyag nagy száma és ellentmondásossága miatt – több nehézségbe ütközik.²⁰ Az ebből adódó problémákat – mint sok más esetben is – a hazai joggyakorlat tudja kezelni²¹.

A Fftv. elővásárlási joggal kapcsolatos normái, köztük a termőföld eladása esetén irányadó elővásárlási sorrend részletes feltételtrendszert állít az elővásárlási jog jogosultjai, illetve a tulajdonjogot megszerezni törekvők felé. A sorrendet a földforgalmi törvény az alábbiak szerint határozza meg²²:

¹⁶ Agrárjog (1999)

¹⁷ PAPIK (2015) p. 65.

¹⁸ HEDEMANN (1932) pp. 524-531.

¹⁹ KURUCZ (2008) pp. 162-194.

²⁰ SCHILLER-DOBOVITZ (2019) pp. 155-165.

²¹ ANDRÉKA–OLAJOS (2017) 410-424. o.

²² Fftv. 18. § (1) és (2) bek.

1.	A magyar állam a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében
2.	Az olyan földműves, aki közös tulajdonú föld tulajdoni hányadának a tulajdonostárs által harmadik személy javára történő eladása esetén 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkezik Belső elővásárlási sorrend: 1. legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy östermelők családi gazdaságának tagja 2. fiatal földműves 3. pályakezdő gazdálkodó
3.1.	A földet használó helyben lakó szomszéd földműves
3.2.	A földet használó helyben lakó földműves
3.3.	A földet használó olyan földműves, akinek életvitelszerű lakáshasználata helye vagy mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton maximum 20 km távolságra van
4.	Rizstelephez tartozó földrészlet eladása esetén
4.1.	az a földműves, aki a földet a földhasználati nyilvántartás alapján legalább 3 éve használó mezőgazdasági termelőszervezetnek legalább 25%-ban tulajdonosa, illetve annak közeli hozzátartozója
4.2.	az a földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és a legalább egy éve tulajdonában lévő föld ugyanannak a rizstelepnek a része, mint az adásvételi szerződés tárgyát képező földrészlet
5.	A helyben lakó szomszéd földműves Belső elővásárlási sorrend: 1. legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy östermelők családi gazdaságának tagja 2. fiatal földműves 3. pályakezdő gazdálkodó
6.	A föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 3 éve állattartó telepet üzemeltető azon helyben lakó földműves, aki tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmány szükséglet biztosítása és rendelkezik a Fgyt. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott állatsűrűséggel Belső elővásárlási sorrend: 1. legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy östermelők családi gazdaságának tagja 2. fiatal földműves 3. pályakezdő gazdálkodó
6.1.	rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén szarvasmarhafélék, ló, szamár, öszvér, juh, kecske vagy méh állatok vonatkozásában
6.2.	szántó művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén a 6.1. alpontban fel nem sorolt állatfajok, valamint szarvasmarha vonatkozásában, továbbá engedély vagy bejelentés alapján nyilvántartásba vett takarmány-vállalkozásnak minősül
7.	a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és aki számára a tulajdonszerzés célja oltalom alatt álló földrajzi jelzéssel vagy eredetmegjelöléssel (a továbbiakban együtt: oltalom alatt álló földrajzi árujelzővel) ellátott termék előállítás Belső elővásárlási sorrend: 1. legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy östermelők családi gazdaságának tagja 2. fiatal földműves 3. pályakezdő gazdálkodó
8.	a kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja kertészeti tevékenység folytatásához szükséges terület biztosítása Belső elővásárlási sorrend: 1. legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy östermelők családi gazdaságának tagja 2. fiatal földműves 3. pályakezdő gazdálkodó
9.	a szántó művelési ágban nyilvántartott terület eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja szaporítóanyag-előállításához szükséges terület biztosítása Belső elővásárlási sorrend: 1. legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy östermelők családi gazdaságának tagja 2. fiatal földműves 3. pályakezdő gazdálkodó
10.	a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja ökológiai gazdálkodás folytatása Belső elővásárlási sorrend: 1. legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy östermelők családi gazdaságának tagja 2. fiatal földműves 3. pályakezdő gazdálkodó
11.	A helyben lakó földműves Belső elővásárlási sorrend: 1. legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy östermelők családi gazdaságának tagja 2. fiatal földműves 3. pályakezdő gazdálkodó
12.	Az olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van Belső elővásárlási sorrend: 1. legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy östermelők családi gazdaságának tagja 2. fiatal földműves 3. pályakezdő gazdálkodó

2. sz. ábra (saját szerkesztés) a Fftv. 18. §-a alapján (a sorrend lezárva: 2024. 11.23.)

Az, aki az elővásárlásra jogosultak rangsorában előrébb helyezkedik el, ő lesz jogosult az elővásárlási jogának érvényesítésére. Ha „*ugyanarra a dologra több jogszabályon alapuló elővásárlási jog áll fenn, akkor közöttük a jogszabály sorrendet állíthat fel, illetve az egy sorban fennálló több elővásárlási jog gyakorlásának mikéntjét megállapíthatja*”²³.

A speciális törvények elővásárlással kapcsolatos szabályai sajátos viszonyban állnak a Fftv. szabályaival a „*lex specialis derogat legi generali elv*” alapján. Ilyen speciális jogszabályként említhető például az erdőbirtokossági társulatról szóló 1994. évi XLIX. törvény, de a Fftv.-hez képest különleges a tulajdonostársakat megillető, a védett természeti terület vagy a gyorsforgalmi utak tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó elővásárlási jog is²⁴.

Bizonyos ingatlanokra a magyar állam, illetve a helyi önkormányzat is elővásárlási jogosultságot alapíthat. Az államot elővásárlási jog illeti meg a termőföldek tekintetében egyes törvényben rögzített földbirtok-politikai irányelvek érvényesülésének céljából, illetve más közérdekű célok megvalósulása érdekében.²⁵

A tulajdonostárs elővásárlási jogát a Ptk. és a Fftv. is elismeri. Esetükben az elővásárlási jog gyakorlása során azonban figyelembe kell venni, hogy jogosultságukat csak a tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően érvényesíthetik²⁶. Az adásvételi szerződés megkötésével beálló közös tulajdon megszüntetésének kérdésében a Kúria megoldását *Olajos István* a következőképpen összegezte: „*A kúriai ítélkezési gyakorlatban kialakult álláspont, hogy termőföldön fennálló közös tulajdon csak akkor szűnik meg, ha egyetlen tulajdonosa lesz az ingatlannak. (...) Az adásvételnek a tulajdonostársak között kell létrejönnie és a közös tulajdon megszűnését kell eredményeznie. Minden más esetben a Fftv.-ben meghatározott elővásárlási jog fennáll, melynek során a tulajdonostársak – amennyiben az ajánlat egy tulajdonostárstól érkezik – a Fftv. 18. §-ában felsorolt elővásárlási rangsorban elfoglalt helyük szerint jogosultak az elővásárlási jog gyakorlására.*”²⁷

Az elővásárlási jogosultság sorrendjében következő jogosultak esetében jelentőséget nyer a helyben lakás, az életvitelszerű lakáshasználat feltétele. A helyben lakók és a helyben lakó szomszéd személyi körének szerepeltetése a racionális földtulajdonosi rendszer, a versenyképes birtokméret kialakítását szolgálja abból az elgondolásból, hogy ha a föld fizikai közelségben van az állandó lakóhelyhez, a termelés hatékonyan tud megvalósulni.²⁸ A dolgozat

²³ 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény

²⁴ CSÁK–HORNYÁK–KOC SIS–OLAJOS–KÓKAI–KUNNÉ SZABÓ–SZILÁGYI (2017) p. 84.

²⁵ A Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. hivatalos honlapja

²⁶ DÉZSI (2024) p. 16.

²⁷ OLAJOS (2017) p. 112.

²⁸ HOLLÓ (2013) p. 12.

további részeiben ezen fogalmak, kifejezések magyarázatára, vizsgálatára, elkülönítésére kerül sor, illetve bemutatásra kerül, hogy az ezzel kapcsolatos bírói gyakorlat hogyan kínál megoldást az ezzel kapcsolatos jogvitákban, a helyben lakás kapcsán felmerülő vitás, bizonyítási kérdések rendezésére.

3. FEJEZET

A helyben lakás, az életvitelszerű lakáshasználat és a kapcsolódó földforgalmi perek joggyakorlata

3.1. A helyben lakás és az életvitelszerű lakáshasználat fogalma és bizonyításának eszközei

Mit jelent a helyben lakás, ki minősül helyben lakónak és miért ilyen fontos ez a követelmény az elővásárlási jogosultság sorrendjében? – merülhet fel a kérdés elmélyedve a jogosultsági sorrend által felállított kritériumrendszer ezen elemén. A Fftv. értelmező rendelkezései ugyan meghatározzák a helyben lakó fogalmát, értelmezése azonban korántsem vezethető le a normák szövegéből. Sőt, a pontos fogalmi meghatározások és egzakt következtetések levonásának érdekében érdemes egy kicsit messzebből indulnunk.

3.1.1. A polgár lakóhelye, a helyben lakás és az életvitelszerű lakáshasználat fogalmainak fejlődése, elhatárolása, értelmezése

Háttérjogszabályként segítségünkre lehet a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény (a továbbiakban: Nytv.). A törvény hatálya azokra a hatósági nyilvántartásokra terjed ki, amely a polgárok azon személyi- és lakcímadatait, valamint az azokban bekövetkezett változásokat közhitelesen tartalmazza és igazolja – az ellenkező bizonyításáig, – amelyek a polgárok egymás közötti jogviszonyaiban személyazonosságuk igazolásához, továbbá az ott meghatározott szervezetek törvényen alapuló adatigényeinek kielégítéséhez szükségesek²⁹. *Kárpáti Orsolya* megfogalmazásával „a személyi adat és lakcímnnyilvántartás vezetésének alapvető célja a személyazonosság igazolásához szükséges személyi adatok naprakész nyilvántartása, (...) ugyanakkor lakcímadat felvétele anyakönyvi eljárásokban a személyi azonosítás, az ügyfél kérelmére induló közigazgatási hatósági eljárásokban pedig az ügyféllel történő kapcsolattartás végett szükséges.”³⁰

2022. január 1-ig azonban az Nytv. sem azt értette a polgár lakóhelye alatt, mint 2022. január 1. után és napjainkban. 2022. előtt ugyanis a polgár lakóhelyéül annak a lakásnak a címe szolgált, amelyben a polgár élt, illetve a lakcímbjelentés szempontjából lakásnak tekintette azt az egy vagy több lakóhelyiségből álló épületet vagy épületrészt, amelyet a polgár

²⁹ 1992. évi LXVI. törvény általános rendelkezések; a törvény célja

³⁰ KÁRPÁTI (2018) p. 169.

életvitelszerűen otthonául használt, továbbá – a külföldön élő magyar és nem magyar állampolgárok kivételével – az a helyiséget, ahol valaki szükségből lakott, vagy – amennyiben más lakása nem volt – megszállt.

2022. január 1. után a törvény a polgár lakóhelyének annak a lakásnak vagy szállásnak a címét tekinti, amely a polgár állammal, továbbá a természetes és jogi személyekkel, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetekkel való hivatalos kapcsolattartása, valamint lakóhelyhez kötött jogai és kötelezettségei megalapozásául szolgál³¹. Az új definíció legfontosabb változása, hogy a lakóhely meghatározásának ezúttal már nem fogalmi követelménye az, hogy a polgár ott – a lakóhelyén – éljen és a lakóhelyéül szolgáló lakást vagy szállást életvitelszerűen otthonául használja. Sokkal inkább veszi alapul a mai szabályozás a hatóságokkal és másokkal való kapcsolattartást, illetve a lakóhelyhez kapcsolódó jogok és kötelezettségek helyben történő érvényesítését a lakóhely meghatározásához, így a lakóhely ebben az értelemben sokkal inkább hasonlít egy adminisztratív adatra, mint egy tényállapotra, az életvitelszerűségre. Emiatt érezhette szükségesnek a jogalkotó, hogy a törvény módosításával feloldja ezt az ellentmondást a lakcímnnyilvántartásban szereplő lakcímadat és a polgárok tényleges lakóhelye között.

3.1.1.1. Az Alkotmánybíróság állásfoglalása a lakóhely fogalmáról

A lakóhely fogalmának kérdésében az Alkotmánybíróság is állást foglalt, amikor elutasította az indítványozó az Nytv. Alaptörvény-ellenességének megállapítására irányuló indítványát. Az Alaptörvény-ellenesség megállapítását szorgalmazó indítványozók érvelésükben arra hivatkoztak, hogy az állammal való kapcsolat fenntartásához elengedhetetlen a lakóhelyen való életvitelszerű tartózkodás, ezáltal a 2022. január 1-től hatályos fogalom a lakóhely törvényi fogalmát oly módon üresíti ki, hogy *„megfosztja a lakcímnnyilvántartást azon képességétől, hogy a valódi helyben lakást igazolni tudja”*.

A fogalom módosítására előterjesztett törvényjavaslat általános indokolása szerint azért volt szükség a változtatásokra, hogy orvosolja azt a társadalmi jelenséget, hogy a lakcímbeljelentések nagy része már nem a valós viszonyokat tükrözik. A javaslat azt célozza, hogy az állam a közérdek érvényre juttatásának függvényében ismerje meg és kezelje ezeket. A részletes indokolás arra hivatkozva függetlenítené a lakóhely fogalmát az életvitelszerűségtől, hogy biztosítsa a polgároknak azt az autonómiáját, hogy *„szabadon*

³¹ 1992. évi LXVI. törvény 5.§ (2) bek.

megválaszthassa azt a helyet, amelyet otthonának tekint, ahová kötődik anélkül, hogy a folyamatos ottlakás követelményét teljesítenie kelljen”.

Az Alkotmánybíróság az indítvány megalapozatlanságát abban látta, hogy korábbi gyakorlatukban az állandó lakóhely ugyan erősebb, közvetlenebb kapcsolatot jelent, ami az életvitelszerű, huzamosabb tartózkodásból következik, de nem azt mondja ki, hogy annak törvényi fogalmának az életvitelszerűség szükségszerű eleme lenne. E szorosabb kapcsolat kifejezésére a hatályos szabályozás eleget tesz, így az továbbra is az adott helyhez való szorosabb köteléket juttatja kifejezésre, de ezt már nem az adott helyen való huzamos ottélésre, hanem a hivatalos kapcsolattartási hely meghatározottságára alapítja.

Az indítványozók azon aggályaira, amelyek arra irányultak, hogy az állandó lakóhely megváltozott fogalma táptalajt biztosít majd a fiktív lakóhely-bejelentéseknek, az Alkotmánybíróság azt a választ adta, hogy a lakóhellyel összefüggő jogosultságok érvényesítéséhez kapcsolódó, lakcímbejelentéseket érintő garanciális szabályok biztosítottak és fiktív lakcím továbbra sem jelenthető be³². Ezt támasztja alá azon perbeli eset, melyben a felperes a személyi adat és lakcímnyilvántartásba bejegyzésre kerülő lakcíme, valamint lakcímét igazoló hatósági igazolványa kiadása után helyi lakosok bejelentésére a lakcímbejelentés kivizsgálását rendelték el, majd azt fiktívvé nyilvánították, az elsőfokú hatóság a lakóhely létesítésének bejelentését elfogadó döntést visszavonta, a lakcímbejelentő-lap adatait törölte, ezzel együtt a bejelentés elfogadására irányuló kérelmet is elutasította.

A felperes fellebbezése folytán eljáró bíróság a döntést helyben hagyta, szerinte a hatóságok jogszerűen állapították döntésüket arra a tényre, hogy a felperes esetében nem beszélhetünk életvitelszerű tartózkodásról. A felperes felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet hatályon kívüli helyezését, álláspontja szerint téves az a megállapítás, hogy a lakóhelyhez az életvitelszerű ott-tartózkodás szükséges, mivel az életvitelszerűség éppen a tartózkodási hely fogalmához kapcsolható. Több egymással konkurens lakóingatlan esetén az összes körülmény együttes megvizsgálásával állapítható meg, hogy melyik ingatlan szolgál az adott személy életvitelszerű lakóhelyéül, illetve állampolgári jogait is csorbítja az ítélet, mivel nem fér össze a szabad lakó-és tartózkodási hely megválasztásának jogával. Az alperes a hatóság ellenkérelmében hangsúlyozta, hogy nem szeretne csorbítani a szabad lakó-és tartózkodási hely megválasztásának jogát, de mennyiben felmerül a lehetősége, hogy valaki a hatóság félrevezetésével nem a tényleges ottlakás szándékával létesít lakóhelyet egy településen, a hatóság köteles eljárni annak tisztázása érdekében.

³² 3063/2022. (II. 25) AB hat.

A Kúria az ügyben kifejtette, a felperes esetében megállapítható volt, hogy az érintett személy nem élt napi rendszerességgel a településen, ezt a megállapítást sem közigazgatási, sem bírósági eljárásban nem tudta cáfolni. Az életvitelszerű ottlakás ugyanis nem tekinthető egyenlőnek annak látszatának keltése céljából történő bejelentkezéssel. A Kúria álláspontja szerint a hatósági döntés és az ítélet nem csorbítja a felperes szabad lakó-és tartózkodási hely megválasztásához való állampolgári jogát mivel a választott helyre történő beköltözés nem volt a hatóság által akadályozva, a hatóság mindössze a nyilvántartási bejelentés valóság tartalmát vizsgálta³³.

A lakóhellyel kapcsolatos kérdések tisztázása után érdemes kitérni arra, hogy hogyan hatott a lakóhely fogalmának átalakulása az elővásárlási jogosultság sorrendjében szereplő helyben lakás követelményére. Elkerülhetetlen volt, hogy a fogalmi változások a Fftv. rendelkezéseit is valamelyest érintsék. Az Nytv. és a Fftv. összhangját az egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2022. évi LXVII. törvény úgy eszközölte, hogy a korábbi szóhasználatot – mint „életvitelszerű lakóhely” – mellőzte és a továbbiakban a Fftv. 2023. január 1-jei módosulása értelmében helyben lakónak minősül egyrészt

- a) az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik, másrészt
- b) ha az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgya szőlő művelési ágban nyilvántartott föld, akkor az a hegyközségi tag természetes személy is, aki életvitelszerűen legalább 3 éve annak a hegyközségnek a működési területéhez tartozó borvidéki településen lakik, amely hegyközség működési területén az adásvételi, a csere vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik³⁴.

Számottevő eltérés, hogy az elővásárlási jogosultnak innentől kezdve a Fftv. értelmében az elővásárlási jogosultságának gyakorlásához életvitelszerű lakáshasználat – mint tényleges, valódi tényállapot, azaz mint valódi, életvitelszerű ottlakás – szükséges, és ahol ennek az életvitelszerű lakáshasználatnak a gyakorlása folyik, az minősül a jogosult lakóhelyétül, és ennek az életvitelszerű lakáshasználatot szolgáló helynek kell legalább 3 éve folyamatosan azon a településen elhelyezkednie, amelynek a közigazgatási területén a szerződés tárgyát képező termőföld fekszik. Ez azt jelenti, hogy a jogosult földműves akkor minősül helyben lakónak és

³³ Kfv.IV.37.187/2014/6

³⁴ 2013. évi CXXII. törvény értelmező rendelkezések 9. pont a)-b)

akkor tud helyben lakóként helyet foglalni az elővásárlási sorrend valamelyik szintjén, ha az adott településen életvitelszerű lakáshasználatot folytat, azaz életvitelszerűen a meghatározott településen lakik. Nem keverendőek ezek a meghatározások a lakcím adat, mint gyűjtőfogalom alá tartozó bejelentett lakóhely, illetve tartózkodási hely fogalmaival, melyek a lakcímről szóló hatósági igazolványon szerepelnek.

3.1.1.2. A Kúria állásfoglalása a helyben lakó fogalmáról és a helyben lakás bizonyításáról

A helyben lakó fogalmának értelmezése, illetve igazolása tárgyában felmerült jogértelmezési problémájának megoldására tett erőfeszítéseket a Kúria Jogegységi Panasz Tanácsa 2022-ben. Kiindulópontja az az alapügy³⁵ volt, amelynek tényállása szerint az eladók és a felperes között létrejött adásvételi szerződését az alperes határozatával az eladók és az elővásárlási jogával élő alperesi érdekelt között hagyta jóvá, megelőzve a felperes elővásárlási sorrendben elhelyezkedő pozícióját, aki a helyben lakás tényének igazolásának érdekében a lakcímkártyáját csatolta elfogadó nyilatkozatához. Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét azért utasította el a határozat megtámadása során, mert álláspontja szerint a lakcímkártya csatolásával és annak a közhiteles személyiadat- és lakcímnyilvántartás alapján történt ellenőrzése megfelel az igazolási kötelezettségnek és a továbbiakban a felperes köteles bizonyítani ennek ellenkezőjét, azonban a felperes ennek nem tett eleget.

Az ügy problematikája a jogegységi határozat indítványozója szerint annak eltérő jogértelmezéséből fakad, hogy mit értünk helyben lakó alatt és milyen módokon lehet ezt bizonyítani. A határozat szerint az egyik jogi álláspont – miszerint a bizonyítás megállja a helyét a hatóság által a közhiteles lakcímnyilvántartás adatai alapján ellenőrzött, a jogosult helyben lakásról tett nyilatkozata – azért helyénvaló, mert azok a nyilvántartások, amelyek adattartalmait a mezőgazdasági igazgatási szerv kezelhet, nem adnak elég tág kereteket. „A hatóság a helyben lakás ellenőrzése körében a lakcímnyilvántartás adataira támaszkodhat, és azt tényként kell kezelnie; nem vizsgálhatja, hogy az elővásárlásra jogosult ténylegesen hol lakik.” – olvasható az indokolásban. Egy másik jogi álláspont szerint a jogosult nyilatkozata útján ugyan nem, ellenben lakcímkártyájának csatolásával történő bizonyítás már igazolhatónak tekinthető. A harmadik értelmezés pedig arra alapozott, hogy *a helyben lakás tényének bizonyításához nem elegendő csatolni a lakcímkártyát, mivel az nem az életvitelszerű, hanem csak a bejelentett lakóhelyet igazolja.*

³⁵ Kfv.VII.37.257/2022.

Összességében a határozatban arra a megállapításra jutott a Kúria, hogy a *„helyben lakó” fogalmának lényege az adott lakóhelyen való életvitelszerű tartózkodás, amelyet a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozathoz csatolt okirattal kell igazolni*”. Ugyanakkor a lakcímkártya önmagában nem igazolja a helyben lakás tényét, erre – egyebek között – az elővásárlásra jogosult megfelelő eszköze a jegyző által kiállított hatósági bizonyítvány. Az ebben megállapított adatokkal szemben ugyanakkor az ellenérdekű felek ellenbizonyítással élhetnek bármely arra alkalmas bizonyítási eszközzel.

A Kúria Tanácsa e megállapításait arra alapozta, hogy lakóhely – illetve a tartózkodási hely is – elsősorban olyan igazgatási kategóriák, amelyeknek nem az az elsődleges funkciójuk, hogy tényhelyzeteket igazoljanak.³⁶ A polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény végrehajtásáról szóló kormányrendelet 16. §-a alapján a hatósági igazolvány célja a polgár tájékoztatása a bejelentett lakcíméről annak érdekében, hogy azt a törvényben előírt kötelezettsége teljesítéséhez közhitelesen igazolhassa, így az azon szereplő adatok *önmagukban nem tükrözik az elővásárlásra jogosult és a megszerezni kívánt föld közötti tényleges kapcsolatot*.³⁷ Az Fftv. 5. §-ához fűzött jogalkotói indokolása szerint a helyben lakó fogalma arra a személyre szűkül, *„akinek az életvitelszerű (vagyis nem csupán a bejelentett) lakóhelye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén a szerződés tárgyát képező a föld fekszik”*, így az nem egy nyilvántartási állapotot, hanem egy valós, tartós kapcsolatot jelöl, mely állapotnak az *„igazolása nem korlátozódhat a lakcímkártya vagy a lakcímnyilvántartás adataira, hiszen az a bejelentett lakcímet igazolja*. Ennek kapcsán *„az életvitelszerű lakóhely azt a többletkövetelményt juttatja kifejezésre, hogy a személy ténylegesen a nyilvántartó hatóság felé bejelentett lakcímen él.”* S bár az Nytv. szerint *a Magyarországon élő, e törvény hatálya alá tartozó polgár köteles a beköltözés vagy kiköltözés után három munkanapon belül lakóhelyének címét nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni*³⁸, *e rendelkezésből nem következik, hogy az adott ügyben releváns 3 éves időszakban az elővásárlásra jogosult személy megszakítás nélkül, folyamatosan a bejelentett lakcímen él*³⁹. – olvasható az állásfoglalásban.

³⁶ 5/2022. JEH hat.

³⁷ 146/1993. (X. 26.) Korm. rendelet

³⁸ 1992. évi LXVI. törvény 26. § (1) bek.

³⁹ 5/2022. JEH hat.

3.1.2. A tartózkodási hely fogalma és joggyakorlata

Visszatérve az elhatárolási kérdésekre, a tartózkodási hely fogalmával már az Nytv.-ben találkozunk, mely szerint a polgár tartózkodási helye annak a lakásnak a címe, ahol a polgár – a lakóhely-változtatás szándéka nélkül – három hónapnál hosszabb ideig tartózkodik.⁴⁰ A lakóhely fogalmának változtatása a tartózkodási hely fogalmát annyiban érintette, hogy mivel már a lakóhely fogalmának nem képezi törvényi elemét az életvitelszerűség, elhagyásának szándéka nem felétlenül jelenti a tényleges máshol lakást, hiszen az nem függ az életvitelszerű ottlakástól, a lakóhely megváltoztatásának szándéka azonban már ezt magában foglalja⁴¹.

A tartózkodási hely és az azzal kapcsolatos bizonyítás eljárási szabályai kapcsán fontos kiemelni a Kúria egyik friss határozatát. A perben érintett I. rendű alperesi érdekelt, mint eladó és a helyben lakó földműves felperes, mint vevő 2021. november 16-án kötöttek adásvételi szerződést, melynek közzétételi időtartama alatt II. rendű alperesi érdekelt, mint helyben lakó östermelők családi gazdálkodásában gazdálkodó földműves tett elfogadó nyilatkozatot. Az alperes a helyi földbizottság állásfoglalása ellenére a szerződést a II. rendű alperesi érdekelttel hagyta jóvá, mert a helyi földbizottság értékelése során figyelembe vette a vevő helyben lakását, azonban a II. rendű alperesi érdekelt vonatkozásában vizsgálata erre nem terjedt ki.

A felperes keresetet terjesztett elő, hivatkozva arra, hogy az alperes a fenti megállapításaival nem tett eleget tényállás tisztázási kötelezettségének, nem értékelte, hogy a II. rendű alperesi érdekelt ténylegesen nem azon a településen lakik, ahol az adásvétel tárgyát képező ingatlan elhelyezkedik, életvitelszerű lakóhelye nem egyezik meg a lakcímnnyilvántartás adataival. A felperes ezt azért állította, mert a II. rendű alperesi érdekelt 2015. augusztus 18-tól bejelentett lakóhelyén nem lakott. 2015. október 2-től más településen bejelentett tartózkodási hellyel rendelkezett, ez a tartózkodási hely azonban megújítás hiányában 5 év elteltével, 2020. október 2-án megszűnt, majd azt a II. rendű alperesi érdekelt 2021. április 28-án ismételten bejelentette. Ezzel nem teljesítette az életvitelszerű helyben lakás folyamatosságának követelményét.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasítva megállapította, hogy az életvitelszerű lakóhely fogalma egyrészt az életvitelszerű ottlakást, másrészt pedig annak a nyilvántartó hatóságnál történő bejelentését igényli, ebből azonban önmagában nem következik, hogy tartózkodási helyként feltüntetett közigazgatási cím ne szolgálhatna életvitelszerű lakóhelyként, és ne alapozhatná meg a helyben lakás tényére történő hivatkozást. Mivel a közhiteles

⁴⁰ 1992. évi LXVI. törvény értelmező rendelkezések 3. p.

⁴¹ 3063/2022. (II. 25.) AB határozat

nyilvántartás adatai alapján a helyben lakás a vizsgált időszakban településszinten folyamatos volt, az elsőfokú bíróság szerint a felperesnek kellett volna azt bizonyítania, hogy a vizsgált időszakban a II. rendű alperesi érdekeltnek a településen kívüli településen volt az életvitelszerű lakóhelye. A II. rendű alperesi érdekelt maga is elismerte, hogy a bejelentett lakóhelyén nem élt életvitelszerűen, a felek között az képezte vita tárgyát, hogy a II. rendű alperesi érdekelt a vizsgált időszakban a bejelentett tartózkodási helyén élt-e életvitelszerűen.

A felperes felülvizsgálati kérelmében kifejtette, hogy a II. rendű alperesi érdekelt helyben lakói minőségét kizárólag a bejelentett lakóhelyéül szolgáló címre alapíthatta, s bár ez nem szolgált a lakóhelyeként, a II. rendű alperesi érdekelt helyben lakói minőségének fennálltát, mint a perben jelentős tényt bizonyítania nem kellett. Ehhez képest a felperesnek kellett bizonyítania, hogy a vizsgált időszakban a II. rendű alperesi érdekeltnek a településen kívüli településen volt az életvitelszerű lakóhelye. Alperes ezzel szemben állította, hogy a II. rendű alperesi érdekelt más lakcímet sem lakó-, sem tartózkodási helyként nem jelentett be, ami arra utal, hogy életvitelszerűen élt a bejelentett lakcímén az adott időszakban és a tartózkodási hely nyilvántartásban lévő folytonosságának hiánya nem ad alapot olyan következtetés levonására, hogy a II. rendű alperesi érdekelt egyéb településen tartózkodott volna életvitelszerűen. A Fftv. is a tényleges életvitelszerű helyben lakás és nem a nyilvántartás szerinti helyben lakás folytonosságát kívánja meg.

A Kúria szerint a felülvizsgálati kérelem azért volt megalapozott, mert a Fftv. alapján lakóhely létesítéséhez a lakcímnek a hatóságnál történő bejelentése, illetve az ott való életvitelszerű tartózkodás egyaránt szükséges. A II. rendű alperesi érdekelt nyilvántartó hatóságnál bejelentett adatai szerint 2015. augusztus 18-tól folyamatosan a bejelentett lakcímén volt a lakóhelye. Itt azonban a II. rendű alperesi érdekelt nem vitatottan nem élt. A bejelentett tartózkodási helye továbbá a vizsgált időszak teljes tartamában nem állt fenn, mivel az 2020. október 2-án megszűnt, majd azt a II. rendű alperesi érdekelt 2021. április 28-án ismételt bejelentette. A helyben lakás fennállta inntől kezdve csak akkor lett volna megállapítható, ha II. rendű alperesi érdekelt bizonyítja, hogy a nyilvántartó hatóság felé bejelentett lakcímen éléletvitelszerű lakóhely megegyezik a nyilvántartásban rögzített lakó-vagy tartózkodási hellyel. Elmondható tehát, hogy az elsőfokú bíróság tévesen határozta meg a bizonyítási érdek fennállását, a felperes bizonyítási érdeke ugyanis az, hogy a II. rendű alperesi érdekelt a vizsgált időszak teljes tartamában ténylegesen nem a nyilvántartó hatóság felé bejelentett - fennálló - lakcímen élt. Ezzel szemben a másik felet az ellenkező bizonyításának lehetősége illeti meg.⁴²

⁴² Kfv.IV.37.313/2023/8.

3.1.3. A településszintű lakos fogalma, földtulajdon szerzésének joggyakorlata

A település szintű lakcím sajátos kategória, amelyet a lakcímmel nem rendelkezők számára hoztak létre nyilvántartásba történő bejegyzésük érdekében. Az ilyen lakcím csak azt a települést jelöli meg, ahol az állampolgár rendszerint megtalálható, illetve neve mellé a „lakcím nélküli” megjelölés kerül a személyi adat-és lakcímnyilvántartásba. A Kúria a lakcím szerinti lakóhellyel nem rendelkező, a nyilvántartásban adott településen "lakcím nélküliként" nyilvántartott személy termőföld adásvétel útján történő tulajdonszerzésének kérdésében is állást foglalt. Az adásvételi szerződés közzétételét követően a felperes, mint elővásárlásra jogosult csatolta lakcímet igazoló hatósági igazolványát, amelyen a felperes lakcím nélküliként szerepelt. A felperes a hatósági eljárás során a testvére lakóhelyének címét levelezési címként bejelentette, és kérte az eljárás során keletkezett iratok ezen címre történő kézbesítését. Az alperes a felperessel nem támogatta a szerződés jóváhagyását, hivatkozva arra, hogy a felperes tulajdonszerzése a Fftv.-ben foglalt, a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítésére vonatkozó általános agrár- és földbirtok politikai érdeknek nem feleltethető meg. A határozat indokolása a megtagadás okául azt jelölte meg, hogy a lakcímnek az elfogadó jognyilatkozatban szerepelnie kell, ezen adat vonatkozásában hiánypótlásnak nincs helye, az elfogadó jognyilatkozat kötelező tartalmi eleme hiányában a hatósági jóváhagyás pedig nem adható meg.

A felperes kereseti kérelmében a határozat hatályon kívül helyezését indítványozta, melyet törvényszék ítéletével elutasított. Az alperes határozatának érdemi vizsgálata körében kiemelte, hogy a lakcím, illetve a lakóhely tekintetében ahhoz, hogy lakcímről, illetve lakóhelyről beszéljünk, szükséges megjelölni annak a lakásnak a pontos címét, amelyben a polgár él. A "lakcím nélküli" megjelölésű adat ennek a lakcímkritériumnak nem felel meg, mivel az éppen azt jelenti, hogy csak településszintű lakos. Azzal szemben, aki földtulajdont kíván szerezni, minimálisan elvárható, hogy bejelentett lakcímmel rendelkezzen, sőt, a felperes a megelőző eljárásban maga is szükségesnek látta levelezési címként a testvére lakcímének megjelölését a hivatalos iratok kézbesíthesse céljából. Ez pedig igazolja, hogy a településszintű címen vele a kapcsolat nem tartható.

A felperes felülvizsgálati kérelmében előadott érvelése szerint az elsőfokú ítéleti megállapítások a jogvita keretein túlmutató, alkotmányossági kérdéseket is felvetnek és alkotmányos alapjogát – tulajdonhoz való jogát – sértik. A legkirívóbb alapjogsértésként azt jelölte meg, hogy az ítélet alapján a településszintű lakcímmel rendelkező személyek termőföld tulajdont nem szerezhetnek. Természetes személy tulajdonhoz való jogát egy jogszabály sem korlátozza az alapján, hogy az adott személy rendelkezik-e bármilyen utca és házszám szintű

lakcímmel, vagy sem. A lakcím nélküli polgárok tulajdonjoga sem ingatlanok, sem ingóságok, sem a Ptk. szerint dolognak minősülő vagyontárgyak esetében nem esik korlátozás alá. A tulajdonjog, mint alkotmányos alapjog nem korlátlan, az csak az Alkotmánybíróság ítélkezési gyakorlatában kimunkált szükségesség-arányosság teszt eredményeképp korlátozható. A Kúria már egyértelműen állást foglalt arról, hogy a Fftv. értelmében lakcímbejelentés szükséges, vagyis az csak akkor elővásárlási jogot megalapozó jogi tény, ha azt a hatósági nyilvántartás is tartalmazza. Ugyanakkor a lakcímkártyájával egyezően került megjelölésre lakcíme az elfogadó nyilatkozatban, az a valóságnak is megfelelt, azaz elfogadó jognyilatkozata hiánytalan volt, mivel tartalmazta a lakcímkártyájával egyező lakcímét.

A Kúria döntése szerint a felperes felülvizsgálati kérelme a fentiek szerint alapos. Ha a Magyarországon élő polgárnak a nyilvántartásban sem lakó-, sem tartózkodási helye nincs, adatait "lakcím nélküli"-ként kezelik. Az Alaptörvény deklarálja, hogy mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez, a tulajdonhoz való jog azonban nem minősül korlátozhatatlan alapjognak, az Alaptörvényben foglalt feltételek teljesülése esetében, a megfelelő alapjogi garanciák tiszteletben tartása mellett az állami beavatkozás nem kizárt. A Kúria szerint a lakcím szerinti (utca, házszám) lakóhellyel nem rendelkező, de a nyilvántartásban "lakcím nélküliként" nyilvántartott személy termőföld adásvételi szerződés útján történő tulajdonszerzése ennek okán nem korlátozható. A felperes az elfogadó jognyilatkozatban a lakcímét a nyilvántartásban szereplő adatokkal egyezően megadta, így önmagában azért, mert utca és házszám szerinti lakcímmel nem rendelkezik, nem tagadható meg a szerződés jóváhagyása vele szemben, azt pedig az alperes sem állította, hogy annak tartalma nem fedi a valóságot⁴³.

3.1.4. A helyben lakás és az életvitelszerű lakáshasználat bizonyításának eszközei

Ahogy korábban említésre került, az Nytv. kiköti, hogy jogszabály feltételként írhatja elő azon tényeknek a megfelelő igazolását, amelyek valamely jogosultság meghatározott hellyel összefüggő gyakorlása, igénybevétele érdekében szükséges. Minden más esetben az ellenkező bizonyításáig a polgár életvitelszerű lakáshasználata helyét a bejelentett lakóhelyeként vélelmezik, ha tartózkodási hely bejelentésére nem került sor⁴⁴. Tulajdonképpen ennek a szabálynak feleltethető meg az – életvitelszerű lakáshasználat helyének megfelelő – ottlakás tényét bizonyító eszközök felsorakoztatásának követelménye az elővásárlási jog gyakorlásához. Fontos, hogy a helyben lakói minőség érvényesüléséhez bizonyítani kell az

⁴³ BH 2023.5.143

⁴⁴ 1992. évi LXVI. törvény 26/A. § (1) és (2) bek.

összes fogalmi elemként szereplő tény, így elsősorban az adott településen illetőleg életvitelszerűen történő ottlakást és annak 3 évig tartó folyamatosságát is.

Mivel a jogalkotó egyik törvényben sem határozta meg a bizonyításra felhasználható okiratok körét, bizonyítékként értékelhető minden olyan okirat, amely az életvitelszerűség tényét – tehát azt, hogy az elővásárlási jogára hivatkozó személy a meghatározott időszakban életvitelszerűen a bejelentett lakcímen élt – a döntéshozatalhoz alkalmas módon legalább valószínűsíti. Ezek közül a törvény a jegyző által kiállított hatósági bizonyítványt csupán kiemeli, favorizálja. Azonban „*a helyben lakás tényének hatósági bizonyítvánnyal történő igazolása sem jelenti azt, hogy a fél ne tehetné vitássá az elővásárlási jogára hivatkozó természetes személy életvitelszerű helyben lakását az érintett településen*”. Ilyen esetben az ellenérdekű fél a hatósági bizonyítványban leírtakat vitathatja oly módon, hogy arra hivatkozik, hogy hitelt érdemlően képes bizonyítani azt, hogy az elővásárlási jogával élő természetes személy nem a bejelentett lakcímen él életvitelszerűen⁴⁵.

A külön bizonyítás azért indokolt, mert a már kifejtett lakcímadatok – mint a bejelentett lakóhely és a tartózkodási hely – nem minden esetben feleltethetők meg az életvitelszerű lakáshasználat valós helyével. Ezt a megállapítást támasztja alá a Központi Statisztikai Hivatal korábbi számítása, amelyre az Alkotmánybíróság az alábbiak szerint hivatkozott: „*a magyar lakosság több, mint 6,37%-a, mintegy 625 ezer ember nem a bejelentett lakóhelyén él, annak ellenére, hogy a [...] Nytv. rendelkezései [...] fogalmi elemként megkövetelik az életvitelszerű ottlakást*⁴⁶”. S bár az állam nem követheti nyomon, hogy az állampolgárai mikor és hol tartózkodnak vagy hol folytatnak életvitelszerű lakáshasználatot, olyan mértékben kell biztosítani ezen adatok megismerhetőségét adminisztratív szinten, amely mértékben azt a közérdek megköveteli⁴⁷.

Ahogy már az elővásárlási jog alapvető szabályainak bemutatásakor említésre került, amennyiben az elővásárlásra jogosult az ajánlatot – annak teljes terjedelmében, feltétel nélkül – elfogadja, a szerződés – megelőzve ezzel az elővásárlási jogosultsággal nem rendelkezőket – létrejön a vételi ajánlatban foglaltaknak megfelelően. A Fftv. értelmében viszont az elfogadó nyilatkozatnak több kritériumnak is meg kell felelnie ahhoz, hogy azt az elővásárlási jog jogosultja fel tudja használni a joggyakorlás során. „*A jognyilatkozatban meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá, ha az törvényen alapul, azt is, hogy a jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend mely ranghelyén gyakorolja az elővásárlási*

⁴⁵ 5/2022. JEH hat.

⁴⁶ 3063/2022. (II. 25) AB hat.

⁴⁷ 3063/2022. (II. 25.) AB hat.

*jogát. (...) Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is, kivéve hatósági jóváhagyáshoz kötött ügylet esetén azt, amelyet közhiteles nyilvántartás tartalmaz.*⁴⁸” Mint ebből kiderül, a helyben lakás – mint az elővásárlási jog érvényesítéséhez szükséges ténynek – valamilyen okirati formában történő megfelelő igazolása elkerülhetetlen az érvényes elfogadó nyilatkozat megtételéhez. A helyben lakás tényének igazolása ugyanis nem tartozik a kivételek körébe, mivel a tényleges helyben lakás tényét egyetlen közhiteles nyilvántartás sem tartalmazza. A kivételt képző nyilvántartásokat 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.) sorolja fel taxatív módon, melyben szerepel a személyiadat- és lakcímnyilvántartás a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény által szabályozott nyilvántartások meghatározott adatainak azon köre, melyeket a mezőgazdasági-igazgatási szerv a szerződés hatósági jóváhagyása során kezelhet⁴⁹, de ahogy az Alkotmánybíróság is rámutatott, ezek az adatok nem tükrözik minden esetben a valós helyben lakást tényállapotát. Az okirat csatolása azért is nélkülözhetetlen, mert fenti szakaszokban foglaltak megsértése esetén „*az elővásárlásra irányuló elfogadó jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem is gyakorolta volna.*”⁵⁰ – teszi hozzá a Fftv. Mi lehet a megoldás az igazolási nehézségekre? Erre világít rá a közelmúlt bírói gyakorlata, melyek során a helyben lakáshoz, illetve annak bizonyításához kapcsolódó földforgalmi ügyekben született döntések adhatnak eligazítást.

3.2. A helyben lakáshoz és az életvitelszerű lakáshasználathoz kötődő földforgalmi perek gyakorlata

3.2.1. A Kúria Kfv.37514/2022/9. számú precedensképes határozata

A helyben lakás tényének bizonyításával kapcsolatos peres eljárásokra vonatkozóan a Kúria tett megállapításokat, mikor egyik ítéletében egy földforgalmi ügyben hozott közigazgatási cselekmény jogszerűségét vizsgálta. A jogvita abból a közigazgatási döntésből eredt, mely szerint az érintett hatóság az adásvételi szerződést az I. rendű – mint eladó - és a III. rendű alperesi érdekelt – mint vevő – között hagyta jóvá, a hatósági jóváhagyást a szerződéses vevővel és a többi elfogadó nyilatkozatot tevő között megtagadta. Felperes – aki

⁴⁸ Fftv. 21. § (5) bek.

⁴⁹ Fétv. 29. § (1) bek.

⁵⁰ Fftv. 21. § (9) bek.

szintén ajánlatot tett az ingatlanra – arra hivatkozott, hogy a III. rendű alperesi érdekelt nem helyben lakó, mert életvitelszerű lakóhelye és tartózkodási helye egy más települési ingatlan, ezzel kapcsolatban az alperes elmulasztotta tényállás tisztázási kötelezettségét. Az alperes kifejtette, hogy a közhiteles személyiadat- és lakcímnnyilvántartásra alapította a III. rendű alperesi érdekelt településen való életvitelszerű ottlakását, a közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok ellenőrzésén túl pedig további tényállás tisztázási kötelezettsége nem volt, ugyanis a megelőző eljárás során ezzel kapcsolatosan nem merült fel kétség. A helyben lakás tekintetében részben az ügyfél nyilatkozatára, részben a közhiteles lakcímnnyilvántartás adataira támaszkodott, ellenbizonyítást nem kellett ezzel kapcsolatosan lefolytatnia.

Az elsőfokú bíróság gondos mérlegelést követően megállapította, hogy az alperesi minőségben megjelenő szerv határozatában eleget tett a tényállás feltárására és a bizonyítékok vizsgálatára irányuló követelményeknek. A felperes ugyanakkor a Kúria elé terjesztett felülvizsgálati kérelmében továbbra is vitatta a III. rendű alperes helyben lakó földművesi minőségét és ranghelyét. A felülvizsgálati kérelmet a Kúria végül azért tartotta alaptalannak, mert az esetet csak annyiban tudta értékelni, hogy mennyiben volt megalapozott a jogerős ítélet az ügy érdemére kiható módon jogszabálysértő. A felperes azért tartotta az ügy érdemére kihatóan jogszabálysértőnek a jogerős ítéletet, mert szerinte az elsőfokú bíróság "gyakorlatilag elzárta" a III. rendű alperesi érdekelt életvitelszerű lakóhelyének bizonyításától, a beszerzett bizonyítékokat pedig okszerűtlenül és iratellenesen értékelte. A hatóság jóváhagyását célzó eljárása során azonban kizárólag a jogszabályi feltételeket, köztük a helyben lakás tényét kell, hogy megvizsgálja, ennek során a közhiteles lakcímnnyilvántartás adataira támaszkodhat, annak tartalmát tényként kell kezelnie. A felperes a helyben lakás tényét vitatni törekvő bizonyítási indítványait a Kúria nem értékelte az elsőfokú bíróság által mellőzöttnek, csupán a felperes nem tudta kellően alátámasztani, hogy a III. rendű alperesi érdekelt életvitelszerűen nem a településen lakik.⁵¹

3.2.2. A Kúria Kfv. VI. 37.459/2023/9. számú precedensképes határozata

A joggyakorlat a szabályok alkalmazhatóságának kérdésében is gyarapodott, amikor a tényállás szerinti az eladók és a vevő – mint a későbbi felperes – adásvételi szerződésüket közzétették az elővásárlásra jogosultak értesítése érdekében. Az alperesi érdekelt terjesztett elő elfogadó nyilatkozatot, hivatkozva helyben lakó szomszéd földműves minőségére. Az illetékes kormányhivatal határozatával az adásvételi szerződést az alperesi érdekelttel hagyta jóvá,

⁵¹ Kfv.37514/2022/9.

alapítva ezen döntését az elővásárlási sorrendre, és arra, hogy eljárás során sem jutott tudomására olyan adat, tény, körülmény, ami igazolná vagy valószínűsítene, hogy a lakcímnnyilvántartó rendszer adataival ellentétesen az alperesi érdekelt életvitelszerűen nem az adott lakcímen tartózkodik.

A felperes keresettel élt az alperesi határozat megsemmisítése iránt a hatósági igazolvány benyújtásának elmulasztása okán. Az alperes fenntartotta a határozatában foglaltakat, kiemelte, hogy a felperes figyelmen kívül hagyta, hogy az 5/2022. jogegységi határozat olyan jogszabályi környezetben keletkezett, amely azóta változáson ment keresztül, így az ennek okán jelen ügyben nem alkalmazható.

Az elsőfokú bíróság a határozatot megsemmisítette és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte azért, mert nem helytálló az alperes azon érvelése, hogy a jogszabályváltozásból eredően az 5/2022. jogegységi határozat nem alkalmazható. A Kúria ugyanis korábbi ítéletében hasonló tényállás mellett a jogegységi határozat alkalmazhatóságát továbbra is fenntartotta a megváltozott jogszabályi környezetben is, a jogszabály módosítása nem írja felül a jogegységi határozatban rögzített hitelt érdemlő igazolás szükségességét.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében kifejtette, hogy döntését arra az életvitelszerűség tekintetében felállított vélelemre alapozta, amely szerint ellenkező bizonyításig a polgár életvitelszerű lakáshasználata helyének a bejelentett lakóhelyét kell tekinteni. A felperes szerint a jogszabályhely hatálybalépése előtti időszakra nem tartalmaz visszaható hatályú rendelkezéseket, nem állapíthat meg vélelmet a 2022. 01. 01. napját megelőző időszakra, így a jogszabályhely alapján nem vélelmezhető, hogy az elővásárló életvitelszerű lakóhelye, illetőleg lakáshasználatának helye a bejelentett lakcíme a 2022. 01. 01. napját megelőző időszakban. Így a 2022. 01. 01. napját megelőző időszakra vonatkozóan hitelt érdemlő okirati bizonyíték csatolása hiányában nem igazolt az elővásárló életvitelszerű helyben lakása.

A Kúria úgy rendelkezett, hogy az ügyben az elsődleges jogkérdés az, hogy az elfogadó nyilatkozatot tevőnek a személyi azonosító igazolvány és lakcímet igazoló hatósági igazolvány másolatának átadását meghaladóan a helyben lakás tényét egyéb okirattal is szükséges-e igazolnia, illetve ennek hiányában az elfogadó nyilatkozatot úgy kell-e tekinteni, mintha ő az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna. Mivel az alperesi érdekelt szempontjából releváns időpont az elfogadó nyilatkozat előterjesztése, ami 2022. 10. 21-e, az ügyben kulcsfontosságú az alkalmazandó jog pontos meghatározása. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) szerint⁵² a jogszabályi rendelkezést a hatálybalépését követően elsősorban

⁵² 2010. évi CXXX. törvény 15. § (1) bek.

a keletkezett tényekre és jogviszonyokra, másrészt a megkezdett eljárási cselekményekre kell alkalmazni. Az Nytv. új 26/A. §-a tekintetében jelen ügyben elsősorban az eldöntendő, hogy a jogalkotási törvényt tényre és jogviszonyra, azaz anyagi jogi kérdésre, vagy eljárási cselekményre kell alkalmazni. Mivel az adatváltozás-kezelési szolgáltatás bevezetésével, továbbá az állampolgárok adminisztratív terheinek csökkentésével összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi CXIX. törvény hatályba léptető rendelkezése a folyamatban lévő ügyekre vonatkozóan nem határoz, a módosítás karaktere annyiban eljárásjogi, amennyiben az a lakáshasználat igazolásának módjára vonatkozik. Anyagi viszont abban a tekintetben, amikor a helyben lakás időtartamára a szabályozás jogot alapít. Mivel a hároméves helyben lakás jogi tény, a jogszabályi módosítás főszabály szerint csak a hatálybalépését követően keletkezett jogi tényekre vonatkozhat. Jelen esetben tehát a beiktatott vélelmet a felperest érintő alanyi jogot illetően 2022. 01. 01. napját, azaz a rendelkezés hatályba lépését megelőző, az ügyben 2019. 10. 21. napjától kezdődő és eddig tartó időszak tekintetében nem lehet alkalmazni a Jat. 15. § (1) bekezdés a) pontja alapján.

Mindezek alapján a Kúria megállapította, hogy az alperesi érdekeltnek az elfogadó nyilatkozatától, azaz 2022. 10. 21. napjától visszamenőleg számított 3 évre kellett az életvitelszerű helyben lakást igazolnia. Az Nytv. 26/A. § (2) bekezdése azonban csak 2022. 01. 01. napjától lépett hatályba. Ami a hatályba lépést megelőző időszakra nézve az alkalmazandó jog értelmezését illeti, anyagi jogi hatása miatt egyértelműen irányadónak kell tekinteni az 5/2022. jogegységi határozat értelmezését, miszerint szükség van a hatósági bizonyítvánnyal vagy más módon való igazolásra az ottlakás ténye hitelt érdemlő bizonyítását illetően.

A Kúria korábbi joggyakorlatára vonatkozóan a jogegységi határozat alkalmazhatóságát továbbra is fenntartotta, így az Fftv. 21.§ (5) bekezdésének kivételszabállyal történő kiegészítése továbbra sem írja felül a jogegységi határozatban előírt hitelt érdemlő igazolás szükségességét. Mindezek alapján az alperesi érdekelt a 3 éves helyben lakás tényét nem igazolta, a jogerős ítéletet ezért a Kúria fenntartotta⁵³.

⁵³ Kfv. VI. 37.459/2023/9.

4. FEJEZET

Az Európai Unió szabályok hatása és az Európai Unió Bíróságának esetjoga

4.1. A helyben lakás követelményének hatása az Európai Unió szabadságjogok érvényesülésére

A helyben lakás fogalmainak vizsgálata és az ahhoz kapcsolódó bizonyítás hazai gyakorlatának bemutatása után érdemes az Európai Unió viszonylatában is vizsgálódnunk. Az uniós jog elsőbbségének elve alapján a hazai szabályozás az uniós jogszabályokon és irányelveken alapszik, ugyanis az unió rendelkezéseinek átültetése a tagállamok számára kötelező, az azzal ellentétes szabályozás a tagállamok között fennálló integrációt alapjaiban sérti meg. Az Európai Unió ugyanakkor földtulajdonlási kérdéseket tagállami hatáskörben hagyva, elvi előírások szintjén rendezi. Ezt a megállapításomat erősíti meg Szilágyi János Ede, aki szerint „a földforgalom tulajdonszerzési vonatkozásait tekintve uniós szinten alapvetően csak alapelvi előírások vannak – leginkább a tőke szabad mozgása és a letelepedés szabadsága érintett, – és ezek konkrét földtulajdonszerzésre történő bírói értelmezése is meglehetősen kevés. Lényegében ez teremti meg azon szakirodalmi felvetés létjogosultságát, amelyet Korom Ágoston *‘birtokpolitikai bizonytalansággént’⁵⁴* definiál az európai uniós szabályozási kereteket illetően.” E bizonytalanságok elsősorban az új tagállamok gyakorlata során valósulhatnak meg⁵⁵. Csák Csilla úgy fogalmazott, hogy a bizonytalanságok többek között abból a körülményből fakadhatnak, hogy a tagállami politika, amely lévén összhangban kerülnek a Közös Agrárpolitika (a továbbiakban: KAP) célkitűzésével, és amelynek célja a mezőgazdasági területek igazságos elosztása, a spekulatív nyomás feloldása és a vidéki lakosság fenntartása szükségszerűen növeli az EUB intézkedéseit és a gazdasági összeegyeztethetlenségeket a szabadságjogok terén⁵⁶.

A szabályok megalkotása során kiemelkedő az egyenlő bánásmód elvének egyik specialitásaként számontartott *nemzeti elbánás elve*, mely szorosan összefügg az EUB által – az uniós jog általános, központi alapelveként – definiált diszkrimináció tilalmával⁵⁷. A dolgot később taglalt jogeseteiből is láthatjuk, hogy a diszkrimináció, - mint objektív indokokkal nem

⁵⁴ KOROM (2013) pp. 13-24.

⁵⁵ KOROM (2015) pp. 445-454.

⁵⁶ CSÁK – KOCSIS – RAISZ (2015) pp. 32-43.

⁵⁷ KIRÁLY (1998) p. 255.

alátámasztható önkény - tilalma nem korlátozásmentességi kötelezettséget jelent⁵⁸, ugyanis, ha az egy jogrendszerben mindenkire egyformán vonatkozik, akkor nem minősül diszkriminatívnak⁵⁹ és nem sérti a nemzeti bánásmód követelményét⁶⁰.

A nemzeti elbánás elvének szellemében történő magyar jogalkotás – a tízéves moratóriumnak köszönhetően – csak később kezdődött el. Hazánk addig mellőzhette a nemzeti elbánást bevezetését a termőföldek tulajdonszerzése vonatkozásában az EU vállalatok és polgárok tekintetében, amíg nem vált az Unió rendes tagjává. A szabályozás ilyen területét érintette a magyar termőföldek megszerzése nem Magyarországon lakó, vagy nem magyar állampolgár természetes személyek, illetve jogi személyek által, így tulajdonszerzésükre 2011-ig csak akkor volt lehetőségük, ha önálló vállalkozó mezőgazdasági termelőként szándékoztak letelepedni és legalább 3 éve folyamatosan jogszerűen Magyarországon laktak és folytattak mezőgazdasági tevékenységet⁶¹. Mindez igazolja azt, hogy már a csatlakozáskor fennálló normák is mekkora hangsúlyt fektettek a letelepedés és az ottlakás követelményére.

*„Európai uniós tagságából fakadó kötelezettsége minden tagállamnak, hogy az áruk, személyek, tőke és a szolgáltatások szabad áramlása elvének megfelelően, valamint a diszkrimináció tilalmát tiszteletben tartva lehetővé tegye a tagállami polgárok számára a földszerzést.”*⁶² Így a moratórium lejártával Magyarország számára is előírta az uniós jog elsődleges és másodlagos jogforrásainak teljes körű betartását, hiszen az alapszabadságok határon átnyúló érvényesülésének és a KAP megvalósulásának a tagállami jogszabályok összhangja elengedhetetlennek bizonyul a mai napig. Ezek közül kiemelkedő az Európai Unió Működéséről szóló Szerződés (a továbbiakban: az EUMSz) által megfogalmazott azon követelmények, mint a diszkrimináció tilalma, a személyek, a szolgáltatások és tőke szabad mozgása, a letelepedés szabadsága, vagy tagállamokban fennálló tulajdoni rendre vonatkozó előírások⁶³. A Fftv. a nemzeti szabályozást – az európai uniós elvárásoknak megfelelően – alapjaiban alakította át a föld tulajdoni és használati jogának megszerzésére vonatkozó jogi korlátokat, a diszkrimináció-mentesség jegyében a szerzést a magyar állampolgárok számára is szigorúan szabályozta⁶⁴, azokat elsősorban tárgyi és alanyi oldalról kötötte meg⁶⁵. *„E szabályozási keret kialakítása során a magyar jogalkotó arra törekedett, hogy a nemzeti*

⁵⁸ KECSKÉS SZÉCSÉNYI (1997) pp. 721-729.

⁵⁹ GÁL (2016) pp. 30-40.

⁶⁰ HORNYÁK (2019) pp. 47-59.

⁶¹ SZILÁGYI (2017) pp. 148-164.

⁶² GYÜRE (2010) pp. 98-104.

⁶³ EUMSz 18., 49., 63., 345. Cikk

⁶⁴ BÁNYAI (2016) pp. 16-27.

⁶⁵ CSÁK– SZILÁGYI (2013) pp. 220-224.

*alkotmányban rögzített módon garantálja mind a tulajdonhoz való jogot, mind a termőföld, mint természeti erőforrás és nemzeti vagyon védelmét.*⁶⁶”

A tulajdoni rend kapcsán az EUB egyik ítélete szerint bár egy tagállam jogosult tulajdoni viszonyait önállóan kialakítani, mindeközben sem sértheti az EU alapjogait, így az EU által biztosított gazdasági alapszabadságok – voltaképpen a tőke- és személyek szabad mozgásának, pontosabban a letelepedés szabadságának, mint negatív integrációs szabályok – érvényesülését⁶⁷. *Korom Ágoston* szavaival élve ezek a szabadságok ugyanis az EU jogrendjének alapjai, amelyek „*a termelési tényezők mozgása akadályainak – és főként a tagállamok által támasztott akadályainak – leépítésére irányulnak*”⁶⁸, illetve meggyőződése, hogy „*ha a Bizottság tagállamokra bizza annak eldöntését, hogy mely uniós rendelkezéseket kell alkalmazni a birtokpolitikában, kiteszi őket egy olyan bizonytalan helyzetnek, hogy a jogalanyok szabályozásaikat bármikor bíróság előtt támadhatják meg, aláásva a birtokpolitikai célkitűzéseik megvalósíthatóságát.*”⁶⁹

A mezőgazdasági föld és a mezőgazdasági üzem tőkeelem jellegét az EUB sem vitatta irányelvében, melléklete a tőkemozgás fogalmának értelmezése során mindenképp zsinórmértéknek tekinthető⁷⁰. Az irányelv szerint a tőkemozgások körébe tartoznak azok a műveletek, amelyekkel valamely tagállam területén az ott lakóhellyel nem rendelkező személyek ingatlanberuházást hajtanak végre, és ingatlanbefektetésnek minősül az „épületek vagy földterület vásárlása, valamint épületek megépítése természetes személyek által nyereségszerzés vagy személyes használat céljából.”⁷¹ A mezőgazdasági föld, illetve üzem, mint tőkeelem tárgyában pedig a KAP célkitűzései – mint pozitív integrációs előírások – megvalósulásának érdekében a tagállam megállapíthat a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló korlátozásokat. Más szemszögből nézve, *Jan Tinbergen*, holland közgazdász megfogalmazásával „*a pozitív integrálódás egy építő folyamatot jelent, melynek során az egyes tagok olyan intézményi reformokat hajtanak végre, amelyek lehetővé teszik a kölcsönös hasznok magasabb fokú kihasználását. Ezek az intézmények olyan új mechanizmusok beindítását takarják, amelyek nem zárják ki más országok késleltetett jogharmonizációját, átmeneti piacvédelmi intézkedéseit.*”⁷² Ugyanakkor *Józon Mónika* vetette fel a kérdést ehhez kapcsolódóan, hogy – mivel a Szerződések a belső piac kapcsán erről nem rendelkeznek – „a

⁶⁶ SZILÁGYI –CSÜTÖRTÖKI (2023)

⁶⁷ Európai Bíróság (ECJ) 182/83. ítélete

⁶⁸ SZILÁGYI (2017) pp. 148-164.

⁶⁹ KOROM – BOKOR (2017) p. 8.

⁷⁰ VINCZE (2008) pp. 6-9.

⁷¹ 88/361/EGK irányelv

⁷² PINTÉR (2017)

*határok nélküli európai piac megteremtése során milyen legyen a kombinációja a deregulációt eredményező negatív integrációnak, és az újra szabályozást megvalósító pozitív integrációnak.*⁷³”

A nemzeti elbánás elvével összhangban az Európai Unió részes tagállamainak a személyek, a szolgáltatások és a tőke szabad mozgása kapcsán is ugyanolyan oltalomban kell részesíteniük az uniós polgársággal rendelkezőket, mint amilyenben saját állam állampolgáraikat részesítik. Megjegyzendő, hogy „*a nemzeti elbánás elvének értelmében nem minősül hátrányos megkülönböztetésnek az, amikor a tulajdonszerzés vagy a földbérlet szabályait az állam úgy változtatja meg, hogy az új, szigorúbb feltételek a saját ország állampolgárain kívül a letelepedő külföldiekre is kiterjednek*”⁷⁴. A tagállamok eltérő jogszabályai elsősorban akkor minősülnek összeegyeztethetőnek a közösségi joggal, ha azok valamilyen olyan jogszerű, közérdekű célra irányulnak, melyet más – az alapvető szabadságjogokat kevésbé korlátozó – intézkedéssel megvalósítani nem lehet, továbbá, „*ha nem szolgálnak a tagállamok közötti tőke mozgásokat érintő önkényes hátrányos megkülönböztetés vagy rejtett korlátozás eszközéül*”⁷⁵. Az EUB joggyakorlatában pedig jogszerű, közérdekű célnak minősül a vidéki népesség megtartása, illetve a vidéki közösségek védelme, így előírhatóak olyan követelmények, hogy a mezőgazdasági területeket lehetőleg tulajdonosaik lakják és műveljék meg. Így az EUB vonatkozó esetjoga alapján elmondható, hogy – annak ellenére, hogy a kezdeti integrációs lépések gyakran hiányoznak és nem stabilak, mivel azok leginkább a nemzeti preferenciák legalacsonyabb közös nevezőjét tükrözik⁷⁶ – a helyben lakás követelménye a személyek- és a tőke szabad áramlását korlátozó, ugyanakkor jogszerűen és közérdekből alkalmazott eszköze.

Összevetve egyes európai országok földforgalommal kapcsolatos szabályait, észrevehető, hogy a közép-európai országok jelentős része nagy jelentőséget tulajdonít mezőgazdasági földszerzési szabályaikra, ideértve a határon átnyúló földszerzési szabályokat is, hiszen az ebben való megállapodások fő témaként szerepeltek az EU csatlakozási feltételekről szóló tárgyalások során. Ahogy Szilágyi János Ede erről szóló tanulmányából⁷⁷ kitűnik, a jogalkotás, illetve a régió országainak politikája és jogi kultúrája igazi közép-európai sajátosságokat tükröznek, ugyanakkor jelentős különbségek vannak a különböző országok

⁷³ JÓZON (2019) p. 251.

⁷⁴ KORÉNYI (2003) p. 229.

⁷⁵ KURUCZ (2015) p. 138.

⁷⁶ HALMAI (2019) pp. 17-276.

⁷⁷ SZILÁGYI (2022) pp. 11-370.

nemzeti földtörvényei között, amikben lehetünk liberálisabb és korlátozóbb jogszabályokra egyaránt.

A lengyel jogszabályok nem írják elő azt a követelményt, hogy az ingatlanok vásárlója a mezőgazdasági földterületen lakjon, azonban, ha egy természetes személy termőföld megszerzését kezdeményezi, vállalnia kell a termőföld megszerzésétől számított 5 éven belül, hogy annak a településnek a területén, ahol a mezőgazdasági terület található, a vevő által alapított, vagy egy meglévő családi gazdaságnak minősül mezőgazdasági üzemet hoz létre. A jogalkotó emellett bevezetett egy olyan rendelkezést, melyben előnyben részesíti azokat a személyeket, akik abban a községben laknak, ahol az adott mezőgazdasági terület található. Ez határozza meg az egyén vásárlói státuszát mezőgazdasági termelő vagy más jogalanyok számára a mezőgazdasági terület megszerzése iránti kérelmének benyújtása során.⁷⁸ Hasonlóképpen Romániában, ahol a tartózkodási követelményeket az elővásárlási jogokkal és a vásárlási elsőbbség jogával összefüggésben szabályozzák⁷⁹.

A szlovák földszerzésről szóló törvény bár ma már a helyi felvásárlók javára történő kiváltságokról sem és a lakóhely követelményére vonatkozóan sem tartalmaz rendelkezéseket, megjegyzendő, hogy a korábbi szabályozás sokkal szigorúbb volt. Az országban történő termőföld megszerzésének követelményrendszere a természetes személyek esetében 10 éves állandó lakóhelyet, a jogi személyek legalább 10 éves regisztrált irodát írt elő⁸⁰.

A cseh szabályozás sajátossága, hogy jelenleg az egyetlen jelentős jogi akadály a mezőgazdasági földterület határokon átnyúló megszerzésének a Cseh Köztársaságban az állam elővásárlási joga, amely csak a kiválasztott földterületekre, különösen a védett természeti területekre vonatkozik. Az állami tulajdonban lévő mezőgazdasági földterületek átruházására külön szabályok vonatkoznak, ezek azonban nem korlátozzák a más államokból származó érdekelt feleket, nem tesznek különbséget sem ott, sem a másik tagállamban lakóhellyel rendelkezők, sem a mezőgazdasági tevékenység végzésének követelményei kapcsán⁸¹.

Az Európai Unióba való belépés után a KAP célkitűzései kapcsán Horvátországnak számos kihívással kellett szembesülnie a mezőgazdaság reformjával kapcsolatban annak érdekében, hogy összhangba kerüljön az uniós joggal és politikákkal. A nemzeti mezőgazdasági földpiac kapcsán az EU belső piacára történő bejutása érdekében a csatlakozási feltételek megkövetelik a mezőgazdasági földterület megszerzésére vonatkozó nemzeti diszkriminatív

⁷⁸ LEDWOŃ, P. (2022) pp. 199-219.

⁷⁹ VERESS: (2022) pp. 219-249.

⁸⁰ SZILÁGYI, J. E., SZINEK CSÜTÖRTÖKI, H. (2022) pp. 267-293.

⁸¹ VOMÁČKA, V., LEICHMANN, J. (2022) pp. 127-145.

korlátozások kiiktatását, valamint az ország mezőgazdasági földterület-piacának az uniós piaci szabadságokhoz való igazítását. Az intézkedéseket a lehető leghamarabb, az átmeneti, 10 éves moratórium⁸² időszak lejártának megvárása nélkül meg kell kezdeni, hogy felkészüljenek az esetleges kedvezőtlen hatásokra⁸³. Szilágyi János Ede és Szinek Csütörtöki Hajnalka ezzel kapcsolatos friss kutatása alapján elmondható, hogy mára „Horvátországban az uniós természetes és jogi személyek a mezőgazdasági területek megszerzése esetén teljes mértékben a belföldi személyekkel egyenlőnek minősülnek⁸⁴”.

Bár Szerbia mai napig nem tagja az EU-nak, sajátos helyzetben van a tárgyalt kérdésekkel kapcsolatban. A tagállami tartózkodási követelményeket az EU azért találta sértőnek, mert nem szolgálnak olyan törvényes célt, amely indokolná a korlátozást lehetőség mezőgazdasági földterület tulajdonjogának megszerzésére. Az irányadó szabályok csupán néhány esetben biztosítanak kedvezményeket a nemzeti földvásárlók számára, melyre leginkább a Libert-ügy alapján mutatott rá az EUB. Az egyetlen eszköz, amely valóban rendelkezésre áll minden vásárló számára, az a szomszédos termőföld tulajdonosának elővásárlás joga, mely független attól, hogy a megszerző milyen állampolgár. Ami a többi kiváltságot illeti, az állam elővásárlási joggal rendelkezik, ha a termőföldet külföldinek adják el, amit különösen nehéz összeegyeztetni az uniós jog alapvető szabadságjogaival, mert annak meglehetősen nyilvánvaló célja az, hogy megakadályozza a mezőgazdasági földek tulajdonjogának külföldi által történő megszerzését⁸⁵.

4.2. Európai Unió Bíróságának esetjoga a helyben lakás kapcsán

Mára a belső piac működését alapvetően a más említett négy szabadság és a harmonizációs intézkedések kombinált alkalmazása határozza meg, amelyben a negatív és a pozitív integráció egyensúlyát – az EUMSZ útmutatása hiányában – az EUB joggyakorlata alakítja.⁸⁶ Az uniós jog alkalmazásának elérése és a gazdasági integráció fenntartása érdekében pedig az EUB arra ösztökélt, hogy eljárásait az egyéni jogérvényesítés és az ahhoz fűzött szankciórendszer segítségével a tagállamokat az uniós jog végrehajtására ösztönözze.⁸⁷

Ha sorra vennénk azokat a jogeseteket, amelyek kapcsán felmerül a helyben lakás követelményének az Európai Unió Bírósága általi jogértelmezése, végeláthatatlan területet

⁸² SZILÁGYI – SZINEK CSÜTÖRTÖKI (2024) p. 184.

⁸³ JOSIPOVIĆ, T. (2022) pp. 93-127.

⁸⁴ SZILÁGYI – SZINEK CSÜTÖRTÖKI (2024) p. 200.

⁸⁵ ŽIVKOVIĆ, M. (2022) pp. 249-267.

⁸⁶ SOMSSICH (2023) p. 3.

⁸⁷ KOROM (2015) i.m.

kellene elemeznünk. Mindennek okán a teljesség igénye nélkül a helyben lakás szempontjából két különlegesebb esetet górcső alá véve ábrázolhatjuk az EUB esetjogát a leginkább szemléletesen.

4.2.1. A Festersen-ügy:

A Festersen-ügyben mivel a német állampolgárságú Festersen dán földön fekvő mezőgazdasági földterület tulajdonosaként nem létesített ott állandó lakóhelyet, az illetékes mezőgazdasági bizottság felhívásában közölte, ha nem tesz eleget a helyben lakás követelményének, fél éven belül meg kell válnia ingatlanától. Festersen erre hajlandóságot nem mutatva pénzbüntetésben részesült, mely ellen jogorvoslattel élt. A dán kormány védekezésül a nemzeti jogszabályok jogszerűségére a termőföldek közvetlen hasznosítással történő kihasználásának megőrzésére, a termőföldek tulajdonosaik általi művelésére, a vidéki népesség megtartására és a területek észszerű használatának előnyben részesítésére, mint közérdekű célokra hivatkozott.

A Bíróság döntésében úgy rendelkezett, hogy ellentétes a tőke szabad mozgásával az olyan nemzeti jogszabály, amely a mezőgazdasági földterület megszerzését ahhoz a feltételhez köti, hogy a szerző fél ott állandó lakóhelyet létesítsen. Indokolásában kimondta, hogy mivel a helyben lakás előírása nem egyenlő a személyes művelés kötelezettségével, így a vidéki népesség megtartásának célkitűzését nem szolgálja. A helyben lakási kötelezettség a lakóhely szabad megválasztásának jogát is korlátozza, így e kapcsán vizsgálni kell a közérdekű cél eléréséhez szükséges eszközöket, melyet a Bíróság nem tartott megfelelőnek⁸⁸.

4.2.2. A Libert-ügy

A Libert-ügy kiindulópontja a belga „flamand” rendelet azon előírása volt, miszerint azok, akik nem rendelkeznek "elégleges kapcsolattal" a szociális lakások létesítésével érintett céltelepülésekkel, nem vásárolhatják meg az ilyen területeken található ingatlanokat. Az "elégleges kapcsolat" fennállásához szükséges kritériumrendszer magába foglalta a folyamatos lakóhely fennállását legalább hat éve az adott, vagy szomszédos településen.

Az EUB megállapította, hogy a rendelet előírásai megakadályozzák az ingatlan megvásárlása kapcsán az "elégleges kapcsolattal" nem rendelkezőket, így az az EUMSZ által biztosított alapvető gazdasági szabadságok korlátozását jelenti. A rendelet célkitűzései

⁸⁸ C-370/05.

érdekében tett intézkedések szükségesség-arányosság tesztje során az "elégéses kapcsolat" feltételei kapcsán a Bíróság rögzítette, hogy "e feltételek egyike sincs közvetlen kapcsolatban azon társadalmi-gazdasági szempontokkal, amelyek megfelelnek az említett céljának."⁸⁹.

⁸⁹ C-197/11.

5. FEJEZET

Záró gondolatok

A magyar földforgalmi rendszert, a termőföld adásvétel folyamatát és szabályainak megállapítását nagyban befolyásolta a mindennapi élet változatossága, illetve a sokszínű szerződési gyakorlat is. Bár az elővásárlási jog alapvető szabályait a Ptk. fekteti le, annak folyamata a gyakorlatban sokkal összetettebb. Nem elegendő ugyanis jogosultságunkat a vonatkozó közigazgatási eljárási szabályok ismerete nélkül gyakorolnunk. Az eljárást mind bonyolítja a vételi ajánlat és az elfogadó nyilatkozat megtételére, a bejegyzési engedély megadására, illetve az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre vonatkozó részletszabályok. Ahogy a jogesetek elemzéséből is kiderült, olykor, a legkülönbébb helyzetek során a bíróságok hosszas jogértelmezésre és gondos mérlegelésre volt szükség ahhoz, hogy igazságot szolgáltatassanak egy jogvita során.

A helyben lakás követelménye a földművelés észszerűségének és célszerűségének érvényesülése érdekében kapott helyet a Fftv. speciális elővásárlási sorrendjében, melynek felállításával úgy tűnt, egyszerűbb eligazodni a jogosultságok megállapításakor, a gyakorlatban viszont új jogértelmezési nehézségeket szült. A helyben lakó fogalmának meghatározásához elengedhetetlennek bizonyult a polgár lakóhelyének értelmezése. Kulcsfontosságú, hogy a 2022. január 1-től hatályos fogalom függetleníti a lakóhely meghatározását attól a követelménytől, hogy azt a polgár életvitelszerűen, otthonául használja, így mára a polgár lakóhelye alatt annak a lakásnak vagy szállásnak a címét értjük, amely a polgár állammal, továbbá a természetes és jogi személyekkel, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetekkel való hivatalos kapcsolattartása, valamint lakóhelyhez kötött jogainak és kötelezettségeinek megalapozásául szolgál.

Érdemes kitérni ezzel kapcsolatban három különleges esetre, a tartózkodási hely fogalmára, a fiktív lakóhely-bejelentések esetjogára, illetve a településszintű lakosok földtulajdon szerzésének precedensére. A lakóhely fogalmának változtatása a tartózkodási hely fogalmát annyiban érintette, hogy mivel már a lakóhely fogalmának nem képezi törvényi elemét az életvitelszerűség, elhagyásának szándéka nem felétlenül jelenti a tényleges máshol lakást, hiszen az nem függ többé az életvitelszerű ottlakástól, a lakóhely megváltoztatásának szándéka azonban már ezt magában foglalja. A fiktív lakóhely-bejelentések esetjoga kapcsán a Kúria kimondta, hogy bár a szabad lakó-és tartózkodási hely megválasztásának joga állampolgári jog, az életvitelszerű ottlakás nem tekinthető egyenlőnek az ennek látszatát keltése céljából

kezdeményezett lakcímbejelentésekkel, és a lakóhellyel összefüggő jogosultságok érvényesítéséhez kapcsolódó, lakcímbejelentéseket érintő garanciális szabályok továbbra is biztosítottak. Nem utolsó sorban pedig a Kúria azt is kimondta, hogy a lakcím szerinti lakóhellyel nem rendelkező, de a nyilvántartásban "lakcím nélkülként" nyilvántartott személy termőföld adásvételi szerződés útján történő tulajdonszerzése e minősége miatt okán nem korlátozható.

A lakóhely fogalmának változását követően, a hatályos szabályok szerint az elővásárlási jogosultnak jogosultságának gyakorlásához életvitelszerű lakáshasználat – mint tényleges, valódi tényállapot, azaz mint valódi, életvitelszerű ottlakás – szükséges, és ahol ennek az életvitelszerű lakáshasználatnak a gyakorlása folyik, az minősül a jogosult lakóhelyéül, és ennek az életvitelszerű lakáshasználatot szolgáló helynek kell legalább 3 éve folyamatosan azon a településen elhelyezkednie, amelynek a közigazgatási területén a szerződés tárgyát képező termőföld fekszik. A fogalmi értelmezések nehézségeibe ütköző bíróságok számára a Kúria megalkotta az 5/2022. jogegységi határozatot, mely a későbbiekben a helyben lakás értelmezését és bizonyítását érintő ügyek kardinális jogforrásává vált, ugyanis irányt mutatott azzal kapcsolatban, hogy az életvitelszerű lakóhely bizonyítása során azt a többletkövetelményt kell igazolni, hogy a személy ténylegesen a bejelentett lakcímén él, erre hivatkozásul pedig nem alkalmas a bejelentett lakcímet – vagy tartózkodási helyet – igazoló lakcímkártya. A tényállapotok bizonyítási eszközei közül kiemelkedő – bár nem kizárólagos – a jegyző által kiállított hatósági bizonyítvány, ám ennek benyújtása során sem lehetetlenülnek el azok az ellenérdekű felek, akik hitelt érdemlően képesek bizonyítani az abban foglaltakkal ellenkező valóságot. A Kúria említett jogértelmezését ma már a bírói gyakorlatban és a földforgalmi tételes jogban is viszontláthatjuk, jogi relevanciáját csak a Fftv. 2023. évben végbement módosítását követő földforgalmi peres eljárásai során érzékelheti a Közigazgatási Bírósággént eljáró illetékes Törvényszéki bírói tanács.

Az ehhez kapcsolódó jogalkotási és jogértelmezési nehézségek valószínűleg abban mutatkoztak, hogy a hazai szabályozásnak úgy kellett lehetővé tennie az EU elsődleges jogforrásaiban lefektetett alapszabadságok érvényesülését, hogy ezzel ne veszélyeztesse a termőföldet – mint lényeges állami szuverenitási tényezőt. Mivel a föld véges természeti jószág és korlátozottan áll rendelkezésre, nem helyettesíthető, ezért monopolizálható, így mind gazdasági, mind társadalompolitikai szempontból indokolt annak közjogi korlátokkal biztosított védelme. Ezzel összefüggő véleményem szerint a hazai birtokpolitika kapcsán az is látható, hogy Magyarország legfőbb döntéshozói kifejezett figyelmet tulajdonítanak annak, hogy az európai mellett a magyar nemzeti érdekek is érvényesülni tudjanak. Nem mindegy

ugyanis, hogy egy tagállam birtokpolitikája, ahhoz kapcsolódó mozgástere, illetve célkitűzése hogyan kerülhetnek összhangba a KAP célkitűzéseivel, és az EU legfontosabb jogforrásai erre milyen hatást gyakorolnak. A vizsgált ügyekben az alapvető gazdasági alapszabadságok, mint elsődleges jogi rendelkezések jutottak érvényre. Esetükben az EUB azt vizsgálta, hogy hogyan érvényesül a nemzeti elbánás elve, a tagállami szabályozás tartalmaz-e valamilyen közvetlen vagy közvetlen hátrányos megkülönböztetést más tagállam állampolgárára nézve, milyen módon igazolhatóak a tagállami intézkedések a közérdekkel, illetve azok megfelelnek-e a szükségesség, az arányosság és a célszerűség követelményeinek. *„Azon nem diszkriminatív intézkedés, amely a beáramló tőke mozgást korlátozza, megengedett, feltéve, hogy olyan objektív és állandó feltételeken alapszik, amelyet közzétettek és a közérdek érdekében kötelező elvárások támasztják alá”*⁹⁰.

Megállapítható, hogy a tagállami birtokpolitikai mozgástér a pozitív és negatív integrációs forma metszéspontjában helyezkedett el⁹¹, azaz a gazdasági alapszabadságok közül a tőke mozgása – mint elsődleges jogi rendelkezés – került alkalmazása, mely felálláson a 2006/123 irányelv alkalmazása változtat majd⁹². *„Az összes tagállam birtokpolitikai mozgásterét alapvetően a közösségi jognak a tőke szabad áramlására vonatkozó rendelkezései határozzák meg, mint ahogy kitűnik, a termőföldvásárlásokat és a letelepedés szabadságát is érintik.*⁹³” – mutatott rá helyesen Korom Ágoston. A letelepedés szabadsága öleli fel ugyanis a mezőgazdasági vállalkozás megkezdését és gyakorlását.⁹⁴ Ugyanakkor fontos hangsúlyozni Jean-Bernard Aubry véleményét, miszerint *„az uniós jog által a birtokpolitikában működtetett kontroll (...) jellemző a belső piac jogának egészére is. Ez a kontroll, – vagyis a gazdasági alapszabadságok érvényre juttatása – olyan primátust élvez, mely uniós kontrollmechanizmust nevezhetjük európai gazdasági alkotmányosságnak.*⁹⁵

Úgy vélem, ilyen jelentőségű kérdések érintésével igazolást nyert azon hipotézisem, miszerint a helyben lakás elővásárlás során érvényesülő jelentősége, – köszönhetően az uniós jog elsőbbségének, illetve a jogértelmezést végző bírói szerveknek, – nagyban hatott a hazai joggyakorlatra, és meg tudott úgy mutatkozni, hogy képes szolgálni a magyar agrárpolitikai célok érvényesülésének elősegítésén túl a spekulatív földszerzők törekvéseinek szembeszeként is.

⁹⁰ EMBER (2016) p. 25.

⁹¹ KOROM (2013) pp. 13-24.

⁹² TEMESI -KOROM (2024) p. 13.

⁹³ KOROM (2009) p. 12.

⁹⁴ TATTAY (2015) pp. 23-27.

⁹⁵ AUBRY, Jean-Bernard: Administrative Law. Bruylant, Bruxelles, 2010, collection sous la dir. de Jürgen Schwarze p. 96.

Felhasznált források jegyzéke

Felhasznált szakirodalom

- Agrárjog (1999) = Dr. DOMÉ Györgyné – Dr. HÁRSFALVI Rezső – Dr. KURUCZ Mihály – Dr. RÉTI Mária – Dr. VASS János (szerk.): Agrárjog. (Budapest, 1999)
- ANDRÉKA -OLAJOS (2017) = ANDRÉKA Tamás –OLAJOS István: A földforgalmi jogalkotás és jogalkalmazás végrehajtása kapcsán felmerült jogi problémák elemzése (*Magyar Jog* 2017/7-8.) 410-424. o.
 - <https://szakcikkadatbazis.hu/doc/2088405> (2024. 08. 11.)
- AUBRY, Jean-Bernard (2010) = Administrative Law. Bruylant, Bruxelles, 2010, collection sous la dir. de Jürgen Schwarze p. 96.
- BÁNYAI (2016)=BÁNYAI Krisztina: A földszerzés korlátozásának elméleti és gyakorlati kérdései Magyarországon (*Agrár- és Környezetjog* 2016. 20. szám) pp. 16-27.
 - <https://ojs.mtak.hu/index.php/JAEL/article/view/2683/1914> (2024. 06. 12.)
- CSÁK – SZILÁGYI (2013)= CSÁK, Csilla – SZILÁGYI, János Ede: Legislative tendencies of land ownership acquisition in Hungary, in: (Roland Norer – Gottfried Holzer (szerk.): *Agrarrecht Jahrbuch*, Wien-Graz, Neuer Wissenschaftlicher Verlag, 2013. pp. 220-224.
- CSÁK – KOCSIS – RAISZ (2015) = CSÁK, Csilla–KOCSIS, Bianka Enikő –RAISZ, Anikó: Vectors and indicators of agricultural policy and law from the point of view of the agricultural land structure (*Journal of Agricultural and Environmental Law* 19/2015.) pp. 32-43.
 - http://epa.niif.hu/01000/01040/00021/pdf/EPA01040_agrar_es_kornyezetjog_19_032-043.pdf (2024. 06. 23.)
- CSÁK, Csilla: The Regulation on Agricultural Land Ownership in Hungary after the Moratorium, (*Zbornik Radova* 2017/1) pp. 1125-1135. doi:10.5937/zrpfns51-14099
- CSÁK–HORNYÁK–KOCSIS–OLAJOS–KÓKAI-KUNNÉ SZABÓ–SZILÁGYI (2017) = CSÁK Csilla–HORNYÁK Zsófia–KOCSIS Bianka Enikő–OLAJOS István–KÓKAI-KUNNÉ SZABÓ Ágnes–SZILÁGYI János Ede: A magyar agrár- és vidékfejlesztési jogi szabályozás lehetőségei a globalizálódó Európai Unióban (Miskolci Egyetemi kiadó, 2017.) p. 84.
 - <https://m2.mtmt.hu/gui2/?mode=browse¶ms=publication;3204281> (2024. 07. 01.)
- DÉZSI (2024)= DR. DÉZSI Andrea: Az elővásárlási jog szabályai a joggyakorlat tükrében p. 16.

- https://www.mabie.hu/attachments/article/1418/D%C3%A9zi_Andrea_Az%20el%C5%91v%C3%A1s%C3%A1rl%C3%A1si%20jog%20szab%C3%A1lyai%20a%20joggyakorlat%20t%C3%BCkr%C3%A9ben.pdf (2024. 06. 11.)
- EMBER (2016) = DR. EMBER Alex: Magyar földjogi szabályozás az Európai Unió tükrében (EJ, 2016/3.) p. 25.
 - <https://szakcikkadatbazis.hu/doc/2050275> (2024. 07. 01.)
- GÁL (2016) = GÁL Enikő.: A földszerzés alkotmányjogi alapjairól (*Jogi tanulmányok* 2016/1.) pp. 30-40.
- GYURÁN (2024) = Dr. GYURÁN Ildikó: A földforgalmi perek gyakorlati kérdései- Az életvitelszerű lakáshasználat vizsgálata című előadása (2024. március 19.)
- GYÜRE (2010) = GYÜRE Annamária Csilla: Az európai földszabályozás aktuális kihívásai, szerk.: CSÁK Csilla (Miskolc, Novotni Kiadó 2010) pp. 98-104.
 - <https://szakcikkadatbazis.hu/doc/9832563> (2024. 06. 18.)
- HALMAI (2019) = HALMAI Péter: Tagállami integrációs modellek – A gazdasági kormányzás új dimenziói az Európai Unióban (Dialóg Campus, Budapest, 2019) pp. 17-276.
 - https://antk.uni-nke.hu/document/akk-copy-uni-nke-hu/web_PDF_Tagallami_integracios_modellek.pdf (2024. 07. 29.)
- HEDEMANN (1932) = HEDEMANN JUSTUS, Wilhelm: Die Fortschritte des Zivilrechts im XIX. Jahrhundert II/ 1. – Die Entwicklung des Bodenrechts von der französischen Revolution bis zur Gegenwart pp. 524-531.
 - <https://www.jstor.org/stable/23684592?seq=3> (2024. 06. 12.)
- HOLLÓ (2013) = HOLLÓ Klaudia: Az elővásárlási jogról, mint a földforgalom korlátozásának közvetett eszközéről (*Themis*, az ELTE Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola lektorált elektronikus folyóirata, 2013. március) p. 12.
 - https://edit.elte.hu/xmlui/bitstream/handle/10831/34558/Themis_2014_jun_Holló_Klaudia_p_42-59.pdf (2024. 07. 27.)
- HORNYÁK (2017) = HORNYÁK Zsófia: A mezőgazdasági föld, mint természeti erőforrás. (*Pro Publico Bono-Magyar Közigazgatás*, 2017/4) p. 14.
- HORNYÁK–JAKAB–NAGY –OLAJOS (2017) = HORNYÁK, Zsófia–JAKAB, Nóra–NAGY, Zoltán –OLAJOS, István: Influencing factors of the competitiveness of national agricultural law (*Journal of Agricultural and Environmental Law* 22/2017) pp. 37-56.
 - <https://ojs3.mtak.hu/index.php/JAEL/article/view/2463/1784> (2024. 07. 11.)

- HORNYÁK (2019) = HORNYÁK Zsófia: Az Európai Unió mezőgazdasági földek tulajdonszerzésével kapcsolatos rendelkezéseiről In: Prof., Dr. Szabó Miklós (szerk.) *Studia Iurisprudentiae Doctorandorum Miskolciensium (Miskolci Doktoranduszok Jogtudományi Tanulmányai)* Tomus 18. Miskolc, Magyarország: Bíbor Kiadó (2019) pp. 47-59.
 - <https://jogikar.uni-miskolc.hu/files/6952/doktori%20akta%2018%20v%C3%A9gleges.pdf> (2024. 08. 09.)
- HORNYÁK (2021) = HORNYÁK, Zsófia: Legal frame of agricultural land succession and acquisition by legal persons in Hungary. (*Journal of Agricultural Law*, 30/2021) pp. 86-99.
- JÓZON (2019) = JÓZON Mónika: Az áruk szabad mozgása az Európai Unióban, és a tagállami fogyasztóvédelem érvényesülése a negatív és a pozitív integráció közötti összefüggések tükrében (*Jogtudományi Közlöny*, 2019/6.) p. 251.
 - <https://szakcikkadatbazis.hu/doc/9028251> (2024. 06. 15.)
- JOSIPOVIĆ, T. (2022) = JOSIPOVIĆ, T. (2022) ‘Croatia: Agricultural Land as Resource of Interest – Adjustment of Acquisition of Agricultural Land by Foreigners to EU Market Freedoms’ in SZILÁGYI, J. E. (ed.) *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective*. Miskolc–Budapest: Central European Academic Publishing pp. 93-127.
 - <https://real.mtak.hu/154764/1/CEALSCEPhD05AcquisitionofAgriculturalLand%20s06e-konyv.pdf> (2024. 07. 22.)
- KÁRPÁTI (2018) = KÁRPÁTI Orsolya: Az elektronikus anyakönyv és a személyiadat- és lakcímnnyilvántartás viszonyrendszere (*Új magyar közigazgatás*, 2018/4) p. 169.
- KECSKÉS – SZÉCSÉNYI (1997) = KECSKÉS László – SZÉCSÉNYI László: A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 6. §-a a nemzetközi jog és az EK-jog fényében (*Magyar Jog* 1997/12) pp. 721-729.
- KIRÁLY (1998) = KIRÁLY Miklós.: A diszkrimináció tilalma az Európai Bíróság joggyakorlatában (Akadémiai Kiadó, Budapest 1998) p. 255.
 - <https://m2.mtmt.hu/api/publication/1462306> (2024. 08. 23.)
- KORÉNYI (2003) = DR. KORÉNYI Sarolta.: Uniós csatlakozás és termőföldtulajdon (*Magyar Jog* 2003/4) p. 229.
 - <https://szakcikkadatbazis.hu/doc/7164414> (2024. 06. 11.)

- KOROM (2009) = KOROM Ágoston: A termőföldek külföldiek általi vásárlására vonatkozó 'moratórium' lejártát követően milyen birtokpolitikát tesz lehetővé a közösségi jog. *Európai Jog*, 2009, 6. szám p. 12.
 - <https://szakcikkadatbazis.hu/doc/5874151> (2024. 07. 14.)
- KOROM (2013) = KOROM Ágoston: Az új földtörvény az uniós jog tükrében, in: Korom Ágoston (szerk.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban* (Budapest, Nemzeti Közszerológálati Egyetem, 2013) pp. 13-24.
- KOROM (2015) = KOROM Ágoston: Az Európai Unió joga által meghatározott, mezőgazdasági termőföldek használatának és tulajdonának szabályozására irányuló mozgástér (*Polgári Szemle*, 2015. dec. 11. évf. 4-6. sz.) pp. 445-454.
 - https://polgariszemle.hu/images/content/pdf/psz_2015_4-6.szam_36.pdf (2024. 07. 25.)
- KOROM – BOKOR (2017) = KOROM Ágoston – BOKOR Réka: Gondolatok az új tagállamok birtokpolitikájával kapcsolatban, in: GELLÉN Klára (szerk.): *Honori et Virtuti, Szeged, Iurisperitus*, 2017. p. 8.
 - https://acta.bibl.u-szeged.hu/69657/1/polay_064_259-267.pdf (2024. 07. 12.)
- KURUCZ (2008) = KURUCZ, Mihály: Die ungarische Grundeigentumsregelung und die Grundlagen ihrer Erneuerung (Annales Universitatis Scientiarum Budapestinensis De Rolando Eötvös Nominatae - Sectio Iuridica 59:1. (2008) pp. 162-194.
 - https://www.ajk.elte.hu/file/annales_2008_07_Kurucz.pdf (2024. 06. 25.)
- KURUCZ (2015) = KURUCZ Mihály: Gondolatok a magyar földforgalmi törvény uniós feszültségpontjainak kérdéseiről, in: Szalma József (szerk.): *A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken 2014, Újvidék, VMTT*, 2015 p. 138.
 - https://www.vmtt.org.rs/mtn2014/120_172_Kurucz.pdf (2024. 07. 24.)
- LEDWOŃ, P. (2022) = LEDWOŃ, P. (2022) 'Poland: An Attempt at a Balance Between the Protection of Family Holding and the Freedoms of the European Union' in SZILÁGYI, J. E. (ed.) *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective*. Miskolc–Budapest: Central European Academic Publishing pp. 199-219.
 - https://real.mtak.hu/154764/1/CEALSCEPhD05AcquisitionofAgriculturalLand_s06e-konyv.pdf (2024. 07. 22.)
- OLAJOS (2014) = OLAJOS István: Az elővásárlási és elő-haszonbérleti jog gyakorlásának szabályai p. 227.

- https://www.vmtt.org.rs/mtn2014/227_235_Olajos.pdf (2024. 08. 06)
- OLAJOS (2016) = OLAJOS István: Az elővásárlási jog gyakorlása általában, és a termőföld értékesítése során: Elővásárlási jogok gyakorlása a termőföld értékesítése során (Budapest, Magyarország: MJE 2016)
 - <https://m2.mmt.hu/api/publication/3144030> (2024. 05. 14.)
- OLAJOS (2017) = OLAJOS, István: The acquisition and the right of use of agricultural lands, in particular the developing Hungarian court practice, Agrár- és Környezetjog, 2017/23.) p. 112.
 - https://real.mtak.hu/72494/1/EPA01040_agrar_es_kornyezetjog_23_091_116_u.pdf (2024. 07. 14.)
- PAPIK (2015)= PAPIK, Orsolya: In the footsteps of the agricultural product sales contract or the survival of the provisions of the agricultural product sales contract in the new Hungarian Civil Code (*Journal of Agricultural and Environmental Law* 18/2015.) p. 65.
 - <https://ojs.mtak.hu/index.php/JAEL/article/view/2697/1947> (2024. 06. 03.)
- PINTÉR (2017) = PINTÉR Tibor: Az európai integráció – gazdasági és politikai alapú elméleti megközelítések (*Polgári Szemle* 13. évf., 4–6. szám, 2017)
 - <https://polgariszemle.hu/aktualis-szam/149-nemzetkozi-gazdasag-es-tarsadalom/938-az-europai-integracio-gazdasagi-es-politikai-alapu-elméleti-megkozelitesek> (2024. 06. 03.)
- PUSZTAHELYI Réka: Az elővásárlási jog egyes kérdései a bírói gyakorlatban (*Miskolci Jogi Szemle* 4. évfolyam (2009) 2. szám) p. 97.
- SCHILLER-DOBROVITZ (2019) = SCHILLER-DOBROVITZ Alexandra: A termőföld elővásárlási jog egyes kérdései a bírói gyakorlat tükrében, különös tekintettel a polgári jogi szabályok alkalmazhatóságának problematikájára in: *ELTE ÁJK OTDK Válogatott tanulmányok* (Budapest, Magyarország: ELTE Eötvös Kiadó (2019) pp. 155-165.
 - https://www.eltereader.hu/media/2019/06/AJK_OTDK_Valogatott-tanulmanyok_READER.pdf (2024. 06. 01.)
- SOMSSICH (2023) = SOMSSICH Réka: „Jogharmonizáció” in JAKAB András – KÖNCZÖL Miklós – MENYHÁRD Attila – SÜLYÖK Gábor (szerk.): *Internetes Jogtudományi Enciklopédia* (EU-jog rovat, rovatszerkesztő: VARJU Márton, HORVÁTHY Balázs, VÁRNAY Ernő) (2023). p. 3.
 - <https://ijoten.hu/szocikk/jogharmonizacio> (2024. 07. 09.)

- SZILÁGYI (2017) = SZILÁGYI, János Ede: European legislation and Hungarian law regime of transfer of agricultural and forestry lands (*Journal of Agricultural and Environmental Law* 23/2017) pp. 148-164.
 - <https://ojs.mtak.hu/index.php/JAEL/article/view/2456/1776> (2024. 07. 05.)
- SZILÁGYI (2022) = SZILÁGYI, János Ede: Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective (*Central European Academic Publishing* Miskolc – Budapest, Hungary 2022.) pp. 11-370.
 - https://real.mtak.hu/154764/1/CEALSCEPhD05AcquisitionofAgriculturalLand_s06e-konyv.pdf (2024. 07. 03.)
- SZILÁGYI, J. E., SZINEK CSÜTÖRTÖKI, H. (2022) = SZILÁGYI, J. E., SZINEK CSÜTÖRTÖKI, H. (2022) ‘Slovakia: Open Land Market and No Restrictions’ in SZILÁGYI, J. E. (ed.) *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective*. Miskolc–Budapest: Central European Academic Publishing pp. 267-293.
 - https://real.mtak.hu/154764/1/CEALSCEPhD05AcquisitionofAgriculturalLand_s06e-konyv.pdf (2024. 07. 22.)
- SZILÁGYI – SZINEK CSÜTÖRTÖKI (2023) = SZILÁGYI, János Ede –SZINEK CSÜTÖRTÖKI, Hajnalka: The Past, Present, and the Future of Hungarian Land Law in the Context of EU Law Or, why Hungary Became One of the Most Active Member States in Land Matters before the CJEU? (*Hungarian Yearbook of International Law and European Law* Issue 1: 2023) pp. 318-334.
 - https://www.elevenjournals.com/tijdschrift/HYIEL/2023/1/HYIEL_2666-2701_2023_011_001_022 (2024. 07. 02.)
- SZILÁGYI – SZINEK CSÜTÖRTÖKI (2024) = SZILÁGYI János Ede –SZINEK CSÜTÖRTÖKI Hajnalka: A határon átnyúló mezőgazdasági földszerzések szabályozása egyes közép európai országokban in: *Sectio Juridica et Politica, Tomus XLII/1 (2024) (Publicationes Unicersitas Miskolcinensis)*
 - <https://doi.org/10.32978/sip.2024.012>
- TATTAY (2015) =TATTAY Levente: Földtulajdonszerzés az Európai Unióban (*Gazdaság és jog*, 2015/3.)
 - <https://szakikkadatbazis.hu/doc/3892769> (2024. 07. 12.)
- TEMESI – KOROM (2024) = TEMESI István-KOROM Ágoston: A Cali Apartments és a Visser ügyben hozott ítéletek milyen válaszokat adhatnak a KOB Sia ügyben hozott ítélettel kapcsolatban? p. 13. (WordDoc.) 2024. megjelenés alatt

- VERESS: (2022) = VERESS, Emőd: (2022) ‘Romania: Between Scylla of EU Law and Charybdis of National Interest – Belated Restrictions in the Land Market’ in SZILÁGYI, J. E. (ed.) *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective*. Miskolc–Budapest: Central European Academic Publishing pp. 219-249.
 - https://real.mtak.hu/154764/1/CEALSCEPhD05AcquisitionofAgriculturalLand_s06e-konyv.pdf (2024. 08. 11.)
- VINCZE (2008) = VINCZE Attila: A "lex MOL" és a tőke szabad mozgása az Európai Bíróság gyakorlata tükrében (*Gazdaság és Jog*, 2008/2.) pp. 3-9.
 - <https://szakcikkadatbazis.hu/doc/9466712> (2024. 07. 30.)
- VOMÁČKA, V., LEICHMANN, J. (2022) = VOMÁČKA, V., LEICHMANN, J. (2022) ‘Czech Republic: An Open Market Dominated by Large Owners’ in SZILÁGYI, J. E. (ed.) *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective*. Miskolc–Budapest: Central European Academic Publishing pp. 127-145.
 - https://real.mtak.hu/154764/1/CEALSCEPhD05AcquisitionofAgriculturalLand_s06e-konyv.pdf (2024. 07. 22.)
- ŽIVKOVIĆ, M. (2022) = ŽIVKOVIĆ, M. (2022) ‘Serbia: Strict Laws, Liberal Practice’ in SZILÁGYI, J. E. (ed.) *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective*. Miskolc–Budapest: Central European Academic Publishing pp. 249-267.
 - https://real.mtak.hu/154764/1/CEALSCEPhD05AcquisitionofAgriculturalLand_s06e-konyv.pdf (2024. 07. 22.)

Felhasznált jogszabályok, határozatok

- 1992. évi LXVI törvény 5. § (2)-(4) bek.; 26. § (1) bek.; 26/A. § (1) és (2) bek.;
- 1992. évi LXVI. törvény általános rendelkezések: a törvény célja
- 1992. évi LXVI. törvény értelmező rendelkezések 3. pont
- Inyvtv. 16. § g)
- 2010. évi CXXX. törvény 15. § (1) bek.
- 2013. évi CXXII. törvény értelmező rendelkezések 9. pont a) és b)
- Fétv. 29. § (1) bek.
- Fftv. 18. § (1) és (2) bek.; 21. § (5) bek.; 21. § (9) bek.;
- Ptk. 6:211. § (1) bek.; 6:226. § (2) és (3) bek.

- 146/1993. (X. 26.) Korm. rendelet
- 88/361/EGK irányelv
- EUMSZ 18., 49., 63., 345. Cikk

Egyéb jogértelmezések

- 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény
- 3063/2022. (II. 25.) AB határozat
- 3244/2017. (X. 10.) AB határozat
- 5/2022. JEH határozat
- BH 2023.5.143
- BH1996. 433.
- BH2006. 159. I.
- Kfv.IV.37.187/2014/6.
- Kfv.III.37.903/2022/5.
- Kfv.37514/2022/9.
- Kfv.VII.37.257/2022.
- Kfv.IV.37.313/2023/8.
- C-182/83.
- C-370/05.

Felhasznált internetes források

- A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. hivatalos honlapja: Tájékoztatás a Magyar Államot megillető elővásárlási és/vagy előbérleti jogról szóló nyilatkozat kiadása kapcsán
 - https://www.mnv.hu/ingatlan_portfolio/eljarasi_dokumentumok/elovasarlasi_jog_nyilatkozat (2024. 06. 06.)

Mellékelt ábrák

- *1.sz. ábra* (saját szerkesztés) CSÁK Csilla–HORNYÁK Zsófia–KOC SIS Bianka Enikő–OLAJOS István–KÓKAI-KUNNÉ SZABÓ Ágnes–SZILÁGYI János Ede: A magyar agrár- és vidékfejlesztési jogi szabályozás lehetőségei a globalizálódó Európai Unióban (Miskolci Egyetemi kiadó, 2017.) pp. 76-95. alapján (a dolgozat 8. oldalán)
- *2.sz. ábra* (saját szerkesztés) a Fftv. 18. §-a alapján (a dolgozat 10. oldalán)