

SZEGEDI TÖRVÉNYSZÉK
6726 Szeged, Fő fasor 16-20.
6701 Szeged, Pf.: 408. Tel.: 06-62-795-010

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG		
Ügyszám: III / 00250 - 0 / 2023		
Erkezett: 2023 FEBR 01.		
Erkezés módja		
<input type="checkbox"/> POSTÁN	<input checked="" type="checkbox"/> @	EGYÉB:
Példány: 1	Melléklet: 11	Kezelőiroda: [Signature]

101.K.701.361/2022/17.

A Szegedi Törvényszék [redacted] [redacted] v. [redacted] által képviselt K [redacted] [redacted] kamarai jogtanácsos által képviselt **Békés Vármegyei Kormányhivatal** (5600 Békéscsaba, Hunyadi tér 1.) **alperes** ellen földforgalmi ügyben hozott közigazgatási határozat elleni közigazgatási perében, amelybe hivatalból perbe állította [redacted] I. r., [redacted] által képviselt [redacted] II. r. alperesi és a [redacted] által képviselt **Nemzeti Agrárgazdasági Kamara** (1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113.) **III. r. alperesi érdekeltet**, meghozta a következő

v é g z é s t:

A bíróság az eljárást felfüggeszti.

A bíróság az Alkotmánybíróságnál kezdeményezi a Kúria Jogegységi Panasz Tanácsa 5/2022. Jogegységi határozata [Jpe.IV.60.024/2022/12. szám, közzétéve: Magyar Közlöny 2023/5. (I. 12.) számában, a továbbiakban: JEH vagy 5/2022. JEH határozat] Alaptörvénybe ütközésének vizsgálatát, az alaptörvény-ellenességének megállapítását és a jogegységi határozat megsemmisítését a Magyar Közlönyben történt közzétételére, 2023. január 12-re visszaható hatállyal.

A bíróság kezdeményezi továbbá az alaptörvény-ellenes 5/2022. JEH határozat általános és a Szegedi Törvényszék 101.K.701.361/2022. ügyszám alatt folyamatban lévő perében történő alkalmazási tilalmának elrendelését.

E végzés ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

- [1] A bíróság az eljárást felfüggesztette és az Alkotmánybíróságnál egyedi normakontroll eljárást kezdeményez Magyarország Alaptörvénye (a továbbiakban: Alaptörvény) 24. cikk (2) bekezdésének b) pontja, az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 25. § (1) bekezdése, 37. § (2) bekezdése, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 32. §-a, 34. § b) pontja alapján alkalmazandó a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 126. § (1) bekezdés b) pontja, 131. § (1), (3) bekezdései alapján.

Tényállás:

- [2] Az I. r. érdekelt mint eladó és a felperes mint vevő 2022. március 18-án adásvételi szerződést (a továbbiakban: szerződés) kötött a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) hatálya alá tartozó öt [REDACTED] ingatlanra (a továbbiakban: ingatlanok). Az alperes által a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat során közzétételre alkalmasnak talált, 2022. április 13. és június 13. között, a hirdetményi portálon közzétett szerződésre a II. r. alperesi érdekelt 2022. június 10-én érvényes elfogadó nyilatkozatot tett.
- [3] A felperesnek a személyi adat- és lakcímnnyilvántartás adatai szerint 1992. január 10-től folyamatosan Végegyházán van a bejelentett lakóhelye, bejelentett tartózkodási helye nincs. Elővásárlási jogát a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés e) pontjára és (4) bekezdés a) pontjára, azaz arra alapította, hogy olyan földművesnek minősül, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a 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 őstermelők családi gazdaságának tagja.
- [4] A II. r. alperesi érdekelt lakcímnnyilvántartásba bejelentett lakóhelye születése, 2001. augusztus 18-a óta [REDACTED] található, bejelentett tartózkodási helye nincs. A II. r. alperesi érdekelt a Szegedi Tudományegyetemen a szerződés megkötését megelőzően egyetemi tanulmányokat kezdett, nappali tagozatos hallgató. Elővásárlási jogát a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontjára és (4) bekezdés a) és b) pontjára, azaz arra alapította, hogy helyben lakó földművesnek minősül, őstermelők családi gazdaságának tagja, egyúttal fiatal földműves.
- [5] Az alperes a Földforgalmi tv. 23. § (3) bekezdése alapján, a Földforgalmi tv. 18. §-ára figyelemmel megállapította: az elővásárlási rangsorban a II. r. alperesi érdekelt a felperest megelőzi, majd a rendelkezésére álló okiratok másolatát és az iratjegyzéket továbbította a III. r. alperesi érdekelt területileg illetékes szervének, a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Békés Megyei Elnökségének, utóbbi az adásvételi szerződés jóváhagyását azonos indokokkal mind a felperes, mind a II. r. alperesi érdekelt vonatkozásában támogatta.
- [6] Az alperes a felperesnek, valamint az I. és II. r. érdekeltnek az állásfoglalást az észrevételezés lehetőségére vonatkozó tájékoztatással megküldte, az állásfoglalásra észrevétel nem érkezett.
- [7] Az alperes a 2022. augusztus 16-án kelt 572.004-7/2022. ügyiratszámú határozatával az adásvételi szerződést azzal hagyta jóvá, hogy a felperes mint szerződés szerinti vevő helyébe a II. r. alperesi érdekelt lép. A határozat indokolása a II. r. alperesi érdekelt elővásárlási joga kapcsán azt tartalmazza, hogy az alperes a személyi adat- és lakcímnnyilvántartás adatai alapján állapította meg, hogy a II. r. alperesi érdekelt lakóhelye több mint 3 éve [REDACTED] településen van.

A felek álláspontja:*A kereseti kérelem*

- [8] A felperes a per 2023. január 24-i tárgyalása során pontosított keresetében az alperes határozatának megsemmisítését és az alperes új eljárásra kötelezését kérte azzal, hogy a megismételt eljárás során vele kell jóváhagyni a szerződést.

- [9] Álláspontja szerint a II. r. alperesi érdekelt egyrészt a JEH határozat alapján nem megfelelően igazolta az életvitelszerű lakóhelyét, a jegyző által kiállított hatósági bizonyítványt nem csatolta az elfogadó jognyilatkozatához, másrészt nem ██████████ rendelkezik életvitelszerű lakóhellyel. A II. rendű alperesi érdekelt ██████████ folytat egyetemi tanulmányokat, ezért ██████████ életvitelszerű lakóhellyel nem rendelkezik.

Az alperes védekezése és az alperesi érdekeltek álláspontja

- [10] Az alperes a Földforgalmi tv. 5. § 9. pontja, a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény (a továbbiakban: Nytv.) 26. § (1) bekezdése, 26/A. § (1)-(2) bekezdései, valamint az Nytv. 26/A §-át beiktató az Adatváltozás-kezelési szolgáltatás bevezetésével, továbbá az állampolgárok adminisztratív terheinek csökkentésével összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi CXIX. törvény (a továbbiakban: Módtv.1.) 2. §-ához fűzött indokolásra hivatkozva kérte a kereset elutasítását. Álláspontja szerint jogszerűen fogadta el II. r. alperesi érdekelt által megjelölt ranghelyet a lakcímnnyilvántartás adatai alapján.
- [11] Álláspontja szerint az Nytv. új, 2022. január 1-jétől hatályos szabályozásával a polgárok szabadon megválaszthatják, mely lakóhelyüket tekintik életvitelszerűen lakott otthonuknak, ezt a hatósági nyilvántartásba történő bejelentéssel nyilváníthatják ki. Az Nytv. 26/A. § (2) bekezdése alapján ugyanis amennyiben csak lakóhely van bejelentve, a lakóhelyet, ha tartózkodási hely is be van jelentve, a tartózkodási helyet kell életvitelszerűnek tekinteni. Azzal, hogy a II. r. alperesi érdekelt tartózkodási helyét nem jelentette be – ez az Nytv. 26. §-ának módosításával kötelezettségből lehetőséggé vált – kinyilvánította, hogy lakóhelyét tekinti életvitelszerűen lakott otthonának.
- [12] Végül életszerűtlennek tekintette azt, hogy az egyetemi tanulmányok az életvitelszerűséget megszakítják, rámutatva többek között arra, hogy egyetem nincs minden településen.
- [13] A II. r. alperesi érdekelt – hivatkozva többek között a Kúria Kfv.37.320/2016/4. számú határozatára – kifejtette: az alperes jogszerűen fogadta el a közhiteles nyilvántartás adatait a helyben lakás igazolására. Mindemellett érdemben is vitatta a felperesnek a II. r. alperesi érdekelt életvitelszerű helyben lakásával és a gazdálkodási tevékenység folytatásának hiányával kapcsolatos állításait.
- [14] A III. r. alperesi érdekelt álláspontja szerint az alperes jogszerűen járt el azzal, hogy az életvitelszerű helyben lakás tényét a lakcímnnyilvántartó közhiteles adatbázisából leellenőrizte, a nyilvántartás adattartalma az alperes számára nem volt megkérdőjelezhető, mivel ellentétes bizonyítékkal a felek, az érdekeltek az eljárás során nem szolgáltak.
- [15] **Az Alaptörvény indítvánnyal érintett rendelkezései:**

B) cikk

Magyarország független, demokratikus jogállam.

C) cikk

A magyar állam működése a hatalom megosztásának elvén alapszik.

XIII. cikk

(1) Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.

XV. cikk

(1) A törvény előtt mindenki egyenlő. Minden ember jogképes.

(2) Magyarország az alapvető jogokat mindenkinek bármely megkülönböztetés, nevezetesen faj, szín, nem, fogyatékoság, nyelv, vallás, politikai vagy más vélemény, nemzeti vagy társadalmi származás, vagyoni, születési vagy egyéb helyzet szerinti különbségtétel nélkül biztosítja.

Releváns jogszabályi rendelkezések:

- [16] Tekintettel arra, hogy a Földforgalmi tv. szerinti helyben lakást az elfogadó jognyilatkozat megtétele mellett az azt megelőző 3 évre (2019. június 10. – 2022. június 10.) vonatkozóan is vizsgálni kell, és az Nytv. a perbeli tényállás szerinti 3 éves időtartam alatt, 2022. január 1-jével módosult, a Földforgalmi tv. releváns rendelkezéseinek 2023. január 1-jétől hatályos módosítása pedig a jogértelmezés kapcsán szintén jelentőséggel bír, jelen perben a Földforgalmi tv. és Nytv. perben alkalmazandó szabályainak 3 időállapota releváns.
- [17] ***A 2022. január 1-jét közvetlenül megelőzően (a továbbiakban: első időszak) hatályban volt jogszabályok***

Nytv. 5. § E törvény alkalmazása során:

(...)

(2) A polgár lakóhelye: annak a lakásnak a címe, amelyben a polgár él. A lakcímbeljelentés szempontjából lakásnak tekintendő az az egy vagy több lakóhelyiségből álló épület vagy épületrész, amelyet a polgár életvitelszerűen otthonául használ, továbbá – a külföldön élő magyar és nem magyar állampolgárok kivételével – az a helyiség, ahol valaki szükségből lakik, vagy – amennyiben más lakása nincs – megszáll.

(3) A polgár tartózkodási helye: annak a lakásnak a címe, ahol – lakóhelye végleges elhagyásának szándéka nélkül – három hónapnál hosszabb ideig tartózkodik.

Nytv. 26. §

(1) A Magyarország területén élő, e törvény hatálya alá tartozó polgár [4. § (1) bekezdés] köteles beköltözés vagy kiköltözés után három munkanapon belül lakóhelyének, illetve tartózkodási helyének címét nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni (a továbbiakban együtt: lakcímbeljelentés).

Földforgalmi tv. 5. § E törvény alkalmazásában

(...)

9. helyben lakó: az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adás-vételi, a csere, illetve a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik.

Földforgalmi tv. 18. § (1) A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

(...)

d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;

(...).

[18] ***A 2022. január 1-je és 2022. december 31-e között (a továbbiakban: második időszak) hatályban volt szabályok***

Nytv. 5. § E törvény alkalmazása során:

(...)

(2) A polgár lakóhelye: annak a lakásnak vagy szállásnak (a továbbiakban együtt: lakás) a címe, 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 szolgál.

(3) A polgár tartózkodási helye: annak a lakásnak a címe, ahol a polgár – a lakóhely-változtatás szándéka nélkül – három hónapnál hosszabb ideig tartózkodik.

(...)

Nytv. 26. §

(1) A Magyarország területén élő, e törvény hatálya alá tartozó polgár köteles lakóhelyének címét nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni. A tartózkodási hely címe bejelenthető (a lakó-, illetve a tartózkodási hely bejelentése a továbbiakban együtt: lakcímbejelentés), vagy a 26/A. §-ban meghatározottak szerint valamely jogosultság feltételeként bejelentendő. Ha a lakcímbejelentésre költözéssel összefüggésben kerül sor, a bejelentést a beköltözéstől vagy a kiköltözéstől számított három munkanapon belül kell megtenni.

26/A. §

(1) Jogszabály valamely jogosultság adott hellyel összefüggő gyakorlása, szolgáltatás igénybevétele, kötelezettség teljesíthetősége vagy más joghatás feltételeként előírhatja a tartózkodási hely bejelentését, vagy az életvitelszerű ottlakás tényének egyéb módon való igazolását.

(2) Ha jogszabály valamely jogosultság vagy kötelezettség tekintetében eltérően nem rendelkezik, ellenkező bizonyításig a polgár életvitelszerű lakáshasználata helyének a bejelentett lakóhelyét kell tekinteni, ha tartózkodási hely bejelentésére nem került sor.

A Földforgalmi tv. 5. § 9. pontja és 18. § (1) bekezdés d) pontja az 1) időállapottal azonos szöveggel volt hatályban.

[19] ***A 2023. január 1-jétől (a továbbiakban: harmadik időszak) hatályos szabályok***

Földforgalmi tv. 5. § E törvény alkalmazásában

(...)

9. helyben lakó:

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, továbbá

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 fekszik.

A Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontja, az Nytv. 5. § (2) és (3) bekezdésének, 26. § (1) bekezdésének, valamint 26/A. § (1) és (2) bekezdésének szövege a 2) időállapothoz képest változatlan.

[20] *Az 5/2022. JEH határozat*

Rendelkező rész:

1. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 9. pontja szerinti „helyben lakó” fogalmának lényege az adott lakóhelyen való életvitelszerű tartózkodás, amelyet a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozathoz csatolt okirattal kell igazolni. A lakcímet igazoló hatósági igazolás (lakcímkártya) önmagában nem igazolja a helyben lakás tényét. Ez a törvényi feltétel – egyebek között – a jegyző által kiállított hatósági bizonyítvánnyal igazolható hitelt érdemlően.
2. Az igazolás adatával szemben – a közigazgatási vagy polgári perben – ellenbizonyításnak van helye, amelynek során a bíróság bármely alkalmas bizonyítási eszközt figyelembe vehet.
3. A Kúria K.VII. ítélkező tanácsa a Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett Kfv.II.37.320/2016/4., Kfv.IV.37.041/2019/7. és Kfv.III.37.387/2021/6. számú határozatoktól eltérhet.

Indokolás:

(...)

[23] A Földforgalmi tv. 5. §-ához fűzött jogalkotói indokolás szerint az értelmező rendelkezések között csak a törvény által alkalmazott fogalmak meghatározása szükséges. Ilyen a helyben lakó fogalma, amely „szűkítésre kerül arra a személyre, akinek az életvitelszerű lakóhelye (vagyis nem csupán a bejelentett) legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adás-vételi, a csere, illetve a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik”. Az életvitelszerű lakóhely azt a többletkövetelményt juttatja kifejezésre, hogy a személy ténylegesen a nyilvántartó hatóság felé bejelentett lakcímen él. Amíg tehát az életvitelszerű otthagás valós tényeket, körülményeket, vagyis egy tényállapotot tükröz, addig a bejelentett lakóhely egy nyilvántartási állapotot jelöl. Az Nytv. 26. § (1) bekezdése szerint a Magyarország területén élő, e törvény hatálya alá tartozó polgár köteles a beköltözés vagy kiköltözés után három munkanapon belül lakóhelyének címét nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni. E rendelkezésből azonban nem következik, hogy a Földforgalmi tv. alkalmazásában, a releváns 3 éves időszakban az elővásárlásra jogosult személy megszakítás nélkül, folyamatosan a bejelentett lakcímen él.

[24] A Jogegységi Panasz Tanács ezt követően azt a kérdést vizsgálta, hogy az elővásárlási jogosultságot megalapozó helyben lakás tényét milyen módon kell igazolni. A Földforgalmi tv. és 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.) sem határozza meg az elővásárlási jog fennállását igazoló okiratokat. Ebből következően minden olyan okirat alkalmas lehet e követelmény igazolására, amely hitelt érdemlően tanúsítja, hogy az elővásárlási jogára hivatkozó személy a meghatározott időszakban életvitelszerűen a bejelentett lakcímen élt. Ilyen okirat különösen a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 32. § (6) bekezdés d) pont da) alpontja szerinti, a jegyző által kiállított hatósági bizonyítvány.

[25] A lakcímkártya mint a lakcímet igazoló hatósági igazolás – vita esetén – a lakcím meghatározása körében fontos bizonyítási eszköz, de önmagában nem alkalmas a helyben lakás hitelt érdemlő igazolására. A polgárok személyi adatainak és lakcímeinek nyilvántartásáról

szóló 1992. évi LXVI. törvény végrehajtásáról szóló 146/1993. (X. 26.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 16. §-a alapján a hatósági igazolvány célja a polgár tájékoztatása a bejelentett lakcíméről annak érdekében, hogy azt a törvényben előírt kötelezettsége teljesítéséhez közhitelűen igazolhassa. A lakcímkártya a (2) bekezdésben meghatározott adatokat tartalmazza, úgymint személyes adatok, lakcím, kiállítás kelte és a kiállító hatóság megnevezése. Ezek az adatok viszont önmagukban nem tükrözik az elővásárlásra jogosult és a megszerezni kívánt föld közötti tényleges kapcsolatot, mivel az igazolvány kiállítására – amint ez az Nytv. 2022. január 1-jétől hatályos 26/A. § (1) és (2) bekezdésének egybevetett tartalmából is kitűnik – nem e célból kerül sor.

[26] A Jogegységi Panasz Tanács harmadsorban vizsgálta az életvitelszerű ott lakást igazoló okirat – köztük kiemelten a Korm. rendelet szerinti hatósági bizonyítvány – eljárásjogi összefüggéseit. Az elővásárlásra jogosult mindenekelőtt arra köteles, hogy a Földforgalmi tv. 21. §-ában foglalt alaki és tartalmi követelményeknek megfelelő elfogadó nyilatkozatát a (3) bekezdésben meghatározott 60 napos jogvesztő határidőben megtegye, és ahhoz az elővásárlási jogosultságát igazoló okiratot csatolja. Ebből következően, ha az elővásárlásra jogosult a helyben lakását a jegyző által kiállított hatósági bizonyítvánnyal kívánja igazolni, azt az ajánlatot elfogadó nyilatkozatához az előzőekben írt határidőben köteles csatolni. Az ügyben eljáró mezőgazdasági igazgatási szerv mint hatóság hiánypótlást csak rendkívül szűk körben, a Fétv. 34. § (1)-(4) bekezdései szerint rendelhet el, ezért a fenti határidőn belül sem jogosult felhívni az elővásárlási jogosultat arra, hogy – példának okáért – az elmaradt hatósági bizonyítványt csatolja. A hiányzó okirati igazolás pótlására a határidő jogvesztő jellegére tekintettel egy későbbi per során sincsen lehetőség. A Földforgalmi tv. 21. §-ában foglalt követelmények megsértése, így a hatósági bizonyítvány csatolásának elmulasztása azzal a következménnyel jár, hogy a (9) bekezdés alapján úgy kell tekinteni, mintha az arra jogosult nem gyakorolta volna az elővásárlási jogát.

[27] A helyben lakás tényének hatósági bizonyítvánnyal történő igazolása sem jelenti azt, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata ellen indult közigazgatási perben vagy az adásvételi szerződés hatálytalanságának megállapítására irányuló polgári perben a fél ne tehetné vitássá az elővásárlási jogára hivatkozó természetes személy életvitelszerű helyben lakását az érintett településen. A jegyző által kiállított hatósági bizonyítvány a Pp. 323. §-a szerint közokirat, amellyel szemben ellenbizonyításnak van helye. Erre – a Pp. 265. § (1) bekezdése szerint – az a fél köteles, akinek érdekében áll az ellenbizonyítás, vagyis annak bizonyítása, hogy az elővásárlási jogával élő természetes személy nem a bejelentett lakcímen él életvitelszerűen.

(...)

Az 5/2022. JEH határozat jelen perben való alkalmazása

- [21] Az 5/2022. JEH határozat a fentiek szerinti első időszakot érintő tényállás mellett született. A Kúria azonban a határozat [25] bekezdésének utolsó mondatával egyértelművé tette, hogy a Nytv. második időszakban hatályos szabályai szerint sem tartja elegendőnek a lakcímnnyilvántartás adatait a helyben lakás igazolására.
- [22] Tekintettel arra, hogy az II. r. alperesi érdekeltnek a Földforgalmi tv. értelemben vett helyben lakást az elfogadó nyilatkozat időpontja mellett az azt megelőző három évre is igazolnia kellett, jelen perben az első két időszakban hatályos jogszabályi rendelkezések alkalmazandók.

- [23] A fenti két ok miatt a bíróság az 5/2022. JEH határozat jelen perben való alkalmazásától nem tekinthet el.
- [24] A Kúria a 2023. január 17-én hozott Kfv.VII.37.006/2023/3. számú, a 5/2022. JEH határozat meghozatalát követően hozott ítélete megerősíti: a Kúria álláspontja szerint a hatóság a lakcímet igazoló hatósági igazolást (lakcímkártyát) önmagában nem fogadhatja el a helyben lakás tényének igazolására. A megismételt hatósági eljárásra előírta: az alperesnek a megismételt eljárásban az adásvételi szerződés jóváhagyása során azt kell értékelnie, hogy az elfogadó jognyilatkozatot tevő alperesi érdekelt a perbeli ingatlanok tekintetében a helyben lakás tényét, azaz a helyben lakó, illetve helyben lakó szomszéd minőségét okirattal nem igazolta, és e tekintetben hiánypótlásnak sincs helye. Ennek jogkövetkezményét a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdésében foglalt rendelkezés figyelembevételével kell levonnia.

A bíróság álláspontja az ügy érdemében – az 5/2022. JEH határozat alaptörvény-ellenessége

- [25] A Földforgalmi tv. 5. § 9. pontja szerinti „helyben lakás” igazolásával kapcsolatban a Kúria számos döntést hozott, amelyekben két szélsőséges álláspontot foglalt el:
- [26] Az egyik, közigazgatási ügyekben kialakított álláspont szerint (Kfv.II.37.320/2016/4., Kfv.IV.37.041/2019/7. és Kfv.III.37.387/2021/6.) a lakcímnnyilvántartás adatai szolgálnak a helyben lakás igazolására és a hatósági eljárásban a hatóság hivatalból nem jogosult ezzel szemben bizonyítást lefolytatni (eszerint földforgalmi ügyben a hatóságnak *ad absurdum* még abban az esetben is el kellett fogadnia a lakcímnnyilvántartás adatait, ha hivatalos tudomása van róla, hogy az ügyfél nem e bejelentett lakóhelyén él, ott akár soha nem is lakott). Ezeknek a döntéseknek a kettős alapja, hogy – az első időszakban hatályban volt – Nytv. lakóhely fogalmának eleme az életvitelszerűség, másrészt a közhiteles nyilvántartás adatait ellenkező bizonyításig a hatóság köteles elfogadni. A Kúria ezen túl a pártatlanság követelményére is hivatkozott (Kfv.III.37.387/2021/6).
- [27] Ezzel szemben a másik, polgári ügyekben kialakult és az 5/2022. JEH határozattal megerősített álláspont szerint [Kúria Pfv.VI.21.768/2018/6. (közvetéve: BH2020.1.14.)] a lakcímnnyilvántartás adatai önmagukban nem alkalmasak a Földforgalmi tv. 5. § 9. pontjában meghatározott „helyben lakás” igazolására, ami feltételezi, hogy a Kúria sem az első, sem a második időszak vonatkozásában nem tekinti a helyben lakás fogalmi elemének az életvitelszerű otthlakást. Az életvitelszerűség igazolására pedig a Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés d) pont da) alpontjában meghatározott, a Nemzeti Földalapba tartozó földekre vonatkozó árverésen való részvétel előfeltételeként az életvitelszerűség igazolása érdekében előírt jegyzői hatósági bizonyítványt tartotta – többek között – megfelelőnek. A Kúria az életvitelszerűség igazolásának egyéb alkalmas módját nem konkretizálta.
- [28] A polgári ügyekben kialakított joggyakorlat {lásd 5/2022. JEH határozat [8] pontjában feltüntetett mindegyik kúriai döntést} állami tulajdonban lévő termőföldek kapcsán született. A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (a továbbiakban: Nfa tv.) szerint a Nemzeti Földalapba tartozó földek eladása, haszonbérbe adása főszabály szerint nyilvános pályázat vagy árverés alapján történik [Nfa. tv. 18. § (1) bekezdés], a főszabály alól maga a törvény tesz kivételeket, többek között a földrészlet területe szerint [Nfa tv. 21. § (3a) bekezdés b) pontja]. Az Nfa tv. 32. § (1) bekezdés b) pontja hatalmazza fel a Kormányt a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályainak megalkotására, a Kormány a Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés d) pont da) alpontjával e felhatalmazás alapján

írta elő – kifejezetten az árverés vonatkozásában – a jegyző által kiállított hatósági bizonyítványt.

- [29] A polgári ügyekben kialakult bírói gyakorlat az állami földek hasznosítása kapcsán általánosította az életvitelszerűség igazolásának kifejezetten az árverésre előírt módját. Az 5/2022. JEH határozat pedig a polgári ügyekben kialakított joggyakorlatot általánosította tovább kiterjesztve a magántulajdonban álló, Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó ingatlanok adásvételére és haszonbérletére is. A Kúria kiemeli ugyan a Korm. rendelet alapján a jegyző által kiállított hatósági bizonyítványt az életvitelszerűség igazolására alkalmas okiratok közül, de erre (minden konkretizálás nélkül) más alkalmas módot is megenged, ezzel – szembe helyezkedve a közigazgatási ügyekben kialakult korábbi gyakorlattal – a lehető legtágabb mozgásteret enged a hatóságnak annak mérlegelésére, hogy az adott helyzetben mit tekint alkalmasnak.
- [30] A bíróság álláspontja szerint az első időszakban hatályban volt Nytv. 5. § (2) bekezdésében meghatározott lakóhely fogalomnak – „annak a lakásnak a címe, amelyben a polgár él” – az életvitelszerűség egyértelműen eleme. A lakás fogalmára ugyanezen jogszabályhely saját, tág definíciót is ad. A lakóhely fogalma tehát egy tényleges helyzetre utal, amelyhez jogalkotó a Nytv. 26. § (1) bekezdésével a bejelentés kötelezettségét fűzte. Ezen nem változtat az, a jogalkotó által a jogszabálmódosítás során értékelt tény, hogy bejelentési kötelezettségének sok polgár nem tett eleget, ezért a lakcímnnyilvántartásban fiktív adatok tömegesen szerepeltek. Tekintettel pedig arra, hogy a lakcímnnyilvántartás közhitelesnek minősül, az első időszakban hatályban volt Nytv. alapján a közhiteles nyilvántartásokhoz fűződő megdönthető vélelem alapján, ellenkező bizonyításig a bejelentett lakóhelyet kellett életvitelszerűnek is tekinteni.
- [31] Szemben tehát az 5/2022. JEH határozat [23] bekezdésével, a Földforgalmi tv. nem többletkövetelményként fűzi az életvitelszerűséget a lakóhely fogalmához, hanem éppen ellenkezőleg: az első időszak vonatkozásában azt teszi egyértelművé, hogy az életvitelszerűen használt helynek egyúttal a bejelentett lakóhelynek is kell lennie. A bíróság álláspontja szerint ez az egyetlen olyan jogértelmezés, amely a helyben lakás fogalmához fűződő jogbizonytalanságot, tehát azt is, hogy egy adott földműves akár több településen – a bejelentett lakóhelye mellett a bejelentett tartózkodási helye szerinti, vagy akár egy olyan lakás szerinti településen, amely vonatkozásában az életvitelszerű tartózkodást egyéb módon igazolni tudja – gyakorolhassa a Földforgalmi tv. által a helyben lakáshoz fűzött jogokat.
- [32] A bíróságnak ugyanakkor kétségei vannak annak a közigazgatási ügyekben kialakult – az 5/2022. JEH határozattal felülírt – joggyakorlatnak a helyességével kapcsolatban is, amely kizárta a közigazgatási hatósági eljárásban a lakcímnnyilvántartás adataival szemben folytatott ellenbizonyítást, és ezt csak a közigazgatási perben tette lehetővé, egyúttal kitágítva a közigazgatási per kereteit a megelőző eljárás keretein túlra. A bíróság megjegyzi: ezt a jogértelmezést önmagában megkérdőjelezi az, hogy a hatóság a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó ingatlanok adásvétele esetén az adásvételi szerződéseket szűk kivételekkel nemcsak érvényességi és hatályossági szempontból, hanem az eljárás későbbi szakaszában a Földforgalmi tv.-ben meghatározott céloknak, birtokpolitikai elveknek való megfelelés szempontjából, azaz sokkal tágabb mérlegelést engedő szempontrendszer szerint is vizsgálja, ebben a körben szabad bizonyítási lehetőséggel rendelkezik. A Földforgalmi tv.-ben rögzített céloknak való megfelelés szempontjából márpedig annak, hogy a földműves ténylegesen hol él, szintén jelentősége van.

- [33] A Módtv.1.-nek a 2. §-ához fűzött jogalkotói indokolás szerint „[a javaslat] a korábbi szabályozáshoz képest megszünteti azt a követelményt, amely arra vonatkozik, hogy a polgárnak életvitelszerűen a lakóhelyként bejelentett lakásban kell élnie. A módosítás értelmében a lakóhely az a lakás, amelyet a polgár és az állam közötti kapcsolattartás érdekében ekként bejelentenek. E bejelentés alapozza meg a lakóhelyhez kapcsolható jogok gyakorlását.”
- [34] Az egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2022. évi LXVII. törvény (a továbbiakban: Módtv.2.) 24. §-hoz fűzött indokolása még egyértelműbben fogalmaz: „A polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény (a továbbiakban: 1992. évi LXVI. törvény) 2022. január 1-től hatályos módosítása a lakóhely fogalmát jelentős mértékben megváltoztatta. A módosítást követően a lakóhely fogalma már nem követeli meg a tényleges, életvitelszerű otthlakást (...).”
- [35] A fenti jogalkotói indokolások azt támasztják alá, hogy az első időszakban a lakóhely fogalmának az életvitelszerűség szükségsszerű eleme volt, a közhiteles nyilvántartásban a lakóhelyre vonatkozó adat pedig, ellenkező bizonyításig, értelemszerűen az adott lakásban való életvitelszerű otthlakás tényét (nem pedig bármely cím puszta bejelentését) igazolta.
- [36] A második és harmadik időszak vonatkozásában pedig – tekintettel arra, hogy az életvitelszerűség a lakóhely esetében önmagában az Nytv. alapján már nem elengedhetetlen feltétel – a jogalkotó a 26/A. § (2) bekezdésében megdönthető törvényi vélelmet állított fel, miszerint, abban az esetben, ha jogszabály valamely jogosultság vagy kötelezettség tekintetében eltérően nem rendelkezik, ellenkező bizonyításig a polgár életvitelszerű lakáshasználata helyének a bejelentett lakóhelyét kell tekinteni, ha tartózkodási hely bejelentésére nem került sor.
- [37] A bíróság álláspontja szerint az Nytv. 26/A. § (2) bekezdése szerinti „polgár életvitelszerű lakáshasználata helye” fogalmilag egyezik a Földforgalmi tv. 5. § 9. pontja szerinti „életvitelszerű lakóhellyel”, tehát az Nytv. 26/A. § (2) bekezdése szerinti törvényi vélelem a földforgalmi ügyekben is alkalmazandó. Ezt támasztja alá, hogy a Földforgalmi tv. egy év késéssel, 2023. január 1-jei hatálybalépéssel, az Nytv. módosítását le is követte és szó szerint átvette az Nytv.-ben alkalmazott „polgár életvitelszerű lakáshasználata helye” fogalmat. A Módtv.2.-nek a Földforgalmi tv. 5. § 9. pontját módosító 24. §-ához fűzött jogalkotói indokolás, miszerint „a Földforgalmi tv. az elővásárlási, előhaszonbérleti joggyakorlás bizonyos eseteihez az életvitelszerű otthlakás feltételét írja elő, indokolt az 5. § 9. pontjának összehangolása az 1992. évi LXVI. törvény 26/A. § (1) bekezdésének rendelkezéseivel” a bíróság számára egyértelművé teszi, hogy a módosítás technikai jellegű, a két jogszabály összhangjának megteremtését szolgálja, tehát a Földforgalmi tv. szerinti „életvitelszerű lakóhely” és a Nytv. szerinti „életvitelszerű lakáshasználat helye” fogalmak azonosságát egyértelműsíti a második időszak vonatkozásában is.
- [38] A bíróság jogértelmezése szerint mindebből az következik, hogy az alperes a Földforgalmi tv. és a Nytv. jelen perre irányadó rendelkezései alapján a II. r. alperesi érdekelt Földforgalmi tv. 5. § 9. pontja szerinti „életvitelszerű lakóhelyének” mind az első, mind pedig a második időszak vonatkozásában jogszerűen tekintette a bejelentett lakóhelyet (utóbbi időszak esetében bejelentett tartózkodási hely hiányára is figyelemmel).
- [39] A 5/2022. JEH határozat alkalmazásából ugyanakkor az következne, hogy a II. r. alperesi érdekelt a megelőző eljárásban nem igazolta megfelelően a helyben lakás tényét, ami az alperes határozatának jogszerűtlenségét jelenti, és azt a kötelezettséget hárítaná a bíróságra, hogy azt

megsemmisítse. A bíróság az alperes határozatának megsemmisítésétől arra tekintettel sem tekinthetne el, hogy a perben a II. r. alperesi érdekelt jegyző által kiállított hatósági bizonyítványt is csatolt (9. sorszám alatti beadvány), és a perben nem folytathatna le bizonyítást az életvitelszerűség igazolására. (lásd Kúria Kfv.VII.37.006/2023/3. számú ítélete)

- [40] A bíróság álláspontja szerint a 5/2022. JEH határozat a fent részletezettek szerint ellentétes az Nytv. és a Földforgalmi tv. fenti, kógens rendelkezéseivel.
- [41] A 5/2022. JEH határozat rendelkező részének 1. pontja a Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés d) pont da) alpontjában meghatározott, jegyző által kiállított hatósági bizonyítványt nevesíti olyan okiratként, amely alkalmas az életvitelszerűség igazolására.
- [42] A bíróság rámutat arra, hogy sem a Földforgalmi tv., sem a Fétv. nem tartalmaz speciális rendelkezést az életvitelszerűség igazolására és a Korm. rendelet szabályait sem rendeli alkalmazni.
- [43] A hatóság márpedig csak jogszabályi felhatalmazás alapján, jogszabályban meghatározott esetben és adattartalommal jogosult az ügyfél adatainak vagy jogainak rendszeres igazolására hatósági igazolványt kiállítani [Az általános közigazgatási rendtartás (a továbbiakban: Ákr.) 95. § (1) bekezdése, 96. §]. A polgárok lakó-és tartózkodási helyére vonatkozó adatokat a személyiadat-és lakcímnnyilvántartás tartalmazza, ami az Nytv. 3. § (1) bekezdése alapján közhiteles hatósági nyilvántartásnak minősül. A lakó-és tartózkodási helyet az Nytv. 13. § (2) bekezdésében szabályozott hatósági igazolvány igazolja, az ezen kívül a lakó-és tartózkodási helyre vonatkozó hatósági bizonyítvány kiállítását sem az Nytv., sem a Vhr. nem teszi lehetővé.
- [44] Az 5/2022. JEH határozat következményeként a jegyzőnek úgy kellene kiállítania hatósági bizonyítványt, hogy arra nincs hatásköre, a hatáskör hiányában kiállított hatósági bizonyítvány pedig semmisséget eredményez az Ákr. 123. § (1) bekezdés a) pontja alapján. A kormányhivatal az Ákr. 121. § (2) bekezdésén alapuló felügyeleti jogkörében a jegyző által kiállított hatósági bizonyítványt – hatáskör hiánya miatt – megsemmisíti. A közigazgatási ügyben eljáró bíróság a semmisséget hivatalból vizsgálja a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 85. § (3) bekezdés a) pontja alapján.
- [45] A jegyzőnek tehát a Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés d) pont da) alpontja alapján kizárólag a Nemzeti Földalapba tartozó termőföld vonatkozásában lefolytatott árverési eljárásban van hatásköre hatósági bizonyítvánnyal igazolni az életvitelszerűséget.
- [46] A Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés d) pont da) alpontja szerinti hatósági bizonyítvány előírásával a Kúria jogalkotói hatáskört vesz át, amely sérti az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdését, azaz a jogállamiság (jogbiztonság) elvét és a C) cikk (1) bekezdését, azaz a hatalom megosztásának elvét, mivel a Kúria jogalkalmazó, nem jogalkotó szerv. [2/2016. (II. 8.) AB határozat, 1/2020. (I. 2.) AB határozat]
- [47] Az 5/2022. JEH határozat fentiekén túl teljes jogbizonytalanságot eredményez a tekintetben, hogy a földtulajdont szerezni kívánó feleknek hogyan kell az életvitelszerűséget igazolniuk. Tekintettel arra, hogy a jegyző által kiállított hatósági bizonyítványt is csak példálózva említi, teljes egészében a hatósági mérlegelés tárgyává teszi annak a megítélését, hogy az ügyfél által az életvitelszerűség igazolására csatolt okiratok megfelelőek-e.

- [48] A bíróság álláspontja szerint a közhiteles hatósági nyilvántartások adataihoz fűződő törvényi vélelmek éppen az ilyen bizonytalanságok kiküszöbölését szolgálják. A jegyző által kiállított hatósági bizonyítvány csatolásának szükségességét jogszabály nem rögzíti, az életvitelszerűség bizonyítására alkalmas egyéb okiratokra vonatkozóan pedig az 5/2022. JEH határozat még példálózó iránymutatást sem tartalmaz. Hiánypótlásra ebben a vonatkozásban, amint azt az 5/2022. JEH határozat maga is rögzíti, lehetőség nincs, ugyanakkor az ellenérdekű fél a hatósági bizonyítvány tartalmát a közigazgatási perben vitássá teheti. Mindez a földvásárló számára, akinek lényegében mindenféle iránymutatás és a korrekció, a hatóság felhívására további iratok csatolásának lehetősége nélkül, magának kell meghatároznia, hogyan kívánja az életvitelszerűséget alátámasztani, súlyos jogbizonytalanságot eredményez.
- [49] A jegyző által kiállított hatósági bizonyítvány a lakcímnnyilvántartás adataihoz képest semmilyen többlettartalommal nem rendelkezik.
- [50] Nem világos továbbá, hogy a jegyző által kiállított hatósági bizonyítvány a lakcímnnyilvántartás adataihoz képest milyen többlettartalommal rendelkezik. A bíróság álláspontja szerint semmilyen többlettartalommal nem rendelkezik.
- [51] Tekintettel arra, hogy hiánypótlásnak a megelőző eljárásban a helyben lakás igazolása vonatkozásában nincs helye, az ügyfeleknek pedig a csatolandó iratokról a jogszabály szövege semmiféle támpontot nem ad, az 5/2022. JEH határozat magában hordozza az önkényes hatósági eljárás kockázatát, az eljárás pártatlanságát veszélyezteti.
- [52] Mindez sérti az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdéséből származó jogbiztonság követelményét is, mivel a Kúria által az életvitelszerűség igazolása vonatkozásában a jogszabályban meghatározottakkal ellentétesen, a jogszabályi rendelkezésekhez képest bizonytalan tartalmú többletkövetelményeket támasztott.
- [53] Amennyiben a hatóság az adásvételi szerződés érvényességi és hatályossági szempontból történő előzetes vizsgálata során azt állapítja meg, hogy a szerződés szerinti vevő a helyben lakás tényét nem igazolta megfelelően, a szerződés jóváhagyását megtagadja. Ilyen esetben a szerződés kifüggesztésre sem kerül. [Földforgalmi tv. 2022. január 1-jétől hatályos 23. § (1) bekezdése]
- [54] A szerződés ismételt benyújtásának – immár a hatóságnak az életvitelszerűség igazolására alkalmas okiratokról való álláspontja ismeretében – nincs akadálya. Az elfogadó nyilatkozatot tevő személynek ugyanakkor hasonló lehetősége nincs, amennyiben az általa csatolt okiratokat a hatóság nem találja az életvitelszerűség igazolására alkalmasnak, vagy arra elegendőnek, az elfogadó nyilatkozatot tevő személy az elővásárlási jogától véglegesen elesik.
- [55] A szerződés szerinti vevő és az elővásárlási jogával élni kívánó elfogadó nyilatkozatot tevő személy ugyanazon ingatlant, ugyanazon szerződési feltételek mellett kívánja megvásárolni, földforgalmi szempontból homogén csoportba tartozik. A perbelihez hasonló tényállás mellett tehát az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult tulajdonszerzési lehetősége korlátozottabb, mint a vele összehasonlítható helyzetben lévő szerződés szerinti vevőé, aminek a bíróság álláspontja szerint alkotmányos indoka nincs, az elfogadó nyilatkozatot tevő hátrányos megkülönböztetésének, az Alaptörvény által védett tulajdonjoga aránytalan korlátozásának, „egyéb tulajdonsága”, azaz az adásvételi szerződéssel kapcsolatos eltérő pozíciója miatt kizárólag a Kúria 5/2022. JEH határozatban rögzített alaptörvény-ellenes jogértelmezés az oka.

- [56] Az 5/2022. JEH határozat alkotmányos indok nélkül hátrányosan megkülönbözteti az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosultakat a szerződés szerinti vevőktől a tulajdonszerzési jog szempontjából. A fent részletezettek szerint valamennyi, többek között az Alkotmánybíróság 3534/2021. (XII. 22.) AB határozatának [14]-[16] pontjában rögzített feltétele fennáll annak, hogy az Alkotmánybíróság az Alaptörvény XV. cikk (1) és (2) bekezdésének sérelmét is megállapítsa az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése által védett tulajdonjog vonatkozásában.
- [57] A bíróság álláspontja szerint a helyes eljárás: elegendő az elővásárlásra jogosult helyben lakásról tett nyilatkozata, amelyet a hatóság a közhiteles lakcímnnyilvántartás adatai alapján ellenőriz a Fétv. 29. § (1) bekezdés g) pontja alapján. Az elfogadó jognyilatkozatot tevőnek a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdése alapján még a lakcímkártyáját sem kell csatolnia, mert a hatóság annak adatait közhiteles nyilvántartásból ellenőrzi. A hatóság a helyben lakás ellenőrzése körében a lakcímnnyilvántartás adataira támaszkodik, és azt tényként kell kezelnie, kivéve, ha ezzel ellentétes tény jut a tudomására, utóbbi esetben vizsgálnia kell, hogy az elővásárlásra jogosult ténylegesen hol lakik. Az ellenérdekű fél a közigazgatási perben is vitássá teheti, hogy a fél nem a bejelentett lakcímén lakik életvitelszerűen.

Záró rész

- [58] A Szegedi Törvényszék a fenti indokok alapján az 5/2022. JEH alaptörvény-ellenessége megállapítását, annak *ex tunc* hatályú megsemmisítését, továbbá egyedi és általános alkalmazási tilalmának elrendelését [Abtv. 41. § (1) bekezdése, 45. § (4) bekezdése] kezdeményezi az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdéséből származó jogállamiság (jogbiztonság) követelményének, a C) cikk (1) bekezdése szerinti hatalommegosztás elvének, valamint a XV. cikk (1) és (2) bekezdése szerinti törvény előtti egyenlőség és az egyenlő bánásmód követelményének az érvényesülése érdekében. Az általános alkalmazási tilalom kimondását a bíróság az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdéséből származó jogbiztonság követelménynek érvényesülése érdekében kéri az Alkotmánybíróságtól.
- [59] A végzés elleni fellebbezés lehetőségét a Pp. 128. § (5) bekezdése zárja ki.

Szeged, 2023. január 25.

Dr. Szabó László s. k.
a tanács elnöke

A kiadmány hitelül:


tisztviselő

