

## A Földforgalmi törvény helyben lakó fogalmának Kúriai értelmezése

**Tavaly év végén született egy minden bíróságra és jogalkalmazóra kötelező érvényű Kúriai jogegységi határozat, amely kimondta, hogy a „helyben lakó” fogalmának lényege az adott lakóhelyen való életvitelszerű tartózkodás.**

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 5. § 9. pontja szerint határozták meg a „helyben lakó” fogalmát. Eddig nem volt egységes a jogértelmezés abban a kérdésben, hogy az elővásárlási jogosultságot megalapozó helyben lakás tényét milyen módon kell igazolni.

Volt olyan álláspont, amely szerint elegendő az elővásárlásra jogosult helyben lakásról tett nyilatkozata, amelyet a hatóság a közhiteles lakcímnnyilvántartás adatai alapján ellenőrizhet. A másik álláspont szerint nem elegendő a helyben lakásról tett nyilatkozat, hanem annak alátámasztására az adásvételi szerződéshez csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratot; e körben azonban elegendő lakcímkártyát mellékelni. Létezett azonban egy harmadik álláspont is a joggyakorlatban, amely szerint a helyben lakás tényének bizonyításához **nem elegendő csatolni a lakcímkártyát, mivel az nem az életvitelszerű, hanem csak a bejelentett lakóhelyet igazolja.** Ezért e tény igazolására a jegyző által kiállított hatósági bizonyítvány vagy más, a helyben lakást hitelt érdemlő módon igazoló okirat fogadható el. Ezen álláspont szerint az igazolás elmaradása a hatálytalanságból eredő igény érvényesítése iránti perben utóbb sem pótolható. Sőt, a hiányos jognyilatkozatot a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdése alapján úgy kell tekinteni, mintha a fél az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna.

A Kúria Jogegységi Panasz Tanácsa a harmadik álláspontot tette magáévá és kimondta egyrészt, hogy az életvitelszerű lakóhely azt a többletkövetelményt juttatja kifejezésre, hogy a személy ténylegesen a nyilvántartó hatóság felé bejelentett lakcímen él.

Ebből vezette le a Kúria, hogy a lakcímkártya önmagában nem elegendő, cserébe viszont 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 a jegyző által kiállított hatósági bizonyítvány.

Fontos továbbá, hogy 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. Tekintettel arra, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv hiánypótlást csak rendkívül szűk körben adhat ki, és az elővásárlási jogot alátámasztó okiratok csatolására felhívás nem tartozik ide, a hiányzó okirati igazolás pótlására a határidő jogvesztő jellegére tekintettel egy későbbi per során sincsen lehetőség.

Egy későbbi perben azonban az elővásárlási jogára hivatkozó természetes személy életvitelszerű helyben lakása vitássá tehető, ugyanis még egy közokirattal szemben is van helye ellenbizonyításnak.