

A TULAJDONOSI ANIMUS JOGÁGAKON ÁTÍVELŐ SZEREPE

a végrehajtási árverési vétellel való tulajdonszerzéstől
a tulajdonjogi dogmatikán át az alkotmányos tulajdonvédelemig

Pesta János

TARTALOMJEGYZÉK

A TULAJDONOSI ANIMUS JOGÁGAKON ÁTÍVELŐ SZEREPE, a végrehajtási árverési vétellel való
tulajdonszerzéstől a tulajdonjogi dogmatikán át az alkotmányos tulajdonvédelemig

Bevezetés.....	1
A) A tulajdonjog néhány új vonása.....	8
B) A bírósági végrehajtási értékesítéssel való tulajdonszerzés története a magyar jogban 55	
I. A 120. §-ának értelmezési nehézségei és a § bírói alkalmazásának széttagoltsága	14
II. A 120. § jogirodalmi értelmezései	26
III. Az ingók és ingatlanok árverési vételével való tulajdonszerzés eltérő feltételeit rögzítő szabályozás eredete.....	37
IV. Az árverési vevő vagy a 3. személy dologi jogi igényének jogcímeként a 120. § szabálya a gyakorlatban miként érvényesült?	47
V. Az ingatlan-nyilvántartási törlési kereset jogcíme	53
VI. A végrehajtási értékesítés rendi magánjogunkban és a bírói árverési vétel alakuló polgári magánjogunkban	56
1. A rendi magánjog szabályai	56
2. A reformkori és a forradalom, szabadságharc alatti változtatások	62
VIII. A polgári jogegyenlőségen alapuló magánjog (anyagi és végrehajtási eljárási jog) kialakulása	66
1. A szabadságharc leverését követő időszak	66
a) Az Optk., b) az Ősiségi pátens és c) a Telekkönyvi rendelet bevezetése.....	67
2. Az önkényuralom enyhülése	70
a) Az I.T.Sz. anyagi jogi rendelkezései	70
b) Az I.T.Sz. végrehajtási szabályai	71
IX. A kiegyezéstől az 1881:LX. tc-ig megszületett végrehajtási szabályok	73
1. A Polgári törvénykezési rendtartás (1868:LIV. tc.)	73
2. A tulajdonszerzésre és a végrehajtásra vonatkozó jogszabályok irodalma	76
X. A végrehajtási eljárásról szóló 1881. évi LX. tc. szabályai	84
1. A törvény szabályainak áttekintése	84
2. A vht. bírósági joggyakorlata	88
a) A fellelt jogesetek áttekintése	88
b) Az árverési vevőre alkalmazandó jóhiszeműség a Curia 3. sz. jogegységi döntvénye szerint	105
3. A vht. és az árverési vétellel való tulajdonszerzés szabályainak jogirodalmi magyarázatai	117
XI. A jogtörténeti áttekintés összefoglalása	135
C) A hatósági árverési vétellel való tulajdonszerzés szabályai a Ptk.-ban	141

XII. A Ptk. 5:41. §-ának rendelkezései, azok magyarázata és megjelent bírósági gyakorlata.	
.....	141

Bevezetés

Az értekezés három részből áll: egyrészt A) a tulajdonjog néhány új vonásának leírásából és magyarázataiból, másrészt B) a kényszerárverési vétellel való tulajdonszerzés magyar polgári jogbeli történetének napjainkig tartó leírásából, s végül C) a tulajdonhoz való alkotmányos jog korlátozhatatlan lényegi tartalmának bemutatásából.

Bíráló szemszögből nézve, első pillantásra talán túlságosan tágnak, sőt akár összefüggéstelennek is tűnhet a témaválasztás, valójában azonban nem a témaválasztás megjelölése az, ami túl széles, hanem a téma mellőzhetetlen elméleti összefüggései vezetnek messzire, és a három résztéma egyike sem érthető meg önmagában. A polgári jog, sőt a *common law* tudománya is éppen, kerekén 120 éve birkózik a származékos és eredeti szerzőség elhatárolásának kritériumaival (holott mindkét jogtípus egy-egy kiemelkedő jogtudósa lényegbe vágó módon, szinte egyidőben, azonos tartalommal megválaszolta).

Hasonlóan tisztázatlan, hogy – immáron a Ptk. hatályba lépése után – a kényszerárverési vétellel való szerzés végül is milyen okból minősül eredeti szerzésnek.¹ Tulajdonszerzési ikerpárjának, a kisajátításnak, mai magyarázat szerint, még a besorolása is megválaszolatlan, pedig a valódi elhatárolási kritériumát jelentő körülményt a törvényszerkesztői kommentár külön is kihangsúlyozza.²

Az alkotmányjog tudománya pedig egyelőre még csak a kételyek felvetéséig jutott el a tulajdonhoz való alapjog sérthetetlen, lényegi tartalmának létezését tagadó hivatalos állásponttal kapcsolatban.

E részmák megértése úgy válik lehetségessé, hogy ha felfedjük e három részterületet összekötő tulajdonosi tulajdonátruházó akaratnak, az *animus*-nak átfogó, jogágakon is átívelő szerepét, az 1990 utáni jogrendünkben betöltött alapvető jelentőségét, amely pedig a polgári jogegyenlőségre, jogállamiságra és árutulajdonjogra vonatkozó alkotmányos alaptételekből aggálymentesen kikövetkeztethető. Tehát nem jelölt témaválasztási önuralmánának hiánya kívánja meg e három rész együtt-tárgyalását, hanem mert az alapvető összefüggések nélkül e részmák kínzó problémái sem érthetők meg; vagyis, XX. századi, nagy költőnk szavaival élve: – *Nem én kiáltok, a föld dübörög.*

A három részmák együttes tárgyalása nélkül ugyanis már pusztán a bírósági végrehajtási kényszerárverési vétellel való tulajdonszerzés lényege marad homályban, mert e tulajdonszerzést feltételező tulajdonvesztés éppen a tulajdonos átruházó akaratát védő

¹ „A tulajdonszerzés eredeti jellegét részben forgalomvédelmi szempontok támasztják alá, részben pedig az indokolja, hogy a dologra vonatkozó korábbi tulajdonjog vizsgálata a tulajdonszerzésre vonatkozó hatósági határozat közvetett, az erre irányadó jogorvoslati rendszeren kívüli felülvizsgálatát jelentené. Az árverési vevő és a hatósági határozattal juttatásban részesülő jogszerzése mellett egyébként is fontos jogpolitikai indokok (például a hatósági közreműködéssel való szerzésbe vetett bizalom és az adós érdekeinek védelme is) szólnak.”, MENYHÁRD ATTILA, In: GÁRDOS PÉTER, VÉKÁS LAJOS (szerk.): Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez

² „A kisajátítás a tulajdonjog elvonásának egyik legfontosabb, azon formáját jelenti, ahol az állam a teljes tulajdont elvonja úgy, hogy arra a tulajdonos akarata ellenére, nem szankciós jelleggel kerül sor. A kisajátításnak kiemelkedő jelentőséget ad, hogy az a tulajdonos akarata ellenére történik.”, MENYHÁRD ATTILA i.m. Ptk. 5:43. § (1) bekezdéséhez fűzött magyarázat „1. Kisajátítás” c. pontja második bekezdésének két utolsó mondata. A kisajátítás szerzőségbeli besorolásának elméletitörténeti kacsaringóit az Európai Jog 2024. év 1 számától kezdődően megjelenő, „Mi a tulajdonhoz való jog sérthetetlen, lényegi tartalma?” c., részletekben közlendő tanulmánya ecseteli.

alkotmányos alapjog lényegi, – egyébként – sérthetetlen tartalmát rontja le, mégis alkotmányos módon. Ez az *antinómia* is rávilágít e három rész-téma mellőzhetetlen összefüggésére.

Másfelől, a tulajdonjog dologi jogi elvein belül a tulajdonosi átruházó akarat megléte, sőt véghezvivő jellege adja meg egyfelől a származékos tulajdonszerzés *conditio sine qua non*-ját. Ugyanakkor az eredeti tulajdonszerzés eseteiben e tulajdonosi *animus* már egyáltalában nem szerepel mint törvényi tényállási feltétel; vagyis az *animus* intézményének fogalomelhatároló jellege kimutatható a tulajdonjogon belül is.

Elhatároló szerepe megjelenik a tulajdonszerzésre vezető kötelmi jogi szerződések csoportosításakor, az ún. tulajdonátruházó szerződések és az új dolog tulajdonszerzését megcélzó vállalkozási, megbízási, szállítási szerződések megkülönböztetésekor is.³

S amiképpen a végrehajtási kényszerárverési vétellel való, sajátos eredeti tulajdonszerzés az előző tulajdonos ezen átruházó akaratnyilatkozata hiányában, sőt annak kifejezett lerontásaként valósul meg, s emiatt minősül az eredeti szerződmódban is sajátosnak, azonképpen a tulajdonhoz való alkotmányos alapjog korlátozhatatlan lényegi tartalma alól, alkotmányban adott kivételes felhatalmazás két esetköre is éppen ugyanennek a tulajdonosi *animus*-nak a lerontására ad kivételes felhatalmazást a törvényhozó számára.

Éppen ezért állapítható meg, hogy a tulajdonhoz való jog lényegi tartalmának érinthetőségére adott, kivételes alkotmányi felhatalmazás egyik esete a végrehajtási árverési vétel, régiesen bírói vétel. A másik esetének, a kisajátításnak kivételes jellegét is az *animus* lerontásával magyarázhatjuk, tehát az alkotmány által megállapított mindkét kivételes felhatalmazással a törvényhozó, illetőleg a közhatalom alkotmányosan leronthatja a tulajdonosi rendelkező akaratot.

Tehát bár e két kivétel különbözik, mert míg az egyik teljesen kiüresíti a tulajdonhoz való jogot, hiszen még az alkotmánybírói gyakorlatban kimunkált, ún. értékgaranciára sem nyújt lehetőséget (kényszerárverési vétellel történő tulajdonvesztés), addig a másik kivétel, a kisajátítással történő tulajdonvesztés, ezt az ún. értékgaranciát megadja. Tehát a lényegi tartalom lerontása ezen két esetének nem az a közös jellemzője, hogy állaggarancia helyett értékgarancia adható, hanem a tulajdonosi rendelkezési akaratnak, az *animus*-nak a lerontása. Jelezhetjük, míg a polgári jog tulajdonjogi ágazata a tulajdon megszerzése oldaláról, addig az alkotmányjog a tulajdon elvonása oldaláról szemléli ugyanazt a jelenséget.

A meglevő dolgokon megvalósuló eredeti tulajdonszerzés és tulajdonvesztés – kisajátításon és kényszerárverési vételen *kívüli* – egyéb esetei azért nem tekinthetők kivételnek a tulajdonos rendelkezési jogának alkotmányos védelme alól (tulajdonhoz való jog lényegi tartalma), mert meglevő dologon megvalósuló eredeti szerzőskor általában a fennállt tulajdonjog megszűnése a tulajdonos olyan magatartásából fakad, amelyet a dologi jog képes értékelni: a dolog szándékos elhagyása (tulajdonszerzés gazdátlan javakon), a dolog birtoklásával történt hosszabb idejű felhagyás (elbirtoklás), a dolog szándékon kívüli elhagyása és más általi fellelése esetén a tulajdonjog érvényesítésének meghatározott időn belüli elmaradása (találás). Éppen ezért ezeket a kivételeket maga a dologi jog képes rendezni. (A növedék azért nem képez kivételt, mert esetében a tulajdon elvesztése nem nyomon követhető, hiszen pl. a folyóvíz hordalékának eredete nem deríthető ki általában.)

³ Jelölt „Hogyan változik a kötelmi jogosultság dologi joggá a származékos tulajdonszerzés során?” c. Magyar Jog 2019. évi 2. számában 94. old. I. hasáb utolsó bek., skk.

A kényszerárverési vétellel, hatósági határozattal, valamint a kisajátítással történő tulajdonvesztés és tulajdonszerzés azért igényel alkotmánybeli szabályt (is), mert az ilyen okból megvalósult tulajdonvesztéshez nem olyan magatartás vezet, amelyet a dologi jog képes lenne értékelni: a kényszerárverési vételt mint következményt valamely jogerős bírósági ítélet rendelkezésének nem teljesítése, azaz eljárásjogi tény okozza; a hatósági határozattal való tulajdonvesztést és -szerzést is megelőzi valamely dologi jogon kívüli, többnyire büntetőjogi jogsértés. Viszont a kisajátítást semmilyen tulajdonosi magatartás nem előzi meg, hanem ennek forrása az állam – valamely közfeladata ellátási feltételeként jelentkező – tulajdonelvonási igénye, aminek azonban lényegi korlátait, elsődlegesen az alkotmánynak kell meghatároznia minthogy alapvető jogot von el, szüntet meg.⁴

Az eredeti tulajdonszerzések abban feltétlenül eltérnek a származékos tulajdonszerzés eseteitől, hogy az eredeti szerzés során ez a tulajdonosi rendelkezési akarat egyáltalában nem játszik tulajdonátszállító, vagy tulajdon-keletkeztető szerepet. Amikor az eredeti tulajdonszerzés új dolog tulajdonának megszerzésében áll, akkor a dolog előző tulajdonosa fogalmilag nem létezik, következésképp hiányzik tulajdonátruházó akarata is. Még akkor sem állapíthatjuk meg az előző tulajdonos ilyen irányú átruházó akaratát, ha a dolgot fizikailag létrehozó személy (vállalkozó) kinyilvánított kötelmi jogi akarata éppen az, hogy az általa előállított új dolog tulajdonát az ő szerződő partnere, megrendelője szerezzék meg. Ha ugyanis e vállalkozási szerződés teljesedésbe megy, a vállalkozó – első szerzőként – nem szerzi meg a vállalkozási szerződés alapján létrehozott dolog tulajdonát, hanem annak első tulajdonosa a megrendelő lesz. Ugyanez volt igazolható az ingatlanból történő lejegyzésről, ahogyan ezt jelölt külön tanulmánya vélhetően kimutatta.⁵

Az eredeti tulajdonszerzést bizonyosan nem a tulajdonátruházási akarat valósítja meg, sőt e szerzésmód törvényi feltételei szerint az nem is játszik benne szerepet. Mégis az eredeti szerzésekben csak két olyan esetet találunk, amelyik kifejezetten a tulajdonos tulajdonátruházási akaratával szemben, annak egyenes lerontásaként valósul meg, s éppen ezért e két eset képezi a tulajdonhoz való jog lényegi, sérthetetlen tartalmának sérthetetlenségét megkövetelő alkotmányos alapjogi védelem alól, magában az alkotmányban a törvényhozó számára nyújtott alkotmányi kivételes felhatalmazás tárgykörét.

Tehát a tulajdonosi rendelkezési jog gyakorlása, az *animus* jelenti a tulajdonhoz való alapjog – alkotmányi kivételes jogcímek esetein túli – korlátozhatatlan, lényegi tartalmát, amelyet az alkotmánybírói gyakorlat ezidáig meghatározhatatlannak minősített, és az alkotmányjog

⁴ Külön elvként említjük még, hogy a dologi jogban meghatározott tulajdonjogi követelmények kötelmi jogban való *érvényesülésének*, viszont ezen követelmények személyi jogban, illetőleg vele bizonyos rokonságban álló öröklési jogban mutatkozó *korlátozásainak* jogi jelenségei arra utalnak, hogy a polgári jognak (polgári jogegyenlőségen alapuló magánjognak) kettős centruma van, az egyik a személyi jog a másik a tulajdonjog. A tulajdonjog befolyásolja a szerződések jogát, mégpedig azokat a szerződéseket, amelyekben a tulajdonszerzésnek valamelyik – dologi jogban szabályozott – módja megjelenik. S talán meglepő, de egyes szerződések teljesítése nem származékos, hanem eredeti tulajdonszerzéssel jár együtt. A személyi jog pedig mintegy „felülírja”, megváltoztatja a tulajdonszerzésnek a tulajdonjogban (dologi jogban) meghatározott szerzési módjait, sőt magát az így szerzett tulajdonjog tartalmát is. Ennek a jelenségnek a részletes indoklását azonban külön tanulmányban tervezzük – terjedelmi okok miatt is. Amivel nem csupán meg- hanem felerősíteni szeretnénk LÁBADY TAMÁS intelmét: „*azaz ma már egyáltalában nem igaz, hogy a magánjog elsősorban a vagyoni viszonyok és csak az azokkal összefüggő személyi viszonyok joga, hanem a személyi jog és a vagyoni jog egyenlő rangú részei a magánjognak akkor is, ha a vagyoni jog anyagában hipertrofizál a személyi joggal szemben.*” in: Alkotmányjogi hatások a készülő Ptk. szabályaira (Polgári Jogi Kodifikáció, 2000/2., 13-19. o., II. 2. A kodifikáció magánjogi emberképe, a jogi személyek arculata, 2.4. pont második bekezdése)

⁵ Európai Jog XXI. évf. 2021. évi októberi, 5 szám 11. oldal I. hasáb negyedik bekezdés skk.

tudománya is bizonytalannak mutatkozott ennek meghatározásában, bár több szerző igényelte ennek kimunkálását.

Polgári jogunkban a kényszerárverési vétellel való tulajdonszerzés eredeti szerzésmódba tartozó jellegét a tulajdonos elidegenítési akaratának hiánya, az ennek ellenében történő tulajdonvesztés és tulajdonszerzés adja meg, ahogyan ezt GROSSCHMID elfeledett, s hazai jogtudományunkban egyedüli okfejtése fedte föl. Ennek nyomán, legalábbis jelölt számára, kimutathatóvá vált, hogy éppen a tulajdonnal való rendelkezési jog dologi jogüggyellett, tehát *animus*-szal történő gyakorlása adja meg a származékos és az eredeti tulajdonszerzés közötti elválasztó vonalat. Ugyanis, az előbbinek ez mellőzhetetlen eleme, mert e dologi jogi jogüggyellett (jognyilatkozat) viszi végbe a tulajdonátruházást, másképpen, e dologi jogi jogüggyellett ún. véghezvivő jogüggyellett, ahogyan ezt a német jogirodalomból vett források alapján mai polgári jogi doktrínánk számára VÉKÁS LAJOS akadémikus mutatta ki.⁶ Mivel a tulajdonjogba tartozó, kizárólag a tulajdonost megillető részjogosítványok egyike a dolog elidegenítésére, a tulajdonjog átruházására vonatkozó szelvényjoga, és mert ezen egyoldalú jogosítványt gyakorló *animus*-át megjelenítő dologi jogi jogüggyellett egyúttal rendelkező, tehát véghezvivő szerepet játszik a tulajdonjog átruházásában, éppen ezért ezen *animus* egymaga valósítja meg a tulajdon átruházását, vagyis ehhez nem szükséges a szerző fél dologi joghatályú beleegyezése. Tehát az *animus* dologi jogüggyellette egyoldalú jogüggyellett, s nem szerződés.

Az ezzel szembenálló azon felfogás (pl. Dévai Ignác megjegyzése, hogy a szerző fél akarata ellenére mégsem válhat tulajdonossá) azonnal tisztázhatóvá válik, mihamarabb különbséget teszünk a dologi hatályú és a kötelmi hatályú elfogadó nyilatkozat között.

A kötelmi, elkötelező jogüggyellett tulajdonszerző fele, pl. a vevőnek a vétel, s így a tulajdonszerzés tárgyának meghatározására és elfogadására tett nyilatkozata bizonyosan csak kötelmi, s nem dologi hatályú jognyilatkozat.

Az adásvétel különös nemei a Ptk.-ban meghatározzák, hogy az adásvételi szerződés hatálya akkor áll be, ha a vétel tárgya sajátos módon lesz meghatározva: a vevő külön így nyilatkozik pl. a dolog megtekintése (megtekintésre vétel), kipróbálása (próbára vétel), neki átadott minta (minta szerinti vétel) alapján, tehát arról, hogy az ekként meghatározott vételi tárgy, a dolog megfelel-e a szerződés feltételeinek, vagyis azt hajlandó-e megvásárolni, azaz tulajdonként megszerezni. A vevőnek ez a nyilatkozata azonban kötelmi hatályú jognyilatkozat, ahogyan a megtekintésre, kipróbálásra vétel során a vevő a megtekintés, kipróbálás eredményétől függően nyilatkozik a szerződés hatályba léptetéséről, vagy hatályának fenntartásáról [6:228. § (1), illetve 6:229. § (1)]. Minta szerinti vétel esetében ugyan nincsen külön a mintát elfogadó nyilatkozat, mindazonáltal a 6:230. § (1) bekezdésének szabálya egyértelművé teszi, hogy a mintára utalással határozzák meg a szerződő felek a vétel, s így a tulajdonszerzés tárgyát.

⁶ Bár VÉKÁS az általa felhívott német jogirodalmi megállapítások nyomán megállapítja: „... ez az ügylet valóban nevezhető jogüggyellettnek, a korábbi, nagyon találó szóhasználat: dologi szerződésnek, (a német terminológiában: véghezvivő »Verfügungsgeschäft«), és pedig abban az értelemben, hogy a tradíció váltja ki a dologi jogi hatást.” Vékás Lajos: Az Új Polgári Törvénykönyv elméleti előkérdései. A magánjogi dogmatika becsülete. HVG-ORAC Kiadó, Budapest, 2001., 209. o. második bekezdése. Német jogi szótárban (http://www.1moment.hu/Nemet-magyar_jogi_szotar.pdf) a „geschäft” szó üggyet, ügyletet, üzletet, a „Rechtsgeschäft” jogüggyellettet, az „einseitiges Rechtsgeschäft” egyoldalú jogüggyellettet, a „Fehlen der Geschäftsgrundlage” jogüggyellett alapjának hiányát jelöli, végül a „Verfügungsgeschäft”-et rendelkező üggyellettnek fordítja, ami tartalmilag éppenúgy véghezvivő üggyellett jelöl, csak VÉKÁS fordítása kifejezőbb. Pedig VÉKÁS idézi is az általa alapulvett GROSSCHMID-i megállapítást: „Egy másik helyen Grosschmid az átadást kifejezetten »tulajdonátbocsátó akaratnyilvánítás«-nak nevezi.⁴⁵⁰”, a 450 l.j. szövege a 230. oldalon: „Fejezetek (424. l.j.-ben idézett kiadás) I. k. 172. o.”. Ez az akaratnyilvánítás – éppen mert a tulajdonos kizárólagos dologi jogi jogosítványainak gyakorlását jelenti – csak az ő egyoldalú akaratnyilvánítása lehet, hiszen a rendelkezési jog egyoldalú jogosítvány, ami egyedül a tulajdonost illeti.

Amikor tehát ezen elkötelező jogügyletek során a majdani tulajdonszerző fél a vétel tárgyára elfogadó nyilatkozatot tesz, akkor ez kizárólag kötelmi hatályú jognyilatkozat.

Ezért tehát a tulajdonjog átszállítását egyedül a tulajdonos egyoldalú, dologi hatályú –, hiszen a dologi jog átruházását elrendelő, azt megvalósító – jognyilatkozata, az *animus*-ra vonatkozó, régies kifejezéssel: egyoldalú dologi jogi jogügylete viszi végbe. S a tulajdonátruházásra mégsem a szerző fél szerzésre vonatkozó akaratának hiányában kerül sor, mert a szerző fél az elkötelező szerződésben, a kétoldalú kötelmi jogügyletben, vagyis, kötelmi hatállyal erről már nyilatkozott. A tulajdonjogba tartozó rendelkezési jog egyoldalú jellegéből fakadóan, a megszerzendő dolog tulajdonáról a tulajdonszerző fél tehát nem nyilatkozhat dologi hatállyal, azaz a dologi jog átruházására, megszerzésére véghezvivő jelleggel, mivel a tulajdonjog rendelkezési szelvényjoga egyedül a tulajdonost illeti meg, erről egyedül ő nyilatkozhat dologi jogi, azaz véghezvivő hatállyal.

Vajon akkor nem is létezhet dologi jogi szerződés, azaz dologi hatályú, kétoldalú jognyilatkozat? A tulajdonjogról mint a dologra vonatkozó legszélesebb jogosítvány sorsáról nem lenne köthető dologi jogi szerződés, hanem csak a tulajdonjog valamely önállósult szelvényjogával kapcsolatban?

Könnyű rá a válasz, ha belátjuk azt, hogy dologi jogi hatállyal, dologi jogosult nyilatkozhat a dologra nézve, s ugyanez áll a tulajdonjogról történő megállapodásra is.

A tulajdonostársak egymás között a közös tulajdon tárgyaról köthetnek kétoldalú és dologi hatályú szerződést. Például arról a tulajdonjogról, tulajdoni hányadról, amelyet a jóhiszemű hozzáépítő a tulajdonjog szabálya szerint szerez [Ptk. 5:68. § (1)] az ekként immár közös tulajdonú épületben, sőt ugyanígy az ingatlan földrészletében is, s – e megállapodás dologi jogi hatályát alátámasztandó – a tulajdoni hányad tekintetében is ez a megállapodás lesz a bejegyzés joga.

Ha ez a hozzáépítés pl. társasházi épületre történő emeletráépítéssel történik, a társasházi közös tulajdonú földrészletben is tulajdoni hányadot szerez a hozzáépítő, mert társasházon belül csak úgy lehet külön tulajdont, vagy akár abban is csak tulajdoni hányadot szerezni, hogy a tulajdonszerzőnek egyúttal a közös tulajdonú földrészletben is tulajdoni hányada keletkezik. Igaz, ez már alapító okirati módosítást igényel. Tehát ilyenkor is felmerül a földrészlet tulajdoni hányadának hozzáépítő általi megszerzéséért fizetendő térítés is, noha az emeletráépítő a földrészletből nem foglal el többletrészt, mégis mivel saját hozzájárulása nélkül szerez tulajdoni hányadot a földrészletben is, ezért ezután megtérítéssel tartozik a többi tulajdonostársnak.⁷ Mármint, ha minderről az eddigi tulajdonostársak és a hozzáépítő együttesen megállapodnak, valóban dologi hatállyal rendelkezhetnek, s a hozzáépítő is jogosult dologi hatállyal nyilatkozni, hiszen a megállapodástól függetlenül eredeti szerzéssel *ex lege* tulajdonjogot szerzett.

A származékos tulajdonszerzéssel szemben e tulajdonosi rendelkezési jogot gyakorló akarat egyáltalában nem szerepel egyetlenegy eredeti tulajdonszerzés törvényi tényállásában sem, mint szerzési feltétel, amint ezt jelölt igyekezett kimutatni korábbi tanulmányában.⁸

E tulajdonosi rendelkezési jog gyakorlását megvalósító *animus* központi szerepet játszik a tulajdon alkotmányos védelmében is. Olyképpen történik mindez, hogy a tulajdonhoz való jog lényegi tartalmának, tehát a tulajdonjog rendelkezési szelvényjogának, az *animus*-nak az

⁷ A hozzáépítés szabálya ezt nem már nem említi, csak a ráépítés 5:70. § (1) bekezdésének I. mondata, ahogyan ez az 1959. évi IV. tv. 138. § (1) bekezdésében is szerepelt, s vonatkozott a (3) bekezdés szerinti hozzáépítésre is.

⁸ Jelölt: Mi viszi át a tulajdonjogot az adásvétel során az angol jogban, Európai Jog 2021. év okt. 5. szám 10. oldal II. hasáb második bekezdése, skk.

érintheségére az alkotmányban szereplő kivételes szabályok adnak felhatalmazást. E két legnyilvánvalóbb és hagyományos alkotmányi kivétel⁹, a kisajátítás és a jogbiztonság helyreállítandó jogerős bírói ítélet végrehajtására vezetett végrehajtási árverési vétel arra mutat rá, hogy mindkét említett kivétellel megvalósuló tulajdonvesztés és tulajdonszerzés a tulajdonos tulajdonátruházási akarata, az *animus* sérelmére, annak lerontásaként valósul meg. E két jogcím kivételes jellege pedig azt erősíti, hogy a tulajdonhoz való alapjog lényegi tartalma, amelyet e kivételeken túl az alkotmány feltétlen védelemben részesít, maga a tulajdonos a dolog elidegenítésére vonatkozó, kizárólagos rendelkezési joga.

Az értekezés középpontjába helyezett *animus* jogágakon átívelő szerepét mutatja, hogy az értekezés kiindulópontjaként szolgáló kényszerárverési vétellel történő lerontásának három jogágban is megvan a jogcíme, amelyek ezt a tulajdonvesztést és tulajdonszerzést megalapozzák: •polgári eljárásjog szerinti végrehajtási jogban,¹⁰ ••polgári anyagi jog tulajdonjogi részében,¹¹ és végül •••az alkotmányjogban a tulajdonhoz való alapjog lényegi tartalmának érintheségére adott alkotmányi felhatalmazásban.¹² Vagyis e három jogágbeli jogcím egyazon körülményben egyszerre valósul meg, következőleg elválasztásuk mindenképp dogmatikai hiást okozna e tulajdonszerzés jellegének bemutatásakor.

A fentiekből kiindulva, úgy véljük, észlelhető az összefüggés egyfelől

- ♦a tulajdonosi rendelkezési akaratnak a tulajdonjogban és a tulajdonhoz való jog alkotmányos védelmében játszott kiemelkedő szerepe, másfelől

- ♦♦a tulajdonnak a bírósági végrehajtásban alkalmazott kényszerárverési vétellel való eljárásjogi elvétele, illetőleg eredeti tulajdonszerzési módja, valamint a tulajdonhoz való alapjog védelme alól alkotmányban elhelyezett kivétele között.

Ezen alapvető jogi összefüggések kimutatására vállalkozik tehát az értekezés.

A) *A tulajdonjog néhány új vonása*

VI. A tulajdonjog néhány új vonása

A bírói árverési vétellel való tulajdonszerzés módjának tisztázatlan volta kikényszerítette a tulajdonszerzés általános dogmatikai jellemzőinek kutatását is, mindenekelőtt az eredeti és származékos szerzés elhatárolási szempontjainak keresését. Ez annál is inkább indokolt volt, mert a kényszerárverési vétellel való tulajdonszerzés ilyen tárgyú besorolásának eldöntésekor alkalmazandó vizsgálati kritériumokat sem sikerült megnyugtatóan tisztázni. A kényszerárverési vételnél az előző tulajdonnal való kapcsolat hiánya – mint egyik tételezett elhatároló szempont – többé-kevésbé egyértelműnek mutatkozott. Viszont az új tulajdonnak a korábbi tulajdon terheitől való függetlensége – mint elhatárolónak vélt másik tényező – éppen, hogy cáfolatot kapott.

⁹ A kisajátítás szinte minden európai ország alkotmányában szerepel (DRINÓCZI TÍMEA: GAZDASÁGI ALKOTMÁNY ÉS GAZDASÁGI ALAPJOGOK, Dialóg Campus Kiadó, Bp.–Pécs, 2007., 193. old. második bek., IV. A tulajdonhoz való jog korlátozásának elmélete, skk.), a bírói ítélet végrehajtására vezetett kényszerárverési vétellel történő tulajdonvesztés és tulajdonszerzés pedig a jogállamiság részét képező jogbiztonság dogmatikailag szükségszerű eleme.

¹⁰ Ingók esetében a Vht. 127. § (1) bekezdése, ingatlanokra 153. § (2) bekezdésének b) pontja és (3) bekezdése; ingatlan tulajdonjogi részjogosítvány tekintetében pl. 154. § (1), (2) és (3) bekezdése.

¹¹ Ptk. 5:41. §-ának (1)–(4) bekezdése.

¹² Az Alkotmány 2. §-ának (1) bekezdésében, az Alaptörvény B) cikk-ének (1) bekezdésében, ahogyan ezt a jogállamiság részét képező jogbiztonság alaptételéből szerző levezette, a megjelenés előtt álló, „Mi a tulajdonhoz való jog sérthetetlen, lényegi tartalma?” c. tanulmányában.

A témaválasztás azt igényelte, hogy a kényszerárverési vétellel való tulajdonszerzés szerzőismódbeli besorolásakor a külön tanulmányokban¹³ elhatárolónak talált szempontot (a tulajdonos átruházó akaratnyilatkozatának feltételezett hiánya) összevessük a dologi jogban található eredeti szerzőismódot valamennyi esetével, tisztázandó a feltételezett elhatároló tényező nemlétének valóban eligazító voltát. Ugyanígy bizonyítandó, hogy a származékos szerzést megvalósító, kötetmi különös részi, ún. tulajdonátruházó szerződések csoportjában valóban nélkülözhetetlen elem-e a tulajdonos átruházó akaratnyilatkozata. S ehhez felhasználhattuk, sőt érvényesítenünk kellett az *animus*-nak az újabb jogirodalmunk által ismét felfedezett szerepét: az ún. véghezvivő jellegét,¹⁴ vagyis, hogy általa száll át a tulajdonjog, tehát az vált tisztázandóvá, vajon ez a véghezvivő jelleg valóban érvényesül-e.

A származékos szerzőismódon belül pedig még előzetesen ellenőrizendő volt, vajon a származékos szerzés során a tulajdonos átruházó akaratnyilatkozata azért nélkülözhetetlen-e, mert ez következik a tulajdonos rendelkezési jogából. Vizsgálandóvá vált ezért az is, hogy ennek a tulajdonosi akaratnyilatkozatnak van-e véghezvivő jellege, s hogy ez a véghezvivő jelleg a származékos szerzésnek valóban definíciószerű eleme, szemben azzal az elvi tisztázatlansággal, amely végeredményében feladja a származékos szerzés dologi jogügyletének definíciószerű véghezvivő jellegét, mert „*Praktikus szempontból mégis ez az utóbbi megoldás tűnik követendőnek ...*”.¹⁵

Vagy helyett az ingó dolog tradícióját vigyük-e át az ingatlanokra is, s a jelbirtok birtokjelének átadását elismerve kövessük-e GROSSCHMID tabuláris tradíció elméletét? Ezzel kapcsolatban tisztázandóvá vált az a kétely, amit mindjárt maga Grosschmid is elismert, hogy következtetése már akkor szembekerült az osztrák Telekkönyvi rendelet 119. §-ával, amelynek általa „*anomál*”-nak tartott szabályát azonban töretlenül mindmáig fenntartja későbbi ingatlan-nyilvántartási jogunk is (az átruházó tulajdonos is kérheti az átjegyzést).¹⁶ Észlelni kellett, hogy a tabuláris tradíció elméleti következtetése ráadásul szembekerül az adásvétel eladói főkötelezettségével, a tulajdonjog átruházásának kötelezettségével is, amelyik ezáltal éppen a tulajdonos eladót terheli a vevő tulajdonjogának nyilvánkönyvi bejegyeztetési kötelezettségével.

¹³ Magyar Jog 2019. évf. 2. szám 75–99. oldal, Európai Jog 2021. évf. 5. szám 9–11. oldal.

¹⁴ VÉKÁS Lajos: Az új Polgári Törvénykönyv elméleti előkérdései. A magánjogi dogmatika becsülete. HVG-ORAC Kiadó, Budapest, 2001., 209. o. második bekezdése.

¹⁵ CSIZMAZIA Norbert, GÁRDOS István: A zálogjog alapítása a dologi jogok szerzésének rendszerében – Válasz Lohn Balázs: Az absztrakció jogintézménye, különös tekintettel a zálogjogra c. cikkére – (Polgári Jogi Kodifikáció, 2007/1., 26–36. o.) 30. o. első hasáb: „*A másik megoldás az lehet, amit a dologi ügylet tanát egyaránt elfogadó német és a holland jog követ, eszerint a bejegyzés a dologi ügyleten kívül van, a dologi szerződés (dinglicher Vertrag/ Einigung, goederenrechtelijke overeenkomst) csak a felek tulajdonátruházásban való megegyezéséből áll, a bejegyzés tehát nem a dologi szerződés eleme, hanem a tulajdonszerzés további feltétele.*”⁴⁰ (40 l.j.: „*A holland jogra ld. H.I.Snijders-E.B. Rank-Verenschot: Goederenrecht, Deventer 2001. 265skk.*”). Ezzel a megoldással szemben az a kifogás vethető fel, hogy a dologi ügyletek definíció szerint fennálló dologi jogot átruháznak, megterhelnek, módosítanak vagy megszüntetnek, vagyis megkötésükkel egyben teljesezésbe is mennek, a dologi jogváltozást közvetlenül – további cselekmény nélkül – létrehozzák. *Praktikus szempontból mégis ez az utóbbi megoldás tűnik követendőnek ...*”.

¹⁶ 1997. évi CXLI. tv. (Inyt.) 26. § (7) bekezdés II. mondata. A vagylagos szabály nem mond ellent a jelzett dogmatikai tételnek, mert a vevő eljárási kérelmezői jogállása legfeljebb csak annyi, mintha a vétel tárgyát nem az eladó szállítaná a vevő címére, hanem ő vállalja, hogy azt az eladó telephelyén maga átveszi. Ezzel szemben az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 44. §-ának (1) bekezdése – 2024. október 1.-jétől – ezen változtatott, és csak valamennyi érdekelt félnek közös eljárási kérelmére engedi meg a bejegyzést, tehát az eljárási szabály nem kikövezi, hanem háttérbe szorítja a bejegyzési engedély anyagi jogi dogmatikai tételt és keresztezi az ezt követő tételes jogi szabályt [az *animus* mint véghezvivő dologi jogügylet önmagában szállítja át a tulajdonjogot, illetőleg a Ptk. 6:215. § (1) bekezdését, amely szerint az eladó köteles a dolog tulajdonának átruházására].

Az is nehezíti e felfogás követését, hogy míg az ingók tradíciója képes arra, hogy tájékoztassa legalább az érintett 3. személyeket a tulajdon átszállásáról már annak kezdetétől fogva, addig a bejegyzési engedély okiratának a vevő részére való átadása ezt az alapvető követelményt nem tudja teljesíteni. Ráadásul a bejegyzési engedélyokirat önmagában nem is szállítja át az ingatlan tulajdonjogát. Márpedig a tulajdon átszállásához, azzal egyidejűleg kapcsolódnia kell olyan tájékoztatásnak, amely legalább az érintett 3. személyeket értesíti arról, hogy az új tulajdonos tulajdonjogát 3. személyek tiszteletben tartásuk már az átszállás pillanatától kezdve, amit a bejegyzési engedély átadása szintén nem képes teljesíteni. Egyébként azonban nem várható el a 3. személyektől az olyan magatartás, amelyik tiszteletben tartja a szerző fél tulajdonjogát.

A kutatás során külön tanulmányban igyekeztünk igazolni ezen követelmény mellőzhetetlen voltát a származékos tulajdonszerzés során. Ennek keretében a külön tanulmány részletesen bemutatta, értékelte a magyar magánjogtudomány történetéből az ebben a tárgyban született megállapításokat, tudományos véleményeket, jelezve, hogy számos szerző igen közel járt ennek a tulajdoni elvnek a kimondásához, mégsem került általában elfogadásra az a követelmény, hogy a származékos szerzést véghezvivő jogügyletnek azért kell olyan formát öltenie, hogy az alkalmas legyen legalább az érintett harmadik személyek tájékoztatására, mert enélkül hiányozna az új tulajdonos tulajdonjogának tiszteletben tartásához szükséges mellőzhetetlen feltétele, hiszen a tulajdonos személyének változása nélkül nem lehet elvárni, hogy éppen vele szemben tartsák be a tulajdonjogból fakadó negatív tartalmú kötelezettségeket. E tanulmány a Magyar Jog 2019. évi 2. számában jelent meg.¹⁷

Vizsgálni kellett azt is, hogy ha egyszer a tulajdonos átruházó nyilatkozata a származékos szerzésnek ún. véghezvivő eleme, akkor ez hogyan egyeztethető össze azzal, hogy az ingatlan tulajdonjogát jogszabály szerint keletkeztető nyilvántartási bejegyzés mégsem lenne része az *animus*-nak.¹⁸ További kérdést jelentett, hogy ha maga a tulajdonos tulajdonátruházó akaratnyilatkozata az, ami átszállítja a tulajdonjogot, akkor miképpen játszhat szerepet a tulajdonátszállás dologi jogi folyamatában a vevő akaratnyilatkozata mint nélkülözhetetlen dologi jogi elem. Tehát felmerült az a kérdés is, vajon dogmatikailag megalapozott-e a *Ptk.*-nak az az elvi álláspontja, amely szerint *nem* önmagában a tulajdonos tulajdonátruházó akaratnyilatkozata rendelkezik véghezvivő jelleggel, hanem az átruházó tulajdonos és a szerző, leendő tulajdonos közötti ún. dologi jogi megegyezés az, ami megvalósítja a tulajdonátszállást. Tehát a tulajdonátruházási akaratot kifejező, tulajdonosi egyoldalú dologi jogi nyilatkozat igényli-e a szerző fél dologi joghatályú beleegyező jognyilatkozatát, vagy sem. Továbbá miként egyeztethető össze a dologi joghatályú megegyezés *Ptk.*-beli követelménye¹⁹ azzal a régóta fennálló, ugyan Grosschmid által „anomál”-nak nevezett, azon nyilvántartási szabállyal, miszerint az átruházó tulajdonos egyedül is fel van jogosítva arra, hogy a maga által kiállított egyoldalú bejegyzési engedélyt a nyilvántartási hatóságnak bejegyzésre benyújtsa,²⁰ ami által az átruházó egyedüli dologi jogi akaratnyilatkozata alapján – tehát a szerző fél külön dologi beleegyezése nélkül – lesz tulajdonos a szerző fél. S végül ha a véghezvivő jognyilatkozat kétoldalú jogügylet, ez miképp feleltethető meg az adásvétel eladási főkötelezettségének, amely viszont a tulajdonjog átruházását az eladó főkötelezettségévé teszi.

¹⁷ I.m. 76. oldal II. hasáb második bekezdésétől skk.

¹⁸ CSIZMAZIA— GÁRDOS i.m. 30. o. második hasáb első bekezdése.

¹⁹ *Ptk.* 5:38. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel 5:3. § (1) bekezdése alapján, ahogyan ezt a törvényszerkesztői kommentár értelmezi: „Ingó dolgok esetében ez a dologi rendelkező ügylet az 1959-es *Ptk.* rendszerében az átadás volt, és valójában ennek feleltethető meg a *Ptk.*-ban szabályozott birtokátruházás is.”, a §-hoz fűzött magyarázatának 1. a) pontjában (Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, szerkesztette: VÉKÁS LAJOS / GÁRDOS PÉTER, szerző: MENYHÁRD ATTILA, Wolters-Kluwer Kiadó elektronikus, 2013. január 1.-i időállapotú kiadás, ISBN 978-963-594-197-1).

²⁰ 1997. évi CXLI. tv. (*Inytl.*) 26. § (7) bekezdés II. mondata.

Válaszra várt tehát a kérdés, vajon e két felfogás, illetőleg elmélet valamelyike a követendő, vagy található-e mindkét dologfaj átruházási szabályaiban a tulajdonosi átruházó akaratnyilatkozatnak olyan eleme, amely által az *animus* teljesítheti az átruházó dologi jogügylet definíciószerű véghezvivő jellegét, és milyen feltétel szükséges ehhez. A kissé lenézően, táblabíró jogtudománynak elnevezett korszakunknak kiemelkedő alakja, ZLINSZKY Imre nyújtott ehhez támpontot akadémiai székfoglalójában.²¹

Vagyis, ha az *animus* olyan formát ölt, amelyik valamennyire is alkalmas a nyilvánosság tájékoztatására, amelyhez tartozónak tekintjük a nyilvánkönyvi bejegyzést, akkor ezzel a tulajdonátruházó tulajdonosi nyilatkozat teljesítheti-e definíciószerűen véghezvivő jellegét, másrészt ezáltal a származékos szerzés alapjául szolgáló tulajdonosi átruházó akaratnyilatkozat ismerete nem marad meg a két fél közötti viszonylatban, és ezáltal megteremtheti-e az így szerzett tulajdonjog mindenkivel szembe való hatályának érvényesítési feltételét is, ti. hogy az érintett 3. személyek erről értesülhetnek róla mindjárt a szerzés időpontjában.

Másfelől tisztázást igényelt az is, hogy az ún. Tulajdonátruházó szerződések csoportján²² kívüli, egyéb olyan kötelmi különös részbeli szerződések körében, amelyeknek teljesítése során szintén tulajdonszerzés valósul meg, vajon itt eredeti, vagy származékos szerzésmóddal állunk-e szemben. S ha itt eredeti a szerzésmód, akkor bizonyos-e, hogy a tulajdonos esetleges tulajdonátruházási akarata ebben nem jelenik meg, vagy jelenléte közömbös a tulajdonszerzés eme módjának valamennyi esete körében. Ezeket a kérdéseket külön tanulmányok vizsgálták meg, s ezeknek a végkövetkeztetéseit tartalmazza az értekezés, elsősorban az adminisztratív módon megszabott terjedelmi korlátokra tekintettel.²³

Az előzetes tanulmányok alapján az alábbi válaszok váltak megfogalmazhatóvá.

1. A tulajdonjog mindenkivel szemben érvényes hatálya a joggal szembeni legáltalánosabb követelmény egyikének dologi jogban való kifejezését jelenti, ami a tulajdonnal szembeni legalapvetőbb elvárás humánetológiai megfigyelésén alapul. A tulajdonjognak legáltalánosabb jellemzőjeként azt állapította meg Anthony M. HONORÉ — a tulajdonjognak a XX. században ismert valamennyi modern változatának jellemzői alapján írott ‘Ownership’ (1961) c. művében —, hogy:

„A tulajdonjog az emberi társadalom egyik jellemző intézménye. Annak a népnek, amelyik számára a tulajdon ismeretlen, vagy társadalmi berendezkedésében csak másodlagos helyre sorolja, amelynek számára a *meum* és *tuum* nem jelent többet, mint hogy azt ’én, (vagy te) éppen most fogom, olyan világban él, amelyik nem a mi világunk.”²⁴

A tulajdonnal szembeni itt jelzett társadalmi igény oly általános jellegű, hogy szinte a jog mint eszmei követelményrendszer jellemzőjével ér fel. Közelebbről, a magánjog nyelvén azt kívánja, hogy a tulajdonnak olyan jogi védelme legyen, amelyik kiterjed arra az esetre is, amikor a

²¹ A Magyar Jog 2019. évi 2. számában megjelent tanulmány 77. oldal.

²² Ptk. Hatodik Könyv XIV. Cím

²³ Magyar Jog 2019. évf. 2. szám 75–99. oldal, Európai Jog 2021. évf. 5. szám 9-11. oldal; ide sorolható még szerzőnek az Európai Jog 2022. évf. 5. számában () és 2022. évf. 1. számában () megjelent tanulmánya is.

²⁴ Honoré, A. M.: Ownership, in *Oxford Essays in Jurisprudence*, szerk.: A. G. Guest, Oxford: Oxford University Press, pp. 107–147., 107. oldal, forrásként felhasznált másodlagos közlése: Journal of Institutional Economics (2013), 9: 2, 223–255, 223. oldal, © Millennium Economics Ltd 2012 doi:10.1017/S174413741200032X First published online 21 December 2012, letöltötte a <https://www.cambridge.org/core> honlapról, annak engedélye alapján az Országgyűlés Hivatala, Országgyűlési Könyvtár; szerző nyersfordítása az „Ownership is one of characteristic institutions of human society. A people to whom ownership was unknown, or who accorded it a minor place in their arrangements, who meant by *meum* and *tuum* no more than ‘what I (or you) presently hold’ szövegrészből, az idézett tanulmány első és második mondata.

tulajdonos a dolga fölött közvetlen fizikai hatalmat éppen nem gyakorol. Ennek a követelménynek egyik folyamánya a jog által szabályozott tulajdonnak, a tulajdonjognak mindenkiel szemben érvényesülő hatálya. Ez a végkövetkeztetés ma Magyarországon azonban egyáltalában nem jelent újjdonságot.

2. A tulajdonjog kétféle dologi jogi szerzsmódja közötti válaszvonalat a tulajdonos tulajdonátruházó akaratának egyfelől a hiánya, vagy közömbös volta, másfelől megléte jelenti. Tehát míg eredeti szerzés esetében kizárt, vagy közömbös a tulajdonos tulajdonátruházó akarata, addig származékos szerzés esetében ennek megléte olyannyira mellözhetetlen feltétel, hogy ez szállítja át a meglevő tulajdonjogot annak új jogosultjára. Ennek részletes kifejtésére az Európai Jog 2021. év 5. számában közölt tanulmányban kerül sor.²⁵

3. A származékos tulajdonszerzéshez nélkülözhetetlen, tulajdonátruházást megvalósító tulajdonátruházási tulajdonosi akarat ebbeli minőségéhez az is szükséges, hogy az *animus* olyan formát öltön, ami valamennyire is, s mégha az ingók között általában bizonyos elismert kivételektől eltekintve is, de lehetővé tegye azt, hogy általa a tulajdonátruházásról – már annak időpontjában – legalább az érintett 3. személyek elvileg tudomást szerezhessenek. Ezt szolgálja ingók körében a tradíció, ingatlanok, valamint konstitutív bejegyzést élvező ingók esetében az *animus*-nak a nyilvánkönyvbe való bejegyzést kívánó része és maga a nyilvánkönyvi bejegyzés. E követelmény teljesítése egyúttal megteremti az előfeltételét annak, hogy érvényesülhessen az *animus* véghezvivő jellege, és így hozza összhangba a tulajdonszerzés dologi jogi szabályát az adásvétel eladói főkötelezettségével, s végső soron megteremti a tulajdonjog mindenkiel szemben érvényesülő hatálya szabályának jogkövetési előfeltételét. A nyilvántartó hatóság határozata ui. nem vizsgálja felül az átruházó akaratát szemben a polgári jog más jogügyleteihez megkövetelt engedélyt kiadó hatóság engedélyező hatáskörével.²⁶ Tehát az ingatlan-nyilvántartási eljárás bejegyző hatóságának eljárása pusztán regisztratív jellegű, ezért a tulajdonátruházó akarat végrehajtásának eszköze.

4. Dogmatikai oldalról tekintve a tulajdonátruházást egyoldalú tulajdonosi jognyilatkozat (régiesen: dologi jogügylet) valósítja meg, mert ehhez – a tulajdonos egyoldalú rendelkezési jogából következően – nincsen szükség a szerző fél beleegyezésére. A szerző félnek a tulajdon tárgyát képező dologgal kapcsolatos – javításra, mérésre, csomagolásra stb., tehát a kötelmi megállapodás követelményeinek megfelelőségére vonatkozó – jognyilatkozatai a kötelmi szerződés körébe tartoznak, kötelmi jogi nyilatkozatoknak minősülnek, vagyis a dolog tulajdonának megszerzésére irányuló szándéka már az elkötelező szerződésben nyer elhelyezést. Hiszen a tulajdonátruházás azért igényli csak a tulajdonos egyoldalú jogügyletét, mert az a tulajdonosnak azon kizárólagos jogából eredeztethető, hogy tulajdonának elidegenítéséről maga rendelkezhet.

5. A tulajdonos tulajdonátruházó akaratát, tehát a dolog állagának áruba bocsátásáról való döntési jogát az alkotmány – a többi tulajdonosi részjogosítvány esetről-esetre változó, egyedi védelmétől eltérően – normatív oltalomban részesíti, mert két, részint tételesen, részint *implicit* módon meghatározott kivételtől eltekintve, még törvény számára is tiltja e tulajdonosi jogosítvány félretételét, a tulajdon elvételét. Ez a körülmény megerősíti azt, hogy a tulajdonjognak ez a részjogosítványa jelenti az árutulajdonjog lényegét.

²⁵ I.m. 4. és 5. pontja 9. skk.

²⁶ Ahogyan ezt kimutatta a Magyar Jog 2019. évf. 2. számában közölt tanulmány a 82. oldal I. hasáb, illetve 91. oldal I. hasáb u. bekezdéstől 92. oldalig terjedő része.

Az az állítás, hogy a tulajdonjognak melyik szelvényjogát védi normatívan az alkotmány, s hogy ez a kisajátítás [XIII. cikk (2) bekezdése] és a jogerős ítéletnek való engedelmség szabályából (XXVIII. cikkéből fakadóan) állapítható meg, levezethető a modern kori tulajdonjogokról készített alapvetőnek számító mű (Anthony M. HONORÉ: *Ownership*, 1961) okfejtéséből is, amelyet szó szerint idéz egy tankönyvi célú, nem régi monográfia (CLARKE—KOHLE: *Property Law*,²⁷) is:

„(6) The right to security

An important aspect of the owner's position is that he should be able to look forward to remaining owner indefinitely if he so chooses and he remains solvent. His right to do so may be called the right to security. Legally, this is in effect an immunity from expropriation, based on rules which provide that, apart from bankruptcy and execution for debt, the transmission of ownership is consensual.”²⁸

Tehát Honorénak ez a megállapítása elvezet bennünket ahhoz, hogy megláthassuk, kettő, szorosan véve három esetet kivéve a tulajdonjog megszűnése mindig a tulajdonos akarata, vagy legalábbis dologi jogilag értékelhető magatartása alapján következik be. Az átruházó akaratából történő származékos szerzés, más oldalról a tulajdonjog megszűnése, azonban helyesen nem consensual, nem kétoldalú akarat alapján, hanem a tulajdonos saját döntése folytán következik be, ami az állag fölötti rendelkezési jog (említett tanulmányban: *right to capital*) jogának részét képező elidegenítési jogából (*right to alienate*), azaz árutulajdon esetében a tulajdonosnak a dolog áruba bocsátási jogából eredeztethető, mert hiszen ez az árutulajdonjog lényege, hogy ti. saját döntésem alapján áruba bocsáthatom a tulajdonjogomat. A SZERZŐ FÉL TULAJDONSZERZÉST KÍVÁNÓ AKARATNYILATKOZATA – AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYÁNAK SZERZŐDÉSBEN TÖRTÉNŐ MEGHATÁROZÁSÁTÓL ANNAK ILYEN ÁLLAPOTBAN LÉTÉNEK ELISMERÉSÉVEL, TEHÁT MINDKÉT ESETBEN A SZERZŐ FÉL KÖTELMI HATÁLYÚ JOGNYILATKOZATÁBAN JELENIK MEG.

A származékos szerzés esetein kívül – az eredeti szerzés tulajdonjogban, törvény által szabályozott tényállásaiban – szintén csak a tulajdonos olyan magatartása alapján következhet be a tulajdon megszűnése, amely tulajdonosi magatartást a tulajdonjog szabályai képesek értékelni is.

6. A dologi jog körében való tulajdonszerzés kétféle módja meghatározó szerepet tölt be a kötelmi jog különös részében elhelyezett azon szerződéstípusok szabályaiban, amely szerződések teljesítése során tulajdonszerzés következik be.

Az ún. tulajdonátruházó szerződések csoportjában nem kétségesen a tulajdonszerzés származékos módja valósul meg. A vállalkozási és megbízási szerződésekkel létrehozott új dolog tulajdonát – dogmatikai szempontból tekintve, – közvetlenül a megrendelő, illetőleg a megbízó a dologi jog eredeti szerzésmódjával szerzi meg a vállalkozó, megbízott szerződésszerű teljesítésével annak ellenére, hogy az eredeti szerzésmód törvényben rögzített zárt esetkörében nem szerepel e két szerződés teljesítésével keletkező új tulajdon szerzésmódja.

7. Hiányzik a dologi jog zártkörű tulajdonszerzési szabályaiból a saját anyagból, saját részre készített új dolog tulajdonának a létesítő személy általi megszerzésének szabálya is.

8. Az eredeti és származékos szerzésmód elhatároló tényezőjéből következik, hogy a bírósági végrehajtási árverési vétellel való tulajdonszerzés eredeti szerzésmódba tartozik. Egyúttal azonban a jogerős ítélet végrehajtását célzó árverési vétellel való tulajdonszerzés

²⁷ Alison Clarke—Paul Kohler: *Property Law Commentary and Materials*, Cambridge University Press, 2009., 197. oldal.

²⁸ Honoré, A. M. i.m. eredeti kiadás 119. oldalán, ismételt kiadás 235. oldalán.

bekövetkezése részét képezi a jogbiztonság alkotmányos elve megvalósulási folyamatának, mert e tulajdonszerzés és az ellenértékeként befolyó árverési vételár szétosztása révén az ítéletben alkalmazott anyagi jogszabályi rendelkezés jut érvényre.

9. Az ilyen kényszerárverési vétellel való tulajdonszerzés egyértelműen eredeti szerzőismódba tartozásából következően a törvényalkotó széleskörű dogmatikai szabadsággal rendelkezik e tulajdonszerzést kiváltó jogi tény meghatározásakor (a dolog birtokba adása, illetve az ingatlan tulajdonjogának bejegyzése), ugyanakkor biztosítania kell, hogy a dologi jog szerint jóhiszemű árverési vevőnek – az árverés leütésével, az árverési jegyzőkönyv kiállításával, vagy éppen az árverési vételár kifizetésével – megszerzett várományi joga védve legyen tulajdonjoga megszerzéséig terjedő időben, valamint ezt a várományi jogát az árverés esetleges bírósági megsemmisítése se érintse, ha annak okával kapcsolatban sem volt rosszhiszemű az árverési vevő. Mindazonáltal az árverés megsemmisítése is indokoltan megakadályozhatja a jóhiszemű árverési vevőt a tulajdonszerzésében, feltéve hogy az árverés megsemmisítésének esetei a törvényben „tűzetesen meg vannak állapítva”. Ellenkező esetben nem pusztán a szerzett jogok védelmének elve, hanem általában a jogbiztonság alkotmányos elve sérül.

10. Az önkéntes árverési vétellel való tulajdonszerzés sajátos szerzőismódjának jogszabályban való érvényesítése mérlegelést és további kutatást igényel. Tisztázandó ugyanis, hogy a származékos szerzőismódkhoz mellőzhetetlenül hozzátartozó, a nyilvánosság, vagy érintett 3. személyek tájékoztatásának — az ún. aukciós házak (régiesen: árverési csarnokok) üzletszabályzatán keresztül a tárgyi valóságban közvetlenül, még a jogszabály kifejezett rendelkezése ellenében is érvényesülő — dogmatikai követelményét követő árverési leütéssel történő szerzéshez indokolt-e hozzáigazítani a jogszabály tartalmát, elkerülendő, hogy a dogmatikai követelményt közvetlenül megvalósító, a tárgyi valóságban annak megfelelően, **töretlenül érvényesülő jog** és a jogszabály kötelező rendelkezése között **ne maradjon fenn az immár sok-sok évtized óta létező szakadék**. Ez a kétségtelen tény ugyanis szembenáll a jog iránti azon alapvető jelentőségű követelménnyel, hogy egyfelől a jogszabály követelményeit a jogalanyok kövessék, másfelől azonban, a jogdogmatikai követelménynek megfelelő, széles körben és hosszú idő alatt, töretlenül kialakult, tényleges jogi helyzetek ne ütközzenek jogszabály kötelező rendelkezésébe.

B) A bírósági végrehajtási eljárásban alkalmazott kényszerárverési vétellel való tulajdonszerzés

Az 1959. évi IV. törvény 120. §-a értelmezésének problémái

I. A 120. §-ának értelmezési nehézségei és a § bírói alkalmazásának széttagoaltsága

Polgári jogunk történetében elsőként az 1959. évi IV. törvény (a Magyar Népköztársaság Polgári törvénykönyvéről) 120. §-a szabályozta dologi jogi szerzőismódként az ingatlanok tulajdonának kényszerárverési vétellel való megszerzését:

„Aki a dolgot hatósági határozat vagy árverés útján jóhiszeműen szerzi meg, tulajdonossá válik, tekintet nélkül arra, hogy korábban ki volt a tulajdonos. Ez a rendelkezés ingatlan árverése esetére nem vonatkozik.”.

Az 1959:IV. tv. 120. §-ának szabálya olyan politikai, gazdasági körülmények közepette született, amikor Magyarországon a piacgazdaság helyett központilag irányított tervgazdaság

létezett, a gazdasági pozíciókat az állami vagyont kezelő állami vállalatok vagy államilag szervezett szövetkezetek foglalták el; magánszemély üzleti hasznosításra alkalmas vagyont nem szerezhettek, vagyont üzleti célra csak egészen törpe méretű kisipari műhelyként vagy kiskereskedelmi üzletként hasznosíthatta, s ezt is csak egyedi, szabad mérlegeléssel kiadható hatósági engedély alapján. A korábbi, hasznot hajtó vagyonokat, köztük ingatlanvagyonokat, ideértve a bérházakat, de a villaépületeket, családi házakat is államosították. Mindezek következtében kielégítésre irányuló végrehajtási eljárásban az adós vagyonának, különösen ingatlanának árverési értékesítésével kapcsolatos bírósági jogeset csak eleinte és az is csak kevés számban indult perben keletkezett – legalábbis a nyilvánosságra hozottak között.

Az idézett szabály egyik korai alkalmazásáról közzétett jogeset²⁹ lakóingatlan árverési vétele kapcsán keletkezett. S már itt fölmerült a tulajdonjogát elvesztő adós lakhatásának problémája: *„E tekintetben nem lehet figyelmen kívül hagyni, hogy lakáshasználatról, tehát az egyik legelemibb életszükséglet fedezéséről van szó, miért is az árverési vevő birtokbahelyezése, illetőleg ezzel kapcsolatban a volt tulajdonosnak a lakásból való kiköltöztetése csak ennek szem előtt tartásával történhet.”*

A bíróság itt elismerte, hogy az árverési vevő eredeti szerzése folytán az ingatlant csak *„a telki szolgálat és a telekkönyvileg bejegyzett, valamint a törvényen alapuló hasznélvezeti jog terheli”*.³⁰ Az 1959. évi IV. tv. 434. §-ára hivatkozva pedig kiemelte, hogy lakásbérleti szerződés sem jöhetett létre az adós és az árverési vevő között, külön későbbi megállapodás hiányában. A megoldást az ítélet az akkori helyi hivatalok rendszerében lakásügyi hatóságként működő tanácsai lakásügyi osztály jogszabályon alapuló elhelyezési kötelezettségében³¹ találta meg. Megjegyezzük, hogy az ítélet az árverési vevő tulajdonszerzésének időpontját az árverési vételhez kötötte: *„Mindebből következik, hogy a személyi tulajdonban levő ház (öröklakás) árverésen történt eladásával az adós (a volt tulajdonos) tulajdonjoga, s ezzel egyben a használati joga is megszűnik, az árverési vevő pedig a tulajdonjogot az abból folyó használati joggal együtt megszerezi.”*

1972 után a közzétett bírósági döntések között végrehajtási árverési vétellel kapcsolatos jogeset már nem jelent meg, s ezt követően a bíróságok elé már csak a közös tulajdon bírósági végrehajtási árverés útján való megszüntetésének jogvitái kerültek. A végrehajtási árverési vétellel való tulajdonszerzés szabályának alkalmazása két évtizedre kikerült a gyakorlatból.

A 120. § – utóbb, 1978. III. 1-jétől (1) bekezdéssel jelölt – szabálya azonban hatályban maradt 1990 után is, egészen a 2013. évi V. törvénnyel elfogadott új Polgári Törvénykönyvig.

A 120. § szabályának megfogalmazása során alkalmazott tömörítés azonban elferdítette a törvényalkotó valódi akaratát, mert nyelvtani értelme szerint az első mondat rendelkezése nem lett volna alkalmazható az ingatlanok árverési vételére. Vagyis, az ingatlanok (hatósági) árverési vétele is származékos szerzést jelentett volna, s ennek következtében alkalmazandók lettek volna rá a szerződés létre nem jöttére, érvénytelenségére, a szerződés hibás teljesítésére stb. vonatkozó kötelmi jogi szabályok.

²⁹ Polgári jogi döntvénytár 1963–65. KJK Bp. 1966. 734. jogeset 735–736. o.

³⁰ A bírósági végrehajtásról szóló 1955:21. tvr. 123. § (1) bek-e, ami – e két jogen kívül – *„a záloglevelek és kötvények kibocsátásának alapjául szolgáló kölcsönökkel kapcsolatos jelzálogjog”* fennmaradását rendelte.

³¹ 35/1956. (IX. 30.) MT. sz. rendelet 80. §-ának (2) bek. E szabály szerint a lakásügyi hatóság határozta meg a jogcím nélküli személy elhelyezésének minőségét. Később az 1/1971. (II. 8.) Korm. r. és végrehajtási jogszabálya egész garanciális rendszert állított fel az ún. jó- és rosszhiszemű jogcím nélküli személyek elhelyezési igényeire nézve. Természetesen az így megnövelt igények kielégítése nem valósulhatott meg maradéktalanul, s a jogcím nélküli személyek – különösen a volt házastársak – az általuk elfoglalva tartott lakások egy részét akár évtizedekig is lakták, a jogcímmel rendelkezők jogának rovására.

A 120. § kétmondatos szabályának tartalmát a következő szempontból kívánjuk áttekinteni:

- a jóhiszemű szerzés követelménye vonatkozott-e az ingatlanárverés vevőjére, és
- jóhiszeműségének mire kellett kiterjednie, valamint
- a jóhiszeműség követelményét ki kérhette számon az árverési vevőn és milyen feltételek mellett.

A kérdések megválaszolása azt is igényli, tisztázzuk, mit jelent a második mondat kivételt tartalmazó szabálya, vagyis, hogy a kivétel következtében az ingatlanárverésre milyen szabályok vonatkoztak.

E pótlólagos kérdésünkre a Polgári Jogi Kodifikációban³² LÉGRÁDI Gergely — a § rendelkezéseit, vélhetően, az új kódex előkészítéseként felülvizsgálandó — olyan válaszra jutott, hogy a kivétel azt jelenti, csak az ingók (kényszer)árverési vétele eredeti szerzés, az ingatlanárverési vétel azonban származékos szerzésmódba tartozik.³³ Következően utóbbira vonatkoztatta a *nemo plus iuris...* elvét, tehát az ingatlan árverési vevője olyan tartalmú tulajdonjogot szerez, amilyennel az árverést szenvedett adós rendelkezett, továbbá az ilyen vételre is vonatkozik a kellék- és jogszavatosság szabálya.³⁴ A Vht. szerinti ingatlanárverést LÉGRÁDI azért nem tekintette eredeti szerzésmódnak, mert „a 120. § kizárja az eredeti szerzésmód lehetőségét ingatlan esetében, továbbá a Vht. nem ismétli meg azokat az eredeti szerzésmódra vonatkozó szabályokat, amelyeket az ingók esetében definiált”.³⁵ Ez utóbbi felfedezett jogszabályi különbség valóban fontos körülmény. Az egyéb – önkéntes – árverési vételt pedig az átruházással történő származékos tulajdonszerzési módok közé sorolta.³⁶

LÉGRÁDI tanulmánya azt mutatja — és ezt a szakasz bírósági joggyakorlata és jogirodalmi magyarázatai is megerősítik —, hogy az árverési vételre vonatkozó ítéletekben, jogirodalmi nézetekben mindvégig nagyon vitatott kérdés volt az árverési vétel eredeti, vagy származékos jellege, és az, hogy mikor kerül az árverési vevő tulajdonába az elárverezett dolog.

A szabály bírósági gyakorlata elég bőséges volt: hat elvi határozat (a Kúria honlapján ekként szerepel³⁷) és számos egyedi, a Bírósági Határozatokban megjelent határozat foglalkozott a tárggyal. Igaz, viszont, az elfoglalt álláspontok meglehetősen különbözőek. A Legfelsőbb Bíróság hat ún. elvi polgári (illetőleg közte 1 gazdasági) határozata közül három az eredeti szerzésmód, kettő a származékos szerzésmód mellett foglalt állást. A Bírósági Határozatokban megjelent egyedi döntések is hasonlóan eltérő felfogásúak.

Az eredeti szerzésmódot elfogadó határozatok dogmatikai kifejtése is meglehetősen széttartó, mert eltérő tartalmat tulajdonítottak a II. mondat kivételt megfogalmazó szabályának:

- „Az árverési vétel eredeti tulajdonszerzési mód. A tulajdonszerzés az árverési jegyzőkönyv kiállításával bekövetkezik. Az árverés megsemmisítésével azonban az árverési vevő a

³² 2003. évi (V. évf.) 1. szám 9–18. old. Az árverésről – gondolatok egy Janus-arcú szerzésmódról

³³ „Álláspontom szerint a Ptk. 120. § (1) bekezdése épp azt rögzíti, hogy ingó és nem ingatlan hatósági árveréssel történő tulajdonjogának megszerzése minősül eredeti szerzésmódnak. Ezt erősíti meg a Vht. már idézett 127. §-a is. Miután azonban a 120. § kizárja az eredeti szerzésmód lehetőségét ingatlan esetében, továbbá a Vht. nem ismétli meg azokat az eredeti szerzésmódra vonatkozó szabályokat, amelyeket az ingók esetében definiált, ezért úgy gondolom, hogy ingatlan tulajdonjogának végrehajtási árverésen történő megszerzése nem minősül eredeti szerzésmódnak.” LÉGRÁDI i.m. 11. o. második hasáb első bek.

³⁴ Amint a magánárverési vételre mint származékos szerzésre vonatkozó megállapításaiból (i.m. 9. o. első hasáb u. bek. sk.) következtethetjük, hogy azokat az ingatlanok kényszerárverési vételére is irányadónak tekintette.

³⁵ i.m. 11. o. második hasáb első bek.

³⁶ i.m. 9. o. második hasáb első három mondata

³⁷ Ezek között szerepelt a 304/2000. polgári elvi határozat 2017-ben nem volt megtalálható a Kúria honlapján, azonban 2020. III. 30-án ismét a nyilvántartott és hatályában fenntartott elvi határozatok között szerepel.

- tulajdonjogát elveszítheti.*”, az árverési vevő „...tulajdonszerzése azonban a jogorvoslati lehetőségek megszűnésével a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével válik csak teljessé”, valamint az ingatlan vevője nem azonnal és nem feltétlenül szerez tulajdont, mint ingó esetében, hanem csak feltételesen, mert ha az árverést megsemmisítik, az árverési vevő elveszti tulajdonjogát [az ügyben az árverési vevő végelszámolással megszűnt mielőtt bejegyezték volna az árverési vétel útján szerzhető tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba; viszont megszűnése előtt engedményezte az árverést szenvedettel szembeni jogait egy harmadik személyre (2310/2011. polgári elvi határozat³⁸)];
- az ingatlan árverési vevőjének nem kell jóhiszeműnek lennie, csak az ingóárverés vevőjének, mert utóbbi rosszhiszeműsége esetén nem szerez tulajdont, míg az ingatlanárverés vevője csak akkor nem szerez tulajdont, ha a végrehajtást elszenvedő adós nem volt tulajdonos (1045/2004. gazdasági elvi határozat³⁹, és így foglalt állást a B.H. 1997. évf. 400. jogesetének ítélete is ⁴⁰);
 - az ingatlanárverés vevőjének is jóhiszeműnek kell lennie, de még ebben az esetben sem szerez tulajdont, ha az elárverezett ingatlanok nem a végrehajtási eljárás adósa volt a tulajdonosa, szemben az ingó jóhiszemű vevőjével, aki ilyenkor is tulajdont szerez (B.H. 2001. évf. 237. jogeset⁴¹),
 - az ingatlanárverés és az ingóárverés különbsége nem merült fel (1862/2008. polgári elvi határozat⁴²) és B.H. 2002. évf. 146. jogeset⁴³).⁴⁴

Az eredeti szerzősmódot támogató egyedi legfelsőbb bírósági döntések közül a B.H. 2001. évf. 237. sz. jogeset ítélező tanácsának álláspontja a tulajdonszerzés idejére nézve lényegében az évtizeddel későbbi 2310/2011. polgári elvi határozat álláspontját előlegezte meg:

„az ingatlanok árverési vevője - a perbeli esetben az I. r. alperes -, az árverés időpontjában [vagyis még a vételár megfizetése előtt, hiszen a vételár az árverést követő 15 napon belül kell megfizetni⁴⁵] megszerezte az ingatlanok fölötti rendelkezési jogot, ezzel egyidejűleg értelemszerűen megszűnt a [felszámolás alatt álló] felperes rendelkezési joga. Ezért a jogszerűen elárverezett ingatlanok a felszámolás kezdő időpontjában már nem tartoztak a felperes felszámolási vagyonának körébe. Abból jogszerűen kikerültek akkor is, ha azokra vonatkozóan a tulajdonjogot megszerző I. r. alperesnek mint árverési vevőnek a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba még nem lett bejegyezve.” (Legf. Bír. Gf. VI. 31.130/2000. sz.).

Az ítéleti álláspont szerint az árverési vevő lényegében a leütéssel – és nem a bejegyzéssel – megszerezte az árverezett ingatlan tulajdonjogát, vagy legalább várományi jogát, hiszen *„az ingatlanok árverési vevője ... az árverés időpontjában megszerezte a rendelkezési jogot”*, és – az ítélet indoka szerint – az árveréssel az ingatlan kikerült a felszámolás alatt álló szervezet vagyonából annak dacára, hogy az árverési vevő nevére még nem volt bejegyezve az ingatlan tulajdonjoga

³⁸ Legf. Bír. Pfv. I. 21.165/2010. sz. ügyben született

³⁹ Legf. Bír. Gfv. I. 31.562/2003. sz.

⁴⁰ Legf. Bír. Pfv. II. 23.369/1995.

⁴¹ Legf. Bír. Gf. VI. 31.130/2000.

⁴² Legf. Bír. Pfv. I. 20.220/2008.

⁴³ Legf. Bír. Pfv. I. 22.005/1999.

⁴⁴ A felsorolásban nem említett 1045/2004. számú gazdasági elvi határozat eredeti szerzés mellett foglalt állást, de kizárólag a szerzővel szembeni szerződési szabályok alkalmazhatatlansága tekintetében kellett állásfoglalnia.

⁴⁵ Vht. 147. § (3): *„(3) Az árverést addig kell folytatni, amíg ajánlatot tesznek. Ha nincs további ajánlat, a végrehajtó a felajánlott legmagasabb vételár háromszori kikiáltása után kijelenti, hogy az ingatlant a legtöbbet ajánló megvette.”* Ez még csak kötelmi jogcímet jelent a rendelkezés nyelvtani értelme szerint. 149. § (1): *„(1) Az árverési vevő köteles a teljes vételárát az árveréstől - ha pedig az árverési jogorvoslattal támadták meg, a jogorvoslatot eldöntő határozat jogerőre emelkedésétől - számított 15 napon belül befizetni a végrehajtói letéti számlára; ha elmulasztja, előlegét elveszti.”*

a felszámolást elrendelő végzés jogerőre emelkedésekor. Igaz, hogy nem tulajdonjogot említ az ítélet, hanem rendelkezési jogot, e különbségtétel azonban nem cáfolhatja azt, hogy a bíróság álláspontja szerint az „árverés időpontjában” az ingatlan már kikerült a felszámolás alatt álló vagyonából („Ezért a jogszerűen elárverezett ingatlanok a felszámolás kezdő időpontjában már nem tartoztak a felperes felszámolási vagyonának körébe”), ennél fogva az az árverési vevőt illette meg. Ezzel az indokkal utasította el a felszámolás alatt álló szervezet arra vonatkozó keresetét, hogy az ingatlanok az ő vagyonába tartoznak.

Tehát bár az indokolás utóbb hivatkozott a Vht. 153. § (2) bekezdésére —, amely szerint az árverést követő 30 nap elteltével a végrehajtó megküldi az árverési jegyzőkönyvet az ingatlan-nyilvántartási hatóságnak a tulajdonjog bejegyzése végett —, a fentiek folytán egyértelműen az volt a bíróság álláspontja, hogy a tulajdonszerzés a bejegyzést megelőzően, hamarabb bekövetkezett: „A perbeli esetben a vita tárgyát adó ingatlanoknak az I. r. alperes részére való birtokba adása megtörtént, a végrehajtó az árverési vevő I. r. alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséről intézkedett is. Az ingatlanok tehát nem tartozhattak a felperes felszámolási vagyonába.”. Hogy az árverezett ingatlan tulajdonjoga milyen jogcímen kerülhetett az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést megelőzően az árverési vevő tulajdonába, ez volt a kérdés. Vagyis az Inyt. akkori 3. § (1) és (2) bekezdése,⁴⁶ vagy (4) bekezdése⁴⁷ vonatkozott-e az árverési vételre. Mert ha az árverési vevő tulajdonjoga a jogszabály erejénél fogva keletkezik [(4) bekezdés], akkor a jogszabálynak meg kell határoznia azt a jogi tény, aminek bekövetkezése a tulajdonjogot keletkezteti.

Ebből a szempontból a 120. § első mondata még ingók esetében sem igazított el egyértelműen, mert nem rögzíti a szerzést biztosító jogi tény, mivel az „árverés útján” formulája éppen a szerzés pillanatát hagyja homályban, hiszen az „árverés útján” kifejezés nem adott pillanatra, hanem éppen ezzel ellentétesen, egy folyamatra utal.

Akkor válhatott volna egyértelművé, hogy a tulajdonszerzés az árverés lezárultával, az árverés befejezésének pillanatával, azaz a leütéssel következik be (bár ez is magyarázatot igényel, mert az árveréshez a vételár kifizetése bizonyos mértékben hozzátartozik), ha ezt a rendelkezés kifejezetté tette volna.

Bármennyire is kiemelkedő a B.H. 2001. évf. 237. sz. jogeset ítélkező tanácsának álláspontja, azt már mégsem lehetett elvárni tőle, hogy az ún. hatósági árveréssel való ingatlanszerzés eredeti szerzőismódjának rögzítése mellett, a jogszabály helyett, még a szerzést keletkeztető jogi tény is megjelölje. Ebben a tekintetben az árverés befejezése, a leütés, a vételár kifizetése, esetleg az árverési jegyzőkönyv lezárása között kellett volna választania az ítéletnek. Mindenesetre e határozat álláspontja akkor lett volna dogmatikailag maradéktalan, ha akár a leütéssel, akár a vételár kifizetésével, vagy az árverés befejezésével az *ipso iure* szerzést megállapítja. Mert ugyan a Vht. 153. §-ának (2) bek. a) pontja gyengíteni látszik a 120. § (1) bekezdése II. mondatának eredeti szerzés minősítését meghagyó rendelkezésének tartalmát,⁴⁸

⁴⁶ „3. § (1) Egyes jogok az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapra történő bejegyzéssel keletkeznek.

(2) Az okiraton alapuló bejegyzés keletkezteti az átruházáson alapuló tulajdonjogot, továbbá a szerződésen alapuló vagyonkezelői jogot, földhasználati jogot, haszonélvezeti jogot és a használat jogát, a telki szolgalmi jogot, a jelzálogjogot (önálló zálogjogot).

⁴⁷ „(4) E törvényben meghatározott egyes jogilag jelentős tények, illetőleg hatósági határozat vagy jogszabály erejénél fogva keletkező jogok bejegyzésének elmaradása - ha e törvény eltérően nem rendelkezik - a hozzájuk fűződő joghatást nem érinti.”

⁴⁸ 153. § (2) a) pontja: „(2) Ha az árverési vevő a teljes vételárat kifizette, és az árveréstől számított 30 nap eltelt, a végrehajtó megküldi az árverési jegyzőkönyv másolatát a) az árverési vevő részére az árverési vétel igazolása céljából,” szabályban szereplő 30 napos várakozási időt a Wolters-Kluwer nagykommentárja így magyarázza:

mégis az előbbi eljárási szabály nem keresztezhetvén az anyagi jogszabály által megállapított eredeti szerzést, továbbá – az eredeti szerzés álláspontjához következetesen ragaszkodva – a *b)* pontot is csak úgy lehet értelmezni, mint ami az árverési vevő *ipso iure* szerzését deklaratív módon biztosítja.

A jogszabály-előkészítés felelőssége oldalán meg kell jegyeznünk, hogy ha a jogszabály eredeti szerzést keletkeztető jogi tény nem jelöl meg, hanem kizárólag a bejegyzés iránti intézkedés kötelezettségét határozza meg, ahogyan a *Vht.* akkori 153. § (2) bekezdése tette:

„(2) Ha az árverési vevő a teljes vételárat kifizette, és az árveréstől számított 30 nap eltelt, a végrehajtó megküldi az árverési jegyzőkönyv másolatát

a) az árverési vevő részére az árverési vétel igazolása céljából,

b) a földhivatal részére az árverési vevő tulajdonjogának az ingatlannyilvántartásba való bejegyzése végett.”,

akkor pusztán a jogszabályból nehéz azt a rendelkezést kikövetkeztetni, hogy **a jogszabály szerint** melyik időpontban történik meg az eredeti szerzés – még a nyilvánkönyvi bejegyzés előtt. Mert a *Vht.* 153. §-a (2) bekezdésének *a)* pontja pusztán az árverési vétel igazolását jelentette, de nem szólt a tulajdonjog megszerzéséről, s a *b)* pont csak a bejegyeztetés iránti végrehajtói intézkedést kívánta meg, ami még elvileg nem zárta volna ki az eredeti szerzés értelmezésének lehetőségét, ha a *b)* pont rendelkezését csak mint a nyilvánkönyvben bízó jóhiszemű, ellenérték fejében szerző személy tulajdonszerzését kizárandó értelmezzük.⁴⁹

Nagyobb problémát okoz az a helyzet, ha a jogszabály kifejezetten a bejegyzéshez köti az árverési vevő tulajdonszerzésének időpontját,⁵⁰ mert akkor már igencsak kétséges, hogy jogértelmezéssel lehessen meghatározni az eredeti szerzés korábbi időpontját. Mert ebben az esetben az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzése előtt jóhiszeműen szerző fél joga megelőzi az árverési vevő tulajdonjogát. Igaz, ha előzőleg bejegyzik a végrehajtási jogot, majd az árverés kitűzését, ez nagy valószínűséggel kizárja az egyéb tulajdonszerző jóhiszeműségét.

LÉGRÁDI hosszan idézte a jogesetből a Legfelsőbb Bíróság közzétett álláspontját, azonban nem tért ki arra, hogy – a bíróság szerint – a vevő az árverési időpontjában szerzett rendelkezési jogot.⁵¹ Mégis az az érdemi döntés, hogy mivel az árverés leütése egy nappal megelőzte az árverést szenvedett elleni felszámolást elrendelő végzés jogerőre emelkedését, „ezért azok [az árverezett ingatlanok] kikerültek a felperes rendelkezése alól, oda később sem kerültek vissza. Az árverésen értékesített vagyon ezért - a felszámolási eljárás 1998. október 22-i kezdő időpontjában - már nem volt a felszámolás alá került felperes vagyona.” egyértelműen azt a jogi álláspontját mutatta az ítéletnek, hogy a tulajdonváltás a leütéssel valósult meg.

„Az árverési jegyzőkönyv akkor emelkedik jogerőre, ha az aláírásától számított 30 nap eltelt, és az árverési vevő a teljes vételárat megfizette.”.

⁴⁹ A *Vht.* 153. § (2) *b)* pontjának megoldása nagyon hasonlít a végrehajtási eljárásról szóló, 1881. évi LX. tc. 180. § első bekezdésének megoldásához: „180. § Ha az árverés napjától számított 8 nap alatt előterjesztés nem adatik be, a telekkönyvi hatóság, ha csak az árverési feltételek ellenkezőt nem tartalmaznak, a vevőnek vételi bizonyítványt ad ki, melynek alapján a vevő a megvett ingatlant birtokába veheti, s a mennyiben ebben a végrehajtást szenvedő vagy bárki más által gátoltatnék, a birtokba vételre nézve, a községi vagy közigazgatási hatóság segédletét veheti igénybe.”

⁵⁰ Pl. Ptk. 5:41. § (3) bek.: „(3) Hatósági árverés esetén az árverési vevő a tulajdonjogot az ingó dolog birtokának a hatósági árverést végző általi átruházásával, ingatlan esetén a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével szerzi meg.”

⁵¹ LÉGRÁDI i.m. 11. o. első hasáb harmadik bekezdés; a jogeset számozása helyesen B.H. 2001. évf. 237. je. (s nem 231.), bár megemlíti az ítéletnek azt a megállapítását, hogy „a jóhiszemű szerző az érvényes árverés eredményeként tulajdonossá válik.”, ami önmagában még nem lenne értékelhető a leütéssel való szerzés melletti állásfoglalásként.

Úgy véljük, ha összevetjük a LÉGRÁDI által az ítéletből kiragadott álláspontot –, amely meglehetősen talán nem eléggé pontos megfogalmazású,⁵² – az ítélet azt követő mondatával egyértelműen megállapíthatjuk, az ítélet azon felfogása, hogy az árverési vevő az ingatlan árverési vételével eredeti módon szerzi meg a tulajdonjogot, de attól függően, hogy az árverést szenvedett volt-e az elárverezett ingatlan jogszerű tulajdonosa. Az esettel kapcsolatban helyeselhető az az álláspont, hogy az árverési vevő megszerezte a – várományi – jogot arra, hogy az ingatlan tulajdonjogát nevére bejegyezzék – amiatt, mert az árverést szenvedettel szemben korábban meghozott, felszámolást elrendelő végzés csak az árverés másnapján emelkedett jogerőre –, föltéve, hogy az árverési vevő nem tudott és nem is tudhatott minderről. Ezért amiatt, hogy a tulajdonjogának bejegyzése csak a felszámolás elrendelésének jogerőre emelkedése után következett is be, az árverési vevő nem fosztható meg a jóhiszeműen megszerzett jogától. (Az árverési vételár teljes kifizetésével kapcsolatos jogi álláspontok különbözőségére nem térünk ki.) Az árverési vevő jogos tulajdoni várományi igényével szemben tehát a felszámolás alá került adós, illetve felszámolója hasonló jellegű igénye állt szemben.

Arra a határozatra (E.B.H. 2011. évf. 2310. jogeset) –, amelyet olyképpen jellemeztünk, amit mintegy megelőlegezett az eddig elemzett B.H. 2001. évf. 237. sz. jogeset ítéleti álláspontja – hivatkozott egy későbbi ítélet is {B.H. 2014. évf. 366. je. indokolás [14] pontja}. Ez utóbbi ítélet álláspontja az, hogy az ingóárverési vevő már az árverésen feltétlen tulajdont szerez:

„[14] A Legfelsőbb Bíróság az EBH2011. 2310. számon közzétett elvi határozatában kifejtette: a Ptk. 120. § (1) bekezdés második mondata csupán arra utal, hogy amíg az ingóság árverési vevőjének tulajdonszerzése már az árverésen feltétlenné és megtámadhatatlanná válik,„ addig „az ingatlan árverési vevőjének tulajdonszerzése feltételes, mert az árverés megsemmisítése esetén, illetve ha a vételár teljes kiegyenlítésére halasztást kapott, és a vételár fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, az árverésen megszerzett tulajdonjogát elvesztheti.”.

Az idéző, B.H. 2014. évf. 366. jogesetének az árverési leütéssel (pontosabban a jegyzőkönyv kiállításával) való szerzést támogató álláspontját a határozat jogtétele tette kétségtelenné: „EBH2011. 2310. Az árverési vétel eredeti tulajdonszerzési mód. A tulajdonszerzés az árverési jegyzőkönyv kiállításával bekövetkezik. ...”. Az ítélet álláspontja szerint mindenesetre **nem** a nyilvántartási bejegyzéssel szerzi meg az árverési vevő a tulajdont, hanem az árverési jegyzőkönyv kiállításával, s nem is a bejegyzéstől mint feltételtől függően, hanem a vételár ki nem fizetésétől, illetőleg az árveréssel megsemmisítésétől mint bontó feltételtől függően. Az ítélet szerint az ingatlanárverési vevő tulajdonszerzését tehát két körülmény befolyásolja az árverés leütését követően: a vételár kifizetése és az árverés megsemmisítése. Ezek mintegy bontó feltételei az árverési vevő tulajdonszerzésének („az árverés megsemmisítése esetén”, vagy „ha ... a vételár fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, az árverésen megszerzett tulajdonjogát elvesztheti.”). Az ítélet indokolásának ezt a megállapítását azonban bizonytalanná teszi a következő mondata: „Ez azonban nem változtat azon a tényen, hogy az ingatlanárverési vevőjének tulajdonszerzése eredeti tulajdonszerzés, amely a jogorvoslati lehetőségek megszűnésével és a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével válik teljessé.”. Vagy ahogyan a korábban idézett határozat minősítette az ingatlanárverési vevőnek az árverés befejezésével való jogszerzését: az árverési vevő „rendelkezési jogot”⁵³ szerez. Ha a 2014-ben közzétett ítélet azt fogalmazta volna meg, hogy az árverési vevő „teljessé váló” tulajdonszerzésén azt érti, hogy a nyilvántartási bejegyzés megvédi az árverési vevő eredeti tulajdonszerzését a későbbi, esetlegesen jóhiszemű vevő tulajdoni igényével szemben (ha esetleg az ingatlan lefoglalása

⁵² „Tulajdonszerzése azonban nem feltétlen, illetve független a korábbi tulajdonostól, mint ingó árverés esetében, hanem a Ptk. 117. §-ának (1) bekezdésében szabályozott - a származékos tulajdonszerzésre vonatkozó - rendelkezéshez hasonlóan tulajdonjoga csak az előző, a végrehajtást szenvedő adós tulajdonjogára tekintettel keletkezik.”

⁵³ B.H. 2001. évf. 237. je.

valamilyen hiba folytán nem került volna bejegyzésre a nyilvántörvénybe), akkor – úgy véljük, – a 2014-ben közzétett ítélet dogmatikailag következetes álláspontot alakított volna ki.

A származékos jogszerzést támogató két elvi határozat (304/2000. polg. elvi hat.⁵⁴ és 1129/2004. polg. elvi hat.) eseteiben mindkétszer lakás kiürítése volt vita tárgya, és a döntést az a körülmény befolyásolta, hogy beköltözhető vagy lakott forgalmi értéken szerezte-e meg az árverési vevő az ingatlant.

A 304/2000. polg. elvi hat. által elbírált jogesetben 1997. szept. 27-én – tehát már az 1993:LXXVIII. tv. (az ún. lakásbérleti törvény, *Lt.*) és a *Vht.* hatályba lépése után, de utóbbinak 2001. szept. 1-jén hatályba lépett módosítását⁵⁵ megelőzően – megtartott végrehajtási eljárási ingatlanárverésen lett értékesítve a lakóingatlan.

A vevő keresetében azt kérte, hogy a bíróság kötelezze a végrehajtási árveréssel tulajdonjogát elvesztett adóst a lakás kiürítésére és elhagyására. A másodfokú bíróság a keresetnek helytadó elsőfokú ítéletet megváltoztatta és elutasította a keresetet. A felülvizsgálati eljárásban a Legfelsőbb Bíróság nem érintve a jogerős ítéletet, lényegében egyetértett annak azon indokával, hogy a felperes ún. lakott értéken vette meg a lakást, tehát köteles eltérni, hogy a volt tulajdonos bentlakhasson, mert

„A kialakult bírói gyakorlat (ezért) úgy tekinti, hogy a lakásban maradó volt tulajdonost a bérlővel azonos jogállás illeti meg, ha árverés esetén az árverési vételár megállapítása a bennlakás értékcsökkentő hatásának figyelembevételével történt.”.

A felülvizsgálati ítélet olyan értelmezést vont le az 1959:IV. tv. 120. §-ának II. mondatából, hogy az ingatlanárverés származékos tulajdonszerzési mód, s hogy a *Vht.* 137. §-ának felsorolása (mely dologi jogok maradnak fenn az árverés után) nem zárja ki azt, hogy a felsorolt dologi jogokon felül, a dologra vonatkozott, korábbi kötelmi jogosultságok is fennmaradhatnak:

„Abból a tényből, hogy csak ezek a dologi jogok azok, amelyek az árverés ellenére fennmaradnak, nem következik, hogy nem lehetnek olyan kötelmi alapú jogosultságok, amelyek az ingatlan új tulajdonosára kihatnak.”.

Nem tért ki a határozat arra, hogy a *Vht.* hatályos szabályai nem ismerték a lakott és beköltözhető érték fogalmát, tehát nélkülözte jogszabályi alapját az ilyen árverési vételár-megkülönböztetés. Erre nézve érdemes idézni a Csongrád Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság végrehajtást foganatosító határozatát,⁵⁶ amely egy 1999-ben folyamatban volt végrehajtási eljárásban született:

„Ingatlanárverés esetén csak egyféle – a beköltözhető állapotnak megfelelő – forgalmi érték meghatározásának lehet helye, a »lakott« forgalmi értéknek törvényi alapja nincs. Ez szükségtelen is, mert az eltérő jogcímen történő bentlakás értékcsökkentő hatását az árverési vevő a vételi ajánlatában – eltérően – értékelheti.”.⁵⁷

⁵⁴ Ez a határozat 2017. május 25. napján már nem szerepelt az elvi polgári határozatok között a Kúria honlapján.

⁵⁵ 2000:CXXXVI. tv. 74. §-ával a *Vht.* 141. § (2)–(5) bekezdéseibe beiktatott rendelkezések lényegében 4 olyan új esetet határoznak meg, amikor az elárverezendő lakóingatlan lakottan, lakott forgalmi érték alapulvételével megállapított kikiáltási áron kell árverésre bocsátani. Az első ilyen eset: a végrehajtási eljárás megindulása előtt keletkezett bérleti szerződés bérlőjének bentlakása (kiv., ha a zálogjogosult és az adós beköltözhető értékesítésben állapodott meg, s a bérleti szerződés „ennek ellenére” jött létre); a második, ha a lakóingatlan közös tulajdon és abban nem adós tulajdonostárs lakik, s az adósnak nincsen elkülönített lakáshasználata, harmadik, ha az adós ingyenesen szerezte a lakóingatlan tulajdonjogát és jogelődje, aki felmenője az adósnak, a végrehajtási eljárás megindítását megelőző félév óta a lakóingatlanban lakik; ami alól kivétel, ha az adós és a zálogjogosult beköltözhető értékesítésben állapodott meg. S végül ha bármikor keletkezett haszonélvezeti jog alapján a jogosult az ingatlanban benne lakik.

⁵⁶ 1. Gpkf. 40 056/2000/2. sz.

⁵⁷ BDT 2001. évf. 412. je.

Az indokolás összevetette a Vht. 140. §-a szerint megállapítandó becsértéket és a 143. § d) pontja szerinti lakott vagy üres állapotát, s ennek alapján jutott a jogtételben szereplő következtetésre:

„A Vht. 143. § d) pontja értelmében a végrehajtó megjelöli az ingatlan »lakott állapotát«, vagyis feltünteti az ott lakók számát, a bentlakás jogcímét, bérlet esetében annak időtartamát, a díj összegét, ingyenes vagy jogcím nélküli használat esetén ezek főbb körülményeit. Mindezek alapján az árverési vevő hivatott annak eldöntésére, hogy az eltérő súlyú és jelentőségű értékcsoökkentő tényezők együttesen – számára – mennyivel csökkentik az ingatlan forgalmi értékét. Kizárólag a vevő mérlegelése során van jelentősége annak, hogy az ismert jogcímen vagy jogcím nélkül bentlakókkal szembeni kiürítésre irányuló eljárás várhatóan mennyi időt vesz igénybe, milyen költséggel jár, az átmeneti időre járó tényleges használat miatti bérleti, használati díj a felsorolt hátrányokat mennyiben kompenzálja.”.

A másik elvi határozat (1129/2004.) 1998. jún. 4-én megtartott árverést követő jogi helyzettel foglalkozott. Ugyancsak arra a megállapításra jutott, hogy ha a vételár lakott értéken lett meghatározva, akkor a vevő nem tarthat igényt a lakás kiürítésére, sőt a volt tulajdonost olyan bérlői jogállás illeti meg, amelynek megszűnése esetén e *quasi* bérlő másik megfelelő lakásra tarthat igényt, hiszen „a szabad felmondásra, éppen a megállapodás hiánya, illetőleg a jogviszony természete folytán nincs lehetősége”. Ez utóbbi megállapítás ellentmondani látszik a határozatban hivatkozott Lt. 26. § (7) bekezdésének,⁵⁸ hiszen utóbbi az 1994. után keletkezett bérleti szerződések bérbeadója számára megadja az elhelyezési kötelezettség nélküli, szabad (indokolás nélküli) felmondás jogát, csak 3 hónapos felmondási minimum alkalmazásával.

Hasonló tényállás mellett, hasonló álláspontot foglalt el a Legfelsőbb Bíróság a B.H. 2004. évf. 364. je. (más számozással: E.B.H. 2004. évf. 1129. je.) kapcsán.

Első olvasatra, meglehet, úgy tetszik, mintha – a felülvizsgálati ítélet idején már hatályos – 2001. szept. 1-je után hatályba lépett Vht.-módosítások hatályát az utóbbi elvi határozat a három évvel korábbi tényállásra visszavetítette volna.

Hiszen — a lakott és beköltözhető forgalmi értékek meghatározásának kötelezettsége valóban 2001. IX. 1-jei hatállyal lett beiktatva a Vht.-ba.⁵⁹ A bentlakó birtoklási joga mellett történő árverés szabályai közül a bérleti jogon alapuló birtoklásnak a Vht. azonban csak arra az esetre tulajdonított és tulajdonít jelentőséget, ha a bérleti szerződés a végrehajtási eljárás megindulását megelőzően lett érvényesen megkötve. Ezzel szemben a bentlakás pusztán tényére alapítva kizárólag a Lt. előtt hatályban volt lakásrendeletekre támaszkodva ismerték el a bérleti szerződés létrejöttét. Erre utal egy korabeli legfelsőbb bírósági ítélet. A tulajdonközösség megszüntetése esetén a lakott értéken történt tulajdoni hányad megváltása folytán a tulajdonjogát elvesztett volt tulajdonostársat mintegy bérlőnek tekintették⁶⁰.

⁵⁸ (7) A nem állami és a nem önkormányzati lakásra a törvény hatálybalépése után létesített bérleti jogviszony - ha a felek másképpen nem állapodtak meg - írásban, cserelakás és a 24. § (1) bekezdés a)-d) pontjaiban meghatározott okok fennállása nélkül is felmondható. A felmondási idő nem lehet rövidebb három hónapnál.

⁵⁹ A jogváltozást a 2000:CXXXVIII. tv. 74. §-a hozta, figy. 185. §-ának (1) bekezdésére, s az új szabályok a Vht. 141. § (2) és (3) bekezdésébe kerültek.

⁶⁰ B.H. 1977. évf. 20. je.:

„Ha a közös tulajdon megszüntetése esetén a volt tulajdonostárs a lakásban benn marad és ezért kisebb összegű megváltási árat kap, a bérlővel azonos jogállás illeti meg, tehát nem lehet őt jogcím nélküli lakáshasználónak tekinteni [1/1971. (II. 8.) Korm. sz. r. 45. § (1) bek., 71. §, Ptk. 216. § (1) bek.].”. Hasonlóan B.H. 1991. évf. 104. je. indokolása: „Nem rendelkezik azonban jogszabály arról, hogy miként alakul a felek viszonya akkor, ha a tulajdonosok egyike a másik volt tulajdonostárs által lakottan szerzi meg annak a tulajdoni illetőségét, és a volt tulajdonostárs nem köteles a lakást átadni. A kialakult ítélkezési gyakorlat szerint, ha a közös tulajdon megszűnik, de a volt tulajdonostársat a lakáshasználati jog továbbra is megilleti, akkor a felek jogviszonyára - bár a volt házastársak között nem jött létre lakásbérleti jogviszony - a lakásbérlet szabályait kell megfelelően alkalmazni

A jogszabályi lakbérmaximum megszűntével már nem jöhetett létre lakásbérleti szerződés pusztán a tényleges birtoklás alapján, hiszen még a konkludens tények alapján elfogadandó megállapodás is, amely nélkülözi a lakbér összegének meghatározását – a lényeges szerződési tartalomban történt megegyezés hiányában – létre nem jött szerződésnek kellett volna minősülnie [1959:IV. tv. 205. § (2)].

A végrehajtási árverést szenvedett adós tulajdonos számára a bérleti jog kreálása valójában nem a hatályos jogszabályokon alapult, hanem inkább a *Lt.* előtti lakásrendeletek szabályainak, tehát az utcára kerülés veszélyét mindenképpen kerülendő, az 1959:IV. tv. 120. §-ának korai alkalmazásakor született – a fentebb ismertetett –, bírósági döntésben lefektetett jogelvet tükröző álláspont mintegy „továbbélését” tapasztalhatjuk.⁶¹ Nyilvánvalóan sokszerű hatást okozhatott az, hogy a korábbi, és évtizedek óta követett, az utcára kerülés nyílt bekövetkeztének feltétlen elkerülését célzó lakásrendeleti szabályozás helyett bevezetésre került a jogcímét vesztett tulajdonos kiköltözési kötelezettségével járó végrehajtás.

A lakásbérleti jog létrejöttét preferáló álláspont azonban nem látszik indokoltnak a kötött lakásgazdálkodási rendszer megszűntével, s a lakásprivatizációval kialakult kínálati lakásbérleti piaccal, mint amilyenek vélhetően a hazai lakáspiacok jórésze lehet(ett).⁶² Amennyiben persze a végrehajtási árveréssel érintett piacokon esetleg kínálati hiányt észleltek a bíróságok, az nyilvánvalóan más megvilágításba helyezhette az ingatlanát és lakhatását elvesztő személy lakhatáshoz fűződő fontos érdekét.

Hozzá kell tenni ehhez azt is, hogy maga a *Vht.* 2001. szept. 1. előtti szövege sem adott egyértelmű eligazítást a követendő eljárást illetően. Hiszen az árverési feltételeket rögzítő árverési hirdetménynek kötelező tartalmi eleme volt az ingatlan beköltözhető vagy lakott állapotának közlése.⁶³ Ezt a megkülönböztetést azonban a törvény nem követte a becsárnak lakott és beköltözhető értéken való megállapítási kötelezettsége körében. Az árverési hirdetményt pedig – nem igazán helyeselhető módon – a végrehajtó, s nem a végrehajtást foganatosító bíróság állapította meg (még ma is), s ezért az árverezendő ingatlan lakott vagy beköltözhető volta csak tényhelyzetet rögzíthetett. Ennek megfelelően az árverési vevő kockázata volt az, hogy milyen áron veszi meg az ingatlant, jól tudja-e az ingatlant elfoglalva tartó személy jogcímét, vagy ennek hiányát, s természetesen a vevőt terhelte az ingatlan kiürítésének elérése is.

olyan keretek között, amelyek nem haladják meg az így kialakult, új, sajátos jogviszony természetét. Ebből következően a felek jogviszonyára a perbeli esetben is a lakásbérlet szabályai, valamint a Ptk. vonatkozó rendelkezései megfelelően alkalmazhatók.”

⁶¹ Polgári jogi döntvénytár 1963–65. KJK Bp. 1966. 734. je. 735–736. o.

⁶² A magánbérbeadási lakásbérleti piac, amely lényegében a magánszemélyek ingatlanainak kínálatából áll, 1990 után erős fejlődésnek indult, s a becslések szerint 2015-re a lakásállomány kb. 1/10-ét (8-11%) teszi ki, azonban hiteles adatok erről nincsenek, szemben a lakásvásárlás forgalmával, a bérbevételeket érintő adók elkerülésének nyilvánvalóan jelenlévő szándéka folytán. Maga az adóhatóság sem tesz lépéseket az ilyen jövedelmek felderítésére. A lakásváltóztatási törekvéseknek az 1996. és 2003. év között 10,8%-át elégítették ki piaci lakásbérlet útján, míg a 2005. és 2015. év közötti időszakban ugyanezen adat 27,9% volt. A városi, s különösen a fővárosi piacon a bérlakásforgalom magasabb arányú, de a városokban, s különösen a községekben az üresen álló lakások aránya megnövekedett, ami részben a rejtett bérbeadásra utal. Mindez egy megjelenés előtt álló tanulmány (József HEGEDÜS, Vera HORVÁTH: Hungary: growing role of a hidden sector, in: *Private Rental Housing in Transition Countries – an alternative to owner occupation?* Ed. J. HEGEDÜS, M. LUX and V. HORVÁTH, 2017, Palgrave to be published) közlésén alapul.

⁶³ **143. §** Az árverést a végrehajtó árverési hirdetménnyel tűzi ki, és ebben feltünteti: ... d) az ingatlan tartozékait, épületnél a jellemző sajátosságokat, továbbá beköltözhető vagy lakott állapotát, e) az ingatlan becsértékét,”

A törvény szövegezésének tehát egyértelművé kellett volna tennie a jogalkotói felfogás alapvető megváltozását, vagyis azt, hogy a vételárnak az árverési licit során kell kialakulnia, s hogy a kikiáltási árnak a beköltözhető forgalmi értéknek kell lennie.⁶⁴ A lakott vagy beköltözhető állapot megállapítását pedig nem a végrehajtó döntésére kellett volna bízni a jogszabálynak, hanem pl. a foganatosító bíróságra, s fellebbezési joggal kellett volna felruházni azt a felet, aki annak megállapításával nem értett volna egyet,⁶⁵ illetőleg amennyiben a jogcím kérdése nem peres eljárásban nem dönthető el, a lakás elfoglalására jogcímet állító felet – külön törvényi rendelkezés szerint határidő biztosításával – perre kellett volna utasítani.

Bizonyos szempontból érthető az a bírói álláspont, hogy ha lakott értéken lett meghirdetve az ingatlan árverése, s az árverési vevő erről az árverési hirdetményből tudhatott, akkor az árverezéssel a részéről elfogadást nyert a lakott állapotú ingatlan megvétele.⁶⁶ Csakhogy a lakottság pusztá tényhelyzetet jelölt, s nem azt, hogy a bentlakónak lenne olyan jogcíme, amely az árverési vevővel szemben is megáll. Hiszen ha ilyen jogcíme nincsen, akkor utóbb – beköltözhető és lakott érték közötti különbség árverési vevő általi megtakarítása címén bérleti szerződés létrejötte jogszerűen mégsem lesz megállapítható, hiszen a lakbér összegére nézve a megállapodás nem igazolható, s a lakbér bírói mérlegeléssel való megállapításának jogát a törvény kizárólag arra az esetre adta meg, ha a lakbér összegét jogszabály rögzíti.⁶⁷

A jogbiztonság szempontjából sem helyeselhető az a jogalkalmazói törekvés, hogy az elhelyezési kötelezettség megszűnése által okozott gyökeres változást – jogszabályi felhatalmazás híján, sőt *contra legem* – a bíróság korlátozza. Az elvi határozat azon álláspontját, hogy az árverési vevőnek mint eképpen bérbeadónak szabad felmondásra nem volt lehetősége, nem támasztották alá sem az *Lt.*, sem a *Vht.* 2001. szept. 1-je előtti szabályai. A bentlakás pusztá tényét mint bérleti szerződést keletkeztető körülményt sem a *Lt.*, sem a *Vht.* módosításai nem ismerték el.⁶⁸

A közelmúlt bírói joggyakorlatának álláspontja jól összevethető egy a múlt század harmincas éveinek elején született budapesti törvényszéki ítélet megállapításaival:

„Ha az elárverezett ingatlanon lakóház van, az árverési vevő rendszerint az ingatlan birtokába a lakás, illetve a lakások kiürítése nélkül vezetetik be, akkor is, ha a végrehajtást szenvedő maga lakik a házban. Az árverési vevő birtoklása ilyenkor a lakás bérének élvezetében nyilvánul meg. A végrehajtást szenvedő kilakoltatásával is foganatosítható ugyan a birtokbavezetés, de csak akkor, ha az árverési vevő ilyen kérelmet terjesztett elő s a vételárat teljesen befizetette és a telekkönyvi hatóság a birtokbaadást kifejezetten ekként rendelte el. (B. tsz. 2107. Pf. 3547/1931. J. H. V. 5671.)” VINCENTI – BORSODI: Végrehajtási eljárás, Bp., Grill Károly kiadványvállalata, 1941. VIII. kiadás 527. o. 12. pont alatt.

⁶⁴ Meglehet, kissé bőbeszédűnek tűnhet egy 180 évvel ezelőtti szintén nagy fordulatot hozó végrehajtási törvény szövegezése: „Minden pénzbeli bírói marasztaltatások jövedőre olly módon fognak végrehajtatni, hogy a nyertes Fél nem a marasztaltnak vagyona becsüár szerinti ártaladása útján hanem kész pénzben elégíttessék ki; mi végett az alább következő móddal és renddel a marasztalt Félnek vagyonából, a mennyi az egész marasztaltatás kielégítésére szükséges leendő, árverés útján eladandó leszén.”, mégis félreérthetlenné tette a változtatás lényegét (a pénzbeli elmarasztalást magokban foglaló bírói ítéletek végrehajtása módjáról szóló 1836:XV. tc. 1. §).

⁶⁵ A végrehajtó által megállapított becsérték ellen végrehajtási kifogásolás jogát megadta a *Vht.* 140. § (3) bekezdése.

⁶⁶ Mivel azonban a *Vht.* nem ismerte a lakott és beköltözhető becsértéket, ezért a hirdetménynek sem kellett efféle megkülönböztetést tartalmaznia („143. § Az árverést a végrehajtó árverési hirdetménnyel tűzi ki, és ebben feltünteti: ... e) az ingatlan becsértékét.”).

⁶⁷ A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 6. § (1) és (2) bek.

⁶⁸ A fentiekkel ellentétben a lakásbérleti szerződés megállapodás hiányában való létrejövetelét támogatja a *Vht.* Complex magyarázata (Bp. 2009., BÍRÓ Noémi et al 660. o.)

A különbség jól látható: a jogtétel elsődlegesen attól teszi függővé a későbbi kifejezéssel beköltözhető vagy lakott állapotban való értékesítést, hogy azt a végrehajtást foganatosító, vagyis a telekkönyvet vezető bíróság a vevő kérelmére miképpen határozta meg. Vagyis, a bentlakó védelmében elsősorban lakottan történik az értékesítés, de már a lakott vagy beköltözhető érték nem merül fel, mert egyrészt az új tulajdonos maga rendelkezhet a bérlet fenntartása tekintetében, másrészt a bérelt állapotú ingatlan általában, ha a vevő nem maga akarja használatba venni, előnyösebb, hiszen nem kell bérletet keresnie. Az árverést szenvedett saját akaratából történő elfoglalva tartás azonban nem jöhetett szóba.

Bár az elárverezett lakás volt tulajdonosa általi elfoglalva tartásának bírói legalizálása alapvetően befolyásolta az árverési vevők jogait, mégis mindez sokkal inkább annak a témának lehet a része, hogy piacgazdaságban, vagy szociális piacgazdaságban — az elárverezett lakóingatlan használatára fennállt jogcímét s ezáltal — lakhatását elvesztő személy lakhatáshoz fűződő alapvető érdeke miképpen érvényesülhet.⁶⁹

A Vht. 2001. IX. 1-jével hatályba lépett módosítása szerint már maga a törvény állapítja meg, mikor kell lakottan és mikor beköltözhetően meghirdetni az ingatlant, ezért – helyeseltető módon – már nem a végrehajtó dönti el ezt a kérdést.

A törvényhozói változtatás szükségességét igazolta azután a bírói gyakorlat is: a 2001. IX. 1-jei változást követően már csak olyan esetekben állapították meg az adós bérleti jogállását, ha az árverés korábban történt.⁷⁰

Az árverési vétel eredeti szerzőmódját követő ítéletekben megjelent jogalkalmazói álláspont következetesen kizárta a szerződésre vonatkozó szabályok, köztük a megtámadhatóság *antisynallagma* címén,⁷¹ a szerződés létre nem jötté,⁷² vagy semmissége⁷³ alkalmazását az árverési vétellel kapcsolatban — s mindez fontos dogmatikai hozzájárulást jelentett az eredeti szerzőmód jogkövetkezményeinek meghatározásában.

Sokkal nagyobb nehézséget okozott az árverési vevő tulajdonjogának és más, ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos jogának az összemérése. Ennek eldöntését alapvetően befolyásolta, ha az árverést megsemmisítették (akkor is, ha ez nem az adós tulajdonjogának hiánya folytán, hanem pl. az adós törvényes képviselőjének hiánya miatt történt), mert az árverési vevő tulajdonjogának megtartására ilyen esetben nem láttak lehetőséget a bíróságok; álláspontjuk szerint az árverés megsemmisítése kizárta az árverési vétellel való szerzést.

⁶⁹ Erre vonatkozó lehetséges megoldási módról tájékozódhatott szerző a holland kormány ún. Matra programjának keretében 1991 őszén a lakásfelújítások megvalósíthatóságának tanulmányozására szervezett látogatás keretében. Itt Antwerpen városi tanácsnoka mint a hajléktalanságot elhárító, jól működtethető rendszerként mutatta be azt az alkalmazott elhelyezési módszert, amelynek keretében a lakástulajdonát, vagy bérleti jogát elvesztett személy számára a korábrinál alacsonyabb törlesztő részletű kölcsönrel terhelt ingatlant, illetőleg alacsonyabb lakbérű lakást ajánlanak fel úgy, hogy az ilyen alacsonyabb értékű lakásba való költözés lehetősége akár többször is megvalósulhat a bentlakó teljesítőképességének további csökkenése esetén. E tapasztalat hazai alkalmazására szerző javaslatot tett az akkori Pénzügyminisztérium Lakásügyi Főosztálya vezetőjének, aki ezt megvalósításra érdemesnek minősítette, de ennek elfogadtatása nem sikerült.

⁷⁰ B.H. 2004. évf. 364. je., de az árverési vevő szabad felmondási jogát ebben az esetben is kizárta az ítélet – „a jogviszony természete” folytán, továbbá B.H. 2004. évf. 56. je.

⁷¹ 1045/2004. számú gazdasági elvi határozat (Legf. Bír. Gf.v. I. 31.562/2003. sz.), E.B.H. 2001. évf. 520. je., más számozással B.H. 2002. évf. 146. je.

⁷² B.H. 2004. évf. 370. je. (más számon: E.B.H. 2004. évf. 1045. je.)

⁷³ E.B.H. 2004. évf. 58. je., E.B.H. 2008. évf. 1862. je., illetve E.B.H. 2011. évf. 2310. je.

II. A 120. § jogirodalmi értelmezései

A 120. § szabályának értelmét illetően a jogirodalom is eltérő következtetésekre jutott.

A hatvanas, hetvenes évek polgári jogi egyetemi tankönyve (VILÁGHY–EÖRSI) – az ingók árverési vételét az eredeti szerzőmódok közt tárgyalva – rögzítette, hogy a tulajdonszerzés az árverés jogerőre emelkedésével valósul meg,⁷⁴ a vevőnek pedig jóhiszeműnek kell lennie abban, hogy az árverés nem volt törvénysértő és a dolog valóban az árverést szenvedő tulajdonában állt.⁷⁵ Eredeti szerzési módot támogató álláspontjából fakadóan az elárverezett ingóság birtokba vételét nem tartotta a tulajdonszerzés feltételének.⁷⁶

A Tankönyv az ingatlanok árverési vételét szintén eredeti szerzőmódnak minősítve, de a II. mondat kivételéből arra következtetett, hogy még jóhiszemű szerzés esetében sem következik be a tulajdonszerzés, ha nem a végrehajtást szenvedő volt az elárverezett ingatlan tulajdonosa.⁷⁷

Az eredeti szerzőmódok sajátos eseteként írja:

*„Vannak azonban olyan esetek, amelyekben valaki a fennálló jog kizorításával szerez új jogot, anélkül azonban hogy joga az előző jogosulttól származnék. Így pl. a talált dologon a találó bizonyos feltételek mellett tulajdonjogot szerez. A talált dolog a jogszerzés időpontjában más valakinek a tulajdonában van (azéban, aki azt elvesztette), amikor a találó tulajdont szerez, a régi tulajdonos joga kizorul, megszűnik, és a találó tulajdonjoga az előző jogától függetlenül keletkezik.”*⁷⁸

A Tankönyv megjelenését követő mintegy másfél évtizeddel az 1959:IV. tv., ún. Nagykomentárja⁷⁹ annak a véleménynek adott helyt, hogy az ingók árverése eredeti szerzés, annak alapján csak a jóhiszemű árverési vevő szerezhet tulajdont olyannyira, hogy az árverés megsemmisítése sem hat ki tulajdonszerzésére, s itt az akkori végrehajtási törvényt idézte.⁸⁰ Az ingatlan árverési vételének eredeti jellegét illetően viszont kétségeit fejezte ki azon okokból, hogy a II. mondat kivételes szabálya nem engedett függetlenedést az árverést szenvedett tulajdonjogától, továbbá mert a fő esetet képező bírósági végrehajtási árverés szabályai szerint a tehermentes szerzés sem valósulhatott meg, a telki szolgálat és a bejegyzett vagy törvényen alapuló haszonélvezeti jogra tekintettel.⁸¹

PETRIK Ferenc a fenti Nagykomentár 1990 utáni, KJK-kiadású törvénytárgyú magyarázataiban⁸² sem változtatott ezen az álláspontján. A volt termelészövetkezeti és állami földtulajdon árverezése szabályainak elemzésében megállapítja, hogy bár a fennálló terhek tekintetében nem ad külön szabályt sem az ún. kárpótlási törvény⁸³, sem az ún. szövetkezeti átmeneti törvény⁸⁴,

⁷⁴ „Mind a hatósági határozat, mind az (ingó-)árverés csak jogerőre emelkedése pillanatában eredményezi a tulajdonjog megszerzését.” VILÁGHY–EÖRSI: Magyar polgári jog, Tankönyvkiadó, Bp., 1965., I. köt. 318. o. első bek. második mond. Az akkori vht. (1955:21. tvr.) 190. § (1) és (2) bek. szerint – a sérelmezett végrehajtói intézkedéssel szemben – 8 napon belül panasszal lehetett élni. Az ingatlanárverés jogerőre emelkedését említette az 1955:21. tvr. 120. §-ának (1) bek-e.

⁷⁵ i.m. I. köt. 318. o. első bek. harmadik és negyedik mondat.

⁷⁶ i.m. I. köt. 318. o. első bek.

⁷⁷ i.m. I. köt. 341. o. 2. pont

⁷⁸ i.m. I. köt. 203. o. második bek.

⁷⁹ A Polgári Törvénykönyv magyarázata KJK 1981., szerk.: EÖRSI Gy. – GELLÉRT Gy. I. köt. 551-553. o., szerző: PETRIK Ferenc

⁸⁰ 1979:18. tvr. 88. § (2) bek.

⁸¹ i.m. I. köt. 554. o. első és második bek., valamint 553. o. a pontja; az akkori végrehajtási törvény, 1979:18. tvr. 91. § (1) bek. rögzítette a fennmaradó dologi terheket.

⁸² A Polgári Törvénykönyv Magyarázata, szerk.: GELLÉRT György, KJK., Bp., 1998. I. köt. 334. o. 3. pont második és harmadik bekezdése: itt jelzi, hogy nem tehermentes ingatlant szerez a kárpótlási törvény szerinti jogosult; itt tárgyalja az ún. szövetkezeti átmeneti törvény 41–47. §-ai szerinti árverést is.

⁸³ 1991:XXV. tv. 20. §

⁸⁴ 1992:II. tv. 47. §

s ebből arra a következtetésre jut, hogy a terhek fennmaradnak, amire tekintettel e két utóbbi árverés nem tartozik az 1959:IV. tv. 120. § (1) bekezdése alá. Ezzel szemben az általa szerkesztett *hvgorac* kommentárban⁸⁵ a 120. § magyarázója – közölve PETRIK álláspontját – ezzel ellentétes véleményt fejtett ki, mert hogy az itt szabályozott árverés is hatósági eljárás, s abban az eredeti szerzés szabályainak kellene érvényesülnie.⁸⁶

CSANÁDI György Polgári jog c. egyetemi jegyzete⁸⁷ a nem tulajdonostól történő tulajdonszerzés esetei között [IV. 132-133. o. d) pontban] említi a jóhiszemű szerző tulajdonszerzését és az árverési vételt. Rögzíti, hogy elvileg csak tulajdonostól lehet tulajdont szerezni, kivéve, ha a vevőnek nincs lehetősége ellenőrizni az eladó tulajdonosi minőségét, így ingóságnak kereskedelmi forgalomban történő vétele során, vagy azon kívül, ha attól szerzi, akire a tulajdonos rábízta, mégha előbbi elsikkasztaná is, s végül idesorolja az árverésen és a hatósági határozattal történő szerzést is. Ez az álláspont azért sajátos, mert az árverési vétellel történő tulajdonszerzés jogcímét a kereskedelmi forgalomban nem tulajdonostól való tulajdonszerzés esetei közé helyezve, az 1945 előtt volt uralkodott dogmatikai álláspontot követte, aminek alapja az *Optk.*⁸⁸, az 1900-as ptk. tervezet⁸⁹ és az *Mtj.*⁹⁰ valamint az 1959:IV. tv. tervezetének⁹¹ megfelelő szabálya volt.

Az új évezred első évtizedének tankönyvi összefoglaló művében MENYHÁRD Attila a 120. § szabályáról azt az általános álláspontját rögzíti, hogy az árverési vétel eredeti szerzésmódot jelent. Ebből pedig úgy következtet, hogy a szerzés általában tehermentes, csak a „*jogpolitikai szempontból indokolt eltéréseket kell a szabályozásnak meghatározni.*”⁹²

Döntő fontosságú elhatárolási szempontot nyújt, amikor leszögezi, hogy az árverés kényszeraktus jellege folytán az árverési vevő eredeti szerzésmóddal jut tulajdonhoz. Csak amikor ennek alátámasztásául szánt további indokát adja meg, akkor nehéz vele egyetérteni: „*Ezt elsősorban az indokolja, hogy a dologra vonatkozó korábbi tulajdonjog vizsgálata a tulajdonszerzésre vonatkozó hatósági határozat közvetett felülvizsgálatát jelentené, amit a szabályozás el akar kerülni.*” [i.m. 191. o. a) pont első bek. u. mond.].

MENYHÁRD ebbéli vélekedésének alapját nem jelöli meg, s a következtetése logikai szempontból sem látszik meggyőzőnek: az ingóárverés vevője, ha nem volt jóhiszemű, az árverés megsemmisítése hiányában sem szerezhet tulajdont az 1959:IV. tv. 120. §-a értelmében, s megfordítva, az ingóárverés megsemmisítése nem érinti a jóhiszemű árverési vevő

⁸⁵ Polgári jog Kommentár a gyakorlat számára, második elektronikus kiadás, 748. o. 3.1. pont u. bek.

⁸⁶ „A törvény nem rendezi a terhek kérdését, így az előzőekből következő felfogás szerint a kárpótlási jogosult sem eredeti szerző, nem tehermentes tulajdont szerez (Petrik). Megjegyezzük, hogy hasonló a helyzet, ha az ún. szövetkezeti átmeneti törvény, az 1992. évi II. törvény 47. §-a alapján szövetkezeti vagyonmegosztás keretében szerez ingatlanvagyon árverés útján. [Az ingókra a Ptk. § (1) bekezdésének szabálya vonatkozik.] Ezt az álláspontot a magam részéről erősen vitathatónak tartom: voltaképp az árverés is hatósági eljárás, és az eredeti szerzés szabályainak kellene érvényesülnie.” (i. m. uo.) A szöveg tartalmából látszik, hogy szerzőjének az az álláspontja, hogy nem csupán a Vht. szerinti végrehajtási árverési vétel tartozik a 120. § (1) bekezdése alá, hanem az ún. kárpótlási törvény és a szövetkezeti átmeneti törvény szerinti árverés is. A szerző személyét nem tudtuk kideríteni a részletes szerzőlista ellenére, mert a Tulajdonjog című tagolás – amiben a 120. § szabályának magyarázata is szerepel, nem kapott számozást, holott maga a 120. § magyarázata a IV. 3. pontját kapta. Tartalomjegyzék híján nem látható, hogy ez a magyarázat melyik részben és fejezetben helyezkedik el, ezért szerzőjét nem tudtuk beazonosítani.

⁸⁷ 1984. Bp. Tankönyvkiadó

⁸⁸ 367. §

⁸⁹ 631. § második bek.

⁹⁰ 565. § második bek.

⁹¹ Ld. a 99 lábjegyzetét

⁹² MENYHÁRD Attila: Dologi jog, ELTE Eötvös Kiadó, Bp., 2010., 191. o.

tulajdonszerzését.⁹³ Az árveréssel szembeni végrehajtási kifogás nyomán a bíróság a Vht. (az 1994:LIII. tv.) és nem a polgári törvénykönyv szabályainak betartását ellenőrzi⁹⁴. Igaz, hogy a Vht. 127. § (3) bekezdése is tartalmazza a vevő jóhiszeműségére vonatkozó követelményt, de ezt csak az árverés megsemmisítésének esetére vonatkoztatja. A vevő jóhiszeműsége azonban – a tulajdonszerzés anyagi jogi törvényi jogcíme (1959:IV. tv. 120. §) szerint – nem csak az árverés megsemmisítése esetén kötelező, mert ilyen megszorító feltétel nem szerepel a szabályban. Sajnos, a szabály olyan tartalmú joggyakorlata, amely során a bíróság vizsgálta az árverési vevő jóhiszeműségét igen kevés, s azokban sem volt következetes a bíróság álláspontja, vagy a jóhiszeműséget inkább az alaki szabályok alapján kívánta meg a bíróság; illetőleg ahol a 120. § kapcsán merült fel ez a kérdés, ott csak megemlíttesszerűen, s akkor is inkább csak a végrehajtási eljárási szabály kapcsán lett vizsgálva.⁹⁵

A 120. § (1) bek. II. mondatának szabályát MENYHÁRD úgy értelmezi, hogy az ingatlan árverési vevője jóhiszeműsége esetén sem szerez tulajdont, ha az adós nem volt tulajdonos, de egyébként a vevőnek éppúgy jóhiszeműnek kell lennie, s éppúgy eredeti módon szerez, mint ingó esetében. S ezzel szintén a szabály tartalmának megtalálásához vezet.

Álláspontjának megerősítéséül megemlíti az ingóárverési vétel eredeti szerzőismódja felé mutató azon szabályt, amely szerint: „Az árverésen eladott ingóságon az árverési vevő a vételár kifizetésével tulajdonjogot szerez.”⁹⁶ A szabályt abból a szintén nagyon fontos szempontból szemléli, hogy a 120. § rendelkezése nem szól a tulajdonátszállás időpontjáról. S e hiányból arra következtet, hogy az erre vonatkozó szabályt az egyes hatósági intézkedések külön jogszabályaiban kell keresnünk.

Az ingóárverés szabályában⁹⁷ valóban eltérés mutatkozik a származékos szerzőismód – átadással, birtokba adással való – (dologi ügylet) főszabályától⁹⁸, mert a vevő az árverés befejezésével, de nem a leütéssel szerzi meg a tulajdonjogot.⁹⁹ Ez is jelzi, meglehetősen szokatlan jelenséggel állunk szemben.

Mellőzi viszont MENYHÁRD az ingatlanárverési vétel tulajdonszerzési időpontjának vizsgálatát. Pedig itt is indokolt lett volna annak tisztázása, vajon az ingatlanárverés vevője mikor szerzi meg a tulajdonjogot, mert erre nézve sem a 120. § szabálya, sem az árverést szabályozó Vht. nem rendelkezik. Azért lett volna érdekes, ha kitér erre, mert ő, LÉGRÁDIVAL és PETRIKKEL ellentétben eredeti szerzőismódnak tekintette az ingatlan árverési vételét is, amiből olyan álláspont adódhatott volna, hogy az árverési vevő nem az átruházás származékos

⁹³ Vht. 127. § (3) bek.

⁹⁴ A Vht. 217. §-a alapján a végrehajtó intézkedése elleni kifogás elbírálásakor a Vht. szabályainak betartását ellenőrzik, így E.B.H. 2008. évf. 1878., 1789., 1785., 2006. évf. 1416., 1999. évf. 16. jogesetek vagy pl. csődtörvény (1991:XLIX.) betartását: E.B.H. 2008. évf. 1789. je.

⁹⁵ B.H. 1994. évf. 680. je. Indokolás: „A II. r. alperes tehát a végrehajtási eljárás eredményeként az árveréssel történő tulajdonszerzéssel egy tekintet alá eső, eredeti módon szerezte meg a dolog tulajdonjogát a Ptk. 120. §-ának (1) bekezdése értelmében. Az átvétellel való tulajdonszerzés ingó dolog esetében, akárcsak az árverés során az 1979. évi 18. tvr. 88. §-ának (2) bekezdése alapján, az átvevő II. r. alperes tulajdonjogát akkor sem érinti, ha az adós nem volt a dolog tulajdonosa, feltéve az átvevő jóhiszeműségét. Adat sem merült fel arra a perben, hogy a II. r. alperes a végrehajtási eljárás során rosszhiszeműen járt volna el.”. Vagyis az alkalmazandó jogcímként inkább a végrehajtási szabályt vette alapul a bíróság az akkori ptk. 120. §-a helyett.

⁹⁶ Vht. 127. § (1) bek.

⁹⁷ Vht. 127. §-ának (1) bek-e

⁹⁸ 1959:IV. tv. 117. § (2) bek: „A tulajdonjog megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a dolog átadása is szükséges.”

⁹⁹ E.B.H. 2011. évf. 2310. je.: „A tulajdonszerzés az árverési jegyzőkönyv kiállításával bekövetkezik.”, illetve előbbire utal a B.H. 2014. évf. 366. je. [14] pontja

szerzőismódbeli esetére vonatkozó nyilvántartási bejegyzéssel nyeri el a tulajdonjogot, hanem más jogi tény hatására.

Álláspontjának ismerete nagyban hozzájárulhatott volna a helyzet tisztázásához.

Igen fontos, hogy a tulajdonszerzés feltételeként rögzíti az árverési vevő (és a hatósági határozattal szerző) jóhiszeműségének követelményét, amelyet mind az ingók, mind az ingatlanok árverési vételével kapcsolatban kiemel. Amikor a jóhiszeműség tartalmi követelményét taglalja, tehát hogy az árverési vevőnek milyen tényről kell tudomással lennie, vagy kellő gondosság mellett erre figyelemmel lennie, akkor ezt kizárólag az árverést szenvedett tulajdonjogára vagy a dologi terhek fennálltára vonatkoztatja¹⁰⁰. Ingók árverési vételére nézve pedig azt is rögzíti, hogy az árverési vevő jóhiszemű szerzése biztosítékot jelent számára arra az esetre is, ha az árverést utóbb megsemmisítik. Álláspontja szerint mindenesetre ilyenkor a valódi tulajdonos legfeljebb kártérítésre tarthat igényt. De hogy kivel szemben és milyen jogcímen, azt itt nem említi. Nem tér ki arra sem, vajon ingatlan árverési vétele esetére miért nem tartalmaz a Vht. a 127. § (3) bekezdéséhez hasonló, a jóhiszemű vevő jogszerzését biztosító szabályt.

Végül is közvetett módon magyarázatot kapunk az ingó és ingatlan árverési vétel tulajdonszerzési időpontját illető jelentős különbözőség (és árverés megsemmisítése különböző hatályának) okára nézve, amikor az 1959:IV. tv. 120. § (1) bek. II. mondata szabályának indokára kíván utalni: „nem akart többet mondani annál, mint hogy ingatlanok esetében a tulajdonszerzés kizárt, ha az ingatlan árverésének megsemmisítésére van törvényes ok.”. Mivel az ingatlanárverés megsemmisítésének okait, eseteit illetően 1955 óta nincsen tételes rendelkezés a végrehajtási jogszabályainkban, ez bizonytalanná teszi a jogértelmezés következtetését. Ezen felül MENYHÁRD értelmezésének közvetlen tartalma nem is felel meg a 120. § szövege nyelvtani értelmének, mert a § II. mondata egyedül azt a körülményt avatja tulajdonszerzési akadállyá, ha nem az adós (helyesebben az árverést szenvedett) volt az elárverezett ingatlan tulajdonosa; a jóhiszeműséget mint feltételt pedig az I. mondat tartalmazza. Márpedig nem csak ez szolgáltathat okot az árverés megsemmisítésére. Sajnos, MENYHÁRD álláspontja nem választja szét az árverési vétel végrehajtási (eljárási) és tulajdonszerzési (anyagi jogi) szabályait, szemben pl. SÁRFFY Andornak e tárgyra vonatkozó értelmezésével:

„Már az előbbi pont esetében is az árverési vevő rosszhiszeműségére alapított jogokat perrel kell érvényesíteni. Általában nincs kizárva az, hogy az árverési vételt per útján lehessen megtámadni. »Valamely ingatlan végrehajtási árverésének hatálytalanítása rendszerint nem önálló per, hanem csak a végrehajtási törvény által szabályozott eljárás útján foghat helyet.«²² [22. l]: „C. 3120/1891., M. (a rövidítésjegyzék szerint: „Márkus Dezső A végrehajtási eljárás zsebkönyve 5. kiad.”) 306.”¹⁰¹] A pert megadó és pert megtagadó határozatok közti eltérés elvi határvonala feltehetőleg az, hogy eljárási szabálytalanság címén pernek nincs helye, anyagi érvénytelenségi jogcímen azonban igen.”¹⁰²

¹⁰⁰ Ezzel szemben pl. VILÁGHY–EÖRSI Tankönyve kiemeli: „Ha tehát a szerző fél tudott vagy tudnia kellett arról, hogy a hatósági határozat vagy az árverés törvénysértő (pl., mert olyan dolgot vontak árverés alá, amely nem a végrehajtást szenvedő tulajdona) a tulajdonszerzés nem következik be.”.

¹⁰¹ A végrehajtási eljárás zsebkönyve, kiegészítve az 1908:XLI. törvénycikkkel, szerkesztette: Dr. MÁRKUS Dezső, újabb joggyakorlattal, jegyzetekkel ellátta és sajtó alá rendezte: Dr. SÁNDOR Aladár, Grill Károly könyvkiadóvállalata, Bp., 1913., 306. oldalon, azonos jogtételű szöveggel, C. 92. jan. 13. 3120/91. megjelölésű ítélet alapján.

¹⁰² SÁRFFY Andor: A végrehajtási eljárás jogszabályainak magyarázata, Grill Károly könyvkiadóvállalata, Bp. 1938., 442. o. u. bek. sk. Kétségtelen, hogy a vht. és a Vht. szabályai között sok különbség van, de az ingóárverési vétel esetében a vht. 110. § harmadik bekezdése [„s az árverési eljárás megsemmisítése, a vevő által szerzett tulajdonjogra befolyással nem bír.”] és a Vht. 127. § (3) bekezdése [„Ha az árverést megsemmisítették, ez a jóhiszemű árverési vevőnek e törvény szerint megszerzett tulajdonjogát nem érinti.”] lényegileg azonos, és abban sincs eltérés a két törvény között – külön tételes szabály nélkül is –, hogy az ingatlanárverési vevő tulajdonjoga megszűnik, ha az árverést megsemmisítették. A vht. gyakorlatát a jogtörténeti részben mutatjuk be.

Ezen felül úgy véljük, hogy MENYHÁRD Attila értelmezése megfordítja az ok és okozat kapcsolatát. Úgy tűnik, az anyagi jogi szabály nem az eljárási szabályra tekintettel tartalmazza a II. mondat kivételét, hanem éppen fordítva, az eljárási törvény azért nem állapít meg a 127. § (3) bekezdéséhez hasonló szabályt az ingatlanok árverésére, mert – ingatlan esetében – a nem tulajdonostól való szerzés lehetőségét tiltja a 120. § (1) bek. II. mondata. (Legalábbis az 1960 után keletkezett végrehajtási jogszabályok esetében.¹⁰³)

Viszont van olyan esetkör, amelynek felmerülésekor – a 120. § (1) bek. II. mondata dacára is – hiányolhatjuk a Vht. 127. § (3) bekezdéséhez hasonló szabályt az ingatlanárverés esetében. Ha ugyanis az adós (az árverést szenvedett személy) volt az elárverezett ingatlan tulajdonosa, és ennek folytán nem is abból az okból kerül sor az árverés megsemmisítésére, hogy nem az adós volt a tulajdonos, hanem más eljárási szabálytalanság miatt történik a megsemmisítés, akkor kérdésessé válik, vajon az ingatlan jóhiszemű árverési vevője miért ne tarthatná meg a tulajdont, éppúgy mint az ingó árverés vevője. Az ilyen megkülönböztetést képviselő álláspont alkotmányosan aligha lenne megindokolható. Tehát MENYHÁRD megállapításának vizsgálata rávilágít a szabály olyan oldalára is, amely eddig a figyelmet elkerülte: az ingatlan árverési vevőjének is jóhiszeműen kell eljárnia, mert ha tudott az eljárási szabálytalanságról, vagy összejátszott akár az adóssal, akár *horribile dictu* a végrehajtóval, akkor nem szerezheti meg a tulajdont. Viszont, bárha történt eljárási szabálytalanság is (azon kívül, hogy nem az adós tulajdonát árverezték), de az ingatlan vevője erről nem tudott, s nem is tudhatott róla, akkor – az ingó vevőjéhez hasonlóan – neki is meg kell(ene) tartania az árverésen megvett dolog tulajdonát, mégha az árverést meg is semmisítették.

Az árverési vevő jóhiszeműségének tartalmára nézve, hogy megfeleljen a 120. § alkalmazása kapcsán a tulajdonszerzés dologi jogi feltételének, sajnos, a bírói gyakorlat nem következetes, és a § jogirodalmi elemzése pedig nem foglalkozik ezzel. Maga MENYHÁRD sem tér ki erre. Hogy miért nem teszi ezt, arra talán rávilágít a következő kérdés.

Írásunk elején feltett második kérdéssel, az árverési vevő jóhiszeműségét megkövetelő szabály kikényszeríthetőségének lehetőségével, szankciójával kapcsolatban sajátos álláspontot fejt ki: „*Nem világos... , hogy ilyen esetben érvényesíthető-e az ingatlanra a hatósági árveréssel szembeni jogorvoslat nélkül, közvetlenül tulajdoni igény, vagy az árverés mint hatósági aktus jogszerűségének előzetes felülvizsgálata a tulajdoni igény érvényesítésének szükségszerű előfeltétele. Álláspontunk szerint ez utóbbi megközelítés a helyes. Így ha a hatósági árverés (ez többnyire a bírósági végrehajtás körében történő árverési értékesítés) során nem az volt az ingatlan tulajdonosa, akinek tulajdonaként az ingatlant hatósági árverés útján értékesítették, az ingatlan eredeti tulajdonosa csak akkor érvényesíthet a hatósági árverés keretében – jogszerűtlenül – értékesített ingatlanra tulajdoni igényt, ha sikeresen élt jogorvoslattal a hatósági árveréssel szemben. Ellenkező esetben ugyanis a bírósági vagy hatósági eljárásen kívül kerülne sor – a jogerős és végrehajtható határozattal szemben – tulajdoni igény érvényesítése keretében a határozatok végrehajtására, azok jogerejének érintése nélkül.*”¹⁰⁴

Az értelmezés eredménye tehát az, hogy ha nem került sor az árverés megsemmisítésére, akkor a valódi tulajdonos nem léphet fel az árverési vevővel szemben a 120. § (1) bek. II. mondatának szabálya alapján amiatt, hogy az árverési vevő rosszhiszeműen járt el.

Ez az értelmezés kifejezetten ellentétesnek látszik a 120. § rendelkezésével, hiszen a szabály ilyen megszorítást nem tartalmaz, s általában azzal, hogy a tulajdonosnak alapvető alkotmányos

¹⁰³ Az 1959:IV. tv. alkotójának idevágó indokai – bár formálisan utalnak a végrehajtási jogszabályban az ingatlanárveréssel szemben megállapított, részletes jogorvoslati szabályokra (az 1959:IV. tv. javaslatának a 120. §-hoz fűzött, fentebb már idézett indokolása) – valójában azonban, e feltételezett szabályok 1955 óta nem léteztek.

¹⁰⁴ MENYHÁRD i.m. 193. o.

joga, hogy tulajdonjoga védelmében, időhatár nélkül fellépessen¹⁰⁵. A tulajdonjog alkotmányos védelme nem korlátozható azzal, hogy a tulajdonosnak meg kellene várnia az árverés megsemmisítését, továbbá, ha az árverést nem semmisítenék meg, akkor már nem is léphetne fel tulajdonjoga védelmében. Ez az értelmezés kizárná azt is, hogy tulajdonjoga iránti igényét bíróság tárgyaláson bírálja el¹⁰⁶, hiszen az árverés megsemmisítése tárgyában –, amely jogérvényesítési utat MENYHÁRD ajánlja – nem peres eljárásban határoz a bíróság.

A tulajdonjog védelmét illető alkotmányos követelményeket az Alkotmánybíróság a kisajátítás kapcsán állapította meg¹⁰⁷. Itt rögzítette:

„A támadott rendelkezés tartalmi alkotmányellenessége is megállapítható annak következtében, hogy kifejezetten csak a kártalanításösszegezését sérelmező fél számára nyitja meg a bírósági jogorvoslat lehetőségét.”

Tehát, a tulajdonelvonás elleni kereseti lehetőség korlátozása alkotmányellenesnek minősült. Úgy véljük, nem lenne összeegyeztethető a jogok és kötelezettségek tárgyaláson való elbírálása alkotmányos, ráadásul korlátozhatatlan elvével¹⁰⁸, hogy ha a tulajdonos, vagy más dologi jogosult csak akkor érvényesíthetné dologi jogát az árverési vevővel szemben, ha nem peres eljárásban az árverést megsemmisítették. Nem peres eljárás alkalmatlan arra, hogy abban bírálják el, valakinek fennáll-e tulajdonjoga vagy más dologi joga, hiszen itt nem teljesülhet a nyilvános tárgyaláson való elbíráláshoz fűződő alkotmányos alapjog.

Összességében attól tartunk, hogy fenti jogértelmezése az anyagi jogi szabály kiüresítéséhez, *lex imperfecta*-vá alacsonyításához vezetne. Hiszen ténylegesen kizárná azt, hogy harmadik személy dologi jogosult a 120. § dologi jogi feltételének teljesülését polgári jogi perben kikövetelhesse az árverési vevővel szemben.

Az a kíváncsi, hogy a 3. személy, jogszerű tulajdonos előbb vegye igénybe a Vht. adta jogorvoslati lehetőségeket (8 napos kifogásolási határidőben!) mégpedig sikeresen, figyelmen kívül hagyja, hogy a dolog tulajdona iránti igény és a végrehajtás során elkövetett szabálytalanságok orvoslása iránti kifogás két különféle igény érvényesítését jelenti. A végrehajtási eljárásban – közte az árverésen – elkövetett szabálytalanságok feltárása, és a jogosult dologi jogi igényének elbírálása két külön eljárás. A kettő nem függ össze egymással szükségszerűen. A végrehajtási eljárásban az árverés megsemmisítése iránti kérelmet elutasíthatják anélkül, hogy a kérelmező dologi jogának fennálltát megállapítsanak. Hiszen az tárgyalásos eljárást, esetleg hosszas bizonyítási eljárást igényelhet. Tehát egy jogorvoslati eljárásban igen könnyen előfordulhat, hogy a végrehajtó eljárását úgy minősítik, hogy ő betartotta a Vht. szabályait, miközben nem vizsgálták a kérelmező által állított dologi jogának fennálltát.

Álláspontjának megerősítésére felhozott további érvelésének tartalma nem eléggé világos:

*„Ellenkező esetben ugyanis a bírósági vagy hatósági eljáráson kívül kerülne sor – a jogerős és végrehajtható határozattal szemben – tulajdoni igény érvényesítése keretében a határozatok végrehajtására, azok jogerejének érintése nélkül.”*¹⁰⁹

Alaki szempontból nem látunk nehézséget abban, ha egy nemperes eljárásban hozott végzéstől – a vevő tulajdoni szerzését illetően – eltérhetne a tárgyalás alapján hozott ítélet.

¹⁰⁵ 1959:IV. tv. 115. § (1)–(3) bek., hasonlóan Ptk. 5:35. § és 5:36. § (1)–(4) bek.

¹⁰⁶ Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bek., Alkotmány 57. § (1) bek.

¹⁰⁷ 58/1991. (XI. 8.) AB hat.

¹⁰⁸ 21/2016. (XI. 30.) AB hat. [37] pontja

¹⁰⁹ MENYHÁRD A. i.m. 193. o. utolsó negyedében

A felvetés azonban egy valódi hiányra is utalhat. Ha a 120. § alapján ellene indított perben az árverési vevő nem bizonyul jóhiszeműnek, akkor – a 120. § szabálya folytán – köteles átengedni az árverés útján megszerzett dolgot a valódi tulajdonosnak. S ilyenkor joggal vetődik fel a kérdés, hogy ebben az esetben az árverési vevő mire tarthat igényt, hiszen kifizette az árverési vételárát. Ha még a vételár felosztása nem történt meg, akkor ez lehetőséget adhat annak visszaítélésére, igaz, nem az árverési vevővel szemben indított perben. De mert a 120. § szabálya semmilyen időbeli korlátot nem állít a benne foglaltak érvényesítése iránti kereset megindításával szemben, továbbá mert az esetleges harmadik személy dologi jogosult a dologi jogi igényét időhatár nélkül érvényesítheti¹¹⁰, az ítélet megszülethet az árverési vételár felosztását követően is, de maga a kereset is megindítható később is.

Ez valódi problémát jelent, aminek feloldásához sem a 120. § törvénykezési gyakorlatából, sem a vonatkozó jogirodalmi megállapításokból nem tudunk biztos támpontot találni. MENYHÁRD által ajánlott „megoldást”, hogy a valódi tulajdonos csak a végrehajtási eljárás szabályai szerint támaszthasson tulajdoni igényt, a 120. § kiüresítő értelmezésének látjuk, amelyet — különösen a kiüresítő értelmezést kizáró újabb tételes alkotmányi szabály tilalma¹¹¹ miatt — sem tudnánk követni.

Helytálló ugyan felfogásának az a része, hogy a végrehajtási árverési vételt nem lehet egyszerűen adásvételnek tekinteni, ahogyan ezt már ZLINSZKY Imre kifejtette¹¹², mert eladó valóban nincsen. E helyzetet ALMÁSI Antal azzal jellemezte, hogy „ezen jogszerzés a magánjog határmezsgyéin mozog”¹¹³. A 120. § szabálya azonban mégis csak tulajdonszerzési szabály, amely a polgári jog részét képezi, s mint ilyen a tulajdonjog védelme¹¹⁴, valamint a polgári jogok bírósági úton való érvényesítése¹¹⁵ alapvető szabályának hatálya alatt áll azzal, hogy ráadásul mindegyik alkotmányos alapjog is. Tehát igaz, hogy a végrehajtási árverési vétel az állam mint szuverén jelenléte folytán jön létre (ahogyan ennek jellemzőit ALMÁSI másutt kidomborítja¹¹⁶), s emiatt hiányzik az eladói oldal. Mégsem adhat ez alapot arra, hogy –

¹¹⁰ A tulajdonos a Ptk. 5:35. és köv. § értelmében, a korlátozott dologi jogok közül, a zálogjog szintén nem évül el „zálogjog tekintetében elévülésről nem beszélhetünk, viszont a zálogjog megszűnik a biztosított követelés elévülése esetén (BDT2010. 2333., BH2011. 141.)”, Kommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, Wolters Kluwer, A kommentár utolsó időállapota: 2016. október 1., szerk.: VÉKÁS Lajos és GÁRDOS Péter, elektronikus változat 3. A biztosított követelés megszűnése, elévülése, átszállása pontja ca) alpontjának utolsó mondata; ugyan ezt a helyzetet változtatta a 2016:LXXVII. tv. s nyomában a Ptk. 5:142. § (1) e) pontja, de nem az elévülést kiszélesítő módon. S az eseti döntésekből következően ugyanez az helyzet az 1959:IV. tv. szerint is, a használati jogok közül a telki szolgálat szűnik meg 15 évi nem gyakorlása következtében [Ptk. 5:163. § (2) bek., az 1959:IV. tv. 10 éves időtartamával szemben, 168. § (2)], a haszonélvezet még gyakorlással való felhagyás esetén sem szűnik meg: „A haszonélvező mellőzheti jogainak gyakorlását, időlegesen felhagyhat vele, ez azonban a tulajdonos részére csak a Ptk. 157. §-ának (2) bekezdésében írt lehetőséget biztosítja, a haszonélvezetről való lemondásnak nem tekinthető, még akkor sem, ha az időmúlás nagymértvű. Az sem ad alapot a lemondás vélelmezésére, hogy a haszonélvező huzamos időn át ismeretlen helyen tartózkodik.” 1959:IV. tv. ún. Complex Nagykomentára, hetedik kiadás, lezárva 2009. július 1., A haszonélvezet megszűnése, 5. pont elektronikus változat.

¹¹¹ Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bek.

¹¹² Zlinszky Imre: A telekkönyvi intézmény befolyása a tulajdonjog szerzésére és érvényesítésére, akadémiai székfoglaló 1877. jan. 20-án, Értekezések a társadalomtudományok köréből, kiadja a Magyar Tudományos Akadémia, negyedik kötet, a II. osztály rendeletéből, szerkeszti Fraknói Vilmos osztálytitkár, MTAkadémia Főtitkári hivatala (bélyegzővel ellátva), Budapest, 1878. MTAkadémia Könyvkiadó-hivatala 313602 (számú bélyegzővel ellátva) VII. Szám. 38. o. u. bek. s köv. o.

¹¹³ ALMÁSI Antal: A dologi forgalom, magánjogi tanulmány, 1910. Budapest, Athenaeum 166.o. u. bek.

¹¹⁴ 1959:IV. tv. 3. § (1)

¹¹⁵ 1959:IV. tv. 7. § (1)

¹¹⁶ Magyar Jogi Lexikon (szerk.: MÁRKUS Dezső, 1898-1907 Bp. Pallas) végrehajtási eljárás címszavában (997. o. első hasáb, ALMÁSI Antal szócikke): „a kielégítési végrehajtásban az állam bírói hatalma, imperiuma kiválóan nyilvánul. Ama többszázezerre menő kielégítési végrehajtás ..., amely az államban évről-évre folytonosan folyamatban van, hatásában napról-napra sok ezer polgár vagyoni viszonyait, a marasztalt, kötelezett fél akarata

kifejezett szabály nélkül, pusztán a végrehajtási törvény értelmezése útján – kiterjesztő értelmet tulajdoníthassunk a 7. § (1) bek. II. mondata gondolatjelben szereplő kivételes rendelkezésének¹¹⁷, s ezen az címen megtagadhatjuk, hogy az árverési vétel a vevő oldalán tulajdonszerzési jogcím, és egyúttal eredeti szerzőismód is, amely a polgári jog hatálya alatt áll. Tehát a polgári jogi jogosulttól, s kiemelten a tulajdonostól nem lehet megtagadni mindazokat a jogokat, amelyeket a polgári jog – sőt az Alaptörvény, korábban az Alkotmány is – részére megad(ott).

LÉGRÁDI – írásunk elején hivatkozott – tanulmányának kiemelkedő érdeme, hogy feltárta a Vht-n kívüli jogszabályok által rendelt, kötelező jellegű árverések eseteit.¹¹⁸ Ez a részletes kimutatás *de lege ferenda* lehetőséget adott arra, hogy kimutatható legyen, nem kizárólag a hatóság által lebonyolított árverés az, ami kötelező jelleggel, a dolog tulajdonosának akaratával szemben vonja el tőle a dolog tulajdonát és jár a dolog elidegenítésével. Ebből, — s a jogalkotással szembeni alkotmányos követelményből, a jogállamiság részét képező, jogbiztonság elvéből — pedig egyenesen következhetett volna, hogy a jogszabály által kötelezően elrendelt, kényszer jellegű, de nem hatósági személy által vezetett árverés tulajdonszerzési feltételeit az eredeti szerzést biztosító tulajdonjogi szabály körébe kell vonni. Az egyes árveréseknek lehetnek sajátos szabályai akár még a fennmaradó terhek tekintetében is, de már a tulajdonszerzés módját illetően egységesnek kell(ene) lenniük, mert a tulajdonszerzést kiváltó dologi jogi tény mindegyik esetben azonos. [Nehéz megmagyarázni, hogy amikor LÉGRÁDI eljut annak megállapításához, hogy az állami kényszerjelleg adja a Vht. szerinti árverési vétel eredeti szerzőismódjának okát¹¹⁹, akkor ezt a minősítést mégis megtagadja az ingatlan árverési vételétől, valamint a nem hatósági személy által, de jogszabály kötelező rendelkezése alapján lebonyolított árveréstől¹²⁰, holott az „állami kényszerjelleg” mindkét esetben éppúgy jellemző.]

Elvi alapon aligha védhető, hogy a „nagyobb” biztonságot nyújtó hatósági árverés vevője csak jóhiszeműsége esetén szerez tulajdont, míg a „kevésbé” biztonságos, de szintén kényszerű és jogszabály által elrendelt egyéb árverés vevője tulajdonszerzésének ez nem lenne feltétele.

Tehát a nem hatósági árverés dologi jogi jellemzőjének nem azt látjuk, hogy az árverést nem hatósági személy vezeti, hanem, hogy mindkét esetben kötelező jellegű az árverés, vagyis a dolog elidegenítése a dolog tulajdonosának akaratával szemben, a jogszabály kötelező rendelkezése alapján következik be. A jogszabály által elrendelt egyéb árverés során tehát szintén eredeti tulajdonszerzés történik, hiszen a tulajdonos tulajdonát ruházási szándéka, akaratával, az *animus*, ott is hiányzik, sőt ezzel éppen ellentétes, ami pedig elvileg zárja ki az élők közötti származékos tulajdonszerzés lehetőségét.¹²¹

ellenére, mondhatni erővel változtatja meg, forgatja fel, szünteti meg és ez alapon évenként sok-sok ezer élet vagyoni existenciája semmisül meg.”

¹¹⁷ 1959:IV. tv. 7. § (1) „A törvényben biztosított jogok védelme az állam minden szervének kötelessége. Érvényesítésük - ha törvény másképpen nem rendelkezik - bírósági útra tartozik.” A gondolatjelben szereplő kivételes szabály csak törvény kifejezett rendelkezése esetére engedi a kódex szerinti jogok és kötelezettségek bírósági úttól eltérő érvényesítési lehetőségét. A jogkorlátozó szabály megszorító tartalmának értelmezés útján történő kiterjesztése egyébként sem foghat helyt, s ez kiemelten vonatkoztatható az alapvető szabály adta jogosultság megszorító értelmezésére.

¹¹⁸ Vizsgálatainak eredményeit utóbb hasznosította is az 1959:IV. tv. A Polgári Törvénykönyv magyarázata, szerk.: GELLÉRT Gy., KJK, Bp. 2004. I. köt. 452. o. u. bek. – 454. o. harmadik bek., szerző: PETRIK Ferenc

¹¹⁹ LÉGRÁDI i.m. 16. o. 5.3. pont ue. és u. mondata

¹²⁰ LÉGRÁDI i.m. 16. o. első hasáb első bek.

¹²¹ Utalunk a 74 lj-ben felsorolt álláspontokra. Ezekkel ellentétesen foglalt állást LÁNYI BERTALAN: Az átadás jelentősége a végrehajtási árverésen alapuló tulajdonszerzés cselekményében, *Ügyvédek Lapja* 1890. évf. 35. sz. 2. old. első hasáb u. bek.

Vagyis mindegyik árverésen, amelyet jogszabály kötelező erővel rendel, s amelynek során a dolog tulajdonosa a kifejezett akarata ellenére veszt el dolgát, ez a körülmény adja a tulajdonszerzés dologi jogi tényét, ami eredeti szerzőmódot teremt az árverési vevő tulajdonszerzéséhez.

Tehát ez az a dologi jogi tény, ami sajátossá, a származékos tulajdonszerzési módtól eltérő szerzési móddá avatja a kényszerárverést, s az annak során történt vételt. A nem hatósági személy által levezetett, de jogszabály kötelező rendelkezése alapján elrendelt árverések esetében is az állam mint szuverén lép be a magánjogi viszonyokba, s jogszabályi rendelkezésével, valamint az abban meghatározott árverési személyek jogszabály szerinti eljárása útján szerez érvényt akár jogszabálya, akár hatósága, vagy bírósága kötelező rendelkezésének. Pontosabban nem belép a meglevő polgári jogi jogviszonyba, hanem azt létrehozza, hiszen ha az adós ingatlana – a jogszabály kötelező rendelkezése folytán – nem lenne kötelező jellegű árverésre bocsátva, meglehet, az árverési vevő sohasem találkozna az adós ingatlanával. S mivel az állam mint szuverén teremti meg az árverési vételt, ez indokolja azután, hogy az árverési vétel közjogi sajátosságokat is tartalmazzon.

Az 1959:IV. tv. 148. § (3) bekezdése alapján a közös tulajdon megszüntetése céljából elrendelt árverést LÉGRÁDI *nem hatósági* árverésnek, tehát az ottani árverési vételt nem eredeti szerzőmódnak minősíti. Ugyan nem azt vitatja, hogy ez az árverés kötelező jellegű lenne, de a PK. 10. kollégiumi állásfoglalásnak a Ptk. hatályba lépése előtti szövegéből azt a következtetést vonja le, hogy az 1959:IV. tv. 148. § (3) bek-e alapján elrendelt árverés nem hasonló a bírói ítéletek pénzbeli marasztalást tartalmazó rendelkezésének érvényesítését szolgáló, a végrehajtást kérő által indított végrehajtási eljárás során alkalmazott árveréshez¹²². Figyelmen kívül hagyja azonban, hogy az állásfoglalás kizárólag a kikiáltási ár leszállítása kapcsán kívánt eltérni a Vht. ezt megengedő rendelkezésétől, de az árverés kötelező jellegét nem vitatta el.

Amikor tehát a bíróság az 1959:IV. tv. 148. § (3) bekezdése alapján a közös tulajdon megszüntetésére árverést rendel, az éppen úgy kötelező jellegű lesz azzal a tulajdonostárssal szemben, aki a közös tulajdon megszüntetésének ezt a módját akár csak részletében – pl. a becsár tekintetében – ellenezte, mint a Vht. szerinti árverés az adóssal szemben. A közös tulajdon megszüntető árverés tehát – dologi jogi szempontból – hasonlóan kényszer jellegű, mint egy kötelmi adós ingatlanára lefolytatott kielégítési célú árverés¹²³, hiszen a dolog tulajdonostársa éppúgy akarata ellenében veszt el tulajdoni hányadát. Dologi jogi szempontból ugyanis figyelmen kívül marad, hogy az ilyen árverés esetén nincsen végrehajtást kérő, akinek követelését ki kell egyenlítenie az adósnak. S még ez sem áll teljes egészében, mert a többi tulajdonostárs pénzbeli követelést támasztott a megszüntetés ezen módját ellenző társukkal szemben, s az előbbieket az árverési vételár felosztásakor ki kell elégíteni, tehát éppen ezen tulajdonostársi igényeket kielégítendő lesz elrendelve az ilyen értékesítés. Mégis abban alapvető a különbség a végrehajtási árveréshez képest, hogy e sajátos árverésnek kizárólag a közös tulajdon megszüntetése a célja, tehát még az árverést ellenző tulajdonostárs sem tartozik pénzfizetéssel, mert a tulajdonostársak tulajdoni igénye kizárólag a közös tulajdon

¹²² LÉGRÁDI idézi az i.m. 10. o. második hasáb tetején a PK. 10. áf. I. pont indokolását mint, ami ezt az álláspontját megalapozza: „A közös tulajdonnak árverés útján való megszüntetése ugyanis nem végrehajtási árverés, az ilyen ügyben nincs hitelező, akinek igényét a végrehajtási eljárásban kell kielégíteni, nincs a pénztartozás teljesítését megtagadó adós sem.”

¹²³ Az 1959:IV. tv. 148. § (3) bekezdésének szövege nem hagy kétséget, hogy bizonyos tényállási elemek megvalósulása esetén **kötelező** az árverés (értékesítés) bíróság általi elrendelése: „(3) Ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, illetőleg a természetbeni megosztás jelentékeny értékcsökkenéssel járna, vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot, a közös tulajdon tárgyait értékesíteni kell, és a vételárat kell a tulajdonostársak között megfelelően felosztani.”

értékesítéséből szerezhető ellenértékre terjed ki. Azonban az utóbbi árverés vevőjének szerzéséhez elvárható jogbiztonság hasonló a végrehajtási árverés vevőjének esetében, hiszen ugyanúgy jogszabály kötelező rendelkezéséhez és az eljáró végrehajtók intézkedéséhez fűződő közbizalom alapján tesz vételi ajánlatot, helyez el óvadékot és teljesíti a vételár kifizetését.

A nem hatósági árverések esetei közül még a *Gt.* szerinti korábbi és a *Ptk.* szerinti jelenlegi üzletrész-árverést is inkább kényszerárverésnek látjuk, mert azt a törvény – a tag kizárása esetén – kötelezővé teszi; s ezért az üzletrész értékesítése aligha alapul a kizárt tag akaratán.

Egyetlen esetkör az, ami okot ad a különbségtételre, s ez az ún. privatizációs árverés, amikor az állam vagyona kerül árverésen elidegenítésre. Ebben az esetben ugyanis a privatizációról döntő állami szerv mint tulajdonos saját belátása szerint határoz arról, hogy az ilyen módon való értékesítést alkalmazza-e¹²⁴. Tehát ez az önkéntes árverés eseteihez tartozik dologi jogi szempontból annak ellenére, hogy az árverési eljárást külön jogszabály rendezi. Ezt az álláspontot erősíti a Legfelsőbb Bíróság fentebb már említett Pfv. VI. 22.028/2007. ügyben hozott határozata¹²⁵, amely az állami földalapba tartozó vagyontárgy értékesítésére – jogszabály rendelkezésére¹²⁶ alapítottan – tartott árverés jogi jellegét minősítette akként, hogy ez nem eredeti szerzőmódot jelent¹²⁷.

Összefoglalva, úgy látjuk, hogy mindegyik esetben, amikor jogszabály által kötelezően elrendelt árverésről van szó, s akár hatósági személy, akár más vezeti azt, úgy indokolt, hogy a nem hatósági személy által elrendelt, vagy vezetett árverések vevője – az ún. hatósági árverés vevőjéhez hasonló – jogállásba kerüljön. Az ilyen árverés vevőjének ezért éppúgy jóhiszeműen kell eljárnia, különben nem szerezhet tulajdont. Mert pusztán az a körülmény, hogy az árverés lebonyolítója nem bírósági végrehajtó, hanem felszámoló szervezet, közraktári árverési biztos, vagy más személy, nem változtathat azon, hogy jogszabály által elrendelt kötelezően lebonyolítandó árverés esetében nélkülözhetetlen fontosságú a jogbiztonság alkotmányos követelményének érvényesülése, mert hiszen jogszabály rendelkezése alapján történik a tulajdonelvonás. Aligha lenne ugyanis alkotmányosan indokolható az a megkülönböztetés, hogy a nem hatóság által lebonyolított árverés vevőjének nem kell jóhiszeműen eljárnia ahhoz, hogy tulajdont szerezhesen.¹²⁸

A vevő igénye oldaláról is indokoltnak látszik mindez. Jogszabály által elrendelt árverés vevője, ha jóhiszeműen járt el, joggal igényli, hogy – az árverési feltételek szerint – más személyek

¹²⁴ 1995:XXXIX. tv. 27. § (3) bek., 2007:CVI. tv. 34. § (2) bek. b) pont

¹²⁵ B.H. 2008. évf. 239. je.

¹²⁶ Nemzeti Földalapról szóló 2001. évi CXVI. törvény 13. § (1) bekezdése választást adott az állami tulajdonosi jogot gyakorló szervezetnek, hogy nyilvános pályázaton, vagy árverésen adja el az állami földvagyont.

¹²⁷ „A tulajdonos rendelkezési jogával élve, saját akaratából értékesítette az ingatlanokat hatósági kényszer igénybevétele nélkül.” állapítja meg az ítélet indokolásában a Legf. Bír. (kiemelés szerzőtől). Az eredeti szerzőmód feltételét pedig szintén meghatározta az ítélet, s ezt a köv. lj. tartalmazza.

¹²⁸ A fentiekkel nagyon sok tekintetben azonos álláspontot foglalt el a Legfelsőbb Bíróság Pfv. VI. 22028/2007. ügyben hozott határozata: „I. Az árverés csak akkor eredményez eredeti szerzőmódot, ha az árverés az eladó rendelkezési jogából fakadó eladási szándéka nélkül, akaratától függetlenül, a végrehajtást kérő érdekében, hatósági kényszer igénybevételevel történik.” B.H. 2008. évf. 239. je. I. pontja. Mégis úgy látjuk, hogy az ítélet jogi álláspontjában is szerepet kap a 120. § szerinti szerzés elengedhetetlen feltételeként a hatósági jelleg. Helyette az állami szuverén fellépésében látjuk a *conditio sine qua non*-t, s e fellépés elsősorban a jogszabály kötelező rendelkezésében nyilvánul meg, s másodsorban az árverés kötelező jellegében, de hogy azt személy szerint hatósági személy vagy gazdálkodó szervezet, vagy más személy valósítja-e meg, úgy gondoljuk, nem lényegi különbség az eredeti szerzőmód szempontjából. A dogmatikai tisztázatlanságot jelzi az is, hogy az ítélet „eladó”-ról szól, holott ilyen kötelező jellegű árverésen történt vétel esetében nincsen, függetlenül attól, hogy az árverés lebonyolítója hatósági személy, felszámoló szervezet, vagy éppen közraktári biztos.

jogaitól független tulajdont szerezzen. S úgy véljük, nem cáfolhatja ezt a megállapítást az sem, hogy a *Vht*-tól eltérő más jogszabály az általa elrendelt árverés nyomán esetleg más jog, teher fennmaradását is megengedi, mint amit a *Vht*. lehetővé tesz. A nem hatósági, de jogszabály által kötelezővé tett árverés jóhiszemű vevője is megérdemli, hogy – a külön jogszabály szerinti sajátos kivételeken túl – egyéb jogosultságok semmiképpen ne terheljék az így megvett tulajdonát.

Ehhez képest az ún. magánárverés és a jogszabály által elrendelt árverés (vagy ahogyan az *Optk.* nyomán¹²⁹ a 1900-as ptk tervezet¹³⁰, majd az *Mtj.*¹³¹ fogalmazta: *közárverés*) között nem az a lényeges dologi jogi különbség, hogy ki az árverés levezetője, vagy hogy a hatósági személy közreműködésétől nagyobb biztonságot remélhetünk, hanem az, hogy az ún. magánárverés önkéntes árverés, tehát itt a tulajdonos akaratából száll át a tulajdonjog az árverési vevőre. A jogszabály által elrendelt árverés viszont kényszerárverés, mert nem az árverést szenvedett akaratából kerül a dolog az árverési vevő tulajdonába, hanem éppen hogy az árverést szenvedett kifejezett akarata ellenére. Emiatt utóbbi szerzés nem minősülhet élők közötti tulajdon átruházásnak, tehát származékos szerzési módnak, mert hiányzik annak elengedhetetlen kelléke, a tulajdonátruházási szándék, az *animus*, vagyis az, hogy a tulajdonosváltozás a tulajdonos tulajdonátruházási akaratából történjen meg.

Az önkéntes árverés szerzősmódjának megállapítása kapcsán pedig úgy véljük, nagyobb figyelmet érdemel az aukciós házaknak az a kívánalma, illetőleg árverési szabályzatuknak az a rendelkezése, hogy a vevő a leütéssel szerezhessen tulajdont.¹³²

Az árverési vevő jóhiszeműségének tartalmára, s az árverési vevővel szembeni dologi jogi igény érvényesíthetőségének feltételeire nézve korábbi jogunk válaszait kell keresnünk ahhoz, hogy e kérdésekre megnyugtató választ kaphassunk.

Végül magának az önkéntes árverésen történő vételnek sem látjuk igazán dologi jogi sajátosságát, tehát, hogy mi az a jogi tény, amelyik a dologi jogi jogváltozást megteremti.

A jogtörténeti elemzésnek három, de inkább négy szálon kell párhuzamosan futnia. Az árverési vételt tárgyzó szabályok közül a dologi jogiak kettéágaznak az önkéntes és a kényszerárverésre, az eljárási tárgyú szabályok pedig a bírósági végrehajtásra és a telekkönyvi szabályokra terjednek ki; ezek egyidejű áttekintése szükséges ahhoz, hogy feltárhassuk, az árverési vétellel kapcsolatban feltett kérdéseinkre magánjogunk a korábbi időszakában milyen válaszokat adott. A fennállt jogot a jogszabályi rendelkezésekből, azok bírósági gyakorlatából, valamint a jogirodalmi elemzésekből kívánjuk kideríteni. Mint fentebb jeleztük, nyilvánvalóan indokolt az árverési vétel korábbi jogunk szerinti szabályainak részletesebb bemutatása, hiszen annak meghatározó következményeire alapítottuk számos fenti véleményünket.

¹²⁹ *Optk.* 367. §. Tulajdoni keresetnek nincs helye, valamely ingó dolog jóhiszemű birtokosa ellen, ha ez kimutatja, hogy azon dolgot vagy közárverésen, vagy valamely afféle forgalomra jogosított iparostól, vagy fizetésért oly személytől szerezte, ki azt a felperes használat, őrizet végett, vagy bármi más célból maga bízta. Ez esetekben a jóhiszemű birtokosok nyerik meg a tulajdont, s az előbbi tulajdonost csak azok ellen illeti a kártalanítási jog, ki neki e részben felelősek.

¹³⁰ 631. § második bek.

¹³¹ 565. § második bek.

¹³² LÉGRÁDI ezt az igényt tarthatatlannak minősíti (i.m. 17. o. első hasáb u. sora)

III. Az ingók és ingatlanok árverési vételével való tulajdonszerzés eltérő feltételeit rögzítő szabályozás eredete

Meglehetősen régóta, már a végrehajtási törvényről szóló 1881. évi LX. tc. (a továbbiakban: vht.) nyomán alakult ki a végrehajtási jogszabályban, a bírói gyakorlatban¹³³ és a jogirodalomban¹³⁴ **1881:LX. tc. kommentárja IS KELLENE** az az értelmezés, hogy az ingatlanárverési vétel vevője (túl a jóhiszeműségén és azon a körülményen, hogy az adósnak jogszerű tulajdonosnak kell lennie¹³⁵)

– az árverés, illetőleg

– az árverés ellen benyújtott jogorvoslati kérelmet elbíráló határozat

jogerőre emelkedésének függvényében¹³⁶ szerezhetett tulajdont — szemben az ingóárverés vevőjének szerzési módjára vonatkozó szabállyal¹³⁷ —, mert a végrehajtási jogszabályok kifejezett rendelkezéseiből ilyen tartalmú értelmezést vontak le.

1945 előtt az ingó- és ingatlanárverési vétellel szerzés különbségének egyik oka – véleményünk szerint – abban rejlett, hogy első átfogó polgári anyagi jogi törvényünk, az *Optk.* kizárólag az ingók ún. közárverési vételére nézve tartalmazott külön tulajdonszerzési szabályt, ami a kereskedelmi forgalomban történő vétellel való tulajdonszerzés sajátos szabályába – 367. és

¹³³ „A végrehajtási ügyben végül a Legfelsőbb Bíróság a 2009. február 23. napján meghozott végzésével megállapította, hogy a 2006. június 7. napján megtartott végrehajtási árverés hatálytalan. A felperes keresetében előadta, hogy az árverés hatálytalanságára tekintettel az ingatlan tulajdonjogát az I. r. alperes - érvényes jogcím hiányában - nem szerezte meg,” E.B.H. 2011. évf. 2405. je.,

¹³⁴ MENYHÁRD Attila: Dologi jog, ELTE Eötvös Kiadó, Bp. 2010. 193. o. A 120. § II. mondatának szabályáról azt mondja: „nem akart többet mondani annál, mint hogy ingatlanok esetében a tulajdonszerzés kizárt, ha az ingatlan árverésének megsemmisítésére van törvényes ok.”

¹³⁵ Ez utóbbi feltételt csak az 1959:IV. tv. 120. §-ának II. mondata alapján, tehát 1960. máj. 1-jét követő időre vonatkoztathatjuk.

¹³⁶ Az árverés jogerőre emelkedésének fogalmát az 1881:LX. tc. (vht.) 182. § első bekezdése, az árverés elleni jogorvoslatot eldöntő határozat jogerőre emelkedését a Vht. 149. § (1) bekezdése alkalmazta.

¹³⁷ A vht. 110. § harmadik bek.: „Az árverésen eladott ingóságok, ha csak a 109. § szerint ellenkező föltétel nem állapított meg, azonnal a vevő tulajdonába mennek át, s az árverési eljárás megsemmisítése, a vevő által szerzett tulajdonjogra befolyással nem bír.”, illetőleg Vht. 127. § (1) és (3) bek.: „127. § (1) Az árverésen eladott ingóságon az árverési vevő a vételár kifizetésével tulajdonjogot szerez. ... (3) Ha az árverést megsemmisítették, ez a jóhiszemű árverési vevőnek e törvény szerint megszerzett tulajdonjogát nem érinti.”.

köv. §-ába¹³⁸ – lett foglalva.¹³⁹ [Az Optk. 1853. május 1-jével lépett hatályba,¹⁴⁰ s teljes egészében csak 1861. július 23-ig, az Ideiglenes Törvénykezési Szabályok (I.T.Sz.) hatályba lépéséig volt hatályban, mert ezt követően az I.T.Sz. már csak „a telekkönyvek tárgyát képező valamely dolog szerzése vagy elidegenítése módjait” meghatározó szabályait tartotta fenn.¹⁴¹ Az I.T.Sz. utóbbi szabályát a 1868:LIV. tc. végrehajtási rendelete¹⁴² törvényesítette.]

¹³⁸ „A tulajdonjogi keresetek: a) Sajátképeni tulajdoni kereset; kit és ki ellen illet?

367. §. Tulajdoni keresetnek nincs helye, valamely ingó dolog jóhiszemű birtokosa ellen, ha ez kimutatja, hogy azon dolgot vagy közárverésen, vagy valamely afféle forgalomra jogosított iparostól, vagy fizetésért oly személytől szerezte, ki azt a felperes használat, őrizet végett, vagy bármely más czélból maga bízta. Ez esetekben a jóhiszemű birtokosok nyerik meg a tulajdont, s az előbbi tulajdonost csak azok ellen illeti a kártalanítási jog, ki neki e részben felelősek.” MÁRKUS Dezső: Az osztrák általános polgári törvénykönyv mai érvényében. Grill, 1907. Bp.

„**368. §.** De ha bebizonyíttatik, hogy a birtokos, vagy a már megszerzett dolog természetéből, vagy annak feltűnőleg csekély árából, vagy elődének ismert személyes sajátosságaiból, üzletéből vagy más viszonyaiból annak birtoka jóhiszeműsége ellen alapos gyanút meríthetett volna; mint rosszhiszemű birtokos, a dolgot a tulajdonosnak átengedni tartozik.”

¹³⁹ Kétségtelen, hogy az Optk.-nak az ingók tulajdonára vonatkozó szabályozása formálisan csak 1861. nov. 5-ig, az I.T.Sz. uralkodói megerősítéséig volt hatályban, vagy ahogyan Az osztrák általános polgári törvénykönyv mai érvényében, 1907. Grill Károly kiadványallata, Budapest, jegyzetekkel és utalásokkal ellátta: MÁRKUS Dezső, Bevezetés Az osztrák polgári törvénykönyv hatálya a magyar birodalom területén, I. Általában, első mondatában jelezte: „1861. évi július 23-áig, vagyis az országbírói értekezlet által ideiglenesen javaslatba hozott törvénykezési szabályok hatályba léptéig maradt érvényben”. E szabály hatása azonban – törvénytervezetekben, törvényjavaslatokban, sőt az Mtj.-ben is, majd az 1959:IV. tv. 1960. május 1-i hatályba lépéséig, sőt még azután is, lényegében megmaradt [Utóbbira példa: CSANÁDI György: Polgári jog, 1984. Bp. Tankönyvkiadó, IV. 132-133. o. d) pontban tartalmilag az Optk. és az Mtj. hiv. szabályait, és nem az 1959:IV. tv. 120. §-ának szabályát magyarázta az árverési vétellel való tulajdonszerzés körében]. Korábbi jogirodalmi magyarázatok közül GROSSCHMID BÉNI a diplomamunkájában (megjelent folyóiratban: Magyar Igazságügy 1878. évf. 3. száma, a Digitális Törvényhozási Tudástár 10. kötet 2 sz. 82–91. old. és 3. sz. 161–170. old. és különnyomatként BP. 1879., Pesti Könyvnyomda) az Optk. 367. és 368. §-át is vizsgálta az ingóárverési vétel szempontjából. Az 1900. évi általános polgári törvénykönyv tervezetének Harmadik rész Dologjog általános indokolása (Grill, 1901. 8. o. u. bek. s köv. o.) kifejti: „„Ennek természetéről folyománya: hogy Magyarország ama részében is, a hol a magyar polgári anyagi magántörvények» vissza lőnek állítva, dologjogi tekintetben – a viszonyok kényszerítő hatása alatt – az osztrák ptkönyv határozmányai előnyeikkel és hátrányaikkal nemcsak a telekkönyvek tárgyát képező dolgok szerzésének vagy elidegenítésének módjaira nézve, hanem de facto általában is érvényben maradtak; és hogy bírói határozataink túlnyomó részében dologjogi kérdések eldöntésénél a szakaszok idézése n é l k ü l ugyan, de mégis az osztrák ptkönyv elveinek és szabályainak határozott nyomait találjuk.

Egyébiránt annak oka, hogy újabb dologjogunk egészében az osztrák ptkönyv irányában fejlődött, korántsem egyedül az ideiglenes törvénykezési szabályok I. 21. §-ának határozatlanságában, hanem abban is, sőt talán még inkább abban rejlik, hogy – a mint fentebb ki van fejtve – az ősiség eltörlése után a magyar jogban a dologjog helyének legnagyobb részén csak üres lapokat találunk.”; NIZSALOVSKY Endre Magyar magánjog mai érvényében, törvények, rendeletek, szokásjog, joggyakorlat c. gyűjteményének II. kötete Dologi jog Első kiadás (Grill Bp. 1928.) szerkesztői előszavában így szólt erről: „A Mt. dologi jogi része teljes szövegének közlése mellett sem hagyhattam el az osztrák ptk. rendelkezéseinek közlését, mert ezek a rendelkezések — ha jelentős részben az írott jog ereje nélkül is — háromnegyed századon keresztül erősen inspirálták a magyar bírói gyakorlatot. Alig hihető, hogy ezt a befolyást a Mt. már javaslat alakjában máról-holnapra megtörje, holott a korábbi tervezetek évtizedeken át sem tudták azt megszüntetni. ... úgy vélem, hogy az osztrák ptk. a Mt.-vel szembeállítására útján az átmenetet is bizonyos mértékben szolgálni fogom. Az osztrák ptk. közlése egyébként már csak azért is kötelességem volt, mert elsősorban a mai jogról kellett képet adnom, ennek a képnek pedig az osztrák ptk. dologi jogi rendelkezései jelentős részükben integráns alkotórészei.”.

¹⁴⁰ 1852. nov. 29-i császári nyílt parancs (1852. RGB1. 246. sz.)

¹⁴¹ I.T.Sz. 21. §-ával és 156. §-ával (utóbbi: „56. § Ellenben az osztrák általános polgári törvénykönyvnek mindazon határozatait, a melyek a telekkönyvi rendeletekkel egybefüggésben állanak, s a melyek valamely telekkönyvi jog megszerzésére vagy elenyésztésére alapul szolgálnak, az országgyűlés intézkedéseig hatályukat megtartják.”)

¹⁴² 1869. márc. 30-i igazságügyminiszteri rendelet. XIX. pontja (Rendeletek Tára 1869. év 222.); in: Márkus Dezső: Az osztrák általános polgári törvénykönyv mai érvényében, 1907. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Bevezetés I. Általában pontja.

Az Optk. 367. §-ának rendelkezése törvényi vélelmet állított fel arra, hogy a jellemzően kereskedelmi forgalomban átruházott ingón – s egyéb mellett idesorolta a törvény az ún. közárverésen szerzett ingót is – a jóhiszemű vevő akkor is tulajdont szerez, ha az eladó nem volt tulajdonos.

Az ingók közárverésen történő vétellel való tulajdonszerzésének fenti sajátos szabályával szemben az ingatlanok kényszerárverésen történt vételére nem létezett külön, a származékos vételtől eltérő tulajdoni szabály, amely rendelkezett volna az ingatlanok tulajdonának eredeti szerzéséről.

A kényszerárverési vétel sajátosságainak tisztázatlanságát jól mutatja az Optk. idevonatkozó utaló szabálya:

„1089. §. A bírói eladásoknál is a szerződések, s különösen a csere és adásvevési szerződés iránt felállított rendszabályoknak van rendszerint helye; amennyiben ezen törvényben, vagy a törvénykezési rendtartásban saját rendelkezések nem foglaltatvák.” („Bírói eladás”-on a bírósági végrehajtási eljárásban az adós vagyontárgyainak kényszerértékesítésre alkalmazott árverésen történő vételt értettek.)

A szabály határozatlanságát GROSSCHMID kifogásolta ekképpen:

*„Opt. 1089 egyébaránt, mely szerint a »bírói eladásoknál is a szerződések, s különösen a csere- és adáv. szerződés iránt felállított rendszabályoknak van rendszerint helye; amennyiben« erre nézve »saját rendelkezések nem foglaltatvák« – ép azt hagyja megoldatlanul: hogy mennyiben következik a bírói ár. természetéből ilyes eltérés ez analogia alól.”*¹⁴³ (Kiemelés jelen sorok szerzőjétől; a bírósági végrehajtás során alkalmazott kényszerárverést nevezték bírói eladásnak, vagy bírói árverésnek). Vagyis éppen az hiányzott a szabályból, hogy mennyiben kell eltérni az adásvétellel, vagy cserével történő tulajdonszerzés szabályaitól. Jól látható, hogy a származékos szerződmódhoz történő hasonlítás nehézségei már az Optk. alkotói számára is gondot okoztak.

A XIX.–XX. sz. fordulóján keletkezett polgári törvénykönyvi tervezetek, javaslatok,¹⁴⁴ sőt a későbbi, Magyarország Magánjogi Törvénykönyvéről benyújtott törvényjavaslat (Mtj.) is,¹⁴⁵ követték ezt a – kizárólag az ingók tulajdonszerzését rögzítő – rendezési módot, noha az Optk. hivatkozott szabálya, mivel az kizárólag az ingók tulajdonszerzésére vonatkozott, hivatalosan csak rövid ideig volt hatályban.¹⁴⁶ HIÁNYZIK A LJ. SZÖVEGE

Az anyagi jogban tapasztalható megkülönböztetés megjelent a végrehajtási törvényről szóló 1881. évi LX. tc. (vht.) rendelkezéseiben is. Az ingóárverés jóhiszemű vevőjének tulajdonszerzését a törvény függetlenítette az árverés esetleges megsemmisítésétől:

*„Az árverésen eladott ingóságok, ha csak a 109. § szerint ellenkező föltétel nem állapítottatott meg, azonnal a vevő tulajdonába mennek át, s az árverési eljárás megsemmisítése, a vevő által szerzett tulajdonjogra befolyással nem bír.”*¹⁴⁷

¹⁴³ Fejezetek Első kötet 279. old.***: (három csillagos lábjegyzete)

¹⁴⁴ Magyar Általános Polgári Törvénykönyv Tervezete Első szöveg, készítették az Igazságügyministerium kebelében szervezett állandó bizottság szerkesztő tagjai, második kiadás, Bp., Grill, 1900. **631. §** második bekezdés, 886. szám Törvényjavaslat, a polgári törvénykönyv I. törvényjavaslat **461. §** második bek., Ptk. jav. bizottsági szöveg 886. szám Törvényjavaslat, a polgári törvénykönyv I. törvényjavaslat, Indokolás II. Bizottsági jelentés, 1913. **457. §** harmadik bek.

¹⁴⁵ 565. § második bek.

¹⁴⁷ 110. § harmadik bek.; a vht. késői kommentárjában Sárffy Andor több eseti döntésre hivatkozva (C. 1896. G. 259. MÁRKUS 13.354. Bp. tsz. 1728/926. VINCENTI–BORSODI vht. kommentárjának 345.) kijelenti: „Az árverési vevő már azzal tulajdont szerez, hogy a kiküldött a tárgyat általa megvettnék jelenti ki és a vételárat kifizeti. Átadás tehát nem kell.”.

Viszont az ingatlan árverési vételére – vélhetőleg az eredeti tulajdonszerzést kimondó speciális anyagi jogi szabály hiánya folytán – a vht. nem állapított meg olyan szabályt, ami mentesítette volna a jóhiszemű árverési vevő tulajdonjogát az árverés megsemmisítésének hatásától, amint azt ingó esetében a vht. 110. § harmadik bekezdése megtette.

Ráadásul az ingatlanárverési vétellel való eredeti tulajdonszerzésnek ellentmondottak a vht. szabályai, amelyek egy – a telekkönyvi bejegyzéssel záródó – folyamatként állapították meg, hogy az árverési vevő mikor és hogyan szerez tulajdonjogot. A fokozatos tulajdonszerzési folyamatot jelzik az egyes momentumok, így az, hogy a legmagasabb vételárat ajánló árvevő volt vevőnek volt tekintendő,¹⁴⁸ a vevő kérelmére kirendelt zárgondnok ügyelt az ingatlan állapotára,¹⁴⁹ „Ha az árverés napjától számított 8 nap alatt előterjesztés nem adatik be, a telekkönyvi hatóság, ha csak az árverési feltételek ellenkezőt nem tartalmaznak, a vevőnek vételi bizonyítványt ad ki” s annak alapján a vevő az ingatlant – akár karhatalmi segédlettel – birtokba vehette,¹⁵⁰ az árverés napjától az ingatlan bérlője, haszonbérlője – ha a vevő őket értesítette az árverés megtörténtéről – a bér, haszonbér megfizetését már csak bírói letét útján teljesíthette,¹⁵¹ tehát a jövedelmek – bár feltételesen – már az árverés napjától megillették az árverési vevőt, s végül, ha az árverés jogerőre emelkedett, valamint a vevő a vételárat kifizette, a telekkönyvi hatóság hivatalból gondoskodott a tulajdonjog bekebelezéséről (bejegyzéséről).¹⁵² Az árvevő ingatlan tulajdonjogának megszerzését – szemben az ingóárveréssel – ALMÁSI Antal minősítette egy folyamat eredményének.¹⁵³

A vht. törvényjavaslatának indokolása¹⁵⁴ sem tért ki az ingó- és ingatlanárverési vevő tulajdonszerzésében megmutatkozó különbség okára.

A tételes anyagi jogban mutatkozó hiányt, anélkül, hogy erre akár csak utalást tett is volna, a bírói gyakorlat próbálta kitölteni olyképpen, hogy eredeti szerzőségi módnak minősítette az ingatlanárverési vételt is. Egyidejűleg azonban az ingatlanárverés megsemmisítését tulajdonszerzési akadálnak tekintették.¹⁵⁵ A kétféle árverési tárgy tulajdonszerzési módját

¹⁴⁸ 170. § u. bek.

¹⁴⁹ 174. § u. bek.

¹⁵⁰ 180. § első bek.

¹⁵¹ 181. § u. bek.

¹⁵² 182. § első bek.

¹⁵³ „Homályos tehát végrehajtási törvényünk szerint az ingatlan árverési jogátmenet időbeli végpontja és teljesen hallgat a törvény a jogátmenet kezdőpontjáról, valamint a jogátmenet kezdetének intéséről... Már a törvény szövegezéséből is kitűnik, hogy lassu és fokozatos jogátmenet lebegett a törvényhozó előtt az ingatlan árverésnél. E jogátmenetet illetően az ingó árveréssel közös szabálynak legfeljebb azt mondhatjuk, hogy az árverési leütés a jogátmeneszti folyamatot megindítja a nélkül, hogy azt mint az ingóknál, egyúttal be is fejezze.”. Árverési vétel Ügyvédek Lapja 1901. évf. 35. sz. 3-4. o., az idézet a 3. o. II. hasáb második bek.

¹⁵⁴ 802. szám. Törvényjavaslat a végrehajtási eljárásról, kelt Budapesten 1878. április 30-án Perczel Béla sk igazságügyminister. 268 §-ból áll, in: Az 1875. évi augusztus hó 28-án hirdetett országgyűlés nyomtatványai. Képviselőházi irományok XXV. kötet, Budapest, 1878. Schlesinger és Wohlauser nyomdája. Az ingóárveréssel szembeni egyedüli halasztó hatályú jogorvoslatra, a foglalástól számított 15 napon belül benyújtott igényperre hívja fel a figyelmet (81. o.). Az ingatlanárverés megsemmisítésének okait tárgyaló törvényjavaslati szöveg 183. §-hoz fűzött indokolása (86. o.) kiemeli a megsemmisítési okok pontos megjelölésének fontosságát: „182. § és 183. §-ban az árverési eljárás elleni jogorvoslat kérdése van megoldva. Tekintettel arra, hogy az árverési vételek bizonytalansága a vevők versenyére felelt lankasztólag hat, figyelembe véve az árverési eljárás lényeges mozzanatait, tüzetesen meg vannak állapítva azon esetek, melyekben az előterjesztés vagy felfolyamodás folytán az árverés megsemmisítendő.”, de az ingóárveréstől történt eltérésre és ennek okára a törvényjavaslat sem tér ki. A vht. szövegében ez a szabály a 179. §-ban nyert elhelyezést: „179. § Ingatlanokra foganatosított árverés megsemmisítésének, csak a következő esetekben van helye: ...”.

¹⁵⁵ Pl. „Elvitázhatatlan jogi elv, h. az árverési vevőt a megvett ingatlan az árverés befejezte percében, azaz a leütéssel tulajdonjogilag illeti, ha ezen árverés jogerőre emeltetik.” Győri Tvszék 1891. nov. 17. 1575. Ü.L. 92.

illető megkülönböztetés indoka a vht. magyarázataiban sem kapott figyelmet.¹⁵⁶ A joggyakorlattal ellentétben a jogirodalomban korántsem alakult ki egységes álláspont az árverési vétel eredeti jellegére nézve.

Az *Optk.* rendszerében – de még korábban a rendi magánjog idején is¹⁵⁷ – elvileg, kizárható volt az ingatlanárverési vétellel szerzés származékos jellege, mert az *Optk.*, bár nem tételes szabállyal¹⁵⁸, majd a későbbi törvénytervezet¹⁵⁹ és a *Mtj.*¹⁶⁰ is a származékos tulajdonszerzéshez egyaránt megkívánták a korábbi tulajdonos tulajdonátruházási akaratát (*animus*), amit a jogirodalom egyöntetű megállapításai igazoltak,¹⁶¹ s viszont, amit a kényszerárverési vétel nélkülözött. Ebből pedig önként adódhatott volna az árverési vétel eredeti szerzőismódja.

18. MÁRKUS Dezső: Felsőbíróságaink elvi határozatai, a kir. Curia és a kir. ítélőtáblák döntéseinek rendszeres gyűjteménye, I. kötet, Dologi és kötelmi jog második bővített és jav. kiadás, 1893. Bp., Grill Károly könyvkereskedése 1893. Bp. Grill, második bővített és jav. kiadás, 53. o. 166. sz. jogeset. Hasonló döntésről számolt be IMLING Konrád: A végrehajtási törvény magyarázata c. művének ötödik jav. és bőv. kiad. 1907. Bp. Franklin, 409. o. ★ l-jében: „[a Curia] úgyisztén kijelentette, hogy a jogérvényes árverés alapján árverési vevő a megvett ingatlanra, az árverési feltételek teljesítése esetére, az árverés napjától kezdődő joghatálylyal tulajdonjogot szerezvén... (1887. évi 7697. sz.);”; továbbá: „Habár való, h. alp. 1876. évi ápr. 14-én felp-ek jogelőde elhalt H. Istvánnak a ránci 17. számú tkjv-ben foglalt ingatlan birtokát árverésen megvette, ebből még nem következik, hogy ő az ingatlanoknak azonnal tulajdonosává vált és azokat használatba venni jogosítva lett volna, mert e jog az árverési vevőt csak akkor illeti meg, ha az árverés jogerőre emelkedik, ... H. István az árverés ellen semmiségi panasszal élve, a prdis. azon időben hatályban volt 442. §-a értelmében nemcsak jogerőre nem emelkedett, sőt 1876. évi decz. hó 6-án megsemmisítettén, alp. az árverés folytán az ingatlanokhoz semminemű jogot nem szerzett” (Curia 1887. decz. 5482. J. 88. 22.), in: MÁRKUS Dezső: Felsőbíróságaink elvi határozatai, a kir. Curia és a kir. ítélőtáblák döntéseinek rendszeres gyűjteménye, I. kötet, Dologi és kötelmi jog második bővített és jav. kiadás, 1893. Bp., Grill Károly könyvkereskedése, 54. o., 168. jogeset. A tulajdonszerzés időpontja tekintetében meglevő különbség dacára mindhárom döntés egyöntetű abban, hogy az árverés megsemmisítése kihat az árverési vevő tulajdonszerzésére. Az utóbbi ítélet indokolása rámutat arra, hogy nem csupán a vht., de már a polgári törvénykezési rendtartás tárgyában elfogadott 1868:LIV. tc., itt prdis-ként rövidítve, is hasonlóképpen lett értelmezve („442. § Az árverésnél felmerült alaki sérelmek alapján mind a végrehajtató, mind a végrehajtást szenvedő fél s a jelzálogos hitelezők semmiségi panasszal élhetnek. Ezen semmiségi panasz az árverés jogerőre emelkedését megátalja.”).

¹⁵⁶ IMLING i.m. a vht. 180. és 182. §-aihoz fűzött magyarázatában nem tett erről említést, sem SÁRFFY Andor: A végrehajtási eljárás jogszabályainak magyarázata (Bp. 1938., Grill Károly könyvkiadóvállalata) c. művében a vht. 110. §-ához fűzött magyarázatában, 296. o., illetve a vht. 170. §-ához fűzött magyarázatában, 435–442. o-ig, sem pedig FEHÉRVÁRY Jenő: Magyar polgári végrehajtási jog rendszere, hatodik jav., kieg. némileg összevont kiad., Bp. 1941., Grill Károly könyvkiadóvállalata, 174–181. o., illetve 213–220. o.

¹⁵⁷ „4) Az átadás avval a kijelentett szándékkal történnyen, hogy az átadott jószág a vevőé legyen, vagyis, hogy az átadást olyan ok előzze, mellynél fogva törvény szerint, az átadó sajáttyát vesztheti, az átvevő nyerheti (*justa causa*)”, A közigazság törvénye Magyarhonban. írta: Prof. FRANK Ignác. I. rész. Budán, a magyar királyi egyetem betűivel, 1845. I. kötet. 227. – 229. oldal.

¹⁵⁸ A tulajdonátruházási szándékra nézve az *Optk.* rendelkezései külön kifejezetten nem térnek ki. A 424. § – az ingók ún. közvetett, tehát előző tulajdonostól történő szerzésének jogcíme között – megjelöli a szerződést, amely – 861. § szerint „a mindkét fél egybehangzó akarata által, ... jó létre”, és megjelöli a dolog átadását mint feltételt (az Ötödik fejezet címe: „Átadás általi tulajdonszerzésről”), ezen belül testi (426. §, a kézen-közzön átadás), jelképes (427. §) és a kijelentés általi átadást (428. §), de külön a dologi jogügyletet, a tulajdonátruházási szándékkal történő dologátadást nem említi.

¹⁵⁹ 1900-as ptk tervezet dologjogi harmadik rész indokolása (IMLING Konrád) az ingó dolog tulajdonának átruházásához a dolog átadásában rejlő átruházó akaratnyilatkozat formáját látta: „Ellenben az átadás egyuttal bizonyítékul szolgál az ügylet létrejötte és a felek akaratának egybehangzása mellett. Az átadás a volt tulajdonos átadó szándékának valósága mellett szól.” Indokolás a Magyar Általános Polgári Törvénykönyv tervezetéhez, Második kötet Dologjog, Bp. Grill, 1901., 309. o. u. bek. s köv. o. (kiemelés szerzőtől).

¹⁶⁰ Ingó és ingatlan átruházásához az ún. dologi megegyezést kívánta meg [indokolás 255. o. ingókra (az 562. §-szal kapcsolatban), illetve 248. o. ingatlanokra nézve (az 539. §-szal kapcsolatban)].

¹⁶¹ A fennálló jog ilyen tartalmára nézve: ZLINSZKY Imre A magyar magánjog mai érvényében, 1880. Franklin-Társulat (itt 2. kiad.). Az ingó dolog átruházásáról szóló fejezetben, 217. o. 5. pont első mondat: „A tulajdonos akaratkijelentése által, ha ehhez a másik fél akarata is hozzájárul, másra átruházhatja ingó dolgának tulajdonát. Ez az akaratkijelentés azonban még a tulajdonjog átruházására nem elegendő, hanem annak alakszerű kifejezést

Az 1945 utáni végrehajtási jogszabályok egységesen és folytonosan fenntartották az ingók és ingatlanok árverési vételével történő tulajdonszerzésében fellelhető kettőséget.¹⁶² Mindez annak ellenére is azt követően is így alakult, hogy az anyagi jogban 1960. május 1-jétől alapvető változás következett be: az 1959:IV. tv. 120. §-ában közös, ingóra és ingatlanra vonatkozó, eredeti szerzőismódot rögzítő szabály lépett hatályba.¹⁶³ Jellemző régi jogunk erős hatására, hogy ingatlanok tulajdonszerzésének módjára nézve az 1955:21. tvr. 122. § (3) bekezdése – a vht. 182. § első bekezdéséhez¹⁶⁴ hasonlóan – úgy rendelkezett:

„Ha a vevő a vagyonátruházási illeték megfizetését is igazolja, a jogorvoslati határidő eltelte után a telekkönyvi hatóság intézkedik a tulajdonjog bejegyzése iránt.”, s ez a szabály az 1979:18. tvr. hatálybalépéséig fennmaradt. Annak ellenére, hogy az anyagi jogszabály eredeti szerzést kívánt rögzíteni (hiszen a szabály elhelyezése is azt jelezte, hogy eredeti szerzőismódként kívánta a törvényhozó e tárgykört szabályozni, amit a törvényjavaslat indokolása kifejezetté is tett¹⁶⁵), az ingatlanárverési vevő a tulajdonjogát a származékos szerzés szerinti nyilvánkönyvi bejegyzéssel szerezte meg.

Különös módon az 1959:IV. tv. hatálybalépését közel két évtizeddel követő 1979:18. tvr. ingatlanvégrehajtási szabályai már mindössze öt rövid §-ból álltak, s ezek között a vht. 182. §-a első bekezdésének, illetve az 1955:21. tvr. 122. § (3) bekezdésének megfelelő rendelkezés már nem szerepelt. Ebből önként adódna, hogy a jogalkotó már nem a bejegyzéssel való tulajdonszerzés mellett foglalt volna állást. A tvr. indokolása azonban arra világít rá, hogy valójában a munkabérre vezetett végrehajtás lett előnyben részesítve, és az ingatlanvégrehajtás háttérbe szorult: *„Társadalmunkban az állampolgárok túlnyomó része rendszeresen munkabért vagy munkája után más jövedelmet kap, illetőleg rendszeresen nyugellátásban, társadalombiztosítási járandóságban részesül. Ezért a bírósági végrehajtás legegyszerűbben alkalmazható, legáltalánosabb módja: a munkabér és egyéb járandóság végrehajtás alá vonása. ... Mindezekre tekintettel a tervezet a végrehajtás általános szabályait követően elsősorban a munkabérre és egyéb járandóságra irányuló végrehajtást szabályozza, ... A végrehajtásnak viszonylag ritkábban előforduló, de jelentős esete az, amikor az adós ingatlanát vonják végrehajtás alá.”*

kell nyernie, mi a dolog átadása, s illetve birtokbavétele által történik;”; Glossza Grosschmid Béni Fejezetek kötetmi jogunk köréből c. művéhez, Grill, Bp. 1932. I. köt. 4. o. első bek. (szerző: BLAU György): *„Miként ingót tulajdonba átadni csak úgy lehet, hogy egyfelől ki kell jelenteni az átruházási szándékot (animus), másfelől birtokba is kell adni a dolgot (corpus), úgy ingatlannál is szükséges egyrészt az akaratnyilatkoztatás (a 'spirituális', 'ideális' szolgáltatás): ez a bekebelezési engedélybe testesül,”*; SZLADITS Károly szerk. Magyar magánjog, Grill 1942. Ötödik kötet Dologi jog, 245. o. 38. § ötödik bek., szerző KOLOSVÁRY Bálint: *„Az oly átadás, mely mögött tulajdonátruházási szándék nincs: tulajdonszerzésre nem vezethet.”*, ingatlanra nézve uo. 271. o. harmadik és negyedik bek.: *„Miután pedig a dologi jogváltozást maga a bekebelezés ténye létesíti és nem a jogcímet adó jogügylet kérvény mellé becsatolandó az átruházónak a bekebelezésre adott kifejezett engedélye is.”*

¹⁶² Az 1881:LX. tc-t (vht.) és annak módosításait a bírósági végrehajtásról szóló 1955:21. tvr. 214. §-a helyezte hatályon kívül. A vht. ingók jóhiszemű szerzésére vonatkozó védő 110. §-a harmadik bekezdésének megfelelő rendelkezést a tvr. 103. § (2) bek-e tartalmazta: *„(2) Ha az árverést utóbb meg is semmisítik, ez a jóhiszemű árverési vevő által megszerzett tulajdonjogot nem érinti.”*, s ez a szabály fennmaradt 1979-ig a végrehajtási eljárás új jogszabályának (1979:18. tvr.) hatályba lépéséig. Az 1955:21. tvr. az ingatlanárverés tekintetében egyfelől szintén nem tartalmazott hasonló jogvédő szabályt, másfelől már nem állapított meg olyan szabályt sem, mint a vht. 178. és köv. §-a, amely az ingatlanárverés megsemmisítésének eseteit és a kérelem benyújtására jogosultak körét határozta meg, pusztán csak megemlítette az ingatlanárverés elleni jogorvoslat lehetőségét, de ennek módját nem szabályozta.

¹⁶³ A bírósági végrehajtásról szóló 1955:21. tvr. az ingókra vonatkozóan a 103. § (1) és (2) bek.

¹⁶⁴ vht. **„182. §** *Ha az árverés jogerőre emelkedett és a vevő az árverési feltételeknek eleget tett, különösen a vételárat egészen lefizette: az ingatlan tulajdonjogának nevére leendő bekebelezését, a telekkönyvi hatóság hivatalból rendeli el. ...”*

¹⁶⁵ *„Tulajdonszerzés hatósági határozattal és árverés útján (120. §.) 2. Aki árverésen vásárol, vagy hatósági határozattal szerez meg valamely dolgot, eredeti és nem származékos jogcímen szerez, hatóság közbenjöttével.”* 4. szám Törvényjavaslat a Magyar Népköztársaság Polgári Törvénykönyvéről. Budapest, 1959.

Tehát az állami alkalmazotti státusz nagy súlya, továbbá az ingatlanok széleskörű államosítása, s végül a lakáskiürítés okozta egzisztenciális ellehetetlenülés elkerülésének szándéka vezetett oda, hogy az ingatlan-végrehajtással alig számolt a jogalkotó, amint hogy az árverési vétellel kapcsolatos, megjelent bírósági jogesetek száma is lecsökkent.

A végrehajtási jog későbbi, már a rendszerváltozás utáni törvénye, az 1994:LIII. tv. (Vht.) is fenntartotta a „fokozatos tulajdonszerzés” szabályozási koncepcióját az ingatlanárverési vétellel való tulajdonszerzés tekintetében. Az árverési vételár befizetésének 15 napos határidejének kezdő időpontját az árverés elleni jogorvoslatok jogerős elbírálásához kötötte. Ezzel kívánta megelőzni, hogy felosszák a vételárat, ha az árverés hatálya nem végleges.¹⁶⁶ Meg kell jegyezni, hogy a kezdő időpont megállapítása nem is lett éppen könnyű! A törvény a kifizetés határidejét az árveréstől számított 15 napban állapította meg főszabályként. A kivétel azonban úgy formulázódik: „*ha pedig az árverést jogorvoslattal támadták meg, a jogorvoslatot elbíráló határozat rendelkezése szerint annak jogerőre emelkedésétől*” számítódik a határidő.¹⁶⁷ Csakhogy nehéz eldönteni, meddig kell várni arra, hogy kiderüljön, benyújtottak-e a jogorvoslatot. A végrehajtó intézkedése ellen a tudomásra jutástól számított 15 napon belül, legfeljebb azonban az intézkedéstől számított – eredetileg 1 éven, ma már – 3 hónapon belül lehet kifogást benyújtani.¹⁶⁸ Mármint nyilvánvalóan nem lehet várni 1 évig, vagy akár 3 hónapig sem arra, hogy a vételárat a vevő befizesse. Ennek feloldását célozhatta a 222. § szabálya, amelyik a végrehajtó intézkedése elleni jogorvoslatot nem minősíti halasztó hatályúnak. Úgy tűnik, ez sem bizonyult feltétlen megoldásnak, amint erre a Vht. kommentárja rámutat: „*A végrehajtási kifogás ugyanis nem jelent halasztó hatályt az árverés megtartása tekintetében, ugyanakkor a lefolytatott árverés ellen tizenöt napon belül kifogással lehet élni, ami annak eredményes elbírálása esetén az árverés megsemmisítését is eredményezheti.*”¹⁶⁹

A fokozatosság megmutatkozik abban, hogy az elárverezett ingatlan (haszon)bérének az árverés utáni legközelebbi esedékességi időponttól esedékes része az árverési vevőt illeti meg [154. § (3)]. Ez a szabály a vht. 181. § második bekezdését¹⁷⁰ követte. A másik ilyen jellegű szabálya a Vht.-nak a 154. § (2) bekezdése, amelyik szerint az ingatlan árverési vevője az ingatlan közterheit már az árverés napjától viselni köteles. Ez utóbbi szabály hasonlatos a vht. 184. §-ának első bekezdéséhez, csakhogy a vht. szerint a birtokba adás nem a vételár kifizetését követően, hanem az árverést követő 8 nap alatt történik meg, igaz, ha előterjesztés (jogorvoslat) benyújtására nem került sor.¹⁷¹

¹⁶⁶ „Ez azzal magyarázható, hogy értelmetlen lenne a vételár kifizetése mindaddig, ameddig nem nyilvánítják az eljárást jogszerűvé, tekintettel arra, hogy amennyiben a vevő kifizetné az összeget, az idő múlásával annak lehetséges kamataitól elesne, így az összeg értéke csökkenne. Mindemellel, amennyiben jogellenessé nyilvánítják az eljárást, úgy az árverést újra ki kell tűzni, és ismételten le kell folytatni, azaz a vevő nem lenne köteles a továbbiakban a maradványösszeg megfizetésére (nem is minősülhet tényleges vevőnek).” Nagykommentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez, Wolters Kluwer, Bp. 2013., szerk.: GYEKICZKY Tamás, szerzők: dr. BÍRÓ Noémi et al, a Vht. 149. §-ához fűzött magyarázat „1. A teljes vételár kifizetésére nyitva álló határidő” pontjának második bekezdése

¹⁶⁷ Vht. 149. § (1) bek.

¹⁶⁸ Vht. eredeti szövegének 217. § (3) bek.-e az egy éves határidőt, a jelenlegi (2) bekezdése a három havi határidőt szabja meg.

¹⁶⁹ Nagykommentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez, Wolters Kluwer, Bp. 2013., szerk.: GYEKICZKY Tamás, szerzők: dr. BÍRÓ Noémi et al, a 154. §-hoz fűzött magyarázat „1. Az ingatlan birtokba adása” pontjának harmadik mondata

¹⁷⁰ „Az árverés napjától, annak jogerőre emelkedéséig esedékes bérösszeget a bérlő vagy haszonbérlő, ha a vevő által az árverés megtörténtéről értesített, a végrehajtást szenvedőnek ki nem fizetheti, hanem a bíróságnál köteles letenni.”

¹⁷¹ vht. 180. § első bek.

A birtokba adás határnapja – két feltételtől függően – van megállapítva: egyfelől a vételár kifizetésének azt meg kell előznie, márpedig a vételár kifizetési határidejének kezdő időpontja, mint láttuk, bizonytalan, másfelől van egy rögzített határideje: ha az árveréstől számított 30 nap eltelt.¹⁷² A tulajdonjog bejegyzése iránt pedig a végrehajtó akkor intézkedik, ha a vevő a vételárat befizette és az árveréstől számítottan 30 nap eltelt.¹⁷³ Ilyen feltételek mellett akár a tulajdonjog bejegyzése is megelőzheti a birtokba adást, ha a vételár befizetésével nem várják meg a 3 hónapot.¹⁷⁴ Ez a szabály mindazonáltal azt mutatja, hogy a Vht. igyekezett a birtokba adást és a tulajdonszerzést egymáshoz közel hozni. A bírósági gyakorlat is úgy foglalt állást, hogy az adós egészen a vevő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig rendelkezhet az ingatlannal, el is adhatja, de csak azzal a feltétellel [Vht. 138. §-ának (6) bek.], hogy ez az árverési vevő tulajdonszerzését nem csorbíthatja.¹⁷⁵ A vht. 182. § második bekezdésének¹⁷⁶ alkalmazása során is végül hasonló álláspont alakult ki az általánosan elfogadott értelmezésként.¹⁷⁷ Ennek ellenére az ingók és ingatlanok kényszerárverési vételével való tulajdonszerzés alapvető különbsége továbbra is fennmaradt, tehát az árverés megsemmisítése esetén az ingó jóhiszemű vevője megtartja tulajdonát, az ingatlanárverési vevő azonban nem.

Az 1945 utáni végrehajtási jogunkban az ingatlanárveréssel szembeni jogorvoslati lehetőségek eseteit, okait illetően a három kódex mindegyike – a vht-től gyökeresen eltérő, azonban egymással azonos szabályozási módot vezetett be. Az ingatlanárverés megsemmisítésének okait illetően – mint említettük – a vht. részletes és főleg taxatív szabályokat állapított meg. Ezzel szemben az 1955:21. tvr., az 1979:19. tvr. végül a Vht. – kihasználva az 1952:III. tv. korábbi hatályba lépését – ilyen szabályokat nem állapított meg, hanem rendkívül általános utaló szabállyal az egész polgári perrendtartás szabályainak „megfelelő” alkalmazását rendelte

¹⁷² „Ha az árverési vevő a teljes vételárat kifizette, és az árveréstől számított 30 nap eltelt, a végrehajtó az árverésen megvett ingatlant átadja az árverési vevőnek.”. 154. § (1) bek.

¹⁷³ Vht. 153. § (2) b) pontja

¹⁷⁴ Pl. a B.H. 2012. évf. 93. je., illetőleg más közlésben az E.B.H. 2011. évf. 2405. jogeset tényállása szerint: „A cselekvőképtelen állapotban lévő felperes adóssal szembeni végrehajtási eljárás során 2006. június 7-én megtartott árverésen az I. r. alperes 3 920 000 forint vételáron megvásárolta a felperes tulajdonában álló P. város belterületi 5073/16/A/25 hrsz. szám alatti ingatlant. A vevő tulajdonjogát a földhivatal bejegyezte, a végrehajtó pedig az ingatlan birtokba adását 2006. szeptember 13. napjára tűzte ki.”.

¹⁷⁵ E.B.H. 2014. évf. K.20. jogeset megállapítása: „[16] Nincs akadálya annak, hogy a lefoglalt ingatlant egy adós a végrehajtási értékesítés előtt eladja. Kurucz Mihály, aki a „Magyar ingatlan-nyilvántartási jog [2007, ELTE Kiadó, Budapest]” című munkájában a bejegyzések hatályairól is ír, rámutat arra, hogy a bejegyzéseknek mindazonáltal jogóvó hatásuk is van, hiszen megakadályozzák, hogy a telekkönyvi bejegyzésben bízó jóhiszemű harmadik személy a valódi jogosult rovására jogot szerezzen.”, vagy ahogy a Wolters-Kluwer nagykommentárja megállapítja: „A végrehajtás során az ingatlan lefoglalása nem jelenti azt, hogy az adós tulajdonjoga, elidegenítési vagy terhelési joga korlátozva lenne: a végrehajtási jog bejegyzését követően is lehetősége van arra, hogy az ingatlant megterhelje vagy értékesítse. Ebben az esetben azonban a bejegyzés alapját képező szerződésben fel kell tüntetni, hogy a vevő vagy meghatározott jog jogosultja végrehajtási joggal terhelt ingatlanon szerez jogot, ennek megfelelően egy esetleges árverés sikeressége esetén a végrehajtás alól nem mentesülhet az ingatlan. A bejegyzés lehetősége a legtöbb esetben az adósnak kiutat és segítséget jelenthet a teljesítésre: legtöbb esetben újabb kölcsönrel sikerül a végrehajtás alól kivonnia az ingatlant, azonban ehhez lehetősége kell, hogy legyen egy újabb jelzálogjog vagy opciós jog bejegyeztetésére. Arra is sok esetben van példa - általában a végrehajtók is ennek lehetőségére hívják fel az adós figyelmét -, hogy az ingatlant önként értékesítsék, és az így befolyt vételárból kerüljön sor a tartozás megtérítésére és az ingatlan tehermentesítésére. Ekkor mindenképpen jobban jár az adós, mert tényleges forgalmi értéken adhatja el az ingatlanát, míg egy esetleges - a hatósági kényszerértékesítés hátrányaitól mentesen - csak töredékéért kel el az ingatlan.” Nagykommentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez, Wolters Kluwer, Bp. 2013., szerk.: GYEKICZKY Tamás, szerzők: dr. Bíró Noémi et al, a 138. §-hoz fűzött magyarázat „6. A lefoglalt ingatlan megterhelése” pontja.

¹⁷⁶ „A tulajdonjog bekebelezésével egyidejűleg, az összes bekebelezett vagy előjegyzett teherkételemek és feljegyzések, azokat kivéve, melyek a 162. és 163. § szerint netalán érvényben maradnak vagy a 183. § szerint átvállaltattak, hivatalból törölendők.”

¹⁷⁷ Lásd a 443 és 445 lj. szerinti határozatokat.

mindarra az esetre, amit a végrehajtási jogszabály nem rendezett.¹⁷⁸ Ennek a megoldásnak azután elvileg az lett (volna) a következménye, hogy bármely végrehajtási szabály megsértése az árverés megsemmisítését okozhatta, de valójában nem lehetett előre kiszámítani, meddig és főleg milyen okból lehet kérni az árverés megsemmisítését. Általános szabály szerint a végrehajtó intézkedésével szemben a meghozatalától, vagy a tudomásszerzésétől 15 napon belül, de legfeljebb 6 hónapig lehetett végrehajtási kifogással élni. A bírósági végzés ellen fellebbezéssel és felülvizsgálati kérelemmel is lehet élni. A Vht. módosítása az eredeti 1 éves határidőt¹⁷⁹, majd a 6 hónapos határidőt¹⁸⁰ 3 hónapra rövidítette,¹⁸¹ és bevezette a lényeges jogszabálysértés fogalmát, amelyre nézve legális definíciót azonban nem adott, csak indokolásában tért ki rá ekként: „A kifogás tárgya ennek megfelelően a végrehajtó azon intézkedése (mulasztása) lehet, amely az eljárásra érdemi kihatással van, és amely a kifogást előterjesztő jogát vagy jogos érdekét ténylegesen is sérti,”¹⁸² s erre korlátozta a végrehajtó törvénysértő intézkedésének megsemmisítését.¹⁸³ Igaz, a Vht. tartalmaz külön szabályt általában a végrehajtási eljárásban igénybe vehető jogorvoslatokra nézve, de ez is csak az általános utaló szabály szintjén maradt.¹⁸⁴ Az általános utaló szabály alkalmazásának nehézségére a Vht. egyik kommentárja is rámutatott.¹⁸⁵ Az árverési vevő szerzésének bizonytalansága tehát továbbra is fennáll, mert a kérelem benyújtásának ideje így is meglehetősen hosszú, s ami fontosabb, hogy jelenleg is bizonytalan, milyen okból lehet kérni az ingatlanárverés megsemmisítését.

Az árverési vétel eredeti megszerzése anyagi jogban történt alapvető változtatásának fordulópontja jól kimutatható azzal, hogy az 1959. évi polgári törvénykönyv minisztériumi tervezete – az árverési vétel tulajdonszerzési szabályának elhelyezését tekintve – még követte az Optk. 367. §-át, illetőleg a Mtj. 565. §-át: tehát az ún. hatósági árverési vételt a kereskedelmi forgalomban nem tulajdonostól történő tulajdonszerzés szabálya körében fogalmazta meg.¹⁸⁶

¹⁷⁸ 1955:21. tvr. 212. §-a: „Azokra az eljárási kérdésekre - így a fellebbezési határidőre, a határidők elmulasztása miatt használható igazolásra, a végrehajtási eljárás során szükséges bizonyítás módjára és egyéb kérdésekre - vonatkozólag, amelyeket ez a törvényerejű rendelet külön nem szabályoz, a polgári perrendtartás, illetőleg a polgári perrendtartás hatálybalépítéséről és végrehajtásáról szóló jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadók.”; 1979:19. tvr. 114. §-a: „Azokra az eljárási kérdésekre: így az eljáró személynek az ügy elintézéséből való kizárására, a végrehajtható okirat és a határozatok kijavítására és kiegészítésére, a végrehajtás során szükséges bizonyítás módjára, a feleknek a végrehajtó által történő idézésére, a fellebbezési határidőre, a határidők elmulasztása miatt használható igazolásra és egyéb kérdésekre vonatkozólag, amelyeket ez a törvényerejű rendelet külön nem szabályoz, a polgári perrendtartás, illetőleg a polgári perrendtartás hatálybalépítéséről és végrehajtásáról szóló jogszabályok megfelelően irányadók.”; 1994:LIII. tv. (Vht.) 9. § „Azokra az eljárási kérdésekre, amelyeket ez a törvény külön nem szabályoz, a polgári perrendtartás és a végrehajtásáról szóló jogszabályok - a polgári nemperes eljárás sajátosságaiból eredő eltérésekkel - megfelelően irányadók.”.

¹⁷⁹ Vht. 217. § (3) bekezdésének eredeti közlönyszövege

¹⁸⁰ A 2000:CXXXVI. tv. 108. § (3) bekezdésével a Vht. 217. §-ának (3) bekezdésébe iktatott rendelkezéssel.

¹⁸¹ A Vht-nek a 2011:CLXXX. tv. 59. §-ával módosított 217. § (1) bek.-e.

¹⁸² A Vht. 217/A. §-át 2012. III. 15-i hatállyal beiktató 2011. évi CLXXX. tv. 60. §-ához fűzött miniszteri indokolása.

¹⁸³ Vht. 217/A. § (4) és (5) bek.

¹⁸⁴ „A polgári perrendtartás szerinti jogorvoslatok 224. § A végrehajtható okiratok és a végrehajtás során hozott bírósági határozatok kijavítására és kiegészítésére, a fellebbezés és más jogorvoslatok előterjesztésének határidejére, a határidők elmulasztása miatt benyújtható igazolásra, valamint általában a jogorvoslatokkal összefüggő egyéb eljárási kérdésekre a Pp. rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.”

¹⁸⁵ „A fellebbezésre jogosultak körének meghatározása nem egyszerű feladat.” Nagykommentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez, szerzők: BÍRÓ Noémi / GYEKICZKY Tamás / KAPA Máttyás / NÁDAS György / RAB Henriett / ZOLTÁN Hunor / ZOLTÁN Levente, szerk.: GYEKICZKY Tamás, Wolters Kluwer, Bp., 2013., a Vht. 218. §-ához fűzött magyarázata

¹⁸⁶ A Magyar Népköztársaság Polgári Törvénykönyve Tervezet Igazságügyminisztérium 463094 számú bélyegzett példány az Országgyűlési Könyvtár állományában, szövege:

101. §

Ehhez képest a törvényjavaslat már külön §-ba (120. §) szerkesztve külön, sajátos, eredeti szerzőmóddá avatta a kényszerárverési vételt mind az ingók, mind az ingatlanok tekintetében, hiszen ebben a vonatkozásban az új szabály megkülönböztetést nem tartalmazott. A tételes anyagi jogban bekövetkezett dogmatikai átrendeződés jelentős változást hozhatott volna az eljárási jogban és általában a judikaturában, a változás lehetséges hatása mégsem következett be.

Az 1959:IV. tv. javaslatának indokolása rávilágít a javaslattevő azon álláspontjára, miért kell az árverés megsemmisítésének a tulajdonszerzésre történő kihatása tekintetében különbséget tenni ingó- és ingatlanárverési vétel között:

„A 120. § utolsó fordulata a tulajdonszerzést kizárja, ha az ingatlan árverésének megsemmisítésére van törvényes ok. Ez következik egyrészt az ingatlan gazdasági jelentőségéből, másrészt abból, hogy a földre s főleg az épületre vezetett végrehajtás esetén a jogorvoslati lehetőségek lényegesen szélesebb körben épültek ki ... ezeknek értékét azonban nagymértékben csökkentené az, ha a jóhiszemű árverési vevő a jogorvoslat ellenére is minden esetben tulajdonjogot szerezne.”.

Tehát a tulajdonszerzési szabályt megállapító anyagi jogi kódex javaslattevője részben az eljárási – végrehajtási – szabályban régóta meglevő megkülönböztetésre alapozta ezt a jogkövetkezményt. Úgy véljük, más eredményre juthatott volna, ha az anyagi jogi szabály sajátosságaiból vonta volna le a következtetést és jogkövetkezményt, továbbá korábbi végrehajtási jogunk követése kapcsán figyelembe vette volna, hogy korábbi anyagi jogunk az ingatlanárverési vétellel történő sajátos tulajdonszerzésre nem tartalmazott szabályt. Figyelembe vehette volna azt is, hogy az ingatlanárverés elleni jogorvoslatoknak már az 1955:21. tvr-ben sem voltak meg azok a szabályai, amiket a vht. 178. és köv. §-a megállapított. Úgy véljük, maga az anyagi jogi törvény alkotója is inkább a végrehajtási eljárás keretében látta jobban megvalósíthatónak az ingatlan – adós személyétől eltérő – tulajdonosának jogvédelmét, s a vht. szabályát követve(!), ezért mellőzte az ingatlanárverés jóhiszemű vevőjének védelmét. De részben az is igaz, hogy általában a jóhiszeműség intézménye 1950–90 között *„lényegében feledésbe merült”*.¹⁸⁷ Folyamatos jogfejlődésünk bő másfélszáz év alatt ugyan számos alkalommal szenvedett drasztikus és általános cezúrát, mégis a vht.-tól a 2000-es évekig fennmaradt egy fontos dogmatikai magyarázat: igényperről történt értesülés önmagában még nem dönthette meg az árverési vevő jóhiszeműségét.

A tulajdonszerzés időpontja tekintetében fenntartott megkülönböztetés – miniszteri indokolásban felhívott – másik indoka pusztán dogmatikai szempontból nem ítéltető meg. Mégis ennek alapul vételekor is figyelemmel kellett volna lenni arra, hogy e korlátozás a jóhiszemű árverési vevőt indokolatlan és gyakran orvosolhatatlan hátrányba hozhatja, ami a jogszabály alapján elrendelt árveréshez fűződő közbizalmat, de végső soron a jogállamiság részét képező jogbiztonság érvényesülését sérti. Igaz, hogy abban a korban az állam nem a jogbiztonság útján kívánta megteremteni a létbiztonságot. Mégis a korlátozás egyidejűleg azt igényelte volna, hogy a vételár felosztását meghatározott időre felfüggeszsze a törvény, amíg az árverési vevővel szemben dologi jogi igényük alapján az érintettek pert indítanak, továbbá, hogy a per jogerős befejezéséig a felosztás függőben maradjon. Mert valóban fennáll az érdekellentét abban, hogy ha az ingatlan nem a végrehajtást szenvedő adós tulajdona, akkor a valódi tulajdonos joga védve legyen, illetőleg a jóhiszemű árverési vevő szerzett joga szintén

(1) Aki valamely dolgot kereskedelmi forgalomban, hatósági határozattal vagy árverés útján jóhiszeműen szerez, akkor is tulajdonosává lesz, ha az átruházó nem volt tulajdonos.

(2) Csak tulajdonos átruházása vezethet a tulajdonjog megszerzésére föld és épületek esetében.

¹⁸⁷ FÖLDI András: A jóhiszeműség és a tisztesség elve, intézménytörténeti vázlat a római jogtól napjainkig, Publicationes Instituti Iuris Romani Budapestiensis, Fasc. IX. Budapest, 2001. 90. o. u. bek. Igaz, FÖLDI ezt a megállapítást inkább az ún. objektív jóhiszeműség fajtájára és annak a szubjektív jóhiszeműségtől való megkülönböztetésére vonatkoztatta.

védelemben részesüljön. Az érdekelletét legfőbb és gyakorlati oka abban rejlett, hogy a telekkönyv bevezetésekor és utána még hosszú-hosszú évtizedekig az ingatlanok vevői, illetve az ingatlantulajdonosok (dologi jogosultak) nehezen szoktak hozzá, hogy egyfelől származékos szerzéskor nélkülözhetetlen a tulajdonjog bejegyeztetése, másfelől eredeti szerzésmódok esetében is célszerű a tulajdonjog, vagy más dologi jog bejegyzése, mert pusztán az *ipso iure* szerzésmód nem véd a telekkönyvben bízó, jóhiszeműen szerző jogával szemben. Úgy véljük, a jogalkotó óvatosságát, ami nyomatékosan megjelent abban, hogy az adós tulajdonjoga hiányában a jóhiszemű szerzést is kizárták, leginkább ez a körülmény indokolhatta. Megerősítve látjuk ezt azáltal, hogy az árverési vevő szerzésével szemben még a 70-es években is indítottak olyan pert, amelyben támasztott tulajdoni igényét a felperes azért volt kénytelen perrel érvényesíteni, mert származékos módon keletkezett tulajdonjogának bejegyeztetését korábban elmulasztotta.¹⁸⁸

Ha tehát az eljárási törvény alkotója abból indult volna ki, hogy az anyagi jog immár egységes, és az ingatlanok (hatósági) árverési vételére is vonatkozó jogváltoztatást is eredeti szerzésmódként vezette be, akkor éppen a megkülönböztetés ellenkezője, vagyis az eljárási jogszabályban meglevő, immár indokolatlan különbségek kiszűrése következhetett volna. Hiszen, ha az árverést nem az adós tulajdonjogának hiánya miatt semmisítik meg, és a megsemmisítés okát illetően az árverési vevő jóhiszemű volt, akkor indokolatlan az árverési vevő tulajdonszerzésének kizártsága. De mert, az *Optk.* formális hatályban léte homályban maradt, s az *Mtj.*-nek az *Optk.*-hoz hasonló szabályozási fogyatékosága pedig nem vált ismertté, ezért a jogtörténeti elemzésből szerezhető tapasztalat mint rendezési szempont már nem játszott szerepet.¹⁸⁹

IV. Az árverési vevő vagy a 3. személy dologi jogi igényének jogcímeként a 120. § szabálya a gyakorlatban miként érvényesült?

A 120. § alkalmazási nehézségei még inkább kiütköztek abban, hogy akár az árverési vevők, akár más tulajdoni jogcímet állító személyek keresetében mennyire ritkán és főleg milyen bizonytalanul hivatkoztak a 120. § szabályára, s hogy ezt milyen módon értékelték a bíróságok. Amikor az árverést megsemmisítették, de nem az adós tulajdonjoga hiányában, akkor a bíróságok valójában nem vizsgálták a 120. § szabályát, mert ténylegesen a végrehajtási szabályokból levont következtetésből döntöttek el azt a kérdést, hogy az árverési vevő megtarthatta-e a tulajdonjogát, továbbá akármilyen okból is semmisítették meg az árverést, az árverési vevő, elvesztette tulajdonjogát függetlenül attól, hogy jóhiszemű is volt a megsemmisítés okát illetően.¹⁹⁰

¹⁸⁸ PJD 1971-72 köt. KJK. 1973. 538. sz. jogeset, 694.–696. o.: „P.L. és pertársai a járásbírósnál keresetet nyújtottak be. Ebben azt adták elő, a fentebb megjelölt ingatlant tulajdonosától: dr. P.F.-nétől megvásárolták, aki R.M. adóssal csak később kötött házasságot. Az említett perben a felperesek annak megállapítását kérték, hogy a kérdéses ingatlan nem tartozott dr. P. F.-né hagyatékához és annak tulajdonjogát R. M. öröklés útján meg sem szerezhetette.”.

¹⁸⁹ Pedig az 1959:IV. tv. javaslatának indokolása – egy részletkérdés tekintetében – magáévá tette a korábbi joggyakorlat és jogirodalom egyik megállapítását (az árverési vevő jóhiszeműségét nem érinti igényper megindítása), igaz, a történeti forrásokra való hivatkozás nélkül.

¹⁹⁰ „Az árverés, hatálytalanságának megállapítása miatt, alkalmatlan volt joghatás kiváltására, ezért az azon alapuló az I. r. alperes javára szóló bejegyzés érvénytelen, így a felperes alappal kérhette az I. r. alperes tulajdonjoga törlését.” E.B.H. 2011. évf. 2405. je., más számozással B.H. 2012. évf. 93. je. Ugyancsak: „[14] A Legfelsőbb Bíróság az EBH2011. 2310. számon közzétett elvi határozatában kifejtette: a Ptk. 120. § (1) bekezdés második mondata csupán arra utal, hogy míg az ingóság árverési vevőjének tulajdonszerzése már az árverésen feltétlenül és megtámadhatatlanná válik, az ingatlan árverési vevőjének tulajdonszerzése feltételes, mert az árverés megsemmisítése esetén, illetve ha a vételár teljes kiegyenlítésére halasztást kapott, és a vételár fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, az árverésen megszerzett tulajdonjogát elvesztheti.” B.H. 2014. évf. 366. je.

Holott az anyagi jogi jogcím és szerzősmód szabálya (120. §) – akár ingó, akár ingatlan esetében – nem tartalmazta az árverés megsemmisítését mint tulajdonszerzést befolyásoló jogi tény. Megállapítható tehát, hogy a bíróságok és a jogirodalom kizárólag végrehajtási jogszabály alapján tettek megkülönböztetést az ingók és ingatlanok árverési vétellel való szerzésében. Láthatóan figyelmen kívül hagyták azt, vajon a megkülönböztetésnek van-e anyagi jogi alapja, illetőleg, háttérbe szorult az anyagi jogszabályban megkövetelt jóhiszeműség vizsgálata. Sajnos, a jogértelmezés ilyen alakulásában nem csekély szerepe lehetett egyrészt magának az anyagi jogi szabály (120. §) értelmet csorbító megfogalmazásának, másrészt a korábbi, még ha évszázados korú végrehajtási szabályi rendelkezésnek az új végrehajtási törvényekben történt mechanikus követésének.

Pedig a 60-as évek végrehajtási jogszabályainak előkészítője – ebből a szempontból – sokkal könnyebb helyzetben volt, mint a vht. előkészítője. Az 1881:LX. tc. szabályát egészen másfajta anyagi jogi körülmények között, lényegében anyagi jogi szabály hiányában fogadták el. Hiszen ingatlan árverési vétellel való tulajdonszerzésére anyagi jogi szabály ugyan létezett¹⁹¹, tartalmilag azonban egyáltalában nem igazította el a törvénykezőt abban, hogy mik a közárverési vétellel való szerzés dologi jogi sajátosságai. Formálisan már az ingók esetére rendelt tételes szabály sem volt hatályban¹⁹², másfelől az ingók speciális ún. közárverési vétellel való szerzési szabálya¹⁹³ is elfedte a kényszerárverési vételnek azt a minden más tulajdonszerzési esettől eltérő dogmatikai sajátosságát, hogy a tulajdonváltást a szuverén állam fellépése okozza, ezért a szabály nem szolgált dogmatikailag eligazító hivatkozási jogalapként. Az 1945 előtti jogunk szabályaiból, joggyakorlatából és jogirodalmából levont megállapításunk azonban nyilvánvalóan igényli ezek részletesebb bemutatását, amire majd – egyéb indokok folytán is – az alábbiakban térhetünk ki.

Az 1959:IV. tv. és a Vht. szabályának alkalmazása során az árverési vevő és a tulajdoni igényt támasztó 3. személy jogainak összemérésekor a bíróságoknak vizsgálniuk kellett a szerzők jóhiszeműségét. Ebben a tekintetben a problémát az okozta, hogy miben áll a jóhiszeműség kötelező tartalma az árverési vevő és a harmadik személy esetében. A kettő ugyanis nem azonos szabályban szerepelt. Az árverési vevő jóhiszeműségét a 120. §, míg a harmadik személyét a törlési per szabálya kívánta meg. A törlési per szabálya általános, mindenfajta – nemcsak, de döntően származékos – szerzősmódra vonatkozott, a 120. § pedig kizárólag az árverési vevő jóhiszeműségének követelményét tartalmazta.

A fentebb már ismeretett, kétszeri és kétféle közlést is megért ítélet¹⁹⁴ tényállása szerint az árverést azért semmisítették meg, mert az adós cselekvőképtelen állapotban volt, és hiányzott a törvényes képviselője a végrehajtási eljárásban,¹⁹⁵ s – a bírósági álláspont szerint az árverés megsemmisítése folytán – az árverési vevő megszerzésére nem kerülhetett sor, függetlenül attól,

¹⁹¹ Optk. 1089. §: „A bírói eladásoknál is a szerződések, s különösen a csere-, és adásvevési szerződés iránt felállított rendszabályoknak van rendszerint helye; amennyiben ezen törvényben, vagy a törvénykezési rendtartásban saját rendelkezések nem foglaltatvák.”

¹⁹² Az OBÉ által 1861-ben elfogadott I.T.Sz. 21. és 156. §-a csak az ingatlanok szerzési szabályai tekintetében tartotta fenn az Optk. hatályát.

¹⁹³ Optk. 367. §

¹⁹⁴ E.B.H. 2011. évf. 2405. je., hasonló, de kissé eltérő szöveggel megjelentetve B.H. 2012. évf. 93. je.; mindkettőnek a Legf. Bír. Pfv. VI. 20.505/2011. sz. ügyben hozott határozata volt az alapja.

¹⁹⁵ Azért hangsúlyozzuk, hogy ebben az ügyben nem az adós tulajdonosi jogállásának a hiánya vezetett az árverés megsemmisítéséhez, mivel ez az ok az anyagi jogszabály (120. § II. mondat) szerint is meggátolta volna az árverési vevő tulajdonszerzését.

hogy az árverés megsemmisítési okát illetően az árverési vevő jóhiszemű volt-e.¹⁹⁶ Pedig ennek alkalmazási követelményét egy másik, a fentiekben már idézett, korábbi ítélet kifejtette.¹⁹⁷ Vagyis ha az árverési vevő jóhiszemű volt, s a végrehajtás adója volt a jogszerű tulajdonosa a végrehajtott ingatlannak, akkor az árverési vevő és a tőle szerző tulajdonjoga, — utóbbi szintén jóhiszeműsége esetén, vagyis akkor, ha ő sem volt rosszhiszemű az árverés megsemmisítésének oka tekintetében — megállhatott. Megállapítható, a kétszeri közlést kapott ítélet nem vette figyelembe, hogy az árverési vevő jóhiszeműségét és szerzésének érvényességét az anyagi jogi szabály alapján kellett volna vizsgálni.

Pedig ahogyan FÜRST László a *Glosszában* rögzítette:

„Az érvénytelenség mindig anyagi jogi értelemben veendő. A törlési per tárgya a valóságos anyagi jogi helyzet és a telekkönyvi állapot közötti viszony tisztázása.”.¹⁹⁸ Tehát pusztán az eljárási érvénytelenség nem okozhat tulajdonszerzési akadályt.

INNEN

Az anyagi jogi szabály és benne az árverési vevővel szembeni jóhiszeműségi követelmény mellőzése akkor is visszás eredményt szült, amikor az árverési vevő tulajdonszerzését megítélték, de szintén nem a 120. § követelményének vizsgálata után. A ráépítéssel tulajdoni igényt támaztó 3. személy keresetét egy másik, szintén alaki, ingatlannyilvántartási szabály alapján¹⁹⁹ utasították el, mégpedig azért, mert a ráépítő elmulasztotta a ráépítéssel keletkezett tulajdonjogának bejegyeztetését, s így arról az árverési vevő nem értesülhetett.

Noha a közzétett jogeset adata szerint a ráépítő még az árverés előtt megindította a tulajdoni pert, amit – szabály szerint – kötelezően ki kellett terjeszteni az ingatlan jelzáloghitelezőjére, aki az adott esetben a későbbi árverési vevő lett. Ezt a körülményt, tehát hogy az árverés előtt a ráépítő már perelte-e ráépítés címén a későbbi árverési vevőt is, aki ebből következően az árverés időpontjában tudhatott az ilyen igényről, és ami a döntő, hogy esetleg magáról a ráépítés tényéről is tudomása volt, nem vizsgálták a bíróságok, pedig a per – árverés előtti – megindítását a jogeset tényállása tartalmazta.²⁰⁰

Mert hiszen helyes az az elhatárolási szempont, hogy önmagában egy tulajdoni per megindításának ismerete, vagyis hogy valaki igényli az ingatlan tulajdonjogát, nem jelenti az árverési vevő rosszhiszeműségét (az 1945 előtti joggyakorlat alapján úgy véljük: csak akkor volt rosszhiszeműnek tekinthető, ha a tulajdonjogot keletkeztető tényről volt tudomása), ahogyan ezt egy 1945 előtti curiai ítélet megállapította²⁰¹ és amit a kommentáló jogirodalom²⁰²

¹⁹⁶ „A II. r. alperes javára bejegyzett jog törlésének ilyen esetben nem az általa és az I. r. alperes által kötött szerződés érvénytelensége az alapja, hanem az ingatlan-nyilvántartási elődje, az I. r. alperes javára szóló bejegyzés érvénytelensége, amelynek folytán a javára szóló bejegyzés is megdőlt (EBH 2008/1865).” E.B.H. 2011. évf. 2405. je.

¹⁹⁷ B.H. 2001. évf. 237. je.: „Jóhiszeműen a tulajdonjogot árverés útján, ingatlanra vonatkozóan is eredeti szerzőmóddal lehet megszerezni, azonban csak abban az esetben, - azzal a kivételes megszorító feltétellel - hogy az elárverezett ingatlan utolsó tulajdonosa valóban az adós volt (pontosabban az, aki ellen a végrehajtás e módjára sor került).”

¹⁹⁸ Glossza Grosschmid Béni Fejezetek kötelmi jogunk köréből c. művéhez, Grill, Bp. 1932. (szerk.: ALMÁSI Antal et al) I. köt. 26. o. első bek.

¹⁹⁹ Inyt. 5. §

²⁰⁰ B.H. 2014. évf. 366. je. Ind. [2] pontja. Szabály szerint akkor halasztó hatályú az igényper, ha „a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozatnak a végrehajtó részére történt kézbesítésétől számított 8 napon belül” indították meg [Vht. 139. § (2)].

²⁰¹ „Az igényperről való tudomás a rosszhiszeműséget meg nem állapítja.” (Curia 1909 decz. 1. 776/909. sz. al IV. p. t.) in: Magánjogi Döntvénytár (szerk.: GOTTL Ágost) IV. 9.

²⁰² KOLOSVÁRY Bálint: A tulajdonjog 247. o. első bek harmadik mondata, in: Magyar Magánjog Dologi jogi könyv szerk.: SZLADITS K., Grill, 1938.

megegyeztetett, s mindezt az 1959:IV. tv. indokolása is fenntartotta.²⁰³ Azonban a 120. § alapján árverési vétellel történő tulajdonszerzés vizsgálatakor tisztázni kellett volna, hogy a tulajdoni igény alapjáról, a ráépítés tényéről tudott-e az árverési vevő mégpedig az árverés időpontjában. Hiszen, ha erről tudott, akkor nem lehetett ebben a tekintetben jóhiszemű, s emiatt a 120. § alapján a tulajdoni szerzése kizárt lett volna legalábbis a ráépített rész tekintetében. A bíróságok azonban azért tekintették kizártnak a ráépítéssel való tulajdonszerzést, mert korábban jelzálogjogot jegyeztek be a későbbi végrehajtást kérő, majd árverési vevő javára. A különbség abban áll, hogy a jelzálogjog érvényesítését valóban nem akadályozhatja az esetleg korábban keletkezett, de be nem jegyzett, ráépítésen alapuló tulajdonjog, föltéve, hogy a jelzálog jogosultja e jogának bejegyzésekor a ráépítés tényéről nem tudott.²⁰⁴ Viszont a jelzálogjogosult mint árverési vevő jóhiszeműségét már nem ez dönti el, hanem az, hogy az árverés időpontjában tudott-e a ráépítés tényéről.

A bíróságok abból következtettek az árverési vevő jóhiszeműségére, hogy a ráépítő nem jegyeztette be tulajdonjogát – nyilvánvalóan még a jelzálogjog keletkezése előtt. Csakhogy a bejegyzés elmaradásától függetlenül, ha az árverési vevő legkésőbb az árverés időpontjáig – más forrásból – tudomást szerzett a ráépítés tényéről, tehát nem csupán a tulajdoni per megindításáról, akkor már nem számíthatott volna jóhiszemű árverési vevőnek.

Ha az ítélet álláspontját összevetjük az előző ítélet álláspontjával, amelyik egy tulajdoni per megindításából, s annak feljegyzéséből már az árverési vevő rosszhiszeműségét következtette,²⁰⁵ megállapítható, hogy a bíróságok álláspontja nem tekinthető egyöntetűnek.

Az árverési vevő jóhiszeműségének eldöntése során a 120. § alkalmazásának mellőzése – a korábbi jogesetben,²⁰⁶ amikor az árverést megsemmisítették – további rendkívüli bonyodalmat okozott. Az árverést tehát nem az adós tulajdonjogának hiánya, hanem az adós hiányzó törvényes képviselője miatt nyilvánították „hatálytalannak”,²⁰⁷ másik közlés szerint „érvénytelennek”²⁰⁸ a nem peres, végrehajtási eljárásban, 3 évvel az árverést követően.

Az árverés megsemmisítését a tulajdoni per bírósága az árverési vevő tulajdonszerzését kizáró, abszolút oknak tekintette, s nem vizsgálta, hogy az ennek alapjául szolgáló körülményről az árverés időpontjában az árverési vevő egyáltalában tudott-e, tudhatott-e, vagy méginkább, hogy ebben a tekintetben a végrehajtási eljárásban valamilyen közrehatás történt-e a részéről, lett-e ilyen körülmény igazolva. Az anyagi jog szabályának mellőzéséből fakadt jogbizonytalanság pedig akkor bizonyult leküzdhetetlennek, amikor arról kellett határozni, mi legyen a jogkövetkezménye annak, hogy az árverési vevő (megjegyezzük, jóhiszemű árverési vevő) kifizette az árverési vételárat, amit azután felosztottak, és mégsem tarthatta meg az ingatlant. Erre nézve a legfelsőbb bírósági ítélet nem egyformán közzétett jogtételei a következőképpen formulázódtak:

²⁰³ 4. szám. Törvényjavaslat a Magyar Népköztársaság Polgári Törvénykönyvéről. Budapest, 1959. 181. o. 2. pont „az igényper folyamatban létéről való tudomás önmagában még nem jelent rosszhiszeműséget, mint ahogyan a jóhiszemű birtokos a perlés folytán sem válik minden vonatkozásban rosszhiszeművé.”.

²⁰⁴ 1959:IV. tv. 256. § (1) I. mondat, Inyt. 5. § (3) bek.

²⁰⁵ B.H. 2013. évf. 149. je. : „A II. r. alperes [az árverési vevő (szerz. megj.)] a perfeljegyzésből tudott a felperes igényéről [tulajdoni igényéről (szerz. megj.)], így neki – szemben a felperessel [a jogszerű tulajdonos (szerz. megj.)] – volt lehetősége mérlegelésre és annak eldöntésére, hogy mindezek tudatában meg kívánja-e vásárolni az ingatlant vagy sem.”.

²⁰⁶ EBH. 2011. évf. 2405. je., illetve BH. 2012. évf. 93. je., mindkettőnek az alapja a Legf. Bír. Pfv. VI. 20.505/2011. sz. ügyben hozott ítélet.

²⁰⁷ E.B.H. 2011. évf. 2405. je.

²⁰⁸ B.H. 2012. évf. 93. je.

„Érvénytelen árverés esetén az árverési vevő, illetve a tőle szerző fél tulajdonjoga – a törlési perek szabályai szerint – törölhető az ingatlan-nyilvántartásból, de az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítása során figyelemmel kell lenni arra, hogy az adós nem juthat alaptalanul tehermentes ingatlanhoz, továbbá tisztázni kell azt is hogy az árverési vevő milyen módon kapja vissza a vételárat [1997. évi CXLI. tv. 62. § (1) bek. a) és b) pont, 63. § (2) bek., 1959. évi IV. törvény 237. § (1) bek.]” B.H. 2012. évf. 93. je. jogtétele.

illetve

„Hatálytalan árverés esetén az árverési vevő, illetve a tőle szerző fél tulajdonjoga – mint érvénytelen bejegyzés – a törlési perek szabályai szerint törölhető az ingatlan-nyilvántartásból, de az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítása során figyelemmel kell lenni arra, hogy az adós nem juthat alaptalanul tehermentes ingatlanhoz, továbbá tisztázni kell azt is, hogy az árverési vevő milyen módon kapja vissza a vételárat [1997. évi CXLI. törvény 62. § (1) bekezdés a) pont, 63. § (2) bekezdés].” E.B.H. 2011. évf. 2045. je. jogtétele

Mint jeleztük, mindkét közlésnek ugyanaz a legfelsőbb bírósági ítélet volt az alapja.

Itt mutatkozott meg az anyagi jogi, eredeti szerzőmód és az alaki, eljárási jogcím szabályának különbsége. Előbbi szerint ugyanis a jóhiszemű árverési vevő megtartja az ingatlant, függetlenül az árverés megsemmisítésétől (ha csak annak oka nem az volt, hogy nem az adós a tulajdonosa az ingatlannak), tehát vele szemben nem állhat meg a törlési kereset. S mivel az ő jogutódjának szerzése is ettől függ, tehát az árverési vevő jóhiszeműsége esetén nem kérhető a második vevő tulajdonjogának törlése (amennyiben ő sem tudott, vagy tudhatott az árverés megsemmisítésének okáról, vagy még inkább, ha nem hatott közre az árverési megsemmisítési ok keletkezésében).

Származékos jogutódlásokra azonban igaz lehetett volna az ítélet álláspontja,²⁰⁹ csak eredeti szerzés esetén nem, amikor az árverési vevő jóhiszeműsége – igaz, csak dogmatikai alapon – elhárítja az árverés megsemmisítésének a tulajdonszerzésre történő kihatását. Ugyanis ez a jóhiszemű árverési vételhez fűződő anyagi jogi, tulajdonszerzési jogkövetkezmény. Nem tagadható, hogy mindezt látszólagosan gyengíthette az, hogy a Vht. 153. § (2) bekezdésének b) pontja szerint az árverési vevő a bejegyzéssel szerez tulajdonjogot. (Azért csak látszólagosan, mert az eredeti szerzést keletkeztető jogi tény a jogalkotó szabadon, akár a származékos szerzéssel azonos módon is meghatározhatja,²¹⁰ s mert ez a körülmény nem változtat a tulajdonszerzés eredeti módján.)

Ha ezzel azt vetjük össze, hogy az árverési vevő megtarthatta a megvett ingatlant annak ellenére, hogy tulajdonjogának bejegyzése előtt az ingatlan csődeljárás alá került, akkor nehezen fogadható el az utóbbi eset jóhiszemű árverési vevőjének tulajdonvesztése. Hiszen a jóhiszemű árverési vevő tulajdonszerzésére vonatkozó 120. § anyagi jogi szabálya kizárja az

²⁰⁹ „A II. r. alperes [második vevő (szerz. megj.)] javára bejegyzett jog törlésének ilyen esetben nem az általa és az I. r. alperes [árverési vevő (szerz. megj.)] által kötött szerződés érvénytelensége az alapja, hanem az ingatlan-nyilvántartási elődje, az I. r. alperes javára szóló bejegyzés érvénytelensége, amelynek folytán a javára szóló bejegyzés is megdőlt (EBH2008. 1865). Közömbös volt ezért és nem is kellett vizsgálni azt, hogy az alperesek egymás közötti szerződése érvénytelen volt-e, aminek a megállapításához egyébként nem állt rendelkezésre elég adat. Az Inyvtv. 63. §-ának (2) bekezdése szerint jóhiszemű jogszerző javára szóló bejegyzés is törölhető, tehát a II. r. alperes tulajdonjoga ezen határidő alatt, jóhiszeműségétől és az általa kötött szerződés érvényességétől függetlenül, törölhető volt.”

²¹⁰ Nem köti ugyanis a származékos szerzés jogi tényének, az animus kinyilvánításának az a módja, hogy az valamennyire is alkalmas legyen az érintett nyilvánosság tájékoztatására. A származékos szerzés ezen feltételét és ennek mellőzhetetlen voltát az V. fejezetben tisztázzuk.

előző értelmezést. Alkotmányellenes megkülönböztetés veszélye nélkül, pusztán értelmezés útján nem lehet az ingatlanárverés jóhiszemű vevőjének jogállását ilyen lényegesen csorbítani az ingóárverés vevőjének szerzési feltételéhez képest. A súlyos méltánytalanságot fokozza az a végrehajtási jog olyan szabályozási módja, amelyik – a végrehajtási eljárásról szóló 1881: LX. tc. taxatív felsorolásával szemben²¹¹ – egyáltalán nem határozta meg, hogy milyen okból kerülhet sor az ingatlanárverés megsemmisítésére, hanem a kérdés megválaszolását a polgári perrendtartás szabályainak egyszerű felhívásával, lényegében teljes mértékig a jogalkalmazás értelmezésére bízta (1994: LIII. tv., Vht. 9. §).

Ilyen körülmények között az ingatlanárverés vevőjének helyzete jóvátehetetlenül és méltánytalanul ellehetetlenül, amennyiben olyan okból semmisítik meg az árverést, aminek tekintetében az árverési vevő jóhiszemű volt, a vételárat pedig már felosztották, s azt a végrehajtást kérő jóhiszeműen vette át. Az ilyen helyzet lehetősége nem egyeztethető össze a jogszabály által kötelezővé tett a jogerős bírósági ítélet érvényesítése céljából és éppen a jogrend védelmében elrendelt árveréssel.

Az Inyt. 62. és 63. §-a (utóbbi szabálya a Ptk. hatálybalépése folytán magába az anyagi jogi kódexbe került) szerinti törlési keresetet tehát valóban valamennyi szerzőmóddal szerző bejegyzett tulajdonos ellen meg lehetett indítani. Jogkövetkezményét illetően azonban úgy látjuk, hogy a 62. § (1) bekezdésének *a)* pontjában szerepelt *eredeti állapot visszaállítása* kizárólag a nyilvántartási előző állapot visszaállítását, s nem az árverési vétel előtti egyéb helyzet *in integrum restitutio*-ját jelenti, mert hiszen utóbbi az ingatlanügyi hatóság közigazgatási eljárásában nyilvánvalóan nem is volt megvalósítható.²¹² Úgy véljük, az *a)* pont szerinti kereset alapjaként „*érvénytelenség címén*” megjelölt jogcím, nem magának a bejegyző határozatnak az érvénytelenségére utal, hanem a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat anyagi jogi érvénytelenségére, s ezt FÜRST László fentebb idézett álláspontjából következtetjük.

Azért is látjuk így, mert a *b)* pont [utóbb ez *c)* pontra változott, mert – vélhetően – tollhiba folytán a *b)* pont kimaradt] további jogcímet is enged (elévülés, megszűnés), s végül a *c)* pont már egészen általános, anyagi jogcímet meg sem jelölő jogalapot teremtett, amivel valójában eljárási hibára utalt. Ennélfogva az (1) bekezdés egésze kívánta átfogni a bejegyző határozattal szemben felhozható valamennyi anyagi és eljárási jogcímet, s ezért szükségtelen az *a)* pontot ilyen általános terjedelemben értelmezni.

Erre utalt a következő § (1) bek-e is, amikor úgy rendelkezett, a perindítási határidő az első szerzővel szemben mindaddig tart, „*amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van.*” [Inyt. 63. § (1)]. Ez az érvénytelenségi ok pedig már nyilvánvalóan a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat anyagi érvénytelenségi okára és nem a bejegyző határozat érvénytelenségre utalt, hiszen az egyéb okokat a *b)* és a *c)* pont részletezte. Tehát az *a)* pont alapján akkor volt mód a törlési keresetre, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okirat anyagi jogi okból érvénytelennek bizonyult. Mégsem szűkíthetjük le az *a)* pont

²¹¹ 178. és köv. §

²¹² Ezzel szemben az E.B.H. 2011. évf. 2405. je. jogtételének megfogalmazása és a felhívott jogcím: „*az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítása során figyelemmel kell lenni arra, hogy az adós nem juthat alaptalanul tehermentes ingatlanhoz, továbbá tisztázni kell azt is, hogy az árverési vevő milyen módon kapja vissza a vételárat [1997. évi CXLI. törvény 62. § (1) bekezdés a) pont, 63. § (2) bekezdés].*” nem látszik helytállónak, mert hiszen a nyilvántartási eredeti állapot helyreállításának jogcíme nem foglalhatja magában az árverési vétel előtti, nyilvántartásba nem jegyzett tényhelyzet visszaállítását, annak szabályait. Itt a Legfelsőbb Bíróság nem tudott jogcímet megjelölni arra nézve, hogy a megismételt eljárásban mely szabály szerint kell döntenie az árverési vevőt illető jogról. Mert hiszen az Inyt. 62. és 63. §-a kizárólag a nyilvántartási előző állapot visszajegyzését foglalja magában.

értelmét annak nyelvtani tartalmára, hiszen nyilvánvalóan idetartozott a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés létre nem jötte is.

Olyannyira szükséges az *a)* pont megfogalmazását bizonyos mértékig tágabban, a bejegyzés alapjául szolgált okirat anyagi jogi fogyatékoságaként értelmezni, mert hiszen nem csak származékos szerzéssel szemben lehet a törlési keresetet megindítani, hanem eredeti szerzés bejegyzése ellenében is. De hogy nem csupán a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés érvénytelensége alapozhatja meg az *a)* pont alatti jogcímre hivatkozást, jelezte az a bírói álláspont, hogy ha a bejegyzés alapjául – utóbb hatályon kívül helyezett – bírósági ítélet szolgált, akkor is az *a)* pont alapján volt helye a törlési keresetnek.²¹³ Éppen ezért nem csupán a bejegyzés alapjául szolgáló okirat érvénytelensége adott alapot az *a)* pont alkalmazására, hanem általában az anyagi jogi fogyatékoság, amely fennállt az okirat kiállításakor, vagy egyéb szerzősmód alkalmával.

V. Az ingatlan-nyilvántartási törlési kereset jogcíme

Egy ügyészi keresetindítási jog vitatása kapcsán [EBH 2008. évf. 1777. je.] azt állapította meg a Legfelsőbb Bíróság, hogy „Az ingatlan-nyilvántartási törlési keresetindítás joga nem jogosítja fel az ügyészt az ahhoz kapcsolódó bármely érvénytelenségi per korlátlan megindítására is”, ami megerősíti előbbi feltételezésünket, hogy a törlési pertől meg kell különböztetni a szerződés érvénytelensége iránt indított keresetet.

A törlési kereset mint marasztalási kereset azonban feltételezi a bejegyzett tulajdonjog anyagi jogi jogcímének fogyatékoságát, enélkül ugyanis nem indítható meg a törlési kereset, hiszen ezt kívánta az *Inyt.* 62. § (1) *a)* pontja. Ha tehát az *Inyt.* feljogosította az ügyészt törlési kereset indítására, ezt szükségképpen úgy kell értelmezni, hogy valamely anyagi jogi jogcím fogyatékoságának kereseti vitatásának joga is megilleti őt, ellenkező értelmezés mellett kiüresedik az ügyésznek az *Inyt.* akkori 62. § (1) *a)* pontjában adott felhatalmazása.

A Legfelsőbb Bíróság tehát rögzítette, hogy az *Inyt.* 62. § (1) bek. *a)* pontja szerinti ügyészi keresetindítási jog csak a nyilvánkönyvi eredeti állapot helyreállítását célozhatja, de már az anyagi jogi *in integrum restitutio* iránti, az 1959:IV. tv. 237. §-án alapuló kereseti kérelmet tartalmazó kereset indítására az *Inyt.* adta jogcíme nem vonatkozik.

Éppen ezért az árverési vétel alapján történt bejegyzés törlésére is az *a)* pont alapján volt lehetőség, ha a bíróság az árverési vevő szerzését nem minősítette jóhiszeműnek, vagy az árverést szenvedő nem volt tulajdonos. S itt nem pusztán az árverés megsemmisítése szolgálhat alapul, hanem az, hogy az árverési vevő nem volt jóhiszemű, vagy nem az árverést szenvedett személy volt az árverezett ingatlan jogszerű tulajdonosa, mert a jogszerzés anyagi jog szabálya ezt a két korlátot állította az árverési vevő tulajdonszerzése elé. S ez még inkább kidomborítja, hogy nem pusztán a szerződés érvénytelensége, hanem a szerzéssel kapcsolatos minden anyagi jogi fogyatékoság – így az, hogy a 120. § valamennyi feltétele nem teljesült – jogalapot teremtett a törlési perre. A törlési per nem önálló jogcím abban az értelemben, hogy emellett mindig a szerzés anyagi jogi fogyatékosága adja kereset jogalapját. **Egy tekintetben mégis az: s ez a perindítási határidő.**

²¹³ EBH 2010. évf. 2231. je.: „A földhivatali bejegyzés törlése és az eredeti állapot helyreállítása érvénytelenség címén abban az esetben is kérhető, ha a bejegyzés alapjául szolgáló jogerős ítélet hatályon kívül helyezésre került. A további jogszerzők jóhiszeműségének vizsgálata körében irányadó szempontok [1997. évi CXLI. törvény 62. § (1) bekezdés *a)* pont, 63. § (2) bekezdés].”.

Vagyis az *Inyt.* 63. §-ának (1) bekezdése alapján az árverési vevővel szemben a tulajdonszerzésének hibájára alapított tulajdoni keresetben korlátlan ideig lehet a jogot érvényesíteni, mert a tulajdoni igény nem évül el, s mert nem szerződés érvénytelensége a jogcím.²¹⁴

Ha azonban az árverési vevő eladja az árverésen vett ingatlant, akkor a jóhiszemű második vevő javára bejegyző határozatnak a tulajdoni igényt támasztó részére történt kézbesítésétől számított 60 napos —, illetőleg ilyen kézbesítés hiányában a meghozataltól számított 3 éves — keresetindítási határidő kellő biztonságot nyújt a tulajdoni igény érvényesítésére.

Úgy véljük, ha a 120. § címén indult perben nem nyer bizonyítást, hogy az árverési vevő tudott, vagy tudhatott az árverés szabálytalanságáról, méginkább, ha ebben tevékenyen közreműködött, akkor jóhiszeműnek tekintendő, s – az anyagi jogi jogcím következetes alkalmazása nyomán – megtarthatja az ingatlant.

Ha viszont jóhiszeműsége megcáfolódik, akkor az árverési vevőnek semmilyen jogcíme sem marad, hiszen a 120. § dologi jogi eredeti szerzési jogcíme megdőlt, szerződési szabályok (szerződés érvénytelensége, eredeti állapot helyreállítása, értékben való megtérítés stb.) pedig nem alkalmazhatók az árverési vételre. Egyedül a sajátos kötelemfakasztó tényállások közül a tartozatlan fizetés nyomán felmerülő jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint kérheti a vételár megtérítését az adóstól, ha a vételárból fennmaradt összeget részére kifizették, hiszen az ő tartozását az árverési vevő által – immár jogalap nélkül – kifizetett vételárból fizették ki. Ha nem maradt részére semmi a vételárból, ebben az esetben az adós csak akkor felelt, ha számolnia kellett a visszatérítési kötelezettséggel (felelőssége a gazdagodás megszűnéséért, úgy véljük, minden esetben fennállt, hiszen jogerős ítélet állapította meg tartozását), vagy rosszhiszeműen jutott a gazdagodáshoz, vagyis előzetesen tudott az árverés megsemmisítésének okáról, különösen, ha közre is hatott abban.

A végrehajtást kérőtől akkor igényelheti az árverési vevő a megtérítést, ha a vételár felosztásakor rosszhiszeműen vette fel a részére kifizetett összeget. S végül a végrehajtótól a vételárból neki kifizetett költségei és munkadíja erejéig is kérhet megtérítést.

A fenti korlátozások miatt ezért leginkább akkor valósulhat meg az ilyen igény teljesítése, ha a végrehajtási eljárásban kifizetett vételár felosztása felfüggesztést nyer az anyagi jogi jogvita jogerős eldőlteig.

Tehát ezért gondoljuk kiemelkedő jelentőségűnek a tulajdoni jogcím vizsgálatát, a 120. § alkalmazását és az itt megkövetelt jóhiszeműség tisztázását. Hiszen az árverési vétellel történő

²¹⁴ Ez utóbbit csak azért jelezzük, mert az újabb bírósági gyakorlatban is megjelent olyan álláspont is, amelyik az 1959:IV. tv. 234. §-ának szabályát az érvénytelenségre alapított pénzkövetelési igények tekintetében az elévüléssel korlátozni kívánja (EBH 2010. évf. 2222. je.). Megjegyezzük, hogy az ilyen korlátozásra a rendszerváltozás előtti bírósági gyakorlatban az adott indokot, hogy az 1990 előtti igen merev, s a gyakorlati élet tapasztalataival szembenálló és kötelező jellegű lakásbérleti szabályok igen alacsonyan tartották a kiküthető lakbér összegét, ami még a költségekre sem adott fedezetet, s ilyen körülmények között a bíróságok az érvénytelenségre hivatkozó bérlő 5 éven túl történt túlfizetésére már nem kívánták az érvénytelenségre alapított visszakövetelési címet elfogadni. Hasonló helyzetek álltak elő a tiltott, ún. kontár szerződések esetében is. Mai jogrendszerünk már nem tartalmaz olyan korlátozásokat, amelyek drasztikusan akadályoznák az állampolgárok üzleti tevékenységét, ezért azokat a korlátokat, amiket a demokratikus választott országgyűlés hoz, indokolt betartani, és betartatni. Hozzáteendő az EBH. 2010. évf. 2222. je.-hez az, hogy az 1959:IV. tv. kötelmi jogi szabályai kizárólag az érvényes szerződésekre vonatkoznak, az érvénytelen szerződésre csak azok a szabályait rendeli, amelyek kifejezetten így szólnak. Mert hiszen az érvénytelen szerződéstől megtagadja a törvény a joghatásokat, s csak azokat a joghatásokat engedi érvényesülni vele kapcsolatban, amelyeket a törvény kifejezetten az érvénytelen szerződéshez fűz. Ennélfogva, s ráadásul mert a 234. § kifejezetten kizárja az időkorlát alkalmazását, az elévülés nem foghat helyt.

szerzés jogcímének és egyúttal szerzésmódjának anyagi jogi szabálya adja a kereset jogcímét akár azt az árverési vevő indítja az ingatlant elfoglalva tartó 3. személlyel szemben, akár 3. személy perli az árverési vevőt dologi jogi alapon. Nem vezet helyes eredményre kizárólag az alaki, ingatlan-nyilvántartási szabály, a törlési kereset szabályának alkalmazása, hiszen annak rendelkezése – következésképpen – éppen az anyagi jogi jogcím, vagy szerzésmód érvényességének vizsgálatát követeli meg.²¹⁵ Ráadásul a kétszeri közlést érdemlő ítéletben hivatkozott *Inyt.* 62. § (1) a) pontja szerinti eredeti állapot visszaállítása mint jogkövetkezmény csupán az előző nyilvántartási állapot visszaállítására korlátozódhatott, de semmiképpen sem terjedhetett ki a hoppon maradt árverési vevő által kifizetett vételár visszafizetésére. S erre nézve a második közlés szerinti jogtételben megjelölt 1959:IV. tv. 237. §-a – a szerződés érvénytelenségének jogkövetkezménye, közte az eredeti állapot visszaállítása – sem foghat helyt, hiszen ahogyan számos árverési vételre vonatkozó vitát eldöntő, fentebb hivatkozott ítélet jogtétele rögzítette: a szerződési szabályok – semmisség, megtámadhatóság, szavatosság – az árverési vevővel szemben nem alkalmazhatók. Ennek következtében az árverési vevő sem hivatkozhat ezekre a kifizetett árverési vételár visszakövetelésekor, vagy ha pl. szavatossági igénye lenne a megvett ingatlannal kapcsolatban. De maguk a bíróságok sem alkalmazhatják azokat hivatalból, mert ezt a szerzésmód eredeti jellege kizárja, hiszen nem szerződéssel vette meg az árverési vevő az ingatlant. Itt mutatkozik meg a szerződési szabályok alkalmazásának kizártságát megállapító eseti döntések dogmatikai szilárdságának irányító szerepe.

Döntő fontosságúnak látjuk tehát, hogy az árverési vevő jóhiszeműségének vizsgálatára az anyagi jogszabály, a 120. § alapján kerüljön sor. Mert ha az árverési vevő valóban rosszhiszeműen járt el, akkor számára már csak a jogalap nélküli gazdagodás marad megtérítési alapként. Eképpen világosodik meg, milyen jogkövetkezménnyel jár az, ha az árverési vevő rosszhiszemű magatartást tanúsít. S ez ad iránymutatást ahhoz, hogy kardinális fontosságú az árverési vevő jóhiszeműségének vizsgálata akár az általa, akár a vele szemben indított keresetben. A fenti jogesetekben ugyanis sem az árverési vevő, sem a 3. személy nem erre a jogcímre hivatkozott.

B) A bírósági végrehajtási értékesítéssel való tulajdonszerzés története a magyar jogban

Az ún. bírói árverési vétel fogalma a XIX. századi reformkori jogalkotásokban már megjelent, ezért e több mint másfél évszázadnyi időt külön korszakokként érdemes taglalni, különös figyelemmel a különböző jogágak egymástól eltérő korszakhatárait is²¹⁶.

²¹⁵ *Inyt.* 62. § (1) a) pont: „Keresettel kérheti a bíróságtól a) a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, ...”. S itt a kötelmi szerződés vagy más jogalap szerinti szerzés érvénytelenségére utal a törvény.

²¹⁶ A kezdetek az 1840-es évekre visszavezethetők, amelyeknek kiemelkedő jogalkotása a váltótörvény (1840:XV. tc.) és a csődtörvény (1840:XXII. tc.). A kezdetekhez sorolja a jogtörténet a forradalom idején hozott törvényeket is. A forradalom utáni neoabszolutizmus korszakát „közel húszéves törvényszünetként” jellemezve, mégis a forradalomtól a századfordulóig tartó időszak részeként egységesen az individuális liberalizmus korának nevezi a Magyar Jogtörténet c. mű népes szerzőgárdája (Osiris Bp.1999. 119. o.). Más összefoglaló jogtörténeti művek a polgári jog kialakulásának lezárását az Országbírói Értekezlet által 1861-ben megalkotott Ideiglenes Törvénykezési Szabályokhoz kötik (CSIZMADIA—KOVÁCS—ASZTALOS: Magyar állam- és jogtörténet Tankönyvkiadó, 1981. Bp. 371. o.). Hasonlóan fordulópontnak tekinti az ITSZ-t a magyar magánjog fejlődésében BÉLI GÁBOR (Magyar jogtörténet A tradicionális jog Dialog-Campus Bp-Pécs 1999. 312. o.). A neoabszolutizmus alatt nem alkotmányos módon, császári nyíltparancssal vezettek be jogunkba fontos osztrák magánjogi jogszabályokat. Erre az időszakra esik az *Optk.* (1853. május 1.) és a telekkönyvi rendelet (1855. dec. 15., a továbbiakban: *Tkr.*) kihirdetése. E kor önkényuralmára jellemzően több telekkönyvi jogszabály, így a telekkönyvek készítéséhez szükséges helyszíni összeírásokról szóló 1853. ápr. 18-i, és szept. 16-i I.M. r. kizárólag német nyelven jelent meg (SÁRFFY említi Telekkönyvi rendtartásában < Bp. 1941., a szerző kiadása>, 4. o.). Másként szakaszol a MEZEY Barna szerkesztette Magyar jogtörténet (osiris tankönyvek, Osiris Bp. 2007. 4.,

VII. A végrehajtási értékesítés rendi magánjogunkban és a bírói árverési vétel alakuló polgári magánjogunkban

Mivel magánjogunk kodifikációjára nem került sor, s WERBŐCZY ki nem hirdetett Hármaskönyve óta több évszázad telt el a XIX. századig, ezért a XIX. században alkalmazott magánjogi szabályok miben létére nézve magánjogunk jogirodalmi összefoglalásai adnak könnyen hozzáférhető forrást. Magánjogunk összefoglaló műveit és szerzőit – mások mellett – ZLINSZKY Imre sorolta jegyzékbe összefoglaló műve bevezetőjeként²¹⁷. E terjedelmes felsorolásból KELEMEN Imre és FRANK Ignác művét vettük alapul. FRANK műve (A közigazság törvénye Magyarhonban)²¹⁸ közvetlenül a polgári forradalom előtti állapotot rögzíti, tehát a rendi magánjog utolsó összefoglalása, de már figyelembe vette a reformkori jogalkotásokat is. Az ő műve közismert forrása akkori magánjogunknak; és megállapításait nem csupán a későbbi jogtörténeti irodalom, hanem általában a magánjog irodalma is forrásként kezelte, s gyakran hivatkoztak rá a magánjog későbbi jogtudósai, köztük GROSSCHMID is.

KELEMEN Imre neve kevésbé ismeretes, mégis összefoglaló műve igen részletes és ma is jól érthető magyarázatokat nyújt magánjogunk szabályairól.²¹⁹ Művét latin nyelven írta és tette közzé 1814-ben. Negyvennégy évig volt törvényt tanító professzor. Már életében elismerést szerzett diákjai körében is.²²⁰ Emellett királyi tanácsos volt, s művét a külföldi jogirodalom is forrásként használta.²²¹ Halála után jelent meg művének magyar fordítása²²²; s mind a latin nyelvű kiadás, mind a magyar fordítás ma is rendelkezésre áll.²²³ Művét WERBŐCZY és FRANK közötti hídként értékeli a jogtörténeti irodalom mai összefoglalója.²²⁴

1. A rendi magánjog szabályai

KELEMEN jelzi, hogy a dolog feletti tulajdon megszerzéséhez az igazságos, helyes jogcím (Titulus) és a természeti vagy polgári szerzősmód (Modus) szükséges; egyik a másik nélkül nem eredményez tulajdont.²²⁵ A szerzősmódok között megkülönböztetett az eredeti (amely addig senkié nem volt) és a származékos (amelynek során csak a tulajdonos személye változik) között. Az ún. természeti szerzősmód eredeti fajtájához sorolta – római jogtudósokra

átdolg. kiad. 22–45. o.). Először a feudális-rendi jog 1848 előtti időszakát, a szokásjog–tételes jog viszonyában tekinti át, azután a jogágak kialakulását figyelemmel kísérve jogágankénti szakaszolást végez egészen a szovjet jogi minta szerinti korszakot is ideértve; majd jogforrásonként tekinti át magyar jog korszakait.

²¹⁷ A magyar magánjog mai érvényében különös tekintettel a gyakorlat igényeire. Bp. 1878. Franklin

²¹⁸ A közigazság törvénye Magyarhonban, írta Frank Ignác 1845. Buda, A magyar királyi egyetem betűivel

²¹⁹ KELEMEN EMERICUS: Institutiones juris privati Hungarici, quas nobilis juventutis Hungariae usibus conscripsit -- Liber 1. De personis, Liber 2. De rebus. Vol. 1-2. Liber 3. De actionibus. Pestini 1814., Typ. Trattner. XVI. 1700 1l 4 db. -21 cm.

²²⁰ BALLA KÁROLY: Örömvess ... Kelemen Imre ... a' pesti Universitásban a' hazai törvénynek ... tanítójához midőn ... betegsége után ... tanítását először hallani szerentsés volt a' magyar ifjúság. Pest 1813. Trattner ny.

²²¹ JUNG, Johann: Daratellung des ungarischen Privat-Rechtes Nach dem ... Werke: Institutiones juris privati Hungarici (von) Emerich Kelemen 2. Aufl. Bd. 1-2. Wien 1827. Beck.

²²² A fordító, Czövek István rangja tabularis prókátor volt.

²²³ KELEMEN Imre: Magyar Hazai Polgári Magános Törvényekről írt Tanítások, fordította: CZÖVEK István Pesten, nemes Petrózai Trattern János Tamás betűivel, 1822.

²²⁴ STIPTA István: A magyar jogtörténet-tudomány kétszáz éve, A Pólay Elemér Alapítvány Iurisperitus Betéti Társasága, Szeged, 2015. II. 13.2 pont 44-45. o.

²²⁵ „Az uradalom akármellyik megszerzésére, két okok szükségesek; az egyik távol való, a Titulus, vagy azon ok, a melyből a megszerzésének igazságos és helyes volta ki tetszik és megértődik (Titulus, seu Ratio, ex qua justitia acquirendi intelligitur) a másik közelebb való, a Megszerzésnek elégséges módja vagy eszköze (Modu, sive medium sufficiens psius acquisitionis) a mert sema Titulis, minémő a megvásárlás, (emptio) adom,ány (donatio), s a t. ha tsak által nem adataik, mód nélkül; sema mód titulis nélkül, p. o. az általadás (Traditio) ha tsak nem tudatik, vallyon vásárlásbül é, vagy adományból adatik, az Uradalmat által nem adhatja.” KELEMEN I. i.m.: § 10. II. köt. 25. o.

hivatkozva – a hadi foglalást is. Vitatta azonban a háborús szerzemények uratlan voltát, s helyette a jogszerzés e címéül az elégtételt, és a jövőbeli ellenségeskedések megelőzését igyekezett megkonstruálni.

Ezen szerzősmód esetét hasonlónak látjuk ahhoz, ahogyan VILÁGHY a találást mint eredeti szerzősmódot leírta –, s mint, ami véleményünk szerint még inkább jellemzi a kényszerárverésen történt vételt –, nevezetesen, hogy az új tulajdon az előző tulajdonos tulajdonjogának mintegy kizorításával keletkezik.²²⁶

A zálognak két fő fajtáját, az ingó és ingatlan zálogát különbözteti meg, s mindkettőn belül a valóságosan átadott zálogot és a jelzálogot [„felzálogot (*pignus et hypothecam*)”] elkülöníti, jelezve azonban, hogy azt vegyesen használja még a törvény is.²²⁷ Az ún. valóságos zálogon azt értette, amikor „a dolog bizonyos pénznek mennyiségeért, valamely ideig tartó bírásra, másnak általadódik.”²²⁸; „a’ felzálogban pedig, a’ felzálogosnak (*hypotecario*) minden valóságos általadás nélkül, csak bátorság állítódik.”²²⁹ Az ingatlanra létesített zálogjogok között (*pignus rei immobilis*²³⁰) említi a Bírói (Judiciale) zálogot, amely bírói foglalásból származik. A bírói zálog sajátosságát a szerződéses zálogjogok különböző kikötéseihez képest pusztán abban látja, „hogy A Bírói és Törvényes zálogban egyedül csak az a feltétel van természetesen benne, hogy a rajtok fekvő summákat le kell fizetni”.²³¹

Magának az ingatlanak szerződéses zálogjoga tartalmáról azt állapítja meg, hogy „Oll adás-vevés, mely által az ingatlan fundusnak hasznos uradalma, (tehát az *utile*, a hasznok szedése, akkori kifejezéssel haszonvétel, s nem az állag) egyedül csak ideigtartó jussal, (azaz időleges jogosultságot szerez a zálogjogosult) másnak úgy adódik által, hogy a feltételek, ha melyek vagynak hozzá kötötve, be tellyesítődven, vagy elhárítódván, ugyan az a maga alnemében és volt állapotjában vissza adódjon.”²³² Tehát a valósággal átadott ingatlan zálog jellemzője, hogy a hasznok szedése száll át a követelés jogosultjára, míg az állag visszakerül a zálogkötelezetthez.²³³

A haszonvétel joga tehát megillette a zálogjogosultat olyképpen, hogy akár a kölcsön kamatát meghaladóan szedhette a hasznokat. Vagyis az elzálogosított ingatlan rendes hasznait úgy szedhette, hogy abból akár követeléseit meghaladó bevételhez is juthatott.

Viszont törvénysértőnek tartott minden olyan kikötést, amely „a zálognak visszaváltását igen terhessé, vagy épen lehetetlenné teszi.”²³⁴

²²⁶ „Vannak azonban olyan esetek, amelyekben valaki a fennálló jog kizorításával szerez új jogot, anélkül azonban, hogy joga az előző jogosulttól származnék. Így pl. a talált dologon a találó bizonyos feltételek mellett tulajdonjogot szerez. A talált dolog a jogszerzés időpontjában más valakinek a tulajdonában van (azéban, aki azt elvesztette), amikor a találó tulajdont szerez, a régi tulajdonos joga kizorul, megszűnik, és a találó tulajdonjoga az előző jogától függetlenül keletkezik.” VILÁGHY – EÖRSI i.m. 203. old. második bek.

²²⁷ KELEMEN i.m. II. k. 548. o. * jel alatt

²²⁸ uo. mint 85. lj. szerint

²²⁹ Érdemes megjegyzésre, hogy a jelzálognak több fajtáját ismerték: ún. nyilvános és hallgató (*tacita*, beleértette akár a törvény, akár a szokás); a nyilvános: közönséges (amelybe az adós minden vagyona beletartozott, egyes vagyontárgyak külön megjelölése nélkül), kinevezett, vagy alnéműs („*midőn meghatározott dolog adódik vagy jelelődik ki bátorság fejébe, a melyből a Hitelező kielégítődjön.*”); itt bizonyos egyenetlenség mutatkozik, mert a zálogtárgy átadásáról is említést tesz, ami azonban csak az ún. valóságos zálognál fordulhatott elő), s végül a választható

²³⁰ KELEMEN i.m. § 281. 551. o-tól

²³¹ KELEMEN i.m. II. k. 554. o. §. 282. 5. pont II. mondat

²³² KELEMEN i.m. II. k. 551. o. § 281. d) pont Kötött zálog, és köv. 552. o.

²³³ „2. Mely által a hasznos uradalom általadódik, s az egyenes (*directum*) az elzálogosítónál megmaradván. Ezen mind a két principiumokból bizonyos következtetéseket lehet kihúzni: A.) Az általadott hasznos uradalomból: a) A zálogos minden rendes hasznát a zálogos fundusból szabadon szedhet, ha a rajta fekvő pénzének intersét fejülhaladja is.” KELEMEN i.m. II. k. 552. o.

²³⁴ KELEMEN i.m. II. k. 555. o. b) pont

Említi még az árverési értékesítést mint végrehajtási, kielégítési módozatot a lehetséges kikötések között:

„6. *Ha a rugtatás felvételének (levatae auctionis) alkalmatosságával, ismét egynéhány esztendőök kötelezetenek, d) és így tovább.*”.²³⁵ A kikötés következménye arra utal, hogy az árverési értékesítés is csak időleges használati, hasznok szedési jogot nyújthatott.

FRANK Ignác is részletesen leírja a származékos tulajdonszerzési módok fajtáit (traditio, longa manu traditio, traditio symbolica²³⁶, traditio brevi manu, constitutum possessorium), s rögzíti, hogy az átadást meg kell előznie a törvényes jogcímnek (iusta causa). A jóhiszemű szerzőt még nem tekintti tulajdonosnak [„*De ha nem tulajdonos adta sajátul a jószágot, a vevő tulajdonos ugyan nem lett; de igenis lehet jó lelkű birtokos (bona fidei possessor).*”].²³⁷

Az ingók származékos, átruházással való szerzésének időpontját az átadáshoz kötötte:

„138. §. *Az átadásról Átadás által sajátot nyerhetünk, ha olyan szándékkal történt, és egyébként sem hiányos. Szükséges t. i. a birtok valóságos átengedése egygy felől, és valóságos elfogadása, átvétele más felől. ...*”.²³⁸ Ingatlan átruházása fassio (örökvallás) útján történt. A zálogjogok fajtáit KELEMEN csoportosítását követve, azzal szinte megegyezően írja le.²³⁹

A rendi magánjog szerint tehát a megítélt követelés behajtása a bírói zálog keretében történt. Ennek révén a jogosult megszerezte az adós vagyonának meghatározott részét, s annak hasznából meghatározott idő alatt maga elégíthette ki a követelését, ahelyett, hogy közvetlenül készpénzhez jutott volna. Az adós meghatározott vagyontárgyaiból történő kielégítéshez tartozott még az a sajátosság, hogy a kötelezett maga jelölhette ki a vagyonából kielégítésre bocsátandó vagyontárgyait.²⁴⁰

A megítélt követelések behajtása nem készpénzben való, hagyományos módjának mibenlétére utalt az első változást hozott későbbi törvény szövege is. A kötelezett személy vagyontárgyainak a jogosított személy részére, ún. becsű áron történő átadásából szerezhetett kielégítést a jogosított.²⁴¹

A becsűárnak meghatározott telekingatlan átadása iránti kötelező bírói határozat végrehajtása során történt alkalmazásáról, amikor utóbb a kötelezett emelt rajta épületet, s végzett javításokat, s ezek értékét részére a visszadáskor meg kellett téríteni, úgy számol be a korabeli ügyvéd, hogy ezek értékének felmérésére háromféle becsárat alkalmazhatott a végrehajtási bíró

²³⁵ Levatio: behajtás, beszéd. Auctio pigneris: zálogtoldalék (Magyarországi Latinság Szótára), Árverés: auctio (Györkösy Alajos Magyar-Latin szótár, 1960., Bp. Akadémiai Kiadó) Tehát: rugtatás=beszedési célú árverés

²³⁶ FRANK I. i.m. I. rész I. kötet 228. o. [előző o. 1) pont folytatás] „*Ingóban sem éppen szükséges, hogy azt kezünkbe vegyük, elegendő ha szemünk előtt számunkra, vagy lakásunkban letéttetik; ha pincze, csűr, lerakó kulcsai kezünkhez szolgáltatnak; vagy azon irományok, melyek a jószág átadását jelenti, (traditio symbolica).*”

²³⁷ FRANK I. i.m. I. rész I. kötet 229. o. 5) pont, ez utóbbi megállapítása szószerint KELEMEN művéből való (II. kötet 78. o. 4. pont.

²³⁸ FRANK I. i.m. I. rész I. kötet 227. oldal, kiemelés tőlünk, a kiemelt szöveg mutatja, hogy rendi magánjogunk is már a tulajdonátruházási szándékot a tulajdonátszállás mellőzhetetlen feltételének tekintette.

²³⁹ FRANK I. i.m. I. köt. 667. o. III. pontja alatt, s köv. o.

²⁴⁰ Az adós e jogosultságára a későbbi jogváltozást hozó, a pénzbeli elmarasztalást magokban foglaló bírói ítéletek végrehajtása módjáról szóló 1836:XV. tc. 2. §-ának rendelkezése utal, amikor korlátozza e kijelölési jog gyakorolását: „2. § A kielégítésre szükséges vagyonnak kijelölése, ha ez eránt a kötelezésben, mellyen a marasztaltatás alapul, különös rendelkezés téve nem vala, a marasztalt Fél illeti, ki azonban tartozása lerovására öt keresőleg illető adósságokat, vagy egyéb követeléseket, ha más vagyonnal bír, ki nem jelelhet, hanem valóságos birtokában lévő, és kész pénzre fordítható akár ingó, akár ingatlan vagyont tartozik kinevezni, még pedig addig, míg azon Törvényhatóságban, mellynek kebelében a végrehajtás kezdődik, ingó vagy ingatlan birtoka található, más Törvényhatóságban kebeleztetett vagyont sem jelelhet ki.”, vagyis meglévő jogosultság korlátozására került sor a törvényben.

²⁴¹ Erre szintén a 1836:XV. tc. 1. §-ának rendelkezéséből következtetünk: „Minden pénzbeli bírói marasztaltatások jövődjére olly módon fognak végrehajtatni, hogy a nyertes Fél nem a marasztaltatnak vagyona becsűár szerinti általadása útján, hanem kész pénzben elégíttessék ki...”.

(mert maga az ítélet ezzel nem foglalkozott): az örökbecsű, a közbecsű vagy az igaz értékű becsű árat állapította meg a végrehajtási bíróság. Az ún. igazbecsű megállapításához a végrehajtó bíróság hozzáértő személlyel megbecsültette az ingatlan hatesztendei jövedelmét, s abból számított egy évi jövedelem lett az igazbecsű alapja.²⁴² Bármely kötelezett azonban 1 év és 1 napon belül visszaválthatta a pénzbeli tartozásának kiegyenlítése érdekében ekként értékesített vagyonát.²⁴³ Ha pedig a követelés kielégítésére a nemesi vagyonnak az ún. szerzeményi része nem lett volna elegendő, és csak az ősiség szabálya alá eső vagyon (ingó és ingatlan) nyújtott volna további fedezetet, akkor ez a vagyon azzal a jogkövetkezménnyel terheltlen kerülhetett a jogosítotthoz, hogy a kötelezett örökösei akár századok múltán is bármikor visszaválthatták azt ún. elerőtlenítő (megerőtlenítő²⁴⁴) per útján, mert az ősi vagyon alá tartozó dolog visszaváltásának joga sohasem évült el, még 32 év múltán sem.²⁴⁵ Gyengítette a meghozott és végleges ítélet erejét az a szabály, amely szerint az ítéleti kötelezés a kihirdetésétől számított egy év alatt elévült.²⁴⁶ A visszaváltás lehetősége a végrehajtató tulajdonszerzését bizonytalanná tette. Valójában itt egyáltalán nem beszélhetünk árverési vételről, s még csak nem is amiatt, mert nem árveréssel lett kiválasztva a dolog új tulajdonosának személye, hanem mert a szerző tulajdonjoga nem volt végleges.

²⁴² ACSÁDY Sándor (ügyvéd): Magános magyar törvény kérdések- és feleletekben előadva, Trattnek–Károlyi nyomtatása, 1837., Pest, 210-211. o. A vagyon értékének megállapítása nem csupán végrehajtás során merült fel, hanem általában a vagyonnal kapcsolatban nyert alkalmazást, amint FRANK az igaz becsű (ami szerint a jószágot adni-venni lehet, tehát változó), a köz becsű [régi határozatok szerint állandó, a Tripartitum I. könyve végén különböző jószágokat (kővár, rét, legelő stb.) WERBÖCZY megbecsült, némely javak közbecsűje a tízszeres esztendei jövedelemből áll], végül örök becsű (kizárólag ingatlanokra, a közbecsű tízszerese) fogalmáról tájékoztat (i.m. I. köt. 210-213. o.).

²⁴³ Erre utal szintén az 1836:XV. tc. másik szabálya: 16. § *Az illy árverés útján szerzett ingó, vagy polgári, nem különben urbéri haszonvételi, vagy más kiváltságos nem-nemesi ingatlan javak előbbeni birtokosok által többé ki nem válthatók; mi végett is a szabad kir. Városokban divatozó úgy nevezett symbolica általadás, és az 1792:17-dik törvénycikkely által az egy Esztendő és egy nap elforgása alatt megengedetett visszaválthatás, ezen esetekben megszüntetik.* Erről írta, igaz már a következő mindent felforgató másfél évtized múltán TÓTH Lőrinc: „Törvényes árverésen eladott javaknak hogyan lehetett volna igaz értéke, midőn e javak a vevő tulajdonába át nem mentek, hanem bármikor visszaváltható bírói zálogot képeztek? kinek lett volna kedve illy jószágért méltányosáért fizetni, s abba költséget verni, beruházásokat tenni, mik nélkül a művelést s ipart képzélni lehetetlen?”, Az ősiségi s egyéb birtokviszonyokat rendező 1852. november 29-i legf. nyiltparancs ismertetése s magyarázata, I. füzet, Pest, 1853. kiadja Heckenast Gusztáv

²⁴⁴ KELEMEN I. i.m.: II. könyv § 278. II. címe, 544. o.: „II. Az örökvallásnak megerőtlenítésére az elmulasztódott előremegintésből.” és III. címe, 545. o.: „III. A megerőtlenítésre, a megintésnek meg nem tartásából”, IV. első bek-től 546. o.: „IV. A megerőtlenítésre a jussértésből ... Ha valaki előre meg intődött is, de akkor vagy meg nem vehette, vagy a terhes feltételek miatt meg venni nem is akarta,; mindazonáltal későbbben, az elegendő fudamentom nélkül tett elidegenítést, az ő jussának meg sértése miatt elronthatja; tudnillik

1. Pört indít az, a kit a jussértés valósággal illet, vagy a kinek örökösödését az örökvallás mostanában akadályoztatja, a honnan meg lehet érteni, hogy a míg az örökvalló él, addig senkit sem, az meghalván pedig, a törvényes örökösöket, az örökösödésnek és grádusoknak rendjek szerint, illeti ez a Kereset, és hogy a távolabb valók nem lehetnek Felpörösök addig, míg közelebbvalók vagynak életben.” magyarázat igazolja a Magyar Jogi Lexikon szócikkének megállapítását (köv. lábjegyzet).

²⁴⁵ „Figyelembe véve már most, hogy a zálogtárgy a hitelező által még 32 éven túl sem volt elbirtokolható, a tulajdonos visszaváltási joga soha el nem évült, a hitelező nemcsak maga, de még késő dédunokái évszázadok múltán sem lehettek biztonságban az iránt, hogy az eredeti tulajdonosnak valamely (HK. I. 80.) jogutódja a zálogösszegnek lefizetés és a hasznos beruházások megtérítése ellenében az elzálogosított birtokot vissza nem fogja váltani.” (Magyar Jogi Lexikon Bp. Pallas 1897-1907., ötödik kötet 791. o. II. hasáb az Ősiség szócikke). Az ősiség törvényét még az 1836:XV. tc. sem törte át, mert 16. §-a a visszaváltás általános jogát kizárólag a nem nemesi ingatlanokra szüntette meg. A végrehajtás során alkalmazott ún. bírói zálogba adás intézményét – először – az ősiségi nyiltparancs 20. §-a szüntette meg: „A bírói zálogot jövőre megszünteti, s elrendeli, hogy ezentúl a végrehajtási árverés útján vett nemesi fekvő javak a vevőnek teljes, és visszaválthatatlan tulajdonaivál legyenek (20. §)” (ismerteti TÓTH Lőrinc i.m.: 43. o. harmadik bek.)

²⁴⁶ „δ) Az ítélet kihirdetésétől számított egy esztendő alatt végbe kell vinni; különben annak ereje elenyészik, és másképen nem is, hanem csak Megújítás mellett (penes renovationem) lehet végbe vinni.” KELEMEN I. i.m. harmadik könyv 230. o. Hasonlóan FRANK I. i.m. 2. könyv 281. o. IV. pont.

Sajátos intézménye volt a rendi magánjog végrehajtási szabályainak a végrehajtási közeggel szembeni ellenállás legális lehetősége. A marasztalt fél, ha az ítéletet, vagy magát a végrehajtást szabálytalannak tartotta, általános jogorvoslati útként lehetősége volt arra, hogy a végrehajtásnak fegyveres erővel ellenállhasson.²⁴⁷ A pervesztes félnek e joga magának a végrehajtásnak az alapvető jellegét érintette, hiszen emiatt – jogszerűen – nem érvényesülhetett az állami bíróság ítéletének állami erővel való érvényre juttatása. Úgy véljük, hogy ez a törvényes jogcím a polgári jogrend szerinti végrehajtáshoz képest lényegbeli eltérés, mivel az igénybe vehető jogorvoslati utakon túl a marasztalt fél erőhatalommal történő fellépése akár jogszerűen – mégis a jogrend szerinti feltételektől teljesen független okból (ha az adós kellő erőhatalommal rendelkezett) – meghiúsíthatta az állam mint szuverén fellépését. Az adósi erőhatalommal való fellépés jogszerű eseteit, amikor is azt a bíróság jogszerűnek ítélte, FRANK hosszasan idézi,²⁴⁸ majd ismerteti a visszafoglalás intézményét²⁴⁹ is, s mindebből – úgy látjuk – alappal következtethetünk arra, hogy az állami erőhatalom nem feltétlen érvényesülést szerző beavatkozás volt, mert azzal szemben az adós ugyanígy felléphetett, s ilyen esetben a szuverén állam fellépése nem válthatott ki eredeti szerzést.²⁵⁰

Az ítélet már végrehajtott rendelkezésével szembeni sajátos jogorvoslat volt a visszafoglalás jogintézménye. FRANK szerint ez 1792-ig tiltva volt, s erre nézve hivatkozik az 1608. évi (k. u.²⁵¹) III. törvénycikkre, amelyiknek címe: „*az 1592-ik év óta elkövetett erőszakosságok és foglalások közül melyek maradhatnak meg és melyek nem?*” utal e jogintézmény jellegére, továbbá

²⁴⁷ FRANK I. i.m. 2. kötet 294. o. 461. §: „*III. Most is törvénytelen az ellentállás, ha törvényes oka nincsen. E pedig vagy az ítélet vagy végrehajtás hibájában fekszik: t.i. olyan hibákban, melyek vagy az ítéletet semmivé, vagy a végrehajtást törvénytelené, az az önkénnyé teszik.*”, 2. kötet 292. o. 460. § „*I. Valamint az elűzés, (447. 448. §§), úgy az ellentállás is erőhatalom színét viseli, és az ítélet végre hajtását megakasztja; abban is hasonló, hogy fegyveres néppel a bírót megrohanni nem szabad, ... a) De 1. az ellentállás ma is csak a hely színén, fegyver vagy botemeléssel történik ... az ELLENTÁLLÁS (oppositio) csak természetes védelem volna (a bíró törvénytelen zaklatása ellen); a mi okainak fejtegetéséből majd bővebben is kitétszik. II. Szokás az ellentállás okait következő négy pontban előadni: 1. elmulasztott perbehívás; 2. a végre hajtás perbe sem fogott javakra; 3. ha a törvény szerint a pert birtokból is fellyebb vinni lehetne, és a bíró ezt ellenzi De evvel az idetartozó esetek kimerítve nincsenek; és bővebb felszámolással is igen keveset nyernénk, az alapokok felmutatás nélkül; ... Már először: magában az ítéletben olyan hiba vagy hiány lehet, mely miatt annak éppen semmi ereje sincsen: p. ok. ha nem hites bírótul (382. §) ered vagy törvénytől... Illyen ítélet nem is valóságos ítélet; annyi mint semmi; és végrehajtás nem bírói törvényes eljárás, hanem törvénytelen zaklatás volna. Másodszor: ... mihelyt a végrehajtás akármiben a törvényes úttól eltávozik; azonnal önkénnyé válik, és már bántalom, szabadság sértése, törvénytelen zaklatás g)*”

²⁴⁸ i.m. 2. könyv 294 –302. o. 461 és köv. § alatt. Az adós erőhatalommal való fellépése csak akkor volt törvényesnek tekinthető, ha tényleges és súlyos jogsértés következett be a peres eljárásban, illetőleg az ítélethozatalkor, vagy az azt követő végrehajtás során, s mert pl. a visszafoglalás alaptalansága komoly pénzbírság fizetésével járt („*kétszáz forinttal c*) és kár, költség, jövedelem megtérítésével bünhődik d). Azonban a kinek tetszik, szabad választásában áll, erőszak díját is, még pedig kétszeresen, követelni e).” Frank i.m.: 2. köt. 30. o. u. sora és köv. o.).

²⁴⁹ i.m. 2. könyv 302. o. 463. § „*Ítélet végrehajtása után a vesztett jószágot visszafoglalni 1792-ig tiltva volt, a); azóta pedig az elmulasztott ellentállást, vagy elűzést visszafoglalással pótolni lehet b). DE a ki törvényes ok nélkül a jószágot visszafoglalallya, szinte kétszáz forinttal c), és kár, költség, jövedelem megtérítésével bünhődik. d). Azonban, a kinek tetszik, szabad választásában áll, erőszak díját is, még pedig kétszeresen , követelni e).*”

²⁵⁰ Még a pénzbeli elmarasztalást magokban foglaló bírói ítéletek végrehajtása módjáról szóló 1936:XV. tc. is – bár erősen korlátozott esetekben, de megengedte az adós részéről az erőhatalommal való ellenállás jogát: „*19. § Ott, hol az ellentállás a kereset természete, vagy kötés által kizárva nincsen, azt a végrehajtó Bíró csak akkor fogja elfogadhatni, ha az az árverés alá bocsájtandó vagyont kijelölése, megbecsülése, vagy bírói zár alá vétele alkalmával tétetik, s ekkor elmulasztatván, azzal az árverésre rendelő határnapokon többé élni nem lehet; - a visszafoglalásnak pedig, az árverés útján szerzett jószágokra nézve, semmi esetben hely nem adattathatik.*”. A visszafoglalást azonban már kizárta.

²⁵¹ II. Mátyás idején hozott törvények megkülönböztetésére használták a k. e. és k. u. rövidítéseket a király koronázása előtt és utána meghozott törvények megkülönböztetésére (Wolters Kluwer Jogtár megjegyzése).

az 1662. évi XXIX. törvénycikkre, amely „a birtokok visszafoglalói és a végrehajtások háborgatói ellen büntetést rendelnek eljárással”, valamint az 1681. évi XXXI. törvénycikk, amelyik „a bírósági végrehajtások háborgatói s meg nem engedői, s a bíróság végrehajtás alá vett javak visszafoglalói ellen büntetést és eljárást rendelnek”. Ezekkel szemben 1729. évi XXXIV. törvénycikk megengedte a bírói ítélettel szembeni ellenállást és a végrehajtással elvont javak visszafoglalását.²⁵² FRANK minősítette is a szabályt eképpen: *Példátlan eltérés, mi szerint végrehajtás előtt semmi mulasztást pótolni nem lehet; nem p. ok. fellyebbvitelre vagy tilalomra nézve; és az elűzést, az ellentállást, melly magában is alig tűrhető, még elmúlasztva is pótolni szabad, pótolni végrehajtás után. E nagy, igen nagy kedvezés.*”²⁵³

A rendi magánjog előzőekben fellelt és bemutatott végrehajtási szabályai mégsem adnak egyértelmű képet: nem világos, hogy mikor kerülhetett sor a – későbbi változást hozó 1836:XV. tc. megállapítása szerinti –, korábban „divatozó szimbolika átadás”-ra²⁵⁴, illetve mikor valósult meg a KELEMEN és FRANK szerinti „valóságos zálogjog” tárgyának a végrehajtató részére hasznosítás végett való tényleges átadása, s mely esetben kellett a marasztalt vagyont becsúár ellenében átadni a végrehajtató pernyertes félnek.²⁵⁵ Vélhetőleg a nemesi ingatlanok bírói zálogként kerültek átadásra,²⁵⁶ de az ingatlan általában is haszonvétel szerzésére lett átadva, míg az ingóságok – a végrehajtató félnek az állagárat tartalmazó becsúár ellenében, s ebből következően – végleges jelleggel kerülhettek átadásra.²⁵⁷ Biztosabb támpontok kereséséhez ZLINSZKY által felsorolt magánjogi szerzők művei nyújthatnának további adatot, úgy véljük azonban, hogy ez már kifejezetten az ezzel a korszakkal foglalkozó tanulmány témája lehet.

Mindezek dacára megállapítható, hogy a bírói zálog, amely az adós vagyontárgyaiból a végrehajtató által szedhető hasznok útján nyújtott kielégítést, de akár az adósi vagyontárgyak végrehajtató tulajdonába való átadása is mint végrehajtási forma, alapvetően eltért a későbbi készpénzben való kielégítéstől.

A végrehajtató követelésének bírói zálogból való kielégítési módjáról (meghatározott időtartam alatt való haszonvétel az adósi vagyontárgyakból) megállapítható az is, hogy a behajtott összeg akár magasabb is lehetett, mint a követelés összege, hiszen a kettő összegszerű azonosságát senki nem felügyelte, mivel a jogosult a saját kockázatára és előnyére élhetett a haszonvétellel.

²⁵² FRANK Ignác: A közigazság törvénye Magyarhonban. II. rész. Budán, a Magyar Királyi Egyetem betűivel, 1845., 302. o. 463. §.

²⁵³ FRANK i.m. 303. o. b) pont, s köv. o.

²⁵⁴ Vélhetőleg ez a törvényi megjelölés a visszaváltás jogával függhetett össze, amire a későbbi 1836:XV. tc. 16. §-ának rendelkezéséből következtetünk: „Az illy árverés útján szerzett ingó, vagy polgári nem különben urbéri haszonvételi, vagy más kiváltságos nem-nemesi ingatlan javak előbbeni birtokosok által többé ki nem válthatók; mi végett is a szabad kir. Városokban divatozó úgy nevezett symbolica átadás, és az 1792:17-dik Törvény-Cikkely által az egy Esztendő és egy nap elforgása alatt megengedetett visszaválthatás, ezen esetekben megszüntetik.”

²⁵⁵ 1836:XV. tc. 1. § „Minden pénzbeli bírói marasztaltatások jövedőre olly módon fognak végrehajtatni, hogy a nyertes Fél nem a marasztaltnak vagyona becsúár szerinti általadása útján hanem kész pénzben elégíttessék ki; mi végett az alább következő móddal és renddel a marasztalt Félnek vagyonából, a mennyi az egész marasztaltatás kielégítésére szükséges leendő, árverés útján eladandó lesz.”

²⁵⁶ Amint erre az esetre ezt a kielégítési módot az 1836:XV. tc. 18. §-a fenntartotta.

²⁵⁷ Ezt erősíti KELEMEN I. i.m.-ben (harmadik könyv 233. o. 144. §-a) a végrehajtásra vonatkozó magyarázat, amely szerint, a végrehajtás során az adós vagyontárgyainak felbecsülésének szabályai a következők voltak: „A Betsben megtartandó regulák. ... 2. Az ingó javakban az illendő betseknek van helye, a mint tudnillik megvevődni, vagy eladódní szoktak”. Vagyis az állag értékesítésekor beszédhető vételárat vették alapul, s ebből következőleg az ingó dolog állaga került átadásra a végrehajtás során, ugyanígy: „3. A termő ingatlan fundusokat: szántóföldeket, réteket, szőlőket, mint adósság díj, kár fejében ideigtartó titulus alatt általadandókat, a rendes jövedelem arányúságához képest szokták fel venni...”, „5. Az ingatlan fundusokhoz természet szerint hozzájuk ragadt dolgokat is, mint az erdőket, ligeteket, nádasokat a rendes haszonvétel mennyisége szerint kell megbetsülni...”.

A rendi magánjogi végrehajtás a későbbi polgári jogegyenlőségen alapuló magánjog végrehajtási eljárásával szembeni alapvetően eltérő jellegét az mutatta, hogy itt még nem jelenik meg az államnak mint szuverénnek az a feltétlen érvényesülést kívánó akarata, hogy érvényt szerezzen bírósága marasztaló ítéletének, s ezáltal jogszabályai rendelkezéseinek, végső soron a jogbiztonság követelményének. Ennél fogva a végrehajtás során történő szerzés jogcíme ekkor még nem tisztán az állam mint szuverén fellépésének következménye a magánjogi viszonyban. A rendi magánjogi végrehajtás sajátossága, hogy a bírói ítélet marasztalásának való érvényszerzés nem a jogállamot hirdető szuverén akaratából történik, sokkal inkább a végrehajtható és az adós magánügyének volt az tekinthető. Hiszen az adósnak nem általában a vagyona lett az ítéleti marasztalás anyagi fedezete, hanem csak egyes vagyontárgyai, mégpedig azok amelyeket az adós maga jelölt ki erre a célra, igaz, már bizonyos korlátok közé szorítottan. Az adós általa kijelölt vagyontárgyai a végrehajtást kérő birtokába kerültek saját maga általi hasznosításra, hogy ezúton szerezhesse meg a pénzbeli marasztalás értékét a maga számára, s nem az állam eljárása biztosította számára a pénzbeli követelésének pénzben való kiegyenlítését. Az ősiség korlátja miatt pedig, ha értékesítették is az ősi vagyonba tartozó dolgot harmadik személy számára, azt az adós korlátlan ideig visszaválthatta, ezért a szerző fél sohasem lehetett biztos abban, hogy azt véglegesen megszerezte. S az állam mint szuverén fellépését a legmarkánsabban ellensúlyozta az az adósi jogosultság, hogy – ha törvénysértőnek tartotta az ítéletet vagy a végrehajtást – jogszerűen, fizikai kényszerrel ellenállhatott a végrehajtás folyamatának.

2. A reformkori és a forradalom, szabadságharc alatti változtatások

Az 1849-es kényszerű szakaszhatárig terjedő időben végrehajtási jogunk körében fokozatos, de jelentős változtatások történtek a polgári jogegyenlőségen alapuló magánjogra való átállás jegyében – szemben az anyagi joggal, amelyben csak elvi jellegű változtatás történt, így pl. a polgári törvénykönyv előkészítéséről, valamint az ősiség eltörléséről.²⁵⁸ Az ősiség tárgykörében végül is csak a szabadságharc bukása után került sor anyagi jogi változtatásra, mégis az eljárási jogban bizonyos tényleges jogváltozást kiváltó rendelkezés még a forradalmat követő magyar törvényhozásban megszületett.²⁵⁹

A rendi magánjogi végrehajtáshoz képest reformkori végrehajtási jogszabályainkban az alapvető változást az állag árverési vételének bevezetése hozta meg.

A változtatást a pénzbeli elmarasztalást magokban foglaló bírói ítéletek végrehajtása módjáról szóló **1836:XV. tc.** kezdte meg azzal, hogy az adós vagyontárgyainak, a dolgok állagának árverés útján való értékesítését és a végrehajtható készpénzben való kielégítését tette főszabálynak.²⁶⁰ A végrehajtás alá vonandó adósi jószágok tekintetében jelentősen korlátozta az adós – korábban általános – kijelölési jogát,²⁶¹ s ezzel is jelentős lépést tett a polgári

²⁵⁸ 1848:XV. tc.: „I. § A ministerium az ősiség teljes és tökéletes eltörlésének alapján a polgári törvénykönyvet ki fogja dolgozni, és ezen törvénykönyv javaslatát a legközelebbi országgyűlés elibe terjesztendi.”

²⁵⁹ Az ősiség eltörlésének egyik tényleges jogkövetkezménye volt már a következő szabály: „2. § Időközben a legközelebbi országgyűléseig mindazon perek folyamata, melyek az ősiségi viszonyokból vették eredetüket, és még végítélet által befejezve nincsenek, felfüggesztetnek; ugyszinté illyenemű pereknek megindítása is, az [1836:14. törvényikkely](#) eseteit kivéve, eltiltatik.” az ősiség eltörléséről rendelkező 1848:XV. tc.

²⁶⁰ „I. § Minden pénzbeli bírói marasztaltatások jövedőre olly módon fognak végrehajtatni, hogy a nyertes Fél nem a marasztaltnak vagyona becsüár szerinti általadása útján hanem kész pénzben elégitessék ki; mi végett az alább következő móddal és renddel a marasztalt Félnek vagyonából, a mennyi az egész marasztaltatás kielégítésére szükséges leend, árverés útján eladandó lesz.”

²⁶¹ 2. § is már bizonyos korlátozás mellett engedte a korábbi kijelölési jog gyakorlását, mert „ki azonban tartozása lerovására ötet keresőleg illető adósságokat, vagy egyéb követeléseket, ha más vagyonnal bír, ki nem jelelhet,

értelemben vett végrehajtás felé. A törvény részletes szabályokat adott a zár alá került dolgok értékének (becs-árának) megállapítási módjaira nézve.²⁶² A nem-nemesi ingatlanok árverésének hatályát azzal erősítette meg, hogy eltörölte az egy év és egy napon belüli visszaváltás jogát²⁶³. Azonban a nemesi birtok a végrehajtási értékesítés során még csak bírói zálogként kerülhetett a legtöbbet ígérőhöz.²⁶⁴ Az ősiség szabálya alá eső nemesi birtokot pedig a tulajdonos továbbra is bármikor visszaválthatta.²⁶⁵ Alapvető jelentőségű volt viszont, hogy eltörölte a vételi elsőbbséget, az osztályos örökösök előintését,²⁶⁶ s korlátozta a végrehajtás meghatározott intézkedései – kijelölés, felbecslés, bírói zár alá vétel – során elkövetett szabálytalanságok orvoslására igénybe vehető ellenállás jogát, és eltörölte visszafoglalás jogát.²⁶⁷ A nem nemesek tekintetében pedig megszüntette a korábban széles körben jellemző szimbolikus átadást.²⁶⁸

Az 1836:XV. tc. 20. §-a²⁶⁹ – GROSSCHMID későbbi értékelése szerint – világossá tette, hogy „az árverési vevő tulajdonjának leszármazási vonala nem annyira az árverést szenvedett tulajdonjogára (miként még 1836. XV. 20. világosan kifejezte), mint a zálogos hitelezők zálogjogára vezet vissza.”²⁷⁰

Az árverés mint az állagra vezetett általános végrehajtási módozat és a hozzá kapcsolódó szabályok bevezetésével az 1836:XV. tc. – a jelzett korlátok ellenére is – mérföldkő volt a rendi magánjogról a polgári jogegyenlőségen alapuló végrehajtásra való áttérés útján.

A kezdeti változást hamarosan követte a *Váltótörvény*²⁷¹, amely egyben végrehajtási jogunk első valamennyire is átfogó szabályozásának is minősült a későbbi jogirodalom szerint.²⁷² A törvény külön végrehajtási fejezetet²⁷³ szentelt a váltókötelezett ítéleti marasztalása érvényesítésének.

hanem valóságos birtokában lévő, és kész pénzre fordítható akár ingó, akár ingatlan vagyont tartozik kinevezni”. Az első fordulatot úgy érthetjük, hogy olyan vagyoni elemét, amely még kintlevőség, tehát maga részére is még csak behajtandó, illet nem jelölhet ki árverésre. „2. Az eladó javak kijelölése, ha ellenkező szerződés nincsen, az adós hatalmában marad; de ha más értéke vagyon a hitelező sem pusztá követeléseket (activas obligationes), sem más más hatóság alá tartozó javakat elfogadni nem köteles (§ 2.); ha pedig az adós annyit, amennyit szükséges, kijelelni vonakodik, a győztes azonnal helyébe lép, és a kijelélést maga pótolhattya (§ 3.).” FRANK I. i.m. 2. rész 283. o. 2. pont, s köv. o.

²⁶² 5–10. §

²⁶³ 16. §

²⁶⁴ „18. § Az illy árverés útján szerezett nemesi ingatlan vagyon a legtöbbet ígérőnél bírói zálogképen marad.” Frank I.: „Egyébaránt az eladás örökös, kivéve a' nemes ingatlan jószágot,, melyet a' vevő ezután is csak zálogképen bírhat.” Frank Ignác: Közigazság törvénye Magyarhonban II. k., 1845-46. Budán, a Magyar királyi egyetem betűivel, 285. o. 4. pont második bek.

²⁶⁵ ZLINSZKY Imre: A magyar magánjog mai érvényében különös tekintettel a gyakorlat igényeire. Bp. 1878. Franklin 172. o. u. bek. és köv. o.

²⁶⁶ 15. §

²⁶⁷ 19. §

²⁶⁸ „Az illy árverés útján szerzett ingó, vagy polgári nem különben urbéri haszonvételi, vagy más kiváltságos nem-nemesi ingatlan javak előbbeni birtokosok által többé ki nem válthatók; mi végett is a szabad kir. Városokban divatozó úgy nevezett symbolica átadás, és az 1792:17-dik Törvény-Cikkely által az egy Esztendő és egy nap elforgása alatt megengedett visszaválthatás, ezen esetekben megszüntetik.” 1836:XV. tc. 16. §

²⁶⁹ „20. § Az árverés által szerzett javak birtokossa azokat oly jussal bírhatja, millyennel az előbbeni birtokos kezénél valának, - és így másoknak ezek eránti igazai illy birtokváltozás által nem csonkíthatnak.”

²⁷⁰ Fejezetek kötelmi jogunk köréből, Jubileumi kiadás Bp. 1933. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, II. kötet második rész 675. o. † jelű lábjegyzet b) pontja.

²⁷¹ 1840. évi XV. törvénycikk a váltó-törvénykönyv behozatik

²⁷² IMLING Konrád: A végrehajtási törvény magyarázata, Bp. Franklin, 1907., ötödik jav. és bőv. kiad. 13. o. első bek.

²⁷³ II. rész 11. FEJEZET A határozatok végrehajtásáról, 144–193. §§

A váltótörvényszéki marasztaló határozat végrehajtásáról rendelkező II. rész 11. Fejezet a bírói zár alkalmazását, és a zár alá vett adósi dolgok árverésen való eladását írta elő.²⁷⁴ Ingatlanok tekintetében ezt ekkor még egyedül a *pénzbeli elmarasztalást magokban foglaló bírói ítéletek végrehajtása módjáról* szóló **1836:XV. tc.** alapján lehetett teljesíteni, hiszen más jogszabály ilyen eljárást nem szabályozott.

A *Váltótörvény* II. rész végrehajtási fejezete megkülönböztetett biztosítási és kielégítési végrehajtást,²⁷⁵ s itt jelent meg először végrehajtási jogunkban a végrehajtató végrehajtási zálogjoga is, aminek alapján ő kielégítést nyerhetett.²⁷⁶ Ez a jog ingatlanok tekintetében még nem lehetett jelzálogjog, csak a betáblázott elsőbbségi jog. Ha a kötelezett ingóságai nem nyújtottak elegendő fedezetet a jogosult kielégítésére, akkor a *Váltótörvény* az adós ingatlanainak a – még abban az évben megszületett – külön törvény, az *adóssági követelések elsőbbség végetti betáblázásáról* szóló, **1840:XXI. tc.** szerinti értékesítését rendelte.²⁷⁷ A nemesi földbirtok azonban még ekkor sem volt kötelező tárgya ennek az eljárásnak. S általában az ingatlan-végrehajtás szempontjából a *Váltótörvény* nem jelentett közvetlen jogforrást, hiszen ez csak a váltókövetelések behajtása esetén lefoglalt ingatlanokra vonatkozhatott.²⁷⁸ Ezáltal pusztán a váltóügyekben hozott határozatok végrehajtására kétféle eljárás következhetett be: egyfelől maga a *Váltótörvény* II. r. 11. fej. és a **1836:XV. tc.** szerinti bírói zár alá vétel és árverési értékesítés, vagy a *Váltótörvény* II. r. 11. fej. és az **1840:XXI. tc.** szerinti betáblázási eljárás szerinti végrehajtás. Ha a váltókötelezett ingóságai nem nyújtottak elégséges fedezetet, akkor a váltókötelezett ingatlanaira a váltótörvényszéki végrehajtó megkeresésére az „általános szabályok” – tehát az 1836:XV. tc. szerinti – bírósági végrehajtó foganatosította a végrehajtást mind a foglalásra, mind az értékesítésre nézve.²⁷⁹

²⁷⁴ „**144. §** Váltó-törvényszék előtti ügyekben a végrehajtás vagy biztosítási, midőn az elmarasztaltnak ingó javai a követelés biztosítására összeiratnak, s bírói zár alá vétetnek, vagy kielégítési, midőn a zár alá vett javak árverés útján eladatnak, s a bejött sommából a megítélt tartozás kifizetetik.”

²⁷⁵ II. rész „**144. §** Váltó-törvényszék előtti ügyekben a végrehajtás vagy biztosítási, midőn az elmarasztaltnak ingó javai a követelés biztosítására összeiratnak, s bírói zár alá vétetnek, vagy kielégítési, midőn a zár alá vett javak árverés útján eladatnak, s a bejött sommából a megítélt tartozás kifizetetik.”

²⁷⁶ II. rész „**153. §** Illyen tárgyak mind a foglalás alá került adósnál, mind a megbízott személynél olly letételnek tekintetnek, mellynek szántsándékos rontása, vagy elidegenítése legsúlyosabb beszámítású tolvajság büntetésével megfenyítendő. Minden a fentebbiek szerint összeírt s bírói zár alá vett javakra a végrehajtó félnek váltó-törvényi, zálog- és elsőbbségi joga vagyon.” „**200. §** Illyen zálogbeli jogokat nem csak szerződés, vagy végrendelet, és ezekkel összekapcsolt általaadás útján lehet szerezni, hanem a II. Rész 11-dik fejezetében meghatározott biztosítási vagy végrehajtási összeírásból és bírói lezárásból is hasonló zálogjog származik.”

²⁷⁷ „**174. §** Midőn a követelését biztosítani akaró fél, az ellenfélnek ingó javaiban elegendő biztosítást nem találván, annak ingatlan javai által kívánja követelését biztosítani, az, az ingatlanokra nézve a XXI-dik törvénycikkelyben mind formájára, mind következeire nézve körülírt betábláztatás által eszközölhető.”, megjelöléséhez képest nem csupán az előzetes biztosítékadáshoz, hanem a kielégítési végrehajtás eszközéül is szolgált, ahogyan azt a köv. § rendelte: „**175. §** A kielégítési végrehajtás rendesen az adósnak összeírt s bírói zár alá vett ingó vagyonaiból árverés útján történik, s annak teljesítése ugyanazon bírói hatóságokat illeti, mellyek a fentebbi szakaszokban a biztosítási végrehajtásnak teljesítésére kijelöltettek.”

²⁷⁸ A Váltótörvény II. rész váltói törvénykezés hatálya („II. RÉSZ Váltói törvénykezés 1. FEJEZET A váltó-törvényszékek felállításáról és tagjairól **I. §** Váltóügyek elintézésére Pesten, Pozsonyban, Sopronban, Károlyvároton, Aradon, Debreczenben és Eperjesen első bíróságú váltótörvényszékek állítanak fel; a fiumei váltókereskedési és tengeri törvényszék pedig meg fog tartatni.”) és a II. rész 11. fejezetének hatókörére vonatkozó szabály („11. FEJEZET A határozatok végrehajtásáról **144. §** Váltó-törvényszék előtti ügyekben a végrehajtás vagy biztosítási, midőn az elmarasztaltnak ingó javai a követelés biztosítására összeiratnak, s bírói zár alá vétetnek, vagy kielégítési, midőn a zár alá vett javak árverés útján eladatnak, s a bejött sommából a megítélt tartozás kifizetetik.”) következtében.

²⁷⁹ Váltótörvény II. r. 191. § a kielégítési végrehajtás tekintetében:

„**191. §** Ha pedig a végrehajtást szenvedőnek több ingó javai nem volnának, akkor az ingatlan javakra is kiterjeszthetik ugyan a foglalás, de illyen esetben soha nem a váltó-törvényszék, hanem ennek felszólítására, átküldő-levél mellett, mindenkor az illető bíróság teljesítendi a végrehajtást, s mind a foglalás módjára, mind annak következeire nézve a polgári törvények általános rendelete áll fen. Ellentállásnak vagy visszafoglalásnak azonban helye akkor sem lesz.”.

Ha viszont a végrehajtató előzetesen nem kért biztosítási végrehajtást, hanem közvetlenül kielégítést kért, akkor az összeírás, a zár alá vétel és az árverés a betáblázásról szóló 1840:XXI. tc. szabályai szerint történt.²⁸⁰ Maga a betáblázásról szóló törvény —, dacára, hogy az adós vagyontárgyainak árverésen való értékesítését, állaguk elidegenítését rendelte, mégis — sajátos kielégítési szabályt adott azzal, hogy a vevőnek kellett *a)* a betáblázott adósságok hitelezőit értesíteni a megvételről, tovább *β)* ő volt köteles kifizetni e hitelezőket, vagy különben, bár a teljes vételárat lefizette is, *γ)* mindazon adósságok, melyek be voltak táblázva a megvett ingatlanra, őt terheltek.²⁸¹ Ezért szólt a betáblázott ingatlan vevőjének a jogszabályi figyelmeztetés: vevő addig ki ne fizesse a vételárat, amíg a betáblázott adósság nincsen kiegyenlítve.²⁸² Vagyis a befolyt vételár felett nem a végrehajtó, a marasztaló elsőfokú bíróság kiküldöttje rendelkezett, hanem ez a vevőre lett bízva azzal, hogy ha a hitelezők kielégítése előtt kifizette a vételárat az adósnak, akkor kétszeri teljesítés veszélyének tette ki magát. Ez a végrehajtási mód tehát még korántsem viselte a szuverén állam magánjogi viszonyokba történt határozott és erőteljes beavatkozásának minden jellemzőjét.

A váltókötelezett adós tulajdonát képező ingóságok árverésen történő értékesítésének, másfelől az árverési vevő tulajdonjoga keletkezésének időpontjáról a Váltótörvény csak annyit tartalmazott, hogy „Az árverés alá kitett tárgyak a legtöbbet ígérőnek minden esetre oda fognak adatni”,²⁸³ vagyis mintegy az árverés eredményeként a vevő a dolog birtokába lép, s vélhetően a tulajdonjog is ezzel átszállt rá.²⁸⁴

A betáblázás bevezetésére tekintettel a Váltótörvény egy későbbi módosítása azon az alapon igyekezett a kétféle végrehajtási eljárás között összhangot teremteni, hogy ha előbb az 1836:XV. tc. alapján már bírói zárat rendeltek el, akkor az ilyen bírói zár alá került dolgokat a váltótörvénytörvényszéki végrehajtó is zár alá vetteknek minősítette,²⁸⁵ de az árverést az általános („köztörvényszéki”) bírósági végrehajtó foganatosította, akár a váltótörvénytörvényszéki végrehajtó jelenlétében.²⁸⁶ S ugyanezt a szabályt rendelte arra az esetre, ha a váltótörvénytörvényszéki végrehajtás hamarabb indult volna meg. A kétféle végrehajtás végrehajtatójának igénye közötti sorrendiséget pedig az döntötte el, hogy a bírói zárat melyik eljárásban rendelték el hamarabb az ottani végrehajtató javára.²⁸⁷

²⁸⁰ Váltótörvény II. r. 178. §, figyelemmel a biztosítéki végrehajtásra vonatkozó 174. § rendelkezésére.

²⁸¹ 1836:XV. tc. 20. §

²⁸² 1840:XXI. tc. 17. § „A ki valamelly betáblázással terhelte polgári vagyont megvesz, addig, míg az eladott vagyona betáblázott követelések kifizetve, vagy a hitelezők megegyezésével biztosítva nincsenek, az eladónak kezéhez a vételbeli sommából semmit le ne fizessen, különben a hitelezőknek minden ebből eredhető kárért kezességgel tartozik. ...”

²⁸³ Váltótörvény II. r. 183. §.

²⁸⁴ Az ingók származékos, átruházással való szerzésének időpontját FRANK az átadáshoz kötötte:

„138. §. Az átadásról Átadás által sajátot nyerhetünk, ha olyan szándékkal történt, és egyébként sem hiányos. Szükséges t. i. a birtok valóságos átengedése egygy felől, és valóságos elfogadása, átvétele más felől. ...” i.m. I. kötet. 227 – 229. oldal

²⁸⁵ 1844:VI. tc. „23. § A II. Rész 178. §-hoz hozzáadatik:

»Ha a váltó-törvénytörvényszéki biztosítási, vagy kielégítési végrehajtást az [1836. évi 15. tc. 4-ik §-ának](#) értelmében tett bírói zár előzi meg, az ekképen bírói zár alá vett javakat a váltótörvénytörvényszéki végrehajtó is a váltókövetelőnek részére zár alá vetteknek nyilatkoztathatja, s ez esetben a köztörvényi végrehajtó bíró a zár alá vett javaknak árverését az illető váltó-törvénytörvényszéki végrehajtónak előre leendő tudósításával, s ha megjelenik, jelenlétében eszközözlendi –...«.”

²⁸⁶ Az 1844:VI. tc. 23. § -ával tett kiegészítés további szövege: „...ugyan ez teljesítendő viszont akkor is, midőn az [1836. évi 15. törvénycikk 4-ik §-a](#) értelmében ingó vagy betáblázott adóssággal nem terhelte ingatlan javakra teendő bírói zárt váltó-törvénytörvényszéki, akár biztosítási, akár kielégítési végrehajtás előzi meg: a kielégítési elsőség mindazonáltal mind a két esetben azon követelőt illeti, kinek részére a bírói zár előbb tétetett”

²⁸⁷ A módosított Váltótörvény 178. § utolsó fordulat

VIII. A polgári jogegyenlőségen alapuló magánjog (anyagi és végrehajtási eljárási jog) kialakulása

1. A szabadságharc leverését követő időszak

Köztörténeti szempontból a szabadságharc bukása, 1849. augusztusa alapvető szakaszhatár; majd az 1851-ig tartó, a birodalom berendezkedését eldöntő átmeneti időszakot követően az abszolutista egyeduralkodó korszaka következett, amelyben „*Ferenc József az 1851 augusztusában kibocsátott császári kéziratokkal tette világossá, hogy a maga részéről elfogadja ezt a koncepciót.*”, azaz a korlátlan és nyílt abszolutizmus birodalomirányítási módját.²⁸⁸

Meglepő módon a polgári (jogegyenlőségen alapuló) anyagi jog kodifikációja összekapcsolódott a politikatörténettel, az önkényuralom tagadásával:

„*»A közelmúlt idők szomorú eseményei után, s olyan viszonyok között, melyek még ma is fennállnak, lehetetlen számomra, hogy a közügyekben tevékeny részt vállaljak« – hárította el Deák 1850-ben Schmerling birodalmi igazságügyminiszter meghívását, hogy részt vegyen egy magánjogi konferencián. (Szöveggyűjt. IV. 1.). A válasz kiszivárgott, és a kibontakozó passzív ellenállás felhívásaként járta be az országot.*”²⁸⁹

Az 1867-ig terjedő időszakot közismert módon szakaszolta az 1860. október 20-án kibocsátott Diploma, amely korlátozott jogkörrel helyreállította az országgyűlést, majd – magánjogunk történetéhez kapcsolódva – 1861. jan. 22-re összehívták az Országbírói Értekezletet, amely kibocsátotta az Ideiglenes Törvénykezési Szabályokat; ezzel egyidejűleg jelent meg a Februári Pátens, majd összehívták az 1861. évi országgyűlést, s utóbb az ezt feloszlató Schmerling-provizórium következett.

Jogtörténet-tudományunk szakaszolása – mint fentebb (250 lj.) jeleztük – ettől némiképpen eltér. Utóbbiakhoz képest pedig a polgári anyagi jogon belül is a dologi jog szempontjából a polgári magánjog bevezetésének a szakaszhatárát az *Optk.* és az ösiségi, majd a telekkönyvi pátens rövid időn belüli bevezetése jelentette – még a nyílt abszolutizmus időszakában.

Az önkényuralom enyhülésével az Országbírói Értekezlet fenntartja az 1849 előtt alkotott magyar jogszabályok hatályát azzal azonban, hogy egyidejűleg azokat összhangba igyekezett hozni a hatályukban megerősített, korábban bevezetett osztrák jogszabályokkal: az *Optk.*-nak a telekkönyvi jogok keletkezésére és megszűnésére vonatkozó szabályaival, az ösiségi pátens és a telekkönyvi pátens szabályaival együtt. Nem feledhetjük, hogy egyébként maga a jogalkalmazó is „csak üres lapokat” találhatott volna a magyar magánjogban. A polgári jogegyenlőségen alapuló magánjogra történő áttéréshez az OBÉ határozatai elengedhetetlenül szükségesek voltak annak érdekében, hogy az *Optk.*, az ösiségi pátens, a telekkönyvi rendelet új polgári jogi szabályai valóságosan is befogadást találjanak, azokat alkalmazhassák a jogalkalmazó szervek és e szabályokat követhessék a magyar jogalanyok. A legalitás feltételét végül majd a polgári törvénykezési rendtartás tárgyában meghozott 1868:LIV. tc. teremti meg.

²⁸⁸ Magyarország története a 19. században, szerkesztette: GERGELY András, Osiris Kiadó, Bp., 2003. (Osiris tankönyvek sorozat) 280. o. u. bek. s köv. o., szerző: CSORBA László, VIII. Az önkényuralom kora (1849–1867) Föderalizmus vagy centralizmus, alkotmányosság vagy abszolutizmus?. „*Formailag az 1851. december 31-én kelt császári rendelkezés, a nevezetes »szilveszteri pátens« zárta le az átmeneti időszakot – kiadását jelentős mértékben Louis Bonaparte államcsínye bátorította.*”. GERGELY András szerk. i.m. 281. o. u. bek. első mondat

²⁸⁹ Tankönyv szerk.: GERGELY András i.m. 290. o. első bek., Deák levele Anton Schmerling igazságügy-miniszternek 1850. ápr. 25., Kehida, in: Magyarország Története a 19. században Szöveggyűjtemény, osiris tankönyvek, Budapest, 2003., szerk.: PAJKOSSY Gábor. Bár a Szöveggyűjtemény jelzi, hogy az általános passzív ellenállás – az újabb kutatások fényében – inkább hazafias mítosz csupán, Szöveggyűjtemény 340. o.

Végrehajtási eljárási jogunkban – a dologi joghoz képest – egy folyamatos fejlődés ment végbe, amelynek a befejező állomását az 1881. évi LX. tc. (vht.) megalkotása jelentette. Az eljárásjognak ez a kódexe – a végrehajtási árverésre, az árverési vétellel való tulajdonszerzés eljárási jogi feltételeivel – új környezetet teremtett az *Optk*-val és az ősiségi pátenssel bevezetett anyagi jogi rendelkezések számára. Mindezeket előrebocsátva mutatjuk be az árverési vétellel való tulajdonszerzésre vonatkozó anyagi jog szabályainak alakulását a szabadságharc bukásától kezdődően.

a) Az *Optk.*, b) az Ősiségi pátens és c) a Telekkönyvi rendelet bevezetése

A polgári jogegyenlőségen alapuló magyar magánjog kialakulási szakaszához tartozott az *Optk.* bevezetése.

A szabadságharc lezárását követő abszolutizmus idején több alapvető jogszabály lett bevezetve anyagi jogunkba, azonban nem alkotmányosan, mégis hosszú időre szóló hatállyal. Közismert, hogy erre az időszakra esett az osztrák általános polgári törvénykönyv²⁹⁰ (ABGB, nálunk: *Optk.*) és az ősiségi pátens²⁹¹ 1853. május 1-jei, valamint a telekkönyvi rendelet (a továbbiakban: *Tkr.*) 1855. dec. 15-ei bevezetése.

A végrehajtási árverési vétellel való tulajdonszerzés anyagi jogi szabályai lényegében egészen 1945-ig, sőt voltaképpen 1960. máj. 1-ig, változatlanok maradtak hazai polgári törvénykönyv elfogadása hiányában. S ez akkor is igaz, ha e hosszú időszak alatt keletkezett törvénytervezetek, és törvényjavaslatok szabályait is figyelembe vesszük.

Az *Optk.* az első tételes anyagi, dologi jogi törvény, amely az árverési vétellel való tulajdonszerzést szabályozta jogunkban, mégpedig ingóknak kereskedelmi forgalomban történő vétellel történő tulajdonszerzése körében. Az ingó tulajdonának átruházását, tehát a tulajdon származékos szerzését²⁹² az *Optk.* – egyebek mellett – a kötelmi jogi megállapodáshoz²⁹³ és a dolog átadásához²⁹⁴ mint kettős feltételhez kötötte. A dolog átadását, a tradíciót a 426. §,²⁹⁵ sajátos eseteit, a jelképes átadást a 427. §,²⁹⁶ az ún. *brevi manu traditiot*, az ún. *constitutum possessorium* szabályait a 428. § első illetve második fordulata²⁹⁷ állapította meg²⁹⁸ (a *cessio vindicationis*-t nem ismerte).

²⁹⁰ 1852. nov. 29-án kelt császári nyíltparancsal 1853. május 1-jén lépett hatályba

²⁹¹ A szintén 1852. nov. 29-én kelt és ugyancsak 1853. május 1-jén hatályba lépett császári nyíltparancs.

²⁹² „ÖTÖDIK FEJEZET. Átadás általi tulajdonszerzésről. Közvetett szerzés. 423. §. Oly dolgok, melyeknek már van tulajdonosuk, közvetve szereztenek, midőn jogos módon a tulajdonosról másra szállnak által.”

²⁹³ „Annak czime. 424. §. A közvetett szerzés czime szerződésen, halál eseteirei rendelkezésen, birói ítéleten, vagy a törvény rendeletén alapul.”

²⁹⁴ „Közvetett szerzési mód. 425. §. A pusztá czim még nem ad tulajdont. A tulajdon és általában minden dologbani jogok a törvényben meghatározott eseteken kívül, csak jogos átadás és átvétel által szerezhetők meg.”

²⁹⁵ „Az átadás nemei: 1. ingó dolgoknál: a) testi átadás. 426. §. ingó dolgok rendszerint csak kézzől kézre való testi átadás által ruháztathatnak át másra.”

²⁹⁶ „b) Jelképes átadás 427. §1 De oly ingó dolognál, melyek mivel tükknél fogva testileg át nem adhatók, mint: adós sádkövetelések, fuvarárak, árutárnál, vagy más összdolgoknál, megengedi a törvény a jel általi átadást, miszerint a tulajdonos az átvevőnek a tulajdont igazoló okiratokat, vagy azon műszereket adja át, melyeknél fogva az átvevő képessé lesz a dolognak kizárólagos birtokbavételére; vagy midőn a dologgal oly ismert jel köttetik össze, melyből mindenki világosan megismerheti, hogy a dolog másnak átengedtetett.”

²⁹⁷ „c) Kijelentés általi átadás. 428. §. Kijelentés által adatik át a dolog, midőn az elidegenít bebizonyíthatólag nyilvánítja azon akaratát, miszerint azon dolgot jövőendőben az átvevő nevében birtokolja; vagy hogy az átvevő azon dolgot, melyet eddig dologbani jog nélkül birtokolt, ez után dologbani jognál fogva birtokolja”. A kijelentés általi átadást mint, mint a dologi ügylettel ellentétes megfogalmazást azért kritizálta ALMÁSI (Dologi forgalom, Bp. 1910. Athenaeum, 158. o. második bek. és köv. o.), mert a pusztá akaratkijelentés dologi jogi változást nem hoz létre., s SZLADITS is elismerte, hogy a dologi ügylet megkötésére nem mindenben áll a kötelmi ügylet szabályai alatt (Dologi jog, 99. o. 5. pont és köv. o.).

²⁹⁸ A fenti szabályokat magyarázza pl. SZLADITS Károly: Dologi jog, 10. § I. 100-102. o.

A kényszerárverésen való vétellel történő tulajdonszerzés szabálya, amely – kizárólag az ingók illetően átruházásáról rendelkezett – a tulajdonjogról szóló Második fejezetben került elhelyezésre, a tulajdoni keresetek alfejezetben. Mivel a szabály utóhatása – közvetlen hatálya hiányában is – egészen az 1959:IV. tv-ig tartott, ezért fontosságára tekintettel külön idézzük:

„367. §. Tulajdoni keresetnek nincs helye, valamely ingó dolog jóhiszemű birtokosa ellen, ha ez kimutatja, hogy azon dolgot vagy közárverésen, vagy valamely afféle forgalomra jogosított iparostól, vagy fizetésért oly személytől szerezte, kire azt a felperes használat, őrizet végett, vagy bármi más célból maga bízta. Ez esetekben a jóhiszemű birtokosok nyerik meg a tulajdont, s az előbbi tulajdonost csak azok ellen illeti a kártalanítási jog, ki neki e részben felelősek.

368. §. De ha bebizonyíttatik, hogy a birtokos, vagy a már megszerzett dolog természetéből, vagy annak feltűnőleg csekély árából, vagy elődének ismert személyes sajátosságaiból, üzletéből vagy más viszonyaiból annak birtoka jóhiszeműsége ellen alapos gyanút meríthetett volna; mint rosszhiszemű birtokos, a dolgot a tulajdonosnak átengedni tartozik.”

A két szabály a tömeges kereskedelem támasztotta gyakorlati következmények figyelembevételét jelentette; vagyis azt, hogy a tömeges kereskedelemben a vevő nem tudja ellenőrizni, vajon az eladásra szánt dolog eladója valóban tulajdonos-e. A vevő tehát tulajdonjogot szerzett akkor is, ha az eladó nem volt tulajdonos, föltéve, hogy a vevő ebben a tekintetben jóhiszeműen járt el. A jóhiszeműség követelményeit a 368. § részletezte.

A 367. §-ban használt „közárverés” fogalma arra utalt, hogy a törvény nem az önkéntes magánárverés esetét szabályozta, hanem a bírósági ítéletek végrehajtása sorsán alkalmazott kényszerárveréssel való tulajdonszerzést vonta hatálya alá.²⁹⁹

Hogy ezen törvényhely alapján eredeti vagy származékos szerzésmódon lehetett-e megszerezni a dolgot, ez alapvető kérdés, amire azonban a későbbi jogirodalom válaszai kapcsán kívánunk kitérni.

Ingatlanok közárverési vételére vonatkozó sajátos szabály nem létezett az *Optk*-ban. Ebben közrejátszhatott az is, hogy az ingók közárverési vételével való tulajdonszerzés szabályát az osztrák kódex a kereskedelmi forgalomban történő, nem tulajdonostól való tulajdonszerzés szabályai között helyezte el. Ingatlan esetében hasonló szabály – a közhiteles telekkönyvi nyilvántartás léte folytán – talán nem tűnt gyakorlati esetnek. Pedig GROSSCHMID későbbi, tömör summázatát – „*Ugyanis a tulajdonjognak vannak gradációi*”³⁰⁰, *holott a birtokos (bírlaló) mindig csak egy.*”³⁰¹ – nem pusztán az ingóságok körére, hanem elsősorban az ingatlanokra vonatkoztatta.

Az ingatlanok kényszerárverésen történő vételére az *Optk.* valójában nem adott különös szabályt. A GROSSCHMID által hivatkozott 1089. §-a³⁰² – ahogy GROSSCHMID később megállapította³⁰³ – éppen azt nem közölte, hogy az ún. bírói árverési vétel esetében mennyiben kell eltérni az általános szabályoktól.³⁰⁴ Utóbbiakat – az ingatlanok származékos, az *Optk.*

²⁹⁹ Szladits magánjogi tankönyve is ennek szabályára hivatkozott az ingóárverési vétellel kapcsolatban (A Magyar magánjog tankönyve II., Dologi jog. Bp. 1930. Grill, 102–103. o.)

³⁰⁰ retorikai alakzat; többszörös anadiplosis. fokozatosság, fokozatos átmenet; fokozat, fokozás, fokozódás
Read more: http://www.kislexikon.hu/gradacio_a.html#ixzz4YNgfip16

³⁰¹ Fejezetek kötelmi jogunk köréből Első kötet, Grill, Bp. 1932. 171. o., az előző old. u. bek-e a 171. oldalon folytatódó szövegének utolsó mondata

³⁰² „1089. § A bírói eladásoknál is a szerződések, s különösen a csere-, és adásvevési szerződés iránt felállított rendszabályoknak van rendszerint helye; amennyiben ezen törvényben, vagy a törvénykezési rendtartásban saját rendelkezések nem foglaltatvák.”.

³⁰³ Fejezetek első kötet 279. old.*** (három csillagos lábjegyzete).

³⁰⁴ Gyakori jogszabályelőkészítői „betegség”: az anyagi jog előkészítője nem tudja, vagy nem is tudhatja, hogy milyen eljárási szabályok – itt: végrehajtási eljárási szabályok – keretében fognak érvényesülni az anyagi jogi rendelkezések. A jelen esetben e rendelkezésből a jogalkalmazó számára az következhetett – mint azt az egy

szóhasználatával: közvetett szerzésének szabályait – az *Optk.* 431.³⁰⁵ s köv. §-a állapította meg, amely szerint a tulajdonszerzés feltétele a szerzési ügyletnek a telekkönyvbe való beiktatása (bekebelezése) volt. S ennek általános előfeltétele, hogy az átruházó bejegyzett tulajdonosa legyen az ingatlannak.

Az élők közötti tulajdonszerzés *Optk*-beli szabályainak későbbi értelmezői az átruházó fél tulajdonátruházási akaratának – az *animus*-nak – meglétét a tulajdonszerzés nélkülözhetetlen feltételének tekintették³⁰⁶. Ebből pedig még az *Optk* szabályai alapján is arra következtethetünk, hogy akár ingatlannak, akár ingónak kényszerárverésen (közárverésen) történt vétele kizárólag eredeti szerzésmóddal történhetett. Hiszen a tulajdonos átruházási akaratának (*animus*) hiánya, sőt annak az árverésen történő tulajdonszerzéssel kifejezetten ellentétes volta eleve kizárta a tulajdonos tulajdonátruházási akaratának meglétét, s emiatt azt is, hogy az árverési vétellel való tulajdonszerzés származékos módon történhessen meg.³⁰⁷ S bár az ingatlanok árverési vételére az *Optk.* nem tartalmazott speciális, eredeti tulajdonszerzést rendelő szabályt, mégis úgy véljük, ennek már akkor is eredeti szerzésmóddal kellett volna járnia, mert ez következett a származékos szerzés kötelező feltételének – az átruházó akaratának – hiányából. Ehhez természetesen, amint a rendi végrehajtási árverési vétellel kapcsolatosan jeleztük, arra is szükség volt, hogy a bírósági végrehajtási árverés szabályai megváltozzanak. Ezért itt csupán annyit kívánunk jelezni: — annak ellenére, hogy az *Optk.* semmilyen speciális szerzési szabályt nem adott az ingatlanok közárverésen való vételére nézve, amiből az következett volna, hogy ingatlan közárverésén az árverési vevő származékos módon szerzett — e kényszerárverési vétellel való tulajdonszerzés esete legalábbis nem volt akadálytalanul besorolható az *Optk.* származékos szerzésmódja körébe.³⁰⁸

Az *Optk.* ingók közárverési vételét szabályozó 367. §-ának szabálya a későbbi anyagi jogi törvénytervezetekben, törvényjavaslatokban lényegében fennmaradt. Így az 1900-ban készült minsztériumi tervezet³⁰⁹ 629., 631. §-ában³¹⁰, majd a 886. számú Törvényjavaslat, a polgári

évszázaddal későbbi jogtudósi megállapítás (MENYHÁRD fentebb idézett következtetése Dologi jog, ELTE Eötvös Kiadó, Bp. 2010. 192. o.) hasonló szabályra rögzítette: „*Nem ad szabályt a Ptk. (1959:IV. tv.), arra nézve, hogy a tulajdonátruházáshoz kell-e további aktus, pl. birtokba adás, ezért az egyes ilyen hatósági intézkedéssel történő tulajdonszerzés szabályaiból kiindulva kell a választ megadni.*”.

³⁰⁵ 2. Ingatlan dolgok átadása nyilvánkönyvekbe bejegyzés által. 431. §. Ingatlan dolgok tulajdonának átruházása végett szükséges, hogy a szerzési ügylet a e végre rendelt nyilvánkönyvekbe beiktattassék. Ezen beiktatás bekebelezésnek (betáblázásának) nevezetik.”

³⁰⁶ Ld. erre nézve a 74-es lábjegyzet szövegét.

³⁰⁷ GROSSCHMID ezzel ellentétes álláspontot foglalt el a Fejezetekben: „*T.i. az, hogy az ár. vétel származékos szerzés, nem controversia tárgya. S az ingó dolgot is az ár. vevő csak az átvétel (Dt. 6/41), jelzálogos követelést csak a telekkvi átírás által (Dt^{24/95}) szerzi meg.*” Fejezetek, Első kötet, Grill, Bp. 1932. 166. s köv. o. Nézetei részletes ismertetését követően térhetünk ki ezzel kapcsolatos saját véleményünk kifejtésére.

³⁰⁸ Az *Optk.* 1089. §-ának szabályából az a jogalkotói szándék következett, hogy a jogalkalmazónak – a végrehajtási árverés eljárási szabályaiból – kell következtetést levonnia arra nézve, hogy mennyiben kell eltérni a származékos szerzés általános szabályaitól, amely eltérés (tehát, ha bizonyosan nem származékos a szerzés, akkor az kényszerűen eredeti) akár oda is vezethet, hogy a végrehajtási árverési vétellel történő szerzés eredeti szerzésmódnak minősül.

³⁰⁹ Magyar Általános Polgári Törvénykönyv Tervezte Első szöveg, készítették az Igazságügyministerium kebelében szervezett állandó bizottság szerkesztő tagjai, második kiadás, Bp. Grill 1900.

³¹⁰ „629. § A 625-627. §-ok értelmében történt átruházás által a szerző – kivéve ha nincs jóhiszemben – tulajdonosná lesz akkor is, ha a dolog nem volt az átruházó tulajdona.”; „631. § A 629. § alapján a tulajdon szerzése be nem következik, ha a tulajdonostól a dolgot ellopták vagy elrabolták, vagy ha a tulajdonos a dolog birtokát akarata nélkül más módon veszítette el. Ugyanez áll, ha a dolog birtokát e módon oly birtokos veszítette el, a ki a tulajdonos irányában a dolgot terhelő jogonál vagy jogviszonyonál fogva volt a birtokra jogosítva. Az első bekezdés szabályát nem lehet alkalmazni a pénzre, az előmutatóra szóló és forgatható papírokra és oly dolgokra nézve, a melyeket valaki közárverésen, vagy kereskedőtől ennek üzleti körében, az efféle dolgok elárúsításával foglalkozó iparostól vagy termelőtől, vagy oly helyen és oly időben vásárolt, a hol és a mikor az efféle dolgokat elárúsítani szokták.”.

törvénykönyv I. törvényjavaslatában (460. és köv. §), majd a bizottsági szövegben³¹¹ (456. s köv. §) változatlan szabályozási felfogás volt megfigyelhető. A két világháború közötti időszak utolsó törvényalkotási kísérlete, a Magyarország Magánjogi Törvényjavaslatának 562. és 565. §-a pedig lényegében átvette a korábbi tervezet és javaslat szövegét.

Az ingatlanok közárverési vételével történő tulajdonszerzésre nézve azonban a fent említett törvénytervezetek, -javaslatok sem tartalmaztak rendelkezést, még utaló szabály szintjén sem.

Az anyagi jogi rendelkezések érvényesülési feltételeit megállapító végrehajtási szabályoknak a szabadságharc bukása utáni első változása az ösiségi nyíltparancsban jelent meg, amely általános jelleggel – tehát a nemesi birtokokra is kiterjedő hatállyal – az Optk. hatályba lépésétől kezdődően megszüntette a visszaváltási jogot, az árverésen szerzett bírói zálogot³¹², és azt rendelte, hogy az árverési vevő a dolog teljes tulajdonát szerzi meg³¹³. A korábban alapított szerződéses zálogjogok esetében az ősi vagyon a 32 éves elévülési időn túl még további 10 éven belül volt visszaváltható. Ezzel szemben az ún. bírói zálogjogok, amelyeket végrehajtási árverésen szereztek, már csak 32 éven belül voltak visszaválthatóak, a további 10 éves kedvezményben nem részesültek – TÓTH Lőrinc alábbi ismertetése szerint:

*„Úgysszinte a bírói zálogok is, ha a végrehajtási árverés olta még 32 év el nem telt, 1854 május 1-jeig kiválthatók. Így p. o. ha valaki a maga jószágát 1812.-ik év május 1-jén 32 évre zálogba adta, még most és 1854-ik év május 1-jeig azt kiválthatja, mert noha a zálogidő 1844-ik év május 1-jén kitelt, a cs. nyíltparancs szerint kedvezésül engedett 10 év csak 1854-ik év május 1-jén telik ki; de ha ugyanakkor (1812) jószágá végrehajtási árverésen eladatott, azt most már vissza nem válthatja, mert a kitűzött 32 éve még 1844 évben eltelt, bírói zálogokra nézve pedig a 10 éves kedvezés nincs megadva.”*³¹⁴ Vagyis bár a visszaváltási jogot általában eltörölte a nyíltparancs, azonban különböző tartamú és jelentős átmeneti időszakot biztosított a szerződéssel engedett zálogjog és a végrehajtási árverésen szerzett bírói zálogjogok visszaváltására. A köztörténet tankönyve ezt a szabályt is az önkényuralom egyértelműen negatív intézkedésének tekinti.³¹⁵ Pusztán jogszabályszerkesztési szempontból lehetne ezt a megoldást a zökkenőmentes átmenet előzékeny biztosítására tett szabályként is értékelni, ami különösen a drasztikus változtatások bevezetésekor egyáltalán nem lebecsülendő érték. Mégis igazat kell adnunk a köztörténeti álláspontnak, mert 10 évnyi átmeneti idő egy olyan kiváltság esetében, amelyik általános vélemény szerint akadályozta a forgalmat, egyértelműen csak a rendi jogegyenlőtlenség indokolatlan fennmaradását szolgálhatta.

2. Az önkényuralom enyhülése

a) Az I.T.Sz. anyagi jogi rendelkezései

Az önkényuralom enyhülésének szakaszában, 1861-ben hívták össze az Országbírói Értekezletet, amely arra volt hivatott, hogy a régi magánjog szabályait összhangba hozza a

³¹¹ Polgári Törvénykönyv javaslata bizottsági szöveg 886. szám Törvényjavaslat, a polgári törvénykönyv I. törvényjavaslat, Indokolás II. Bizottsági jelentés, 1913.

³¹² Erről számol be TÓTH Lőrinc i.m. 43. o. harmadik bek.: „A bírói zálogot jövőre megszünteti, s elrendeli, hogy ezentúl a végrehajtási árverés útján vett nemesi fekvő javak a vevőnek teljes, és visszaválthatatlan tulajdonaivá legyenek (20. §)”.

³¹³ 20. §, TÓTH Lőrinc ismertetése szerinti szöveget ZLINSZKY: A magyar magánjog... 173. o. első bek. b) pontjában ismerteti.

³¹⁴ TÓTH Lőrinc i.m.: 43. o. u. bek. és köv. o. végéig

³¹⁵ „Külön császári pápens rendezte ... az ösiség megszűnésének módozatait. Ez utóbbi – akár csak a hitbizományok alapítására bátorító szabályozás – messzemenő kedvezményeket tartalmazott a nemesi kiváltságok anyagi előnyökre váltására vonatkozóan, bizonyítva, hogy a kormányzat feudális elemek továbbéltetésétől sem tartózkodott, ha ennek révén lekötölezhette a magyarországi birtokos elitet.” Magyarország története a 19. században, osiris tankönyvek, szerk.: GERGELY András, 285. o. második bek. ue. és azt megelőző mondata.

magánjogunk polgári átalakítását megkezdő, de nem alkotmányosan bevezetett osztrák jogszabályok tartalmával – figyelemmel arra is, hogy alkotmányos módon való magyar jogalkotásról akkor még nem lehetett szó. Ahogyan ZLINSZKY Imre akadémiai székfoglalójában említi, ebben az időszakban lehetőség szerint minden oktrojált osztrák jogszabályt hatálytalanítani kívántak.³¹⁶

Az OBÉ által megállapított és a bírák által törvény helyett alkalmazandónak elfogadott Ideiglenes Törvénykezési Szabályok (I.T.Sz.) a magánjogot alapvetően megváltoztató *Optk.* alkalmazására nézve úgy rendelkeztek, hogy az *Optk.* ingatlanok megszerzésére és elidegenítésére vonatkozó rendelkezései, s általában a telekkönyvi rendelettel kapcsolatos rendelkezései – az országgyűlés intézkedéséig – ideiglenes jelleggel alkalmazandók.³¹⁷ Hasonlóan rendelkezett az I.T.Sz. I. rész 156. §-a.³¹⁸

Az ösiségi nyíltparancsnak az ösiség szabályainak eltörlésére vonatkozó rendelkezéseit az I.T.Sz. a 20. §-ával fenntartotta.

b) Az I.T.Sz. végrehajtási szabályai

Az ösiségi pátens végrehajtási jogra vonatkozó rendelkezéseit az I.T.Sz. 20. §-a szintén fenntartotta. Ilyen formán biztosítva maradt a végrehajtási árverési vevő teljes és visszaválthatatlan tulajdonszerzése minden elárverezett dologra nézve – a nyíltparancs által engedett átmeneti szabályok figyelembe vételével.

Az OBÉ megőrizte az 1849 előtt megalkotott törvényeket, s azokat vette a leendő végrehajtási jog alapjául, s azokhoz maga szabott kiegészítő, módosító rendelkezéseket. Ennek az is lett a következménye, hogy a végrehajtási jog szabályai rendkívül szétagoltan helyezkedtek el az írott jogban. Tehát a szóbeli perek bíróságait szabályozó 1836:XX tc., és a váltókövetelések behajtásáról rendelkező *Váltótörvény* I. rész 11. fejezete által megszabott, valamint a pénzbeli elmarasztalást magokban foglaló bírói ítéletek végrehajtása módját megállapító 1836:XV. tc. szabályait fenntartva, megváltoztatva maga is megállapított önálló végrehajtási szabályokat. A váltóbeli adós ingóin és váltóin a végrehajtató — az I.T.Sz. végrehajtási szabálya szerint³¹⁹ keletkezett végrehajtási zálogjoga alapján — kereshetett kielégítést. S döntő lépést tett a polgári jogegyenlőség irányában, amikor – az *Optk.*, a telekkönyvi rendelet és az ösiségi pátens nyomán – a mai értelemben vett általános jelleggel, tehát a korábbi nemesi birtokokra is kiterjedő hatállyal kötelező ingatlanvégrehajtást vezetett be, közte az ingatlan (állagának) árverését.³²⁰

³¹⁶ „Tudjuk, hogy az alkotmányos korszak hajnalán — 1861-ben — mily szenvedélyességgel semmisítették meg az abszolút hatalom intézményei” i.m. 32. o. harmadik bek.

³¹⁷ „21. § Szintugy fenntartatnak ideiglenesen az országgyűlés intézkedéseig az ausztriai polgári törvénykönyv mind azon rendeletei is, melyek az 1855-ik decz. 15-ki telekkönyvi rendelettel kapcsolatban állván, a telekkönyvek tárgyát képező valamely dolog szerzése vagy elidegenítése módjait meghatározzák.”. A közelmúltban, születésének 100 éves évfordulóján ünnepelt VILÁGHY Miklós az I.T.Sz.-ről szólva, egy 1971. évi rendes egyetemi előadásában ezt így aposztrofálta: „Úgy látszik, Magyarországon az ideiglenes dolgok tartanak a legtovább!”.

³¹⁸ Mindkét §-át idézi Dr. MÁRKUS Dezső: Az Osztrák Általános Polgári Törvénykönyv Mai Érvényében, 1907 Grill, Budapest Bevezetés 1. és 2. o., illetve Ideiglenes Törvénykezési Szabályok. Egyetlen hivatalos kiadás. Pest. Landerer és Heckenast sajátja. MDCCCLXI. 12. ill. 41. oldal. Az I.T.Sz.-ben említett ideiglenesség pedig egész 1960-ig tartott [1960:11. tvr. 95. §: „A felszabadulás előtt alkotott polgári jogi tartalmú jogszabályok, illetőleg a felszabadulás előtt alkotott jogszabályok polgári jogi tartalmú rendelkezései - az e törvényerejű rendelet mellékletében felsorolt kivételekkel - hatályukat veszítik.”.].

³¹⁹ I.T.Sz. 200. §: „Illyen zálogbeli jogokat nem csak szerződés, vagy végrendelet, és ezekkel összekapcsolt általadás útján lehet szerezni, hanem a II. Rész 11-dik fejezetében meghatározott biztosítási vagy végrehajtási összeírásból és bírói lezárásból is hasonló zálogjog származik.”.

³²⁰ I.T.Sz. 125–144. §§

Az árverésre bocsátható dolgokat ugyan még mindig az árverést szenvedő adós jelölhette ki, azonban e jogának gyakorlását lényegében függővé tette a végrehajtató általi elfogadástól, aki azt nem volt köteles elfogadni, ha az árverésre kijelölt dolgok nem voltak könnyen pénzzé tehetőek.³²¹ Tehát ez a szabály is még csak fokozatos előrelépést jelentett a végrehajtató általi kijelöléshez.³²² illetőleg a jelenlegi, az adós teljes vagyonára vezethető foglaláshoz képest. Emellett az adós általi kijelölés már korábban is lényegesen korlátozva volt, hiszen az 1836:XV. tc. 3. §-a is már – a kijelölési jog korlátjának³²³ be nem tartása esetére szankcióként – a kijelölési jog megfordulását, a kijelölésnek a végrehajtatóra történő átszállását rendelte.³²⁴ A változás tehát egy hosszabb fokozatos folyamat eredményeképpen valósult meg.

Az árverési vevő által szerezhető tulajdonjog előzményének számító, az elárverezendő ingatlanra létesített végrehajtási jelzálogjog csak most került bevezetésre. GROSSCHMID nevezte e jogot az árverési vevő tulajdonjoga előzményének.³²⁵ Ezen felül egy későbbi jogirodalmi vélemény³²⁶ az árverési vevő jóhiszemű tulajdonszerzésének feltételeként jelölte meg, hogy az árverési vevő tudott-e, tudnia kellett-e a végrehajtató jogának, a végrehajtási zálogjog fogyatékoságáról.

Az I.T.Sz. a korábbi magyar törvények rendelkezései alapján – külön az ingókra, s külön az ingatlanokra nézve – kívánta rögzíteni a zálogolás és becslés szabályait, előbbiekre a *Váltótörvény* II. része 11. fejezetének, utóbbiakra a pénzbeli elmarasztalást magokban foglaló bírói ítéletek végrehajtása módjáról szóló 1836:XV. tc.-nek a szabályait rendelte.³²⁷ Új szabályokat – az ingatlanokkal kapcsolatban – adott a telekkönyvi rendszerrel való összhang biztosításául.³²⁸

Az árverési vevő tulajdonszerzése szempontjából alapvető árverési feltételek hivatalbóli megállapítását (az árverés határnapjait, az árverés tárgyát, valamint a kikiáltási becsárt) a per bíróságához telepítette arra az esetre, ha a zár alá vett ingó, vagy ingatlan csak a végrehajtató végrehajtási zálogjogával volt terhelve.³²⁹ Az áttett ügy fóruma a tárgyalás végeztével megállapította az árverési feltételeket (egyebek mellett a kielégítési sorrendet).³³⁰

Egyéb esetben pedig, amikor a végrehajtató végrehajtási zálogjogán kívül másnak is volt zálogjoga vagy elsőbbségi joga a végrehajtandó ingatlanon, akkor a per bírása az ügyet áttette a telekkönyvi hatósághoz, vagy a megyei törvényszékhez,³³¹ amelyik kitűzte a hitelezők összejövételét az árverési feltételek megtárgyalására,³³² majd döntött az árverési

³²¹ I.T.Sz. 115. §

³²² 1881:LX. tc. a végrehajtási eljárásról 47. § negyedik bek.

³²³ 3. § „Ha a marasztalt Fél az oda ítélt sommának kielégítésére szolgáló elégséges vagyont kijelelni nem akarna, a kijelelés hasonló jussa a nyertes Felet illeti.”

³²⁴ A kijelölési jogtól különbözik az, hogy az adós az árverés sorrendjéről maga határozhat: Vht. 124. § (1) bek. I. mondat.

³²⁵ Fejezetek kötelmi jogunk köréből, jubileumi kiadás 1933. Bp. Grill, II. kötet második rész 675. o. † jelű lábjegyzet b) pontja.

³²⁶ AMBRÓZY Sándor: Bírói árverési vétel és rosszhiszeműség, Jogt. Közl. 1905. évf. 17. szám. 146-147. o.

³²⁷ I.T.Sz. 116. §: „A zálogolás és becslés az ingók tekintetében az 1840. XV. tc. II. részének 11-ik fejezete szerint, az ingatlanokra nézve pedig az 1832-6. XV. tc. 5-10 §-ai értelmében, és egyidejűleg teljesítendő.”

³²⁸ I.T.Sz. „111. § Hogy a végrehajtást szabályozó 1832/6. 20. tc. és az 1840. 15. tc. II. részének 11-ik fejezete a telekkönyvi rendszerrel összhangzásba hozassék, a végrehajtásra nézve következő szükséges pótló rendeletek lépnek hatályba.”

³²⁹ I.T.Sz. 125. §

³³⁰ ITSZ. 123. §

³³¹ I.T.Sz. 126. §

³³² I.T.Sz. 127. s 128. §, ez a későbbi vht. (1881:LX. tc.) 188. szerinti sorrendi tárgyalás előzménye volt.

feltételekről,³³³ amely ellen semmisségi panasznak és felfolyamodásnak volt helye, amelyek akkor voltak felfüggesztő hatályúak, ha azokat legkésőbb az árverést elrendelő végzés kézhezvételét követő három napon belül benyújtották.³³⁴ A kielégítési sorrendet megállapító végzés ellen is helye volt ún. felfolyamodásnak és a semmisségi panasznak, amelyek, ha a végzés kézbesítését követő 8 napon belül lettek benyújtva, halasztó hatályúak voltak.

Az elárverezett ingatlan vevőjének tulajdonszerzését úgy rendezte, hogy „*Mihelyt a vevő az árverési föltételeknek pontosan eleget tett: részére a megvett jószág tulajdoni joga a netalán átvállalt terhekkkel együtt, hivatalból bekebelezetik.*”³³⁵ Úgy véljük, a rendelkezés nem döntötte el, hogy a tulajdonjog a leütéssel, a vételár megfizetésével, vagy csak a telekkönyvi bejegyzéssel jött létre.

Az ingatlanon az árverés időpontjában fennálló terhek, ha azokat az árverési vevő átvállalta, fennmaradhattak.³³⁶ Vagyis egyébként semmilyen teher fennmaradásáról nem rendelkezett sem a *Váltótörvény*, sem az I.T.Sz. Ha pedig az árverési feltételeknek a vevő határidőre nem tett volna eleget, akkor bármely érdekelt – végrehajtató, vagy más hitelező, de akár maga a végrehajtást szenvedő kérésére is újabb árverést tűzött ki a telekkönyvet vezető bíróság.³³⁷

Az így bevezetett szabályozásban még szükségképpen keveredtek a forradalom előtti jogalkotás betáblázási, és az osztrák telekkönyvi bekebelezés fogalmai, mivel a betáblázás már gyakorlattá kezdett válni, míg az ingatlanok telekkönyvezésének hatalmas munkája éppen csak megkezdődött.

IX. A kiegyezéstől az 1881:LX. tc-ig megszületett végrehajtási szabályok

1. A Polgári törvénykezési rendtartás (1868:LIV. tc.)

A kiegyezéssel megindult magyar törvényalkotás kezdetén az ún. polgári törvénykezési rendtartás (a továbbiakban: *Ptrs.*³³⁸) keretében szabályozták a bírói határozatok végrehajtását. E törvényalkotás átvette az I.T.Sz.-szel fenntartott váltótörvényi szabályokat mind az ingók³³⁹ mind az ingatlanok tekintetében.³⁴⁰ Ingók vonatkozásában fenntartotta a *Váltótörvény* szabályát (II. rész 116. §), ami idáig hatályban volt az I.T.Sz. folytán, vagyis az árverési vételár azonnali készpénzben való kifizetését rendelte. Ezzel a vételár kifizetését és a dolog birtokba bocsátását (származékos szerzés időpontja) lényegében egyidejűvé tette.

³³³ I.T.Sz. 132. §

³³⁴ I.T.Sz. 117. §, ezen felül a kielégítési sorrend miatt 8 napon belül lehetett halasztó hatályú felfolyamodást tenni (137. §).

³³⁵ 143. § első mondat

³³⁶ 143. § első mondatának fentebb idézett szabálya utalt erre: „*Mihelyt a vevő az árverési föltételeknek pontosan eleget tett: részére a megvett jószág tulajdoni joga a netalán átvállalt terhekkkel együtt, hivatalból bekebelezetik.*”.

³³⁷ I.T.Sz. 143. § II. mondat

³³⁸ Az 1868:LIV. tc. rövidítése, amelyet IMLING Konrád használt A végrehajtási törvény magyarázata Bp., Franklin, 1907., 5. kiad. művében, amely a végrehajtási eljárásról szóló 1881:LX. tc. szabályait magyarázta. (Az 1881:LX. tc-t továbbiakban – a jelenleg hatályos, azonos tárgyú, 1994:LIII. tv.-től, a Vht.-tól való megkülönböztetésül – vht. rövidítéssel jelöljük)

³³⁹ *Ptrs.* (1868:LIV. tc.): „*Ingóárverés 406. § Minden tárgy a becsáron, s ha ez meg nem ajánlatnék, azon alól is kikiáltandó, és a legtöbbet ígérőnek háromszori kikiáltás után ugyanazon árverésen minden esetre odaadandó. 407. § Árverésnél minden tárgy készpénzzel fizetetik. ...*”.

³⁴⁰ *Ptrs.* (1868:LIV. tc.) 458. §-a szószó szerint megismételte az I.T.Sz. 143. §-ának első mondatát.

[Az állag értékesítése helyett a végrehajtató (végrehajtást kérő) választhatta az ingatlan hatósági haszonbérbeadását is, s az így befolyt haszonbérből történő kielégítést.³⁴¹ Ez a kielégítési mód azért érdemel figyelmet, mert átvezetett a végrehajtató általi haszonvétel végrehajtási formájából a későbbi, akár a haszonélvezetre és az ún. vállalati – működő és továbbra is működtethető vagyona vezethető – végrehajtás későbbi módjához.]

A *Ptrs*-ben jelent meg először az ingó és ingatlan árverési vétele közti különbségtétel a végrehajtási jogban, amikor is az ingatlan árverésével szemben alaki sérelmek alapján lehetővé tette az árverés elleni semmisségi panaszt, ami meggátolta az árverés jogerőre emelkedését. Az árverés megsemmisítése folytán az ingatlan árverési vevője elveszthette az árverésen megszerzett tulajdonát. Ugyan az ingó árverési vételével kapcsolatos jóhiszemű tulajdonszerzés védelme, amit később a vht. állapított meg, itt még nem szerepel, de az ingóárveréssel szembeni ún. elsőbbségi bejelentések³⁴² esetére jogkövetkezményként az igényperек külön fejezeti szabályainak alkalmazását rendelte, amely az árverés hatályát nem érintette, csak a befolyt árverési vételár felosztását: „ennek elintézéséig pedig az árverésen bejött összeg letétileg kezeltetik.”³⁴³ Ingók foglalása esetén a foglalástól számított 15 napon belül benyújtott igénykereset halasztó hatályú volt.³⁴⁴ Ingatlanok foglalása elleni igénykereset akkor minősült ilyennek, ha azt a foglalásról közzétett hirdetményben (a törvényben „hirdetvény”³⁴⁵) megjelölt határidőn belül nyújtották be.³⁴⁶ Az ezt követően benyújtott igénykereset már csak a vételárra vonatkozhatott.³⁴⁷

Az így megállapított végrehajtási szabályoknak szinte azonnal lett közzétett bírósági jogesete, amelyben az árverési vétel jogbiztonságát rögzítette a Hétszemélyes tábla:

„Hétszemélyes tábla 1493. polg. sz. 1869. márcz. 18.

Ha a bíróiképen elárverezett ingók a készpénzzel fizető vevőknek minden megszorítás nélkül adattak át, az ekkép szerzett tulajdoni jogot megszorító feltételt árverés után hivatalból nem szabhat a bíróság, s ily végzés az érdekelt felek meghallgatása nélkül szabály-szerűen hozottnak nem tekinthetvén, megsemmisítetik.”³⁴⁸

Az árverési feltételek rögzítése azért kiemelkedő fontosságú, mert annak tartalma az árverési vevő jóhiszeműsége szempontjából nyert jelentőséget. Az árverési vevő ebből tudhatta, hogy milyen ingatlant, milyen feltételekkel bocsátanak árverésre.

A *Ptrs.* magyarázatában ÖKRÖSS Bálint helytelenítette azt a lehetőséget, hogy:

„...a bíró a végrehajtató fél tervezete nyomán megállapított és közzé tett árverési feltételeket a többi érdekelttel írásbeli előterjesztésére utólagosan módosíthatja. A vevőnek egész az árverezés időpontjáig

³⁴¹ *Ptrs.* (1868:LIV. tc.) 417–420. §§

³⁴² Az ún. elsőbbségi igény (E.) fogalmát a Magyar Jogi Lexikon szócikke így rögzítette: „Elsőbbségi igény alatt értjük valamely hitelezőnek azt a z igényét, hogy a zálogtárgyból saját követleést más hitelezőét megelőzőleg elégíthesse ki. E. támad ezek szerint, amint a hitelező elsőbbségi joga érvényesítésének feltételei bekövetkeztek.” szerk.: MÁRKUS Dezső, III. kötet, Bp., Pallas Irodalmi és Nyomdai Részvénytársaság 1900. a szócikk szerzője: BERINKEY (Dénés)

³⁴³ *Ptrs.* II. fejezet Végrehajtás ingóságokra 410. §

³⁴⁴ 464. §

³⁴⁵ 465. s k. §

³⁴⁶ 465. §

³⁴⁷ 473. §

³⁴⁸ „Jogtudományi Közlöny Negyedik évfolyam 1. szám Pest, 1869. január 3., a budapesti, nagy-váradi és kassai ügyvédi egyletek közlönye; Melléklet a »Jogtudományi Közlöny« 23-ik számához. CURIAI ITÉLETEK. ...153. BÍRÓI ÁRVERÉSEN VETT INGÓK.”

soha sincs a feltételek iránt biztos tájékozása, — a mi főleg nagyobb ingatlanok árverezésénél a birtok értékesítésére káros hatással van.”³⁴⁹

A kifejtett álláspont önmagában teljes mértékben helyeselhető, azonban a törvényi szabály fényében a kritika mégsem látszik teljességgel helytállónak:

„431. § Mind az igénylőknek, mind a jelzálogos hitelezőknek, mind a marasztalt félnek van joguk netaláni észrevételeiket az árverésre kitűzött első határidő első felében a telekkönyvi hatósághoz benyújtani. A beadott észrevételek szerint a feltételek módosíthatók.”

A jogtörténeti elemzést – egyebek mellett – azért tartottuk szükségesnek, hogy kideríthető lehessen, ki és milyen jogcímen vitathatja az árverési vevő ezen a címen történt tulajdonszerzését. Ugyancsak ezt a jogcímet keresi az a kérdés, hogy az árverési vevő milyen címen követelheti a tulajdonjogát, ha annak bejegyzésére nem kerül sor. A kérdésre az I.T.Sz. által hatályában fenntartott szabályok és a Ptrs. szabályai alapján lefolytatott végrehajtási árverési tulajdonszerzési vitában a Curia a következőket válaszolta:

„37. Jóllehet a bírói árverés ténye rendszerint hiv. okmánnyal igazolandó, mégis oly esetben, midőn a végrehajtási iratok elvesztek, az árverési vevő nem fosztható meg attól, hogy a birtoknak bírói árverésen történt megvételét és azt, hogy az árverési feltételeknek a vételár lefizetése által eleget tett, per útján más perrendszerű bizonyítékokkal igazolhassa, s ennek alapján a tulajdonjognak nevére leendő bejegyzését kérelmezhesse” 1879. jan. 29. 12.678/78. (D. r. f. XXIV. 40.).³⁵⁰

Egyértelműen látható, hogy a Curia nem utasította a végrehajtási eljárás keretén belüli jogorvoslati útra a jogkereső árverési vevőt a tulajdoni keresetével, hanem tulajdoni igényének megállapíthatósága iránti keresetösségi jogát elismerte. Annak ellenére így járt el, hogy jogtörténetünknek ebben a szakaszában, illetőleg előtte s – mint jeleztük, egészen 1960-ig – nem létezett tételes jogi szabály az ingatlanok közárverési vételével történő eredeti szerzőmódra nézve. A döntés előremutató dogmatikai felfogást tükrözött, mert a Curia jogszabályi hiányosság dacára észlelte, hogy az árverési vevő tulajdonjogi keresettel követelheti az ingatlan tulajdonát.

Lényegében a fenti kérdésre válaszolt az a másik curiai döntés is, amelyik a megtörtént árverési vétel bejegyzésének elmulasztása esetére is megengedte, hogy az árverési vevő külön perben igazolhassa tulajdonszerzését.³⁵¹

Az ingatlanok árverési vétele eredeti szerzőmódjának megalapozását – törvényi szabály hiányában – a bírói gyakorlat végezte el. A tulajdonszerzés lényegi feltétele volt az árverési vevő jóhiszemű magatartása. Ezt a követelményt következetesen alkalmazták a bíróságok akár az árverési vevő tulajdonjogi keresete, akár a vele szemben pl. szolgalmi jogot állító személy dologi jogi keresete tekintetében.

³⁴⁹ Magyar polgári törvénykezési rendtartás. (1868. LIV. törvénycikk.) Összehasonlító és felvilágosító jegyzetekkel kísérve ÖKRÖSS Bálint, k. és v. ügyvéd, a m. kir. igazságügyminisztérium osztálytanácsosa, s a M. T. Akadémia I. tagja által. Pest, Pfeifer Ferdinánd, 1870. 394. o.—397. o. 1-17. pont közt a 6. pontban.

³⁵⁰ Felsőbíróságaink elvi határozatai a kir. Curia és a kir. ítélőtáblák döntéseinek rendszeres gyűjteménye, készítette Dr. MÁRKUS Dezső, az első kiadás IV. (pótló) kötete Bp. 1894. Grill. 37. jogeset, más közlésben: Döntvénytár, A magy kir. Curia semmitőszéki és legfőbb ítélőszéki osztályának elvi jelentőségű határozatai régi folyam XXIX. kötet 23. jogeset.

³⁵¹ „Az ingatlan birtoknak végrehajtási árverésen történt eladása, ha a végrehajtás telekkönyvi feljegyzése elmulasztott, nem szolgál akadályul arra, hogy az időközben jóhiszeműleg telekkönyvi tulajdonjogot szerzett fél, e jogát az árverési vevővel szemben ne érvényesítse.” (1876. május 15-én 4114. sz. alatt.) Döntvénytár, A magy kir. Curia semmitőszéki és legfőbb ítélőszéki osztályának elvi jelentőségű határozatai, gyűjtötték: Dr. Dárday Sándor, a Jogt. Közlöny szerkesztője, Dr. Gallu József, kir. ítélőtáblai bíró, Zlinszky Imre, kir. táblai bíró, XV. folyam, 99. sz. jogeset, 185. – 186. old., Budapest, 1877., Franklin-Társulat.

2. A tulajdonszerzésre és a végrehajtásra vonatkozó jogszabályok irodalma

ZLINSZKY Imre a telekkönyvi rendszerről tartott akadémiai székfoglalójában külön foglalkozott az árverési vétel, elsősorban az ingatlanok kényszerárverési vétele és a telekkönyvi bejegyzés viszonyával. Értelemszerűen nem érintette az *Optk.* 367-368. §-ának anyagi jogi szabályát, hanem kizárólag a végrehajtási és a telekkönyvi szabályokból, továbbá – az árverési vevő tulajdonszerzésének időpontját illetően – az árverési vétel jellemzőiből kiindulva következtette azt, hogy az ingatlanok végrehajtási árverési vétele eredeti tulajdonszerzés, vagy legalábbis annak kell lennie.³⁵²

Az ingatlan árverési vétele útján szerző fél eredeti szerzőismódjának *de lege ferenda* indokoltságát részletesen kifejtette, és a kötelező, konstitutív telekkönyvi szerzés alóli kivétel három esete közé sorolta az öröklés, az elbirtoklás mellett³⁵³, azon az alapon, hogy az árverési vétel a leütéssel tulajdont keletkeztet.

Az alábbiakban kizárólag az árverési vétel eredeti szerzőismódjáról kifejtett érveit tekintjük át. Érvelését annak az ellentétnek a kimutatásával kezdi, hogy bár az árverési vevő ingatlan vételekor rendszerint nem fizeti ki a vételárat, mégis azonnal birtokba léphet.³⁵⁴ A vht. Jogtudományi Közlönyben közzétett törvényjavaslatának 181. §-a (a későbbi törvény 180. §-a) az árverési vevő árverést követő 8 nap utáni birtokbahelyezését kívánta elrendelni.³⁵⁵

ZLINSZKY amellet foglalt állást, hogy a végrehajtási árverési vevő a leütéssel szerzi meg a tulajdont, szemben azon nézetekkel, amelyek szerint a tulajdonszerzés a bejegyzéssel valósul meg. Megjelölte a korabeli német nyelvű irodalomból a *pro* és *contra* álláspontok képviselőit.³⁵⁶

A bejegyzéssel történő szerzés hívei szerint – idézi ZLINSZKY – azonban csak adásvétel jön létre, amely ezért csak (kötelmi) „*czímet ad*”, tehát a tulajdonszerzés csak a bejegyzéssel jöhet létre.

„*Ez azonban nem áll. Az árverési vevő nem köt adásvételi szerződést, annak ajánlata nem tekinthető ígéretnek és a leütés az ígéret elfogadásának. A vevő irányában sem a végrehajtható, sem a végrehajtott fél nincs lekötöztetve, a vevő ezektől nem követelhet sem szavatosságot, sem a birtokátadását, s nem ezeknek tartozik fizetni a vételárat, ...*”.³⁵⁷

ZLINSZKY azzal indokolja a vevő leütéssel való tulajdonszerzését, hogy a végrehajtást szenvedő már nem gyakorolhat semmilyen tulajdonjogi részjogosítványt, viszont amíg az ingatlan a vevő nevére kerül, addig sem maradhat gazdátlan a dolog:

³⁵² ZLINSZKY Imre: A telekkönyvi intézmény befolyása a tulajdonjog szerzésére és érvényesítésére, akadémiai székfoglaló 1877. jan. 20-án, Értekezések a társadalmi tudományok köréből, MTA negyedik kötet, szerk.: FRAKNÓI Vilmos, Budapest, 1878., MTA Kiadóhivatala 38-40. o., illetőleg „*Szintúgy nem alkalmazható a telekkönyvi rendszer a végrehajtási árverések folytán megszerzett tulajdonjogra sem.*” 38. oldal első bek.

³⁵³ Akadémiai székfoglaló 34. o. u. bek. s köv. o., illetve 38. o. első bek.

³⁵⁴ Erre nézve szabály sem az I.T.Sz-ben, sem a *Ptrs*-ben nem található.

³⁵⁵ A Jogtudományi Közlöny 1877. évf. 5. szám, Melléklet a Jogtudományi Közlönyhöz, 17. old. második hasáb (Digitális Törvényhozási Tudástár)

³⁵⁶ Mellette: Stobbe: Das deutsche Privatrecht II. kötet, 153. 1., Dernburg: Lehrbuch des preussischen Privatrechts I. köt. 778., Regelsberger: Civilrechtliche Erörterungen I. k. 195. 1. és Strohall: Die Eintragungs Theorie in ihrer Geltung für das österreichische Recht (Grünhut: Zeitschrift. für das Privat- und öffentliche Recht der Gegenwart III. k.); ellene: Kraintz: Az österr. Gerichtsz- und Zeitungs 1868. évi 97. számában, Pfaff: Geld als Mittel der pfandrechtlichen Sicherstellung 22. 1., és Meibom: Mecklenburgischer Hypothekenrecht 214. 1. ZLINSZKY akadémiai székfoglaló: 38. o.

³⁵⁷ ZLINSZKY akadémiai székfoglaló: 38. o. u. bek. és köv. o.

„miután pedig a birtok uratlanná nem vált, tulajdonosa más nem lehet mint a vevő, ki attól a pillanattól kezdve, midőn a birtok nevére leüttetett a tulajdonos jogait tényleg gyakorolja is.”³⁵⁸

A továbbiakban azzal érvel, hogy ha az ingatlan időközben harmadik személy birtokába kerülne, akkor e harmadik személlyel szemben kizárólag az árverési vevő lesz jogosult *actio negatoria* keretében fellépni, s nem a végrehajtást szenvedett, noha még ő van tulajdonosként bejegyezve. Az árverést szenvedett személy – folytatja – nem jogosult sem átruházni, sem megterhelni az elárverezett ingatlant, legfeljebb, ha telekkönyv-vezetési mulasztás folytán elmarad a végrehajtás feljegyzése.³⁵⁹ Itt hallgatólagosan az 1876. május 15-án kelt 4114. sz. legfőbb ítélőszéki határozat tényállására [Döntvénytár első folyam XV. kötet 90. (helyesen: 99.) sz.] utal. De ilyenkor is az árverési vevő lesz jogosult a harmadik személy telekkönyvi bekebelezését megtámadni – így ZLINSZKY.

Akadémiai székfoglalója további ellenérveket is elemez, nevezetesen azt, hogy ha a vevő elmulasztja megfizetni a vételárat, nem teljesítvén az árverési feltételeket, annak következtében nem szerezhet tulajdont, ami kizárja azt, hogy a vételár lefizetése előtt tulajdont szerezhetett volna már a leütés tényével.³⁶⁰

Ennek cáfolatául a székfoglalóban ZLINSZKY azzal érvel, hogy ilyenkor a késedelmes vevővel szemben visszárvetés fogatosítható: „A vevő ez állásán nem csak nem változtat semmit, hogy az esetben, ha a vevő a vételárt le nem fizette, ellene visszárvetésnek van helye”³⁶¹, amit úgy tekint, mint ami ismételten az ő tulajdonjogát igazolja, hiszen visszárvetés csak tulajdonossal szemben rendelhető el.³⁶²

Pusztán a *Ptrs.* 459. §-ának – lábjegyzetben – idézett első bekezdéséből még nem következtethetünk a leütéssel való tulajdonszerzésre. Azonban a második bekezdés rendelkezése: „Ha ez újabb árverésen az előbbi vételárnál kevesebb jönne be, a veszteséget a korábbi vevő viseli; de viszont a netaláni többlet is azt illeti.” már erre utal. (A *Ptrs.* ezen második bekezdése tartalmilag megegyezett az I.T.Sz. II. rész 143. § második bekezdésével.³⁶³) Ha ugyanis az első árverésen elért vételárhoz képest a második árverés magasabb áron lett leütve, és a többlet a korábbi árverési vevőt illette, ebből valóban arra lehetett következtetni, hogy a második árverés az első árverés vevőjével szemben lett lefolytatva, egyébként a második árverésen elért vételárhoz (annak az első vételárat meghaladó részéhez) nem juthatott volna hozzá. Ha pedig a vételár-többlet őt illette, ez szükségképpen azt jelentette, hogy egészen a második árverés leütéséig az övé volt az ingatlan tulajdonjoga. Tehát megállapíthatjuk, hogy ZLINSZKYnek az az álláspontja, hogy az ingatlan árverési vevője **nem** a nyilvánkönyvi bejegyzéssel, hanem a leütéssel szerezte meg a tulajdont, a *Ptrs.* 459. §-án alapulhatott.³⁶⁴

³⁵⁸ Akadémiai székfoglaló 39. o. második bek. Ezt a helyzetet változtatta meg később a Vht. 154. § (1) bek.-e és a 153. § (2) b) pontja, amely szabályok a tulajdonszerzést és a birtokba lépést igyekeztek egymáshoz közelíteni.

³⁵⁹ A be nem jegyzett joggal kapcsolatos jogkövetkezmények tekintetében utalunk SÁRFFY Telekkönyvi rendtartás, Bp. 1941. a szerző kiadása, 134. o. u. bek. skk. fentebb már idézett megállapításaira, illetőleg az 1855. december 15-i keltű – birodalmi, osztrák – I.M. rendelet 62. §, fentebb szintén idézett, első két bekezdésére.

³⁶⁰ ZLINSZKY akadémiai székfoglaló 39. o. u. bek.

³⁶¹ *Ptrs.* (1868:LIV. tc.) 459. §: „Ha a vevő az árverési feltételeknek a kitűzött időben eleget nem tett: a bánatpénz elvesztésén felül, a mely a bekeblezett hitelezők sorrend szerinti kielégítésére fog fordíttatni, az illető hatóság, az érdekelt felek bármelyike kérelmére, a birtok újabb árverését elrendeli, s azt csak egy árverési határnap kitűzése, de a 434. §-ban körülírt feltételek megtartása mellett, az előbbi becsáron alól is elárverezteti.”

³⁶² Akadémiai székfoglaló 39. o. u. bek. és köv. o.

³⁶³ „Ha ez újabb árverésnél az előbbi vételárnál kevesebb jönne be: a veszteséget a korábbi vevő viseli. Ellenben a netaláni többlet is őtet illeti.”

³⁶⁴ Az előző bekezdésben említett két szabály (I.T.Sz. 143. § második bekezdése és *Ptrs.* 459. § második bekezdése mintha tovább is menne ezen az állásponton, mert ha az árverési feltétel nem teljesítése jelentené a bontó feltételt, akkor az első árverés vevője, már nem lenne jogosult a második árverés nyomán befolyt vételárnak a korábbi vételárat meghaladó részére, hiszen a bontó feltétel hatására a tulajdonjogát már korábban el kellett volna

ZLINSZKY úgy látta, hogy a vételár meg nem fizetése már csak bontó feltétele az első árverésen szerzett tulajdonjogának:

„mert a vételár le nem fizetése bontó feltételt képez mely tehát a feltétel be nem következéig a jog minőségére nincs befolyással, ez tehát nem csak nem zárja ki, hogy a vevő a vételár lefizetése előtt is tulajdonosnak tekintessék, sőt ellenkezőleg az, hogy ez esetben ellene árverés kérhető, mert az árverés épen a tulajdonos ellen szokott foganatosíttatni, ha az kötelmeinek meg nem felel, az tehát, hogy a visszárvetés a vevő ellen rendeltetik el, inkább azt tanúsítja, hogy ő tekintetik tulajdonosnak, nem pedig a végrehajtást szenvedett s a telekkönyvben mégis mindig tulajdonosként jelentkező fél. Hogy ez így áll tanúsítja az is, hogy a végrehajtást szenvedett is kérheti a visszárvételt, már pedig az, hogy valaki saját tulajdonára harmadik fél ellen kérjen végrehajtást oly jogi képtelenség, melyet bővebben fejtegetni nem kell.”

A továbbiakban azzal érvel, hogy ha az ingatlan időközben harmadik személy birtokába kerülne, akkor e harmadik személlyel szemben kizárólag az árverési vevő lesz jogosult *actio negatoria* keretében fellépni, s nem a végrehajtást szenvedett, noha még ő van tulajdonosként bejegyezve. Az árverést szenvedett személy – folytatja – nem jogosult sem átruházni, sem megterhelni az elárverezett ingatlant, legfeljebb, ha telekkönyv-vezetési mulasztás folytán elmarad a végrehajtás feljegyzése. De ilyenkor is az árverési vevő lesz jogosult a harmadik személy telekkönyvi bekebelezését megtámadni – így ZLINSZKY.

A *Ptrs.* 459. § második bekezdéséből még az is következett, hogy az árverési vevő tulajdonjoga nem az árverési feltételek teljesítésének elmulasztásával mint bontó feltétellel, hanem csak a második árverés leütésével szűnt meg, hiszen különben nem lett volna jogcíme a második árverés vételárának az első árverés vételárát meghaladó részére. A leütéssel való tulajdonszerzésre vonatkozó álláspontja tehát kétségtelenül törvényi rendelkezésre támaszkodhatott.

Vizsont a *Ptrs.* 458. §-ának első mondata ezzel ellentétes törvényhozói akaratot tükrözött: az árverezett ingatlanra a vevő tulajdonjogának bekebeleztetése iránt, hivatalból való intézkedés csak az árverési feltételek vevő általi teljesítése, azaz a vételár lefizetése után történhetett meg.³⁶⁵

A másik kétséget ébresztő rendelkezés a *Ptrs.* 442. §-a,³⁶⁶ s az arra alapított egyik –, igaz több mint tíz évvel későbbi – curiai ítélet megállapítása:

„Habár való, h. alp. 1876. évi apr. 14-én felp-ek jogelőde elhalt H. Istvánnak a ránci 17. számú tkjv-ben foglalt ingatlan birtokát árverésen megvette, ebből még nem következik, hogy ő az ingatlanoknak azonnal tulajdonosává vált és azokat használatba venni jogosítva lett volna, mert e jog az árverési vevőt csak akkor illeti meg, ha az árverés jogerőre emelkedik, s így arról, h. a tulajdonjog is az árverési vevőt

vesztie. Mivel azonban jogosulttá vált a későbbi és a korábbi vételár különbözetére, ez csak úgy volt lehetséges, hogy a jogszabály őt tekintette a dolog tulajdonosának. Ebben az értelemben minősíthette a második árverést ZLINSZKY az első árverés vevőjével szembeni visszárvetésnek, mert hiszen az árverés, ha az kényszerű, mindig a dolog tulajdonosával szemben érvényesül. Mindazonáltal úgy látjuk, hogy a visszárvetés nem a dolog tulajdonosával szemben tulajdonjoga alapján lett elrendelendő, hanem inkább a vételár meg nem fizetése jogszabálysértő magatartásával szembeni szankció részeként. Viszont a jogszabálynak az a rendelkezése, amely az első árverés vevőjét a második árverésen befolyt többletvételárból részesítette, már nyilvánvalóan az első árverési vevő tulajdonosi jogállására vezethető vissza.

³⁶⁵ „458. § Mihelyt a vevő az árverési feltételeknek eleget tett, részére a megvett jószág tulajdoni joga, a netalán átvállalt terhekkal együtt, hivatalból bekebeleztetik. A hol telekkönyv nem létezik, a vevőnek hivatalos bizonyítvány adatik, mely a szerzett tulajdonjog bizonyítékul szolgál.”

³⁶⁶ „442. § Az árverésnél felmerült alaki sérelmek alapján mind a végrehajtható, mind a végrehajtást szenvedő fél s a jelzálogos hitelezők semmiségi panaszszal élhetnek. Ezen semmiségi panasz az árverés jogerőre emelkedését meggátolja.”

*illeti, többé kétség nem lehet. Ez azonban jelen esetben nem történt, mert H. István az árverés ellen semmisségi panasszal élván, a prdts. azon időben hatályban volt 442. §-a értelmében nemcsak jogerőre nem emelkedett, sőt 1876. évi decz. hó 6-án megsemmisítettén, alp. az árverés folytán az ingatlanokhoz semminemű jogot nem szerzett ...”.*³⁶⁷

Vagyis nem csupán az a feltétele az árverési vevő tulajdonszerzésének, hogy ő teljesítse az árverési feltételeket, hanem az is, hogy az árverés jogerőre emelkedjen. Ez utóbbit nem csupán az árverés megsemmisítése, hanem már a semmisségi panasz előterjesztése is megakadályozta a *Ptrs.* 442. §-a szerint. Ilyen formán a 459. §-ból ZLINSZKY által levont tartalom és a 442. § ellentétben állottak.³⁶⁸

A fentiekből nem csupán ZLINSZKY és a Curia törvényértelmezése közötti különbség állapítható meg, hanem mindez egyúttal rávilágít a jogszabályon alapuló kényszerárverés jogszabályi feltételeinek másik sajátosságára. Arra, hogy végrehajtási árverési vételkor a vevővel szembeni oldalon –, ahogyan ezt ZLINSZKY kiemelte – nem eladó áll, hanem olyan személyek, akiket jogszabály rendelt arra, hogy az árverést lebonyolítsák, az árverezett dolgot elidegenítsék, s a vételárat beszedjék. Álláspontja –, hogy nem fogadható el a származékos szerzés nézete – feltétlenül helytálló, hiszen nincsen sem kötelmi ügylet, melyben a tulajdonos elkötelezte volna magát az árverezett dolog tulajdonának átruházására, sem pedig rendelkező ügylet, azaz dologi, tulajdonjogátruházó jogügylet, a tulajdonosnak a tulajdonátruházási akarata hiányában.

ZLINSZKY és a Curia jogértelmezésének különbsége pedig abból eredeztethető, hogy az anyagi jogi szabályban az ingók és az ingatlanok e téren történő szerzése tekintetében indokolhatatlan különbség mutatkozott.

Tehát bár az Országos Bírói Értekezlet az I.T.Sz-ben, majd a magyar törvényhozó a *Ptrs.*-ben egyfelől arra az álláspontra helyezkedett, hogy az árverés leütésével a legtöbbet ígérő személy tulajdonjogot nyert, másfelől – a ingatlan tulajdonának kényszerárveréssel való szerzésének eredeti módját és dologi jogcímét megállapító anyagi jogi törvény hiánya miatt – a jogalkotó kénytelen volt eljárási jogintézményekkel meghatározni a tulajdonszerzés feltételeit. Így az ingatlan árverésének jogerőre emelkedése, illetve az árverés lebonyolításával szembeni halasztó hatályú jogorvoslat megengedésének kényszerű figyelembe vétele nyomán az árverés megsemmisítésére is sor kerülhetett,³⁶⁹ s ez az eljárásjogi tény – ellenkező anyagi jogi szabály hiányában – az ingatlan árveréssel történő tulajdonszerzését megakadályozta. A kötelező jogszabályi rendelkezésen alapuló kényszerintézkedéssel szemben – a jogállamiság hallgatólagosan elfogadott elvéből következően – szükségszerű volt a jogorvoslat megengedése. Mivel a tulajdonszerzést anyagi jogszabály nem állapította meg, a jóhiszemű vevő tulajdonszerzésének védelmére nézve szintén nem létezett anyagi vagy eljárási jogszabály, ezért a tulajdonszerzéshez meg kellett várni a végrehajtási eljárásban benyújtott jogorvoslati kérelmek határidejének eredménytelen lejárta, illetőleg a határidőben benyújtott jogorvoslatok elbírálását. S helytadó határozat esetében ez az árverés megsemmisítésével járt, ami pedig az árverési vétel hatálytalanságát, sőt érvénytelenségét is okozhatta, ha külön szabály ezzel ellentétes rendelkezést nem adott.

³⁶⁷ Curia 1887. decz. 5482. J. 88. 22., in: MÁRKUS Dezső: Felsőbíróságaink elvi határozatai, a kir. Curia és a kir. ítélőtáblák döntéseinek rendszeres gyűjteménye, I. kötet, Dologi és kötelmi jog második bővített és jav. kiadás, 1893. Bp., Grill Károly könyvkereskedése, 54. o. 168. jogeset alatt. Fentebb idéztük már abból a szempontból, hogy az ingatlan árverési vételével történő tulajdonszerzés időpontját anyagi jogszabály nem határozta meg kellően, s ebből fakadt azután az, hogy az eljárási jog ezt egy folyamatként határozta meg.

³⁶⁸ A *Ptrs.* szabálya ebben a tekintetben lényegében követte az I.T.Sz II. 143. § második bekezdésének rendelkezését. Mégis az 1867-es kiegészítést követően, vélhetően nagy sietséggel létrehozott *Ptrs.* egyenetlensége bizonyára e körülmény rovására írható.

³⁶⁹ *Ptrs.* 442. §-a

A fentiek miatt az árverési vevő tulajdonszerzése egy elhúzódó folyamat eredménye lett.³⁷⁰ Ez a következmény azonban ellentétben állt a leütéssel történő tulajdonszerzés felfogásával, s ami lényegesebb, az ingatlan kényszerárverési vételének szükségszerűen eredeti szerzőismódjával, benne a jóhiszeműen eljáró árverési vevő védelmével. A leütéssel és a bejegyzéssel történő tulajdonszerzés egymással versengő felfogása bírósági jogértelmezések tárgyává vált, amint ezt a későbbi bírói gyakorlat jól mutatta is. Végül is az ingatlan árverési vevőjének a dologi jogosulttal, a birtokossal szembeni, illetőleg a harmadik személyek által az ingatlanárverési vevővel szemben támasztható dologi jogi igényei polgári perben történő érvényesítésének feltételeit a bírósági joggyakorlat kialakította, de – a tételes eljárási jogi rendelkezések miatt – azon nem változtatható, hogy nem egy adott, sajátos, az eredeti szerzést megalapító jogi tény által keletkezett az árverési vevő tulajdonjoga.

A kényszerárverési vételre vonatkozó jogirodalomból ki kell emelnünk ZLINSZKY Imrének az 1878-ban megjelent nagyhatású, számos kiadást megért polgári jogi összefoglaló művét.³⁷¹ Az árverési vételt az ingatlanárverés esetében is eredeti szerzőismódnak tartotta azon ellenkező nézetek dacára, amelyek szerint az ingatlan árverési vevője a telekkönyvbe való bejegyzéssel szerzi meg a tulajdonjogot. Álláspontját ugyancsak arra alapította, hogy ha az elárverezett ingatlan másnak a birtokába kerülne, azt nem az árverést szenvedett, hanem egyedül az árverési vevő szerezheti vissza tulajdoni keresettel:

*„Mert ha a birtok vagy annak egyes része más birtokába kerül, azt tulajdonkereset útján csak a vevő és nem a végrehajtást szenvedett követelheti vissza, vagy ha a tulajdonjog gyakorlatában korlátoztatik, a tulajdon kizárólagossága iránti kereset (negatoria in rem actio) megindítására csak a vevő, s nem a végrehajtott fél bír kereseti joggal. A végrehajtott fél a tulajdonos semmi jogát sem gyakorolhatja, ő a birtokot többé sem át nem ruházhatja, sem nem terhelheti, s így az többé tulajdonosnak nem tekintethetik;”*³⁷²

Értelmezésének megerősítéséül ZLINSZKY egy korabeli jogesetből a legfőbb ítélőszék álláspontját idézte:

*„Bírói árverésen a vevő a megvett ingatlanra az előbbi tulajdonos jogutódjaként lévén tekintendő, mint ilyennek joga van a telekkönyvnek a végrehajtást szenvedett nevére leendő kiigazítását kérni oly végből, hogy annak folytán a tulajdonjognak nevére leendő bekebelezését eszközölhesse.”*³⁷³

Nyilván feltűnő, hogy eredeti szerzőismódra vonatkozó álláspontját megerősítendő egy, a származékos jogutódlást kinyilvánító ítéletre hivatkozik. Amire azonban véleményét alapította, az a jogtétel második mondata, vagyis, hogy még be sem jegyezték tulajdonjogát, az árverési vevő máris kérhetett – a végrehajtást szenvedett nevére való – bejegyeztetést. ZLINSZKY-nek erre az érvét – igaz két évtizeddel később – GROSSCHMID cáfolni kívánta azzal, hogy az árverési vevőnek ez a joga csak *dologhozi jogot* jelentett, s nem *dologbani jogot*.³⁷⁴

³⁷⁰ Hasonló jelenségről ír ALMÁSI Antal Az árverési vétel c. tanulmányában a későbbi vht. (1881:LX. tc.) rendelkezései kapcsán: „Már a törvény szövegezéséből is kitűnik, hogy lassu és fokozatos jogátmenet lebegett a törvényhozó előtt az ingatlan árverésnél. E jogátmenetet illetőleg az ingó árveréssel közös szabálynak legfeljebb azt mondhatjuk, hogy az árverési leütés a jogátmenesztő folyamatot megindítja a nélkül, hogy azt mint az ingóknál, egyúttal be is fejezze. Az is biztos, hogy a plenum jus: a telekkönyvi tulajdon csak az árverés jogerőre emelkedése után szerzhető meg a vevő által. A törvény hallgatása tehát lefeljebb a leütéstől az árverés jogerőssé váltaig terjedő időközre interpretálható.” Ügyvédek Lapja 1901. évf. 35. sz. 3-4. o.

³⁷¹ ZLINSZKY Imre: A magyar magánjog mai érvényében különös tekintettel a gyakorlat igényeire. Bp. 1878. Franklin (Zlinszky: Magyar Magánjog)

³⁷² ZLINSZKY: Magyar Magánjog 239. o.

³⁷³ 1875. október 28-án 7903. sz. a. kelt legfőbb ítélőszéki határozat, Döntvénytár. A Jogt. Közl. szerkesztősége által kiadva, Franklin-Társulat, Bp. első folyam XV. kötet 116. sz. a., ZLINSZKY i.m. 239. o. 1. l.j-ében.

³⁷⁴ Fejezetek Jubileumi kiadás 1932. I. kötet 279. o. *** (három csillagos lábjegyzete).

A két álláspont különbsége abban jelentkezik, hogy aki a telekkönyvi bejegyzést kérheti, az már nem csupán kötelmi jogosult, hiszen a pusztán kötelmi jogosult a bejegyzési engedély hiányában még nem kérhetette a bejegyzést. Aki viszont ezt kérhetette, az az a vevő, aki már rendelkezett a bejegyzési engedéllyel. (Hozzátehetjük, hogy a bejegyzési engedéllyel már rendelkező származékos szerző joga szintén még nem tulajdonjog, hiszen a bejegyzési engedély önmagában még nem teljesíti a nyilvánosság mellőzhetetlen tájékoztatását, ami által fordul át a kötelmi jog dologi hatályú joggá.)

Csak hogy a kényszerárverési vevő – sem a *Ptrs.*, sem a későbbi vht. szerinti végrehajtási szabályok értelmében – nem rendelkezett bejegyzési engedéllyel. Ehelyett maga a telekkönyvi hatóság mint végrehajtást foganatosító bíróság volt köteles erről rendelkezni.³⁷⁵ Ezért ha az árverési vevő mégis kérhetette az átjegyzést az árverést szenvedett nevére, akkor ez csak olyan joga alapján történhetett, amelyet eredeti szerzéssel szerzett meg.

S itt mutatkozott meg GROSSCHMID felfogásának (a kényszerárverési vétel mégiscsak kötelmi jogot ad csupán) tartalma, de egyúttal annak korlátozott volta is, mert felfogása, a szigorúan *de lege lata* jogértelmezés (amit nem győzünk értékelni), nem engedte meg az *Optk.* 1089. §-ának átlépését.³⁷⁶ Ez a § az ingatlanok kényszerárverési vétellel való tulajdonszerzésére kívánt volna – az adásvételtől eltérő – tulajdonszerzési szabályt adni,³⁷⁷ de csak pusztán *mutatis mutandis* jogalkalmazást írt elő anélkül, hogy megszabta volna mennyiben kell eltérni a származékos szerzést biztosító adásvétel szabályától ahhoz, hogy a kényszerárverési vétel szükségszerűen eredeti szerzésének módját és jogcímét (az ingók hasonló vételére megszabott 367. s. köv. §-hoz hasonló következménnyel) a jogalkalmazó megállapíthassa.

Végső soron a két érvrendszert az különböztette meg, hogy GROSSCHMID a származékos szerzésre alapítva kötelmi (dologhozi) és dologi (dologbani) jogot különített el, míg ZLINSZKY – helyesen – nem fogadta el, hogy az árverési vétel kötelmi jogcímet hozott volna létre.

A telekkönyvben bízó jóhiszemű vevő és a kényszerárverési vevő jogszerzésének összemérésére szolgált jogeset – olyan tényállás mellett vetődött fel, amelyben elmulasztották a végrehajtási jognak a telekkönyvben való feljegyzését. Ez a körülmény akadályozta annak bírói eldöntését, hogy kinek a jogszerzése az erősebb: a telekkönyvben feljegyzett árverés jóhiszemű vevőjének vagy a végrehajtást szenvedőtől, a végrehajtás feljegyzését ismerő, vagy azt ismerni köteles vevőnek a joga. A végrehajtási jog feljegyzésének elmulasztása folytán a legfőbb ítélőszék a telekkönyvben bízó vevő jogát részesítette előnyben:

*„Az ingatlan birtoknak végrehajtási árverésen történt eladása, ha a végrehajtás feljegyzése elmulasztott, nem szolgál akadályul arra, hogy az időközben jóhiszeműleg tulajdonjogot szerzett fél, e jogát az árverési vevővel szemben ne érvényesíthesse.”.*³⁷⁸

³⁷⁵ I.T.Sz. 143. § első mondata, *Ptrs.* 458. § első mondata, vht. 182. § első bekezdés.

³⁷⁶ „*Opt. 1089 egyébaránt, mely szerint a »bírói eladásoknál is a szerződések, s különösen a csere- és adásvétel szerződés iránt felállított rendszabályoknak van rendszerint helye; amennyiben erre nézve saját rendelkezések nem foglaltatvák« – ép azt hagyja megoldatlanul: hogy mennyiben következik a bírói ár. természetéből ilyes eltérés ez analogia alól.*” Fejezetek I. kötet 279. o. *** jegyzete.

³⁷⁷ 1089. §: „*A bírói eladásoknál is a szerződések, s különösen a csere és adásvételei szerződés iránt felállított rendszabályoknak van rendszerint helye; amennyiben ezen törvényben, vagy a törvénykezési rendtartásban saját rendelkezések nem foglaltatvák.*”, Az osztrák általános polgári törvénykönyv mai érvényében, jegyzetekkel és utalásokkal ellátta Dr. Márkus Dezső a M. Kir. Curia kisegítő bírója, Bp., 1907., Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 245. o.

³⁷⁸ 1876. május 15-án 4114. sz. a. kelt legfőbb ítélőszéki határozat. Döntvénytár. Magyar Kir. Curia Semmitőszéki és legfőbb ítélőszéki osztályának elvi jelentőségű határozatai, gyűjtötték: Dr. DÁRDAY Sándor, a Jogt. Közöny szerkesztője, Dr. GALLU József, kir. ít. táblai bír., ZLINSZKY Imre királyi táblai bír., XV. folyam, Bp. 1877. Franklin-Társulat, 90. (helyesen: 99.) jogesetszám alatt, i.m. 239. o. 2. l.

ZLINSZKY, álláspontját ezen eset kapcsán is védendő, kifejtette: „Annál kevésbé oszthatom e határozatot, mert bírói tény jövéen magán ügylettel összeütközésbe, a dolog természete szerint is az előbbinek kell elsőbbséggel bírnia.”³⁷⁹ Valójában azonban a végrehajtási jog feljegyzésének esetére látta megalapozottnak az árverési vevő megszerzése érvényesülését a végrehajtást szenvedettől szerzővel szemben:

„Valamint ebben az esetben, úgy öröklés esetén is – ha csak kezelési hiba nem történik – ez elv által a telekkönyvi jog biztonsága nem sértetik meg; mert a telekkönyvben tulajdonosként szereplő egyén ebbeli látszó jogánál fogva a telekkönyvben bízó jóhiszemű szerzőket tévedésbe nem ejtheti. Öröklés esetén azért nem, mert már nem létezik; végrehajtás esetében pedig azért nem, mert annak feljegyzése által nyilvánvalóvá van téve annak helyzete szemben a birtokkal.”³⁸⁰

Az árverési vétel mineműsége – még szintén a végrehajtási törvény (1881. évi LX. tc.) elfogadása előtti korszakban – nemcsak ZLINSZKY-t foglalkoztatta. GROSSCHMID diplomamunkájában³⁸¹ arra kereste a választ, vajon lehet-e kivétel a *nemo plus iuris* elve alól a végrehajtási (bírói) zálogjogban? Szerezhet-e tulajdont az árverési vevő olyan dolgon, amely nem volt a végrehajtást szenvedő tulajdona. A kérdése arra irányul, hogy ha az elárverezett ingatlan nem az adós volt tulajdonosa, szerezhethet-e azon tulajdont az árverési vevő. S implicit módon kérdése a kényszerárverési vétellel szerzés eredeti jellegét kereste. Rövid válasza: általában nem, mert törvényes határidőben igényperrel elvehető, vagyis ha a tulajdonos gyakorolja a jogát.³⁸²

Ezt követően azt vizsgálja, hogy a *nemo plus iuris* elve ellenére mégis lehet-e nem tulajdonostól tulajdonjogot, zálogjogot szerezni. Ingókra vonatkozó szabályokban keresve támpontot, hivatkozik a gyakorlati élet parancsaira, valamint a Kt. 289–310. §§-ra, ebből tipikus és közismert eset a 299. § szabálya.³⁸³

Ezt a szabályt, amely tehát még a XIX. sz. jogalkotása, a XX. és XXI. sz.-ban már közismert szabályként könyvelhetjük el. Azonban témánk szempontjából van ennek sajátos vonzata, amire GROSSCHMID kérdezett rá:

„Vajjon t. i. azon esetek, a melyekben az újabb világ a bár nem tulajdonos átruházta tulajdont, a bár nem tulajdonos engedte zálogjogot elősmeri, nem volnának-e alkalmazhatók a végrehajtási zálogjogra; vagy más szóval nem kellene-e megállania a végrehajtási zálogjognak idegen jószágon mindenkor, valamikor megállott volna, ha a zálogjog önkényt nyújtatik vala attól, ki ellen a foglalás történt?”³⁸⁴

A kérdés igenlő megválaszolása azzal a következménnyel is járna, hogy a más személy tulajdonában levő ingatlanra nem csupán a végrehajtató végrehajtási zálogjoga állhatna meg, hanem ennek folytán az árverési vevő tulajdonjoga is. Úgy véljük, a kérdés egyrészt abból fakad, hogy az akkor hatályos dologi jogban kizárólag az ingók kényszerárverési vételére

³⁷⁹ i.m.239. o. 2. lj. szövege

³⁸⁰ i.m. 239. o. 3. lj-e (kiemelés jelen sorok szerzőjétől)

³⁸¹ A bírói zálogjog némely kiterjesztéséről, ZSÖGÖD Benő jogtudori felavató értekezés, BP. 1879., Pesti Könyvnyomda, részletekben megjelent előzőleg a Magyar Igazságügy 1878. évf. /10_2, a 2. rész: 1878. évf. /10_3, a 3. rész: 1878. évf./10_6 számban.

³⁸² i. m. Bevezetés, 1. o. utolsó két mondata; az interneten: digitális törvényhozási tudástár 2018. VI. 23-án is: http://dtl1.ogyk.hu/view/action/nmets.do?DOCCHOICE=10646195.xml&dvs=1529781820872~201&locale=hu_HU&search_terms=&view_profile=user&adjacency=&VIEWER_URL=/view/action/nmets.do?&DELIVERY_RULE_ID=4&usePid1=true&usePid2=true©RIGHTS_DISPLAY_FILE=copyrights3

³⁸³ A Kt. 299. § első bekezdése: „Azon áruk vagy egyéb ingóságok, melyeket a kereskedő üzleti körében elárusított és átadott, az esetben is a jóhiszemű vevő tulajdonába mennek át, ha az eladó tulajdonos nem volt. A korábban szerzett tulajdon megszűnik; megszűnik továbbá a korábban szerzett zálog- és más dologi jog is, ha a vevő az elárusítás alkalmával arról tudomással nem bírt.”

³⁸⁴ Magyar Igazságügy, 1878. évf. 3. szám, 10. kötet, Bp. Zilahy Sámuel, (interneten: digitális törvényhozási tudástár 1878/10_2 1. rész, 2018. június 28. napján is) 83. o. első bek.

vonatkozott külön szabály, azonban ingatlanok megfelelő esetére hiányzott az eredeti szerzést biztosító jogszabályi rendelkezés. Másrészt a kérdés forrása az *Optk.* 1089. §-a, amely nem adott egyértelmű választ, hogy az ún. közárverési vétel esetében mennyiben kell eltérni az adásvételi illetőleg csereszerződések szabályaitól.

Indokolt idézni GROSSCHMID okfejtését, ami a római jogi elvekből indul ki, mert következtetése – ismét csak némi közvetettséggel – az árverési vevő megszerzésének jellegére is fényt vet:
*„Tulajdon átruházása és átszállása tárgyában ugyanezen elvet a római jog különösen is kifejezi következő szavakkal: id quod nostrum est sine facto nostro ad alium transferri non potest³⁸⁵, vagyis hogy ami a miénk, az nem szállhat át másra magunk cselekedete nélkül. Ez más szóval annyit tesz, hogy tulajdonjogot csupán arról lehet szerezni, ki maga igazán tulajdonos, valamint ezt a római jog megdönthetetlen igazsággal őrizte, ami alól minden kivétel csak látszólagos.”.*³⁸⁶

Az idézett római regula tartalmi következményét – az árverési vételre lefordítva és *a contrario* – abban látjuk, hogy mivel az árverési vevő nem a tulajdonos akaratából szerez tulajdont, következésképp az árverési vevő tulajdonszerzése nem lehet tulajdonátszállás, azaz nem származékos szerződmód. És ez nem csupán római jogi regulával állt szemben, hanem az ingatlantulajdon származékos – az *Optk.* kifejezésével: közvetett – megszerzésének szabályának sem felelt meg, mert az *Optk.* is megkívánta a tulajdonos átruházási akaratát a közvetett (származékos) megszerzéshez.³⁸⁷

Úgy látjuk, hogy GROSSCHMID e korai munkájában valójában az ingókhoz hasonló jogalapot keresett az ingatlanok közárverési vételére vonatkozóan. Ezért próbálta a végrehajtási zálogjog bejegyezhetőségét megalapozni olyan árverezett ingatlanra nézve is, amely nem az adós tulajdona, hanem harmadik személyé, s akkor ebből következett volna a közárverésen értékesített ingatlan árverési vevőjének tulajdonszerzése arra az esetre is, ha az adós nem volt tulajdonos. Itt figyelembe kell venni, hogy ebben a korban gyakori volt a telekkönyvi bejegyzés mellőzésével történt ingatlanátruházás, mert a lakosság még nem szokhatott hozzá ahhoz, hogy az ingatlanforgalom kizárólag a telekkönyvön való átvezetés formájában valósulhat meg teljes joghatállyal. Ezért azután sok esetben az adós elleni végrehajtásban olyan ingatlant is lefoglaltak, amelyet akár többször is átruháztak időközben.

GROSSCHMID diplomamunkájának első kérdése valójában azt az általános, nem csupán az ingókra vonatkozó szabályt kereste, amely által megvalósulhat az árverési vevő tulajdonszerzése akkor is, ha az adós (helyesebben: végrehajtást szenvedő) nem volt tulajdonos. Mert hiszen ingó esetére mind az *Optk.*, mind a *Kt.* ezt szabályozta. Diplomamunkájának első felvetett kérdése, e jogcím keresése – az *Optk.* 367. és köv. szakaszának ingókra korlátozásával szemben – végül is elvezetett a kényszerárverés önálló szerződmódjának megtalálásához. Mindehhez azonban a későbbi jogfejlődés eredményei teremtették meg a szükséges lépcsőfokokat.

Az árverési vétel dologi jogi jellegzetességeinek és – az *Optk.* ingók árverésére vonatkozó 367. és köv. §-ának beiktatásától kezdődő és az 1881. évi LX. tc. (vht.)³⁸⁸ hatályba lépéséig tartó szakaszában keletkezett – szabályainak áttekintése ezzel lezárul. Az árverési vétel dologi,

³⁸⁵ „L. 11. D. 50. 17.” (GROSSCHMID. 1. sz. lábjegyzete a 85. old-on a Magyar Igazságügy 1878. évf. 3. száma)

³⁸⁶ „Ilyen pl. az, hogy aki — mikor még nem volt tulajdonos — akkor tette az átruházást, bár maga később tulajdont szerzett, foganatosan nem perelheti azt, a kire előbb átruházta. Vangerow: Pandekten 334. §.” (GROSSCHMID 2. sz. lábjegyzete 85. old-on a Magyar Igazságügy 1878. évf. 3. száma)

³⁸⁷ Utalunk a 74 lj-ben szereplő, korábbi hivatkozásainkra.

³⁸⁸ 1881. évi LX. törvénycikk a végrehajtási eljárásról (a továbbiakban rövidítve: vht., megkülönböztetve a ma hatályos végrehajtási törvénytől, az 1994:LIII. tv.-től).

anyagi jogi szabályai formálisan nem változnak a következő időszakban, mégis a vht. hatályba lépésével számos olyan szabály került jogunkba, amelyik befolyásolta az árverési vevő tulajdonszerzésének idejét, mikortól veheti azt birtokba, hasznait mikortól szedheti, s hogy a teljes tulajdonjogot mikortól szerzi meg.

X. A végrehajtási eljárásról szóló 1881. évi LX. tc. szabályai

1. A törvény szabályainak áttekintése

Első átfogó végrehajtási törvényünk (1881:LX: tc.) az ingók értékesítésére általános módként az ún. bírói árverést, tehát a jogszabályon alapuló kényszerárverést rendelte; az árveréshez árverési hirdetményt, és ún. külön árverési feltételek (a romlandó árukra pl.) közzétételét kívánta meg.³⁸⁹

Az ingók árverési vételének szabályaként állapította meg továbbá, hogy „az árverés tárgya ... a legtöbbet ígérő által megvettnék jelentetik ki”,³⁹⁰ s annak „vételára azonnal készpénzben fizetendő, melynek lefizetése után az elárverezett tárgy a vevő birtokába adatik.”³⁹¹

Az ingók árverési vételére vonatkozó szabályok közül a 107. § második bekezdése a megvétel tényét rögzíti.³⁹² Nem mellőzhető, hogy itt nem jött létre kötelmi jogi adásvételi szerződés, tehát a jogszabálynak ez a rendelkezése valójában egy általa elismert jogi tényt rögzített, kérdés volt azonban, hogy e jogi tény milyen joghatással járt.

A következő szakasz is még csak az árverezett ingó birtokba adásáról rendelkezett.³⁹³ A birtokba adás azonban a származékos szerzés esetében válthat ki tulajdonosváltozást. Mégis itt a leütés, a vételár azonnali kifizetése, valamint a birtokba adás lényegében egymáshoz nagyon közeli, majdnem egyidejűleg bekövetkező mozzanatként lett szabályozva.

A vht. azonban tartalmazott kifejezetten tulajdonszerzési szabályt is:

*„Az árverésen eladott ingóságok, ha csak a 109. § szerint [tehát az árverési feltételek és a külön feltételek szerint] ellenkező föltétel nem állapítottatott meg, azonnal a vevő tulajdonába mennek át, s az árverési eljárás megsemmisítése, a vevő által szerzett tulajdonjogra befolyással nem bír.”*³⁹⁴

A szöveg nyelvtani értelme szerint, amint az ingóságok eladattak, azok tulajdona átmegy a vevő tulajdonába. Az eladás pedig akkor rögzül, amikor megállapítják, ki a vevő és mennyi a vételár. Ez pedig a leütéssel megtörténik. A szöveg nyelvtani értelme szerint tehát a törvényalkotó továbbra is a leütéssel való tulajdonszerzés álláspontján maradt. A rendelkezés utolsó mondata az ingók árverési vételével való tulajdonszerzés védelmére kiemelkedően fontos szabályt állapított meg: az árverés megsemmisítése a jóhiszemű árverési vevő tulajdonszerzését nem érinthette. Ez utóbbi szabály az anyagi jog hasonló szabályára – az Optk. 367. §-ára: „Tulajdoni keresetnek nincs helye, valamely ingó dolog jóhiszemű birtokosa ellen, ha ez kimutatja, hogy azon dolgot ... közárverésen ... szerezte” – támaszkodhatott. Igaz, hogy a vht. hivatkozott 110. §-ának

³⁸⁹ vht. 102. §

³⁹⁰ vht. 107. § második bek.

³⁹¹ vht. 108. § első bek. I. mond.

³⁹² 107. § második bek.: „Az árverés addig folytatattatik, mig ígéret tétetik; s ha további ígéret nem tétetett, az árverés tárgya a megígért árnak háromszori kikiáltása után, a legtöbbet ígérő által megvettnék jelentetik ki, még akkor is, ha más árverelő által ígéret nem tétetett.”

³⁹³ 108. § 1. bek. I. mondat: „Az árverésnél minden tárgy vételára azonnal készpénzben fizetendő, melynek lefizetése után az elárverezett tárgy a vevő birtokába adatik.”

³⁹⁴ vht. 110. § 3. bekezdése; e szabályt egészítette ki a vht. 96. §-ának második bek-e: „Halasztó hatálylyal nem bíró igényperekben hozott ítélet által megállapított igénynek azonban, ha az árverés már megtartatott, de a vételár még fel nem osztatott, csak a vételárra van hatálya.” (hiv. LÁNYI Bertalan in: Magyar magánjog, szerk.: FODOR Ármin, Bp. Singer&Wolfner, II. Dologjog 382. o. u. bek.)

harmadik bekezdése nem említette az árverési vevő jóhiszeműségének feltételét, azonban ez utóbbi következett abból az általánosan alkalmazott anyagi jogi szabályból, hogy a dologi jogok szerzése kapcsán a jóhiszeműség általános követelmény volt.³⁹⁵

Az ingók árverési vételére nézve az volt a kérdés, vajon a birtokbavétellel, vagy a leütéssel szerez-e tulajdont az árverési vevő. Előbbi a származékos, utóbbi az eredeti szerzésre utalt volna. A vht. szabálya szerint az árverés leütése, a vételár kifizetése és az árverelt dolog birtokba adása lényegében egyetlen mozzanattá sűrűsödött, hiszen a leütést követően a dolog „*vételára azonnal készpénzben fizetendő, melynek lefizetése után az elárverezett tárgy a vevő birtokába adatik.*” (108. § első bek.I. mond.), ezért maga a törvény szövege kifejezetten, egyértelműen nem rendezte ezt a kérdést. Úgy véljük, hogy ebben is szerepet játszott az anyagi jogszabály tartalma, az ún. közárverési vétellel való tulajdonszerzés szabályának elhelyezése. Nevezetesen az, hogy az Optk. 367. §-a homályban hagyta a kényszerárverési vétellel való tulajdonszerzés eredeti szerzőmódjának okát, mert nem határozta meg azt jogi tény, amelynek hatására a tulajdonszerzés bekövetkezhetett.

A vételár megfizetésének elmulasztása esetére új árverés kitűzését rendelte a törvény, de már mellőzte az első árverési vevő többletvételárra vonatkozó jogát.³⁹⁶ Ezáltal az árverési leütéssel való tulajdonszerzés ezen törvényi jogalapja megszűnt.

Az adós, vagy a zálogkötelezett ingatlanainak végrehajtás alá vonása a végrehajtási jelzálogjognak az ingatlanjaira való bejegyzésével, németből történt tükörfordítással, bekebelezésével történt meg. Idetartozott az előjegyzett zálogjog igazolásának bejegyzése, illetőleg végrehajtási jog feljegyzése iránt a telekkönyvi hatóság megkeresése is.³⁹⁷ Az árverés elrendelése a végrehajtást kérő, akkori kifejezéssel, végrehajtató kérésére történt, akinek csatolnia kellett a kérelméhez az árverési feltételek tervezetét.³⁹⁸ A telekkönyvi hatóság (a nyilvánkönyvet, tehát a telekkönyvet vezető járásbíró) határozta meg az árverési hirdetmény tartalmi feltételeit a törvény részletes szabályai alapján.³⁹⁹ Az ingatlannal együtt kellett elárverezni az ingatlan, mai kifejezéssel alkotórészét („*melyek az ingatlantól állaguk sérelme vagy nevezetes értékcsökkenés nélkül el nem választhatók*”).⁴⁰⁰ E szabályok közé tartozott, hogy ha az árverési feltételek mást nem tartalmaztak, „*az ingatlanokkal együtt árvereztetik el, a végrehajtást szenvedőt illető még be nem szedett függő termés is.*”⁴⁰¹

³⁹⁵ Pl. éppen az árverési vétel körében ennek elfogadottságára utalt a magy. kir. Curia jogegységi tanácsának – évtizedekkel későbbi – 3. sz. polgári döntvénye: „*Az általános jogszabályok szerint a jogok szerzésére irányuló jogügyleteknél a szerző jóhiszeműsége kívántatik meg, minek hiányában a szerzés rosszhiszeműnek tekintetik,...*” (A közpolgári és a telekkönyvi, urbéri, birtokrendezési ügyekre alakított I. és II. jogegységi tanácsok egybehangzó döntése) Magánjogi Döntvénytár, 1914. VII. köt. kiadja a Jogtudományi Közlöny szerkesztősége, szerk.: Gottl Ágost, 219. jogeset szám alatt.

³⁹⁶ vht. 108. § „*Az árverésnél minden tárgy vételára azonnal készpénzben fizetendő, melynek lefizetése után az elárverezett tárgy a vevő birtokába adatik. Ha a legtöbbet ígérő a vételárt azonnal le nem fizetné, a tárgy azonnal újabban árvereltetik. A fizetést nem teljesítő árverelőnek a netaláni többletkez igénye nincs, ellenben a netaláni kisebb összeget pótolni köteles és az árverés további folyamában részt nem vehet.*”

³⁹⁷ „136. § A kielégítési végrehajtás elrendelése esetében, a bíróság a végrehajtási zálogjog bekebelezése vagy az előjegyzett zálogjog igazolásának bejegyzése, illetőleg a végrehajtási jog feljegyzése végett, a végrehajtási kérvénynek egy-egy példányát, a végrehajtást elrendelő végzéssel ellátva, az illetékes telekkönyvi hatósághoz teszi át.

A megkeresett telekkönyvi hatóság, a mennyiben telekkönyvi akadály fenn nem forog, a végrehajtási zálogjog bekebelezését vagy az előjegyzett zálogjog igazolásának bejegyzését, illetőleg a végrehajtási jog feljegyzését elrendelni köteles.”

³⁹⁸ vht. 144. § második bek.

³⁹⁹ vht. 147. §

⁴⁰⁰ vht. 149. § első bek.

⁴⁰¹ vht. 149. § második bek.

Egyébként az árveréskor fennállt haszonbérlet és lakásbérlet megszűnésére külön-külön rendelkezett a vht.: előbbi a gazdasági év végével, utóbbi a helyi lakásbérleti szabályok szerinti felmondási időtartam, ennek hiányában 3 hónap elteltével szűnt meg.⁴⁰²

Az ingatlanok árverési vételével való tulajdonszerzés – szemben az ingók megfelelőjével – a vht. esetében sem volt egyértelműen köthető a végrehajtásnak valamely egyetlen mozzanatához. Ahogyan azt már a fentiekben jeleztük, mivel nem volt anyagi jogi szabály a kényszerárverésen (közárverésen) való vétellel történő tulajdonszerzésre nézve, a vht. megalkotója is – a végrehajtási jog eljárási szabályainak sajátosságait alkalmazva – egy folyamatot, a telekkönyvi bejegyzéssel záródó eseménysort állapított meg az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére vonatkozóan. Ez pedig nem igazodott az eredeti szerzést kiváltó, a jogszabályban meghatározandó egyetlen jogi tényhez. Ráadásul a bejegyzéssel való tulajdonszerzés tipikusan a származékos szerzéshez kapcsolódott. Úgy véljük tehát, a vht. esetében is az anyagi jogi szabály hiánya vezetett ahhoz is, hogy az eljárási törvény nem állapított meg egyetlen olyan jogi tény, amelynek hatására a tulajdonszerzés *ipso iure* bekövetkezhetett.

Az árverési hirdetmény mellett árverési feltételeket is megállapított a telekkönyvi hatóság – a végrehajtást kérő által benyújtott tervezetet figyelembe véve.⁴⁰³ Az árverési feltételek módosítására is lehetőség volt, ezt az érdekeltek kérhették.⁴⁰⁴

Az ingatlanárveréshez tartozott, hogy az árverési hirdetményt kifüggesztették a fekvés szerinti és a szomszédos községekben.⁴⁰⁵ Az árverési feltételek az árverési vétel elválaszthatatlan részét képezték, amit az árverelni szándékozók alá kellett írniuk az árverés megkezdése előtt.⁴⁰⁶

A vht. szabályaiban lényeges változást a majd félévszázad múlva elfogadott jelzálogjogi törvény (1927:XXXV. tc., Jt.) és végrehajtási rendelete (24.000/1929. I.M. r., Vr.) hozott. A Jt., a törvényjavaslati szakban maradt Mtj.-ből kivett rendelkezéseket tartalmazta, s eképpen követni igyekezett az Mtj. dologi jogi szabályait, az alkotórésznek és tartozékának – az Optk.-tól eltérő – fogalmát újraszabályozó rendelkezéseit. A Jt. és a Vr. részletes szabályokat adott arra nézve, hogy a jelzálogjog milyen dologrészekre terjed ki, és milyen módon vonhatók a végrehajtás alá. Az ingatlan alkotórészét újrafogalmazta a Vr., amely tekintettel kívánt lenni az Mtj. által tartalmazott szabályra, mégsem pontosan azt vette át.⁴⁰⁷

A jelzálogjogosult kielégítési alapjának meghatározása tekintetében a módosított szabályok méginkább kiemelték, hogy az árverési vevő tulajdonszerzésének tárgya az ügyleti, majd a végrehajtási jelzálogjog terjedelmével függ össze.⁴⁰⁸ Témánk szempontjából elsődleges

⁴⁰² vht. 181. § első bek.-e említésre méltó abból a szempontból is, hogy a törvényhozó figyelemmel volt a lakáspiacok helyi voltára, amit sok-sok évtizeddel ezután szögezett le újra a lakásszociológia a lakáspiacot hosszú ideig tagadni kívánó kormányzati felfogással szemben: „A lakáspiac azonban nem egységes, hanem területileg elkülönülő rész- és alpiacok rendszere.” Hegedűs J. – Tosics I.: Lakáspolitikai és lakáspiac, Valóság 1981. évf. 7. sz. 88. o. harmadik bek.). Hogy ez a megállapítás mennyire újdonágnak számított, azt mutatja, hogy ebben a tekintetben még a Vht. mai szabálya sem enged utat a helyi lakáspiaci szabályok érvényesülésének.

⁴⁰³ vht. 150. §

⁴⁰⁴ vht. 165. § harmadik bek.

⁴⁰⁵ vht. 152. §

⁴⁰⁶ vht. 170. § első bekezdése

⁴⁰⁷ NIZSALOVSKY Endre: A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata, Bp., Tébe, 1929., 74. o. a Jt. 25. §-ához fűzött magyarázat 1. pontja.

⁴⁰⁸ „A jelzálogjog az ingatlant alkotórészeivel és tartozékaival együtt terheli.” (Jt. 25. §), továbbá: „6. § Az ingatlan az árverés napján még el nem vált terményeivel és ki nem vált minden olyan tartozékával együtt tárgya az árverésnek, amelyre a jelzálogjog a Jt. 28. §-a értelmében kiterjed, amennyiben az árverési feltételek ellenkező kikötést nem tartalmaznak.” 24.000/1929. I.M. r., amely a Jt. végrehajtási jogot érintő végrehajtási rendelete volt. A Jt. 28. §-a valójában nem azt mondta ki, hogy mire terjed ki a jelzálogjog, hanem, hogy mire nem terjed ki: „28. § A jelzálogjog nem terjed ki az ingatlannak oly tartozékára, amely nem az ingatlan tulajdonosáé vagy amely nincs

jelentősége annak van, hogy e szabályok is megerősíteni látszottak pl. GROSSCHMID ama felfogását, hogy az árverési vevő megszerzésének tartalma a végrehajtatót (végrehajtást kérő), tehát a végrehajtási jelzálogjog jogosultját megillető jogokon alapul.⁴⁰⁹

Az árverési vevő eredeti megszerzésének jellegzetességét mégis az a változtatás domborította ki, amelyik feljogosította a jelzálogjogosultat arra, hogy a végrehajtási jelzálogjog bejegyzésétől, vagy a végrehajtási jog feljegyzésétől az árverés napjáig elvált terményeket – nem ingatlanvégrehajtás –, hanem ingóvégrehajtásban köthesse meg.⁴¹⁰ Ezáltal a jelzálogos hitelező, végrehajtató olyan terményre is kiterjeszthette a végrehajtást, ami nem került ingatlanárverésre, tehát azt az árverési vevő nem szerezhette meg. Megerősíti ez tehát nemcsak azt a korábbi feltevésünket, hogy az eredeti megszerzés, miként a kényszerárverési vétel nem vezethető vissza a korábbi tulajdonos tulajdonjogának tartalmára, hanem azt is, hogy az árverési vevő által megszerezhető tulajdonjog terjedelme független még a jelzálogos hitelező, a végrehajtató jogától is, mert az árverési vétellel szerzhető tulajdonjog terjedelmét kizárólag a szuverén jogalkotó állapítja meg az eredeti megszerzést előíró jogszabályban.

A Jt. magyarázatában NIZSALOVSKY Endre ezt részletesen magyarázta:

„Ez a végrehajtás alá vonás két módon történhetik: 1) A végrehajtás alá vonás a végrehajtató hitelező javára már azzal beállt, hogy javára az ingatlanra a végrehajtási jogot feljegyzik. Ezzel a feljegyzéssel nyitva marad a lehetősége annak, hogy a végrehajtató hitelező a végrehajtás feljegyzése után – bár a rendes gazdálkodás szabályai szerint – elvált dolgokból jelzálogjoga alapján kielégítést keressen. A végrehajtási jog feljegyzése azonban egymagában még ennél többet nem eredményez. Nevezetesen, ha az így végrehajtás alá vont dolgokat a tulajdonos elidegeníti, ezzel nem követi el a Btk. 359. §-a alá eső bűncselekményt, sőt a hitelező a kielégítési jogát a mások által szerzett jogok (tulajdon, végrehajtási foglalás) sérelmével nem is gyakorolhatja. Az elsőbbségét és a büntető sanctio alkalmazását csak az vonja maga után, ha a jelzálogos hitelező az elvált dolgokat összeírta és megbecsülteti. Az összeírás és becslés nemcsak az összeírást és becslést foganatosító, hanem minden olyan jelzálogos hitelezőnek a javára szolgál, akinek javára az összeírt és megbecsült dolgok a végrehajtási jog feljegyzése útján szintén végrehajtás alá voltak vonva. Nem szolgál tehát az összeírás és becslés azoknak a javára, akik javára a végrehajtási jogot már a termény vagy egyéb alkotórész rendes gazdálkodás szerinti elválása (tehát a jelzálogjog alól felszabadulása) után jegyezték be. Azt tehát, hogy az egyidejűleg összeírt és

az ingatlannal tartósan összekapcsolva. Nem terjed ki továbbá mezőgazdaságban vagy erdőgazdaságban a gazdálkodásra rendelt gépekre és egyéb eszközökre, még ha az ingatlannal tartósan össze is vannak kapcsolva. ” A tartozék ugyanolyan korlátok között, mint az elválással a termények és egyéb alkotórészek, tartozéki minőségének megszűnésével felszabadul a jelzálog alól.”

⁴⁰⁹ A végrehajtási jog háromféle módon keletkezhetett: a) ha jelzálogjog már be volt kebelezve, akkor a végrehajtási jog tkv-i feljegyzésével, b) ha a jelzálogjog bekebelezve sincsen, csak előjegyezve, akkor az előjegyzés igazolásával, s ha c) zálogjog előjegyezve sincsen, akkor a végrehajtási jelzálogjog bekebelezésével (FEHÉRVÁRY Jenő: Magyar polgári végrehajtási jog rendszere, hatodik, jav. kieg. s némileg összevont kiadás, Bp., 1941., Grill Károly könyvkiadóvállalata, 201-202. o. II. cím.)

⁴¹⁰ „A végrehajtató jelzálogos hitelező javára azonban a végrehajtási jelzálogjog bejegyzésével vagy a végrehajtási jog feljegyzésével a Jt. 27. § és 28. §-a a szempontjából végrehajtás alá vontaknak kell tekintetni e bejegyzés napja után az árverés napjáig bezárólag elvált ilyen terményeket és egyéb alkotórészeket, illetőleg a tartozéki kapcsolatból kivált tartozékokat, valamint az előbb elvált oly terményeket, egyéb alkotórészeket és tartozékokat, amelyek a jelzálogjog alól még nem szabadultak fel. Ehhez képest ezek a dolgok a jelzálogjog alól nem szabadulván fel, a végrehajtató jelzálogjog hitelezőnek jogában áll jelzálogjoga alapján kielégítési jogát ezekre a dolgokra is a végrehajtás alá vonás előtt mások által szerzett jogok sérelme nélkül ingók módjára a zár alá vétel büntetőjogi védelme alá eső összeírás és becslés útján mindaddig érvényesíteni amíg azok az ingatlanon vannak és az ingatlan használatára vezetett végrehajtás útján az ingatlan zárgondnoki kezelés alá nem kerül. Az összeírás és becslés, ha csak egy végrehajtató foganatosította is, mindazoknak a végrehajtató jelzálogos hitelezőknek a javára szolgál, akiknek javára az összeírt és megbecsült dolgok a Jt. 27. és 28. §-a szempontjából már szintén végrehajtás alá voltak vonva. Az ingók módjára való összeírás és becslés foganatosítására a vht. 18. §-a értelmében megkeresett telekkönyvi hatóság rendel kiküldöttet.” Vr. 9. § második bek.

megbecsült dolgok közül melyikből melyik jelzálogos hitelező kereshet kielégítést az elválásnak és a végrehajtási jelzálog bejegyzésének időpontjához képest külön-külön kell elbírálni. Az összeírással megindított végrehajtási eljárás az ingatlanra vezetett végrehajtással párhuzamosan, de külön folyik, az árfelosztásra esetleg később kerülhet sor, mint az ingatlan árverési vételárának felosztására. ... 2) A végrehajtás alá vonás másik módja a haszonvételre vezetett végrehajtás. Ebben az esetben a végrehajtási zár alá vételt elrendelő végzésnek a végrehajtást szenvedő kezéhez töetént kézbesítésével következik be a zár alá vétel valamennyi zárlati jövedelemből részesülő hitelező javára, még pedig teljes hatállyal. Az összeírással és becsléssel még a zár alá vétel előtt szerzett elsőbbségüket azonban a V.R. 9. §-a alapján eljáró jelzálogos hitelezők ebben az esetben is megtartják úgy, hogy zárlati jövedelemként csak az ily hitelezők kielégítése után fennmaradó összeg jöhet számba a külön összeírt és megbecsült dolgok árából. (V.R. 32. § 3. és 4. bek.). [V. R.=Az igazságügyminiszternek 24.000/1929. I.M. számú rendelete a végrehajtási eljárás szabályainak a jelzálogjogról szóló 1927:XXXV. törvénycikk életbeléptetéséve kapcsolatban szükséges kiegészítése és módosítása tárgyában.] Az árverésig el nem váló termények és egyéb alkotórészek tekintetében külön végrehajtási lépésekre nincs szükség, mert azok az ingatlannal együtt árvereztetnek el. Lehetséges azonban a függő termés becslésének a kikiáltási árhoz hozzászámítása. (V.R. 6. §). ”⁴¹¹

2. A vht. bírósági joggyakorlata

a) A fellelt jogesetek áttekintése

Az ingóságok árverési vételével való tulajdonszerzés három mozzanatot kifejező törvényi szabálya⁴¹² az ítéleti jogtételekben kissé következetlen szöveggel köszönt vissza:

„Az árverési vevő a megvett ingók tulajdonát már a leütéssel megszerzi. (III. f. XV. 7.) (a Curia 1898. december 9. napján kelt I. G. 393/98. sz. a.) ”⁴¹³

„Árverési vétel esetében a leütéssel megtörtént az átadás. ... Az ingók szerzésénél szükséges átadásra és átvételre vonatkozó jogszabály sem sértetett meg, mivel felperes atyja az ingókat árverésen vevén, a leütéssel az átadás megtörtént, s hogy ez megtörtént, valamint hogy azok általa igénylőnek átadattak, kitűnik abból, hogy azok az igénylő bírlalatában találtattak (III. f. VI. 41.)” Eredeti közlése: Döntvénytár. A felsőbbbírók elvi jelentőségű határozatai. Kiadja a Jogtudományi Közlöny szerkesztősége. Harmadik folyam. VI. kötet (LXXIV. folyam) Bp., 1897., Franklin-Társulat 41. jogesetszámon a 93. oldalon a Curia 1896. április 8. I. J. 26. sz. a.⁴¹⁴

Voltak azonban olyan esetek, amikor az árverezett dolgot nem vette birtokába az árverési vevő, hanem meghagyta azt pl. az adós birtokában, s ezért a végrehajtást kérők (akkori kifejezéssel: végrehajthatók) az adós elleni végrehajtást – újjólag – ki kívánták terjeszteni erre a dologra, illetve az árverési vevővel szemben pert indítottak az elárverezett ingó tulajdona iránt, s itt már el kellett dönteni, hogy a leütéssel, vagy a birtokbavétellel szerzi meg a tulajdont az árverési vevő:

„Az árverésen történt vételeknél a leütés és a vételár kifizetése a tulajdonjog megszerzéséhez elegendő és ha ezek megtörténte utána a megvett tárgy az árverés színhelyéről el nem vitetik is, csupán e miatt az

⁴¹¹ NIZSALOVSKY Endre: A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata, Bp., Tébe Könyvkiadóvállalat, 1929. 80. o. 1. pont.

⁴¹² „108. § Az árverésnél minden tárgy vételára azonnal készpénzben fizetendő, melynek lefizetése után az elárverezett tárgy a vevő birtokába adatik. ...”

⁴¹³ Döntvénytár A felsőbbbírók elvi jelentőségű határozatai. Kiadja A Jogtudományi Közlöny szerkesztősége, Franklin-Társulat, Bp. 1900., Harmadik folyam XV. kötet (LXXXIII. folyam). 20–22. o. 7. jogesetszám alatt közölve.

⁴¹⁴ A közlést megismételte az „A felső bírók gyakorlata. Útmutató. A Döntvénytár Nyolcvanhat kötetének revíziójával. A III. folyam XVIII. kötetéig levezetett második bővített kiadás, kiadja a Jogt. Közl. szerkesztősége Bp. 1903. Franklin, a továbbiakban: *Revízió*, második kiadása 476. o. II. hasáb.

árverési vevő tulajdonjoga kérdés tárgyává nem tehető. (Curia 1896. nov. 11-én mint felülvizsgálati bíróság 259. sz. a.)”.⁴¹⁵

Ugyanilyen tényállás mellett az árverési vevő elleni tulajdoni kereset már az árverési vevő és az adós összejárására is alapítva lett, s az ítélet következetesen eredeti szerzősmódra utaló álláspontot foglalt el:

„Az árverési vevő a megvett ingók tulajdonjogát már a leütéssel megszerzi.

Curia mint felülvizsg. bíróság: Alperesnek az a panasza, hogy az igényelt ingók a végrehajtást szenvedett birtokából ki nem mentek, s hogy ez a körülmény figyelemmel arra is, hogy a rokonok között történt az átruházás, kijátszásra irányuló szándékra mutat, alappal nem bír, mert felperesek nagyanyja árverésen vásárolván a kérdéses ingókat, a leütéssel már megszerezte az azokhoz való tulajdonjogot, arra nézve pedig, hogy felperesek a kereset tárgyát tevő, s az ő nevükben atyjuk a végrehajtást szenvedő birlalatában levő ingók jogos tulajdonosainak tekintessenek, a fellebbezési bíróság ítélete szerint a felperesek és nagyanyjuk között a kereset tárgyát tevő ingókra nézve létrejött ajándékozási szerződésen kívül egyéb jogalkotó tény nem szükséges, és mert kijátszásra irányuló szándékról a miatt, hogy a kiskoriákra átruházott ingók az alperes részére teljesített foglaláskor a végrehajtást szenvedő birtokában találtattak, szó nem lehet azért, mivel jelenleg nem a végrehajtást szenvedő részéről rokonra történt átruházásnak esete forog fenn, hanem a fellebbezési bíróság ítéletében megállapított tényállás szerint St. Rozália, ki felperesekre, mint unokáira a kérdéses ingókat tulajdonul átruházta, azokat nem a végrehajtást szenvedőtől, hanem az az ellen foganatósított árverésen vásárolta. (1898. december 9-én G. I. 393. sz. a.)”⁴¹⁶

A leütéssel és a vételár lefizetésével való eredeti szerzést erősítette meg az alábbi ítélet is, mivel az ekként eredeti tulajdonszerzéshez nem kívánta meg a dolognak vevő általi birtokbavételét:

„Az árverésen történt vételénél a leütés és a vételár lefizetése a tulajdonjog megszerzésére elegendő. — Az árverési vevő az ekként szerzett tulajdonjogot csupán az által, hogy a dolgot az árverés színhelyéről el nem viteti, hanem a végrehajtást szenvedő birtokában meghagyja, még el nem vesztvén, hanem ahhoz, hogy a dolog a birlalóra szálljon át, a tulajdonjog átruházására alkalmas jogügylet is megkívántatván ... (1897. szeptember 7. I.G. 185. sz. a.)

...mert az árverésen történt vételnél a leütés és a vételár lefizetése a tulajdonjog megszerzésére elegendő s mert az árverési vevő az ekként szerzett tulajdonjogot csupán az által, hogy a dolgot az árverés színhelyéről el nem viteti, hanem a végrehajtást szenvedő birtokában meghagyja, még el nem vesztvén, hanem ahhoz, hogy a dolog a birlalóra szálljon át, a tulajdonjog átruházására alkalmas jogügylet is megkívántatván, ...”⁴¹⁷

Megállapítható tehát, hogy a kir. Curia az ingók árverési vételét eredeti szerzésnek tekintette, s a tulajdonszerzés időpontját a leütéshez kötötte azzal a feltétellel, hogy a vételár is kifizetésre került. Mivel azonban ez lényegében egyidejűleg a helyszínen megtörtént, ezért a feltétel bekövetkezéséig külön időtartam leteltére gyakorlatilag nem volt szükség.

Sajátos dogmatikai felfogás érvényesült egy későbbi jogesetben, amelynek bírósági döntése a az árverési vevő tulajdonszerzését származékos szerzősmódra hivatkozással (jelképes átadás)⁴¹⁸

⁴¹⁵ Magyar Döntvénytár, szerk.: GRECSÁK Károly, Politzer, Bp. 1906. VIII. köt. 139. old. 385. sorsz. alatt, korábbi közlésben Döntvénytár III. (legújabb) folyam VII. k. 137. o.

⁴¹⁶ Magyar Döntvénytár, Bp. 1906. VIII. köt. 138. o. 384. sorsz. alatt

⁴¹⁷ Döntvénytár. A felsőbbbíróóságok elvi jelentőségű határozatai. Kiadja a Jogtudományi Közlöny szerkesztősége. Harmadik folyam IX. kötet (LXXVII. folyam), Bp., 1898., Franklin-Társulat, 152. jogesetszámon 232. oldal

⁴¹⁸ Optk. „ÖTÖDIK FEJEZET. Átadás általi tulajdonszerzésről. ... b) Jelképes átadás 427. § De oly ingó dolognál, melyek mivoltuknál fogva testileg át nem adhatók, mint: adóssághövelések, fuvarárak, árutárnál, vagy más összdolgoznál, megengedi a törvény a jel általi átadást, miszerint a tulajdonos az átvevőnek a tulaj dont igazoló okiratokat, vagy azon műszereket adja át, melyeknél fogva az átvevő képessé lesz a dolognak kizárólagos birtokbavételére; vagy midőn a dologgal oly ismert jel kötetik össze, melyből mindenki világosan megismerheti, hogy a dolog másnak átengedtetett.”

kívánta alátámasztani: „Kiküldöttek a 107. § alapján tett ama kijelentése, mely szerint az ingót a legtöbbet ígérő által megvettnék jelenti ki, a jelképes átadással egyenlő hatályú s a Vht. 107., 108., 110. §-aival kapcsolatban követett bírói gyakorlat szerint a vételár lefizetésével az árverési vevő azonnal a megvett tárgyak birtokába jut s azok az ő tulajdonává válnak. Ellenkezőhöz bizonyítandó az árverési vevő rosszhiszemősége. (Bp. tsz. 21 Pf. 1728/1926. sz. J. H. I. 1330.)”.⁴¹⁹

Az alábbi esetben az a nem könnyű kérdés merült fel, hogy mire jogosult a jogszerű tulajdonos, ha a halasztó hatályú igénykereset benyújtására szabott határidőt elmulasztotta és sem az árverési vevő, sem a végrehajtató (végrehajtást kérő) nem volt rosszhiszemű, előbbi, mert az igénykeresetről való tudomása önmagában nem szolgálhatott elegendő okként a jóhiszeműségének megcáfolására, utóbbi, mert, amikor a követelésének megfelelő összeget az árverési vételár felosztásakor felvette, nem tudott a jogszerű tulajdonosról, pusztán az igényperről. Ekkor lett tehát megállapítva az, hogy a más részéről indított igényperről történt tudomásszerzés nem alapozza meg rosszhiszeműségi hivatkozást. Ha tehát sem a végrehajtató, sem az árverési vevő nem felelt, akkor a valódi tulajdonos már csak az végrehajtást szenvedővel (adóssal) szemben támaszthatott igényt, ahogyan ezt megállapította a Szatmárnémeti Törvényszék, s hagyta azt helyben a Debreceni Tábla, majd a Curia is:

„A végrehajtató, ki jogos követelésére nézve az árverési vételárból kielégítést nyer – a rosszhiszeműség esetét kivéve – nem felelős annak a harmadik személynek, kinek a lefoglalt ingók tulajdonát képezték, és aki tulajdoni igényeit kellő időben indított igényper útján érvényesíteni elmulasztja. Az igényperről való tudomás a rosszhiszeműséget meg nem állapítja. (Curia 1909. decz. 1. 776/909. sz. al IV. p. t.)”.⁴²⁰

Az ingatlanok árverési vételével történő tulajdonszerzés időpontjának meghatározása – a vht. szabályaiból kikövetkeztethetően – egy folyamat eredményeképpen a telekkönyvi bejegyzéshez lett volna köthető a törvény rendelkezése szerint. Az árverési vevő tulajdonszerzésének időpontja mégsem volt egyértelmű. A vht. IMLING Konrád által írt magyarázata⁴²¹ a curiai határozatok fényében azt vizsgálta, hogy új telekkönyvi teher meddig jegyezhető be az adós, s mikortól az árverési vevő terhére. Azt rögzítette, hogy az árverési vevő csak a 182. § alapján – tehát a bejegyzéssel – nyer tulajdonjogot⁴²², ellene tehát előbb sem tulajdonjogot, sem zálogjogot bejegyezni nem lehet. De – vélekedése szerint – addig sem vonható ki az ingatlan a jelzálogi forgalomból, tehát akkor viszont az adóssal szemben lehet jelzálogjogot bejegyezni, ami azonban nem sértheti az árverési vevő jogait, mert vele szemben törlik azt.⁴²³ A változó joghelyzetet a következőkben mutatta be:

„1887. évi 7697. curiai döntés szerint: jogerős árverés alapján az árverési vevő a megvett ingatlanra, az árverési feltételek teljesítése esetére, az árverés napjától kezdődő joghatálylyal tulajdonjogot szerezvén, arra a régi tulajdonos ellen már további zálogjog telekkönyvi bejegyzés által nem szerezhető és az ezt netán megillető vételárfölöslegre, mint ingóra csak az 1881:LX. t.-cz.-ben előírt módon vezethető végrehajtás, de mindkét esetben szintén a »jogérvényesen foganatosított árverés tényének tkv-i felfeljegyzésével« indokolta határozatát.

Újabb időben egyébiránt a Curia – mint látszik – eltért előbbi gyakorlatától; 1890. évi 10871. sz. határozatában legalább következőleg nyilatkozik: »A végre. árverés megtartása s jogerőre emelkedése daczára, ha a tulajdonjog az árverési vevő javára még be nem kebleztetett, a régi tulajdonos ellen kért

⁴¹⁹ BORSODI Miklós: A végrehajtási eljárás zsebkönyve V. kiadás, Bp. 1943. Grill, 239. o. ³) jegyzete, kiemelés jelen sorok szerzőjétől.

⁴²⁰ Magánjogi Döntvénytár Kiadja a Jogtudományi Közlöny szerkesztősége, szerkeszti: GOTTL Ágost, kir. curiai tanácselnök, Bp. 1911., IV. kötet 21. o. 9. jogesetszám alatt.

⁴²¹ IMLING Konrád: A végrehajtási törvény magyarázata, ötödik jav. és bőv. kiadás, Bp. Franklin 1907.

⁴²² vht. 182. § első bek.: „Ha az árverés jogerőre emelkedett és a vevő az árverési feltételeknek eleget tett, különösen a vételárat egészen lefizette: az ingatlan tulajdonjogának nevére leendő bekeblezését, a telekkönyvi hatóság hivatalból rendeli el.”.

⁴²³ IMLING i.m. 408. o. u. bek.

zálogjogi bekeblezés meg nem tagadható. Az árverés tényéből csak az következik, hogy a tulajdonjognak a vevő javára leendő bekeblezésekor egyidejűleg a bejegyzett teher is kitörültetik.»⁴²⁴

Ez utóbbi szabályra mondta ALMÁSI, hogy ellentétes a telekkönyv közhitelességének elvével, hiszen minek jegyzik be azt, amit utóbb úgy is törölnek.⁴²⁵

Későbbi határozat álláspontját már egy korábbi határozat is megelőlegezte:

„9. Curia: Ár. vevő ellen tulajdonjogának bekebelezése előtt az ár. en megvett ingatlanokra bár az ár. jogerőre emelkedett, nyilvánkönyvi bejegyzéseket elrendeli nem lehet (89. okt. 17. 1463. Dt. XXV. 185.)”.⁴²⁶

Az árverési vevő tulajdonszerzésének időpontját ebben az esetben a Curia a tulajdonjog telekkönyvi bejegyzéséhez kötötte.

Nem bizonyult követhetőnek ez az álláspont az alábbi esetben. Az ingatlanárverés vevőjének eredeti szerzőmódjára utaló szerzési időpont igen markánsan jelent meg egy törvényszéki, majd jogerős táblai határozatban, amely ügynek az volt a kérdése, hogy a vételt követően leégett épületben keletkezett kárt ki viselje, az árverési vevő, vagy az adós:

„166. Győri Tvszék 1891. nov. 17. 1575. Ü.L. 92. 18.

„Elvitázhatatlan jogi elv, h. az árverési vevőt a megvett ingatlan az árverés befejezte percében, azaz a leütéssel tulajdonjogilag illeti, ha ezen árverés jogerőre emeltetik. Ezen tjdönjognál fogva vevőt az árverés befejeztével minden haszon illeti, de hasonlóképpen őt terheli minden kár, tehát a saját érdekükben állott volna és feltételes tjdönjoguknál fogva jogosítva is voltak ez ügyben vevők mindazt cselekedni, h. a megvett ingatlan az árverés jogerőre emelkedése előtt is minden kártól megóvassék és ezen jogukkal nem állott ellentétben az árverési feltételek 3. pontjában körülírt, vevőknek azon kötelessége, h. a megvett ingatlant az árverés jogerőre emelkedésétől feltételes birtokbavétel után tűzkár ellen biztosítani tartoznak. Vevőknek azon mulasztása tehát saját kárukkal jár és azon 'causa', hogy a megvett ház az árverés jogerőre emelkedése előtt tűz által elenyésztetett, vevőket terheli és nem szolgálhat indokul, hogy a különben jogerőre emelkedett ár. megsemmisíttessék. Győri tábla: Hhagyja, mert az árverési vevő a miatt, h. az árverés mtartása után az ingatlan értéke kevesbedett, a vételtől visszalépni nincs jogosítva.”⁴²⁷

Az árverési feltételekből fakadó feltételes birtokbavételt követően az árverési vevőnek tűzkár ellen biztosítania kellett volna az ingatlant – az árverési feltételek ilyen figyelmeztetése folytán. Vagyis a tulajdonost terhelő kárveszély mindjárt az árveréssel a vevőre szállt át, noha nem volt tulajdonosnak tekinthető.

A vht. vonatkozó szabálya szerint az árverési vevő a részére kiadott vételi bizonyítvány alapján a megvett ingatlant – akár karhatalmi segítséggel is – birtokba vehette az árverést követő 9. napon, ha addig ún. előterjesztés (jogorvoslat a végrehajtó intézkedése ellen) nem lett benyújtva, vagyis az árverés jogerőre emelkedett.⁴²⁸ Ha az elárverezett ingatlan bérbe

⁴²⁴ IMLING i.m. 409. o. *lábjegyzete az utóbbi határozat

⁴²⁵ „...beleütközik a telekkönyv nyilvánossági elvében is, mert mi sértené a publicitást jobban, mint aljogoknak valódiakként és megszerzetteként való feltüntetése a telekkönyvben?” ALMÁSI Antal: Árverési vétel, Ügyvédek Lapja 1901. évf. 35. sz. 3-4. o. Vagy a római jogi regula tételét idézhetjük FÖLDI András nyomán: „dolo facit qui petit quod redditurus est” [FÖLDI András: A jóhiszeműség és tisztesség elve, intézménytörténeti vázlat a római jogtól napjainkig, Bp. ELTE Bibliotheca Iuridica 2001. 52. o. első bek. (német szerzőtől idézve), Iustinianus Digestája (44.4.2): „Oxford Reference »He who requests that which he will have to return acts by deceit.« A maxim, originating in Justinian's Digest (44.4.2)”, lelőhelye: internet <http://www.oxfordreference.com/view/10.1093/acref/9780195369380.001.0001/acref-9780195369380-e-568>], 2018. június 28. napján is.

⁴²⁶ Ez a határozat és az IMLING által hivatkozott utóbbi határozat megjelent: Felsőbíróságaink elvi határozatai. A m. kir. Curia és a kir. táblák elvi jelentőségű döntései rendszeres gyűjteménye, készítette Dr. MÁRKUS Dezső kir. tvszéki bíró. Bp. 1891. Grill. 470. old. 9. és 10. sorsz.

⁴²⁷ MÁRKUS Dezső: Felsőbíróságaink elvi határozatai, 1893. Bp. Grill, második bővített és jav. kiadás 166. jogesetszám alatt.

⁴²⁸ vht. 180. § első és második bek.

(haszonbérbe) volt adva, akkor az árverés napjától esedékes bérösszeg az árverési vevőt illette.⁴²⁹

A természetbeni hasznok, tehát a függő termés sorsát a vht. úgy rendezte, hogy az az árverési vevőt illeti. Azonban az volt a kérdés, hogy meddig választhatja el azokat a jogszerű birtokos: **„A függő termés az ingatlan gyümölcs s így jogilag annak haszna, árverési vevő tulajdonává megvett ingatlan csak az árverés jogerőre emelkedése után lesz, tehát nem követelheti a már előbb beszedett termést** (Curia 1899 okt. 24-én I. G. 356. sz. a.)

... az árverésre nézve a G) alatti feltételek voltak megállapítva és ezekben a feltételekben kifejezetten az foglaltatik, hogy vevő a megvett ingatlanok birtokában az árverés jogerőre emelkedésekor lép és annak haszna és terhe az időtől őt illeti;

... a jogszerű birtokost illeti meg rendszerint az a jog, hogy a birtoklása alatt a rendes körülmények között elválasztandó termést leszedhesse, és a ma feltételek szerint az árverési vevőt a birtoklás az árverés címén az árverés jogerőre emelkedése előtt meg sem illethette. ... az árverés már csak olyan időben vált jogerejűvé, mikor az a termés a rendes körülmények között le volt szedendő és tényleg le is szedettet; ezeknél fogva helyes a fellebbezési bíróság ítéletének az a jogi döntése, hogy felperest ama termésre vonatkozó és az ingatlan árverési vételére alapított igényével elutasította.”⁴³⁰ Vagyis az árverési vételt megelőzően jogszerű birtokban levő birtokos rendes körülmények között – az érést követően –, de még az árverés jogerőre emelkedése előtt beszedhette a termést, s akkor annak tulajdonjogát megszerezte, dacára annak a törvényi rendelkezésnek, hogy a függő termés az árverési vevőt illette.⁴³¹

Mindegyik határozat egyértelműen úgy foglal állást, hogy az ingatlanárverés vevőjének tulajdonszerzése feltételes, az árverés jogerőre emelkedésétől függ. Kérdés, ezt bontó vagy felfüggesztő feltételként értelmezték-e. Az alábbi határozat a felfüggesztő feltételt támogatta:

„A függő termés az ingatlan gyümölcs s így jogilag annak haszna, árverési vevő tulajdonává megvett ingatlan csak az árverés jogerőre emelkedése után lesz, tehát nem követelheti a már előbb beszedett termést.” (Curia 1899. okt. 24-én I. G. 356. sz. a.)⁴³², míg „Az ingatlan árverési vevője a tulajdonjogot az árverés jogerőre emelkedésének feltétele, mint bontófeltétel* mellett, már az árverés napján, vagyis a nevére történt leütéskor szerzi meg, illetve végrehajtást szenvedő a tulajdonjogot akkor veszti el. Ebből folyólag az ingatlan volt tulajdonosa az ekkor még be nem szedett termékek értékét az esetben sem követelheti, ha már a birtokba helyezett árverési vevő ellen az árverési feltételek be nem tartása miatt visszárvérés rendeltetik el s a visszárvérés megtartásakor az előző árveréskor még le nem szedett termés esetleg le is volt szedve. (C. 1906. 3228/1905.)”⁴³³ a bontó feltétel mellett foglalt állást. Véltetőleg az árverés jogerőre emelkedésének elmaradása az, amit bontó feltételnek kívánt jelölni az utóbbi határozat. A korábbi esethez képest mégis azonos utóbbi jogeset tényállása, mert mindkét árverés jogerőre emelkedett a vht 180. § első bekezdése értelmében, mert előterjesztés, azaz jogorvoslati kérelem nem lett benyújtva. Az a körülmény, hogy az árverési vevő nem fizette meg a vételárat, s emiatt ellene ún. visszárvérést rendeltek el, nem érintette az árverés

⁴²⁹ vht. 181. § első bek.

⁴³⁰ Magyar Döntvénytár, Bp., Politzer, 1906. VIII. köt., szerk.: GRECSÁK Károly, 130. old.

⁴³¹ vht. 149. § második bek. I. mondat: „Amennyiben az árverési feltételek ellenkező kikötést nem tartalmaznak, az ingatlanokkal együtt árvereztetik el a végrehajtást szenvedőt illető még be nem szedett függő termés is.”

⁴³² Magyar Döntvénytár, Bp. 1906. VIII. köt. Politzer, szerk.: GreCsák Károly, 130. old.

⁴³³ Közli BORSODI Miklós: A végrehajtási eljárás zsebkönyve V. kiadás Budapest, 1943. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 373. o. ⁸⁾ jegyzete; BORSODI e határozat kapcsán úgy foglalt állást, hogy a bontó feltételként történt megjelölés „Lapsus: felfüggesztő feltételt kell érteni, a v. szenvedőre nézve a tulajdonjog elvesztése szempontjából bontó feltétel.”. A kérdés – tehát, hogy mikor szerez tulajdonjogot az ingatlanárverés vevője – a mai napig fennáll: „B.H. 2014. {évf.} 366. {jogeset} [14] A Legfelsőbb Bíróság az EBH2011. 2310. számon közzétett elvi határozatában kifejtette: a Ptk. 120. § (1) bekezdés második mondata csupán arra utal, hogy a míg az ingóság árverési vevőjének tulajdonszerzése már az árverésen feltétlenné és megtámadhatatlanná válik, az ingatlan árverési vevőjének tulajdonszerzése feltételes, mert az árverés megsemmisítése esetén, illetve, ha a vételár kiegyenlítésére halasztást kapott, és a vételár fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, az árverésen megszerzett tulajdonjogát elvesztheti.”.

jogerőre emelkedését. Következésképpen az adós vagy az ingatlan más, jogszerű birtokosa az első árverésig be nem szedett termést már nem követelhetette, az nem őt illette. Ami érdekes, hogy az első árverési vevő a leütéssel megszerezvén a tulajdonjogot, ellene az ingatlanra rendelték el visszárverést, s ez a megoldás igen-igen hasonlított az I.T.Sz. és a *Ptrs.* hatálya alatt lebonyolított árverésen való vétellel történő tulajdonszerzéshez.

Valójában az árverési vevő jogát a különböző jogalapon igényt támasztókkal szemben különbözőképpen ítélték meg attól függően, hogy a tulajdonszerzési folyamat melyik pontján keletkezett a jogvita. A tűzkár elleni biztosítás kötelezettségét már a leütéstől megkívánták, mert erre felhívást tartalmaztak az árverési feltételek. Kérdés, hogy a biztosítás megkötéséhez elegendő volt-e az árverési jegyzőkönyv bemutatása.⁴³⁴ Az elárverezett ingatlan hasznóbére már az árverés napjától a vevőt illette, sőt ő volt köteles értesíteni a bérlőket, hogy a bért ezentúl már ne az adósnak (végrehajtást szenvedő), hanem bírói letétbe fizessék.⁴³⁵ A törvény szabálya nem volt következetes, írta IMLING;⁴³⁶ mégis a bírói letétbe való fizetést az indokolhatta, hogy az árverés jogerőre emelkedése a vevő tulajdonjogának feltételét jelentette, vagyis, hogy vagy ne legyen előterjesztés, vagy azt elutasítsák. Hiszen az árverés megsemmisítését úgy tekintették, mint ami kizárta a vevő tulajdonszerzését, függetlenül a vevő jóhiszeműségétől.

Hasonlóan foglalt állást a Curia egy évre rá eléje került – szintén függő termények – esetében: „A bírói árverés által harmadik személy joga az ingatlantól eltávolítható terményekre nem érintetik. Árverési vevő az alapon, hogy a függő termények az elárverezett ingatlan tartozékai, még ezekhez jogot nem nyer, különösen az esetben, ha az ingatlant mint sajátját harmadik személy bírta.”⁴³⁷ Nem vizsgálta a bíróság, hogy a harmadik személynek milyen jogcíme volt a föld használatára, csak mert a vht. 181. §-a úgy rendelkezett, hogy a hasznóbérlő a gazdasági év végéig használhatja az ingatlant, következésképp betakaríthat, ezért a terményre a felperes mint árverési vevő igényt nem tarthatott. Hogy honnan tudhatta volna mindezt a felperesi árverési vevő? Talán mert látta, vagy látnia kellett, hogy ott az alperes munkálkodik.

Másképpen alakult a hasznóbér összegének sorsa:

„Az árverés napja után esedékes bérösszeg az árverési vevőt illeti, a hasznóbérlőnek e szerződésből eredő egyéb joga pedig csak a hasznóbérbeadó ellen, esetleg a vételárra marad fenn, miből önként következik, hogy amennyiben alperes hasznóbérlő a szerződés megkötésekor a hasznóbérbe adónak bizonyos óvadéki összeget át is adott, ez az árverési vevő ellenében az azt árverés után feltétlenül megillető esedékes hasznóbérbe be nem számítható.”⁴³⁸

A hasznóbér szedésének joga tehát mindjárt az árverés másnapjától az árverési vevőt illette, vagyis már a birtokba bocsátást, a használati jog megszerzését megelőzően fennállt az ez iránti igénye, ami nem lehetett más mint tulajdonjogból fakadó igény. Ebből következésképp a hasznóbérlő az óvadékot sem az árverési vevőtől, hanem csak a vételár felosztásakor követelhetette. Az ítélet – kifejezett tételes szabályból –, a vht. 181. §-a első bekezdésének ue.

⁴³⁴ Az árverési jegyzőkönyvben természetesen feltüntetésre került a vevő neve [173. § első bek. g) pont], s ha ebből egy példánnyal rendelkezett a vevő, akkor ezzel igazolhatta jogát az eladott ingatlanra nézve, s tűzkár elleni biztosítási kötelezettségét az árverési feltételek bemutatásával.

⁴³⁵ vht. 181. § első bek.

⁴³⁶ „A bérösszeg beszédésének joga helyettesíti az ingatlan hasznónélvezetét. Mindamellet a hasznónélvezet, vagy a birtok – ha az árverési feltételek másképpen nem rendelkeznek – a vevőt a 180. § szerint az árverés jogerőre emelkedésétől fogva, a bérösszegek beszédése ellenben a 181. § szerint már az árverés napja óta illeti. E tekintetben tehát a törvény nem eléggé következetes.” IMLING i.m. 406. o. első bek.

⁴³⁷ Curia (90. jan. 16. 3105/89 M. I. 293.), Magyar Döntvénytár, VII. köt. 167. jogeset, szerk.: GRECSÁK Károly, Bp. Politzer 1906.

⁴³⁸ 14999. jogeset, 97. o. Curia 97. jun. 1. napján kelt I. G. 111. (Grill-féle új) Döntvénytár IX. kötet 1896–1898. Bp. 1898. Grill Károly Könyvkiadó vállalata.

mondatából: „Az árverés napja után esedékes bérösszeg a vevőt illeti.” következtetett az óvadék iránti igény érvényesítésének szabályára. Fentebb már említettük, hogy a rendi végrehajtás szabályaiból fennmaradó elemnek láttuk azt, hogy a haszonbérlet, bérlet a a bér jogosultjának változásáról az árverési vevőnek kellett értesítenie.

Mint említettük, az árveréskor fennállt haszonbérlet és lakásbérlet megszűnésére külön-külön rendelkezett a vht.: előbbi a gazdasági év végével, utóbbi a helyi lakásbérleti szabályok szerinti időtartam, ennek hiányában 3 hónap elteltével szűnt meg. Ezt erősítette meg a Curia olyan esetben, amikor az árverési vevő a haszonbérbe adott ingatlanon lábon álló termést igényelte a perben:

„Curia: Az ingatlan ár. útján azon feltétel mellett adatott el, hogy a vevőt ezen birtoknak haszna az árverés jogerőre emelkedésétől illetend, minthogy pedig a megvett birtok az ár. idejében haszonbérbe volt adva, a birtok haszna alatt nem annak termése, hanem e haszonbér értendő és pedig annál is inkább, mert az elárverezés idejében a birtokon fennállott függő termés sem külön lefoglalva, sem az ár. -i feltételekben külön felemlítve nem lett. ...”.⁴³⁹

Hasonlóan védte a haszonbérlet jogait a bíróság, ha az árverési vevő valamilyen oknál fogva hamarabb lett birtokba vezetve:

„Curia: Ha az ár. -i feltételek oly intézkedést nem tartalmaznak, hogy a haszonbérlet a gazdasági év letelte előtt tartozik az ingatlan az ár. -i vevőnek átadását, kétségtelen, hogy a vevőnek előbb történt birtokbavezetése a haszonbérlet jogait nem érintheti. (90. decz. 11. 2087. Ü.L. 91. 2.)”⁴⁴⁰

A fenti esetek az árverési vevő és kötelmi jogosult közötti jogvitában keletkeztek, s ezeket mintegy kötelmi alapon ítélték meg.

A vht. fenti jogesetekben alkalmazott szabályainak megalkotásakor a származékos tulajdonszerzés, tulajdonosváltozás szabályait követték, legalábbis erre utalt IMLING az elárverezett ingatlanon fennálló bérlet és haszonbérlet megszűnését rendező vht. 181. §-ának magyarázatakor:

„Bér- vagy haszonbérlet szerződésből pusztán kötelmi jog származik, amely csak a szerződésileg kötelezett fél ellenében érvényesíthető. Ha a tulajdonos a bérleményt elidegenítette, a bérlet az új tulajdonosnak, de itt is csak kellő felmondás után, a birtokot átadni köteles, fenmaradván a bérbeadó elleni kártérítésre való igénye.¹ A bérleti jog telekkönyvi bejegyzés által mindenki, tehát az új tulajdonos ellenében is érvényesíthető hatályt nyer ugyan; de kivétel ez alól a végrehajtási árverés, amelynek következtében a bérlet, még ha joga telekkönyvileg be is van jegyezve, a vevőnek engedni köteles, és egyedül a kárpótlásra nézve marad fenn elsőbbségi joga.² De ebben az esetben is áll az, hogy a bérlet csak kellő felmondás után köteles a vevőt a birtokba bocsátani.

Ezeknek az elveken alapulnak a 180. §-nak «a bérleti viszony követelményeinek megfelelő» rendelkezései.³»

Az árverési vevő tulajdonjogának más dologi jogosult igényével történő összemérésekor már azt kellett a bíróságoknak tisztázniuk, hogy a teljes tulajdonjog mikortól illeti meg az árverési vevőt.

A bírói gyakorlat kénytelen volt az eredeti szerzésre vonatkozó álláspontját a vht. rendelkezései szabta keretek között érvényre juttatni, amikor harmadik személy dologi jogi igényével kellett összemérnie az árverési vevő tulajdonjogát. Az eredeti szerzőmód sajátossága volt az, hogy – általános tulajdonszerzési szabályból következtetve – az árverési vevő tulajdonszerzésének

⁴³⁹ Felsőbíróságaink elvi határozatai a kir. Curia és a kir. ítélőtáblák döntéseinek rendszeres gyűjteménye, készítette Dr. MÁRKUS Dezső, II. köt. 470. o. 2. jogeset

⁴⁴⁰ uitt, mint előző l-j-ben 1. jogeset

feltétele a jóhiszemősége volt, s ennek alkalmazásakor igen változatos tényállások alapján kellett eligazítást adnia a m. kir. Curianak.

Az árverési vevő jóhiszemőségének tartalma az árveréssel kapcsolatos tulajdonjogi vitákban vált egyre világosabbá. Az árverési vevő jóhiszemőségének követelménye ugyanis összekapcsolódott az árverési tárgy iránt 3. személy által támasztott dologi jogi igény érvényesíthetőségének elismerésével, hiszen az előbbi cáfolatának hiánya kizárta a más által támasztott dologi jogi igényt.

Jellemző módon a bíróságok számára sohasem volt kétséges, hogy harmadik személy az árverés megsemmisítésétől függetlenül is keresettel élhet az árverési vevővel szemben dologi joga iránt. S ezt akkor ítélték meg, ha az árverési vevő rosszhiszeműnek bizonyult. Kétségtelen, hogy az árverés megsemmisítése is a tulajdonjogának elvesztésével járt, mégpedig – ellentétben az ingók árverezésével – akkor is, ha az árverési vevő jóhiszemű volt az árverés megsemmisítési oka tekintetében. De utóbbi megkülönböztetés oka – vélekedésünk szerint – az anyagi jogszabályban található megkülönböztetésben rejtett.

Az árverési vevőt általában jóhiszemű szerzőnek tekintették:

„1. Az ingatlannak árverési vevője oly jogszerű tulajdonos, a ki ellen mint harmadik jóhiszemű telekkönyvi jogszerző ellen telekkönyvileg fel nem jegyzett igények nem érvényesíthetők és pedig annál kevésbé, mert a bírói árverésen mint bírói cselekményen alapuló vételnél a szerzésnek rosszhiszeműsége rendszerint ki van zárva.”, nagyikikindai tvszék:1889. febr. 12. 981. sz. a., bp.-i kir. ítélőtábla: 1889. szept. 16. 26757 sz. a. Curia ítéletének száma, kelte nincs jelölve.⁴⁴¹

A főszabály alóli kivétel ekképpen formulázódott:

*„Az árverési vétel jogcíme ugyan rendszerint a jóhiszemű szerzés vélelmét állapítja meg, de nem ad olyan feltétlen jogot, mellyel szemben a rosszhiszeműség bizonyítható nem lenne. Abban az esetben tehát, ha az árverési vevőt a szerzésnél rosszhiszeműség terheli, ez alapon a más által érvényesen szerzett tulajdonjog vele szemben is érvényesíthető.”*⁴⁴²

Döntő fontosságú szempontot érvényesített az árverési vevő esetleges rosszhiszeműségével szemben az utóbb idézett ítélet jogtételének 2. pontja:

„2. Arra nézve, hogy az árverés tárgyát mely vagyon képezi, egyedül az árverési feltétel az irányadó, ennél fogva az árverés alkalmával bárki részéről tett azzal ellenkező kijelentés az árverési vevőre kötelező erővel nem bír. 3. A jogról való lemondásnak világosnak és határozottnak kell lennie.”

Vagyis az árverési vevő általában az árverési feltételekből tájékozódhatott, pusztán egy ezzel ellentétes szóbeli kijelentés akár az árverés alkalmával is hangzott el, nem döntötte meg az árverési vevő jóhiszeműségét, amint ezt az idevonatkozó indokolás részletezi:

„A Curia megváltoztatta az I. és II. f. ítéletet, mert az, hogy mit vett meg az árverési vevő, kizárólag az árverési feltételektől függ, [hogy] az árverés előtt ki mit mondott („dobszóval kihírdették, és kicövekeltek a 170□öl területet és kisházat”) nem befolyásolja az árverési vevő tulajdonát. Az pedig, hogy az árverési vevő nem vette birtokba az ingatlannak ezt a részét, joglemondásként nem értékelhető.”, nagyikikindai tvszék:1889. febr. 12. 981. sz. a., bp.-i kir. ítélőtábla: 1889 szept. 16. 26757 sz. a. Curia 1890. február 28-án, 8927. sz. ügy.

Curia:

⁴⁴¹ eredetileg Döntvénytár. A m.k. Curia, a Budapesti Kir. Ítéltő tábla és a Pénzügyi Közigazgatási Bíróság elvi jelentőségű határozatai. Kiadja A Jogtudományi Közlöny szerkesztősége, Uj Folyam XXV. kötet, Bp., 1890., Franklin-Társulat, 305-306. old. 111. jogeset. 1. pontja, utóbb: MÁRKUS Dezső: Felsőbíróságaink elvi határozatai, 1893. Bp. Grill, második bővített és jav. kiadás 169. sz. jogeset, illetőleg Felsőbíróságaink elvi határozatai. A kir. Curia a Kir. ítélőtáblák és a pénzügyi közigazgatási bíróság döntéseinek rendszeres gyűjteménye. készítette Dr. MÁRKUS Dezső I. kötet Bp. 1891. Grill. 144. old. XV. 1. jogesetszám alatt, 1890. febr. 28. 8927,

⁴⁴² Felsőbíróságaink elvi határozatai. A m. kir. Curia és a kir. táblák elvi jelentőségű döntései rendszeres gyűjteménye, készítette Dr. MÁRKUS Dezső kir. tvszéki bíró XIX. köt. 1906. 428. o. 726. je. Kolozsvári Tábla

„Felp. keresetével elutasítatik. Ind.: A per adataiból kétségtelen, hogy a s.-i tkjkb-n felvett belső telket, melynek a kereseti 170 □ öl terület kiegészítő alkalmatlanságát képezi, alp.-ek nyilvános bírói árverésen vásárolták; ennél fogva ők a kereseti ingatlanok olyan jogszerű tulajdonosai, kik ellen mint harmadik jóhiszemű tkv-i jogszerzők ellen, tkvileg fel nem jegyzett igények nem érvényesíthetők és pedig annál kevésbé, mivel a bírói árverésen mint bírói cselekményen alapuló vételnél a szerzésnek rosszhiszeműsége rendszerint kizárva van.”⁴⁴³

Az árverési vevő – mivel a nyilvántartásban és a hatóság intézkedésében bízva vásárol –, ezért általában vett jóhiszeműsége folytán vele szemben akár dologi jogosult sem érvényesíthet jogot; ezt emelte ki az alábbi két döntés:

„Árverési vevő ellen az árverési vételt megelőző elbirtoklást érvényesíteni nem lehet.” (1893. április 25. 3186. sz. a.)⁴⁴⁴ Alatta *** lábjegyzetben „= Dtár u. f. [új folyam] IV. [kötet] 153. lapon is kimondta a Curia, hogy elbirtoklás által szerzett jog nem érvényesíthető az ellen, a ki a nyilvántartásokban bíztaiban szerzett telekkönyvi tulajdonjogot.” (Az aláhúzás az eredeti szövegben nem szerepel.)

„Aki az ingatlant árverésen és telekkönyvileg szolgálatmentesen vásárolta meg, az ellen a korábban megkezdett szolgálat gyakorlata, sikerrel ellen nem vethető. (1883. máj. 30. 1233. sz. a.).

... Az alperes azon védekezése, hogy ... az alperes épületeinek gerendái felperesnek falába már 35-40 éve ott beillesztve vannak, nem vétethetett figyelembe: mert alperes maga beismeri, hogy felperesek épületjüket árverésen és telekkönyvileg szolgálatmentesen vásárolták meg, ... ezen szolgalmi jog bekebelezése elrendeltessék, elfogadható, illetőleg megítélhető nem volt, mert alperes azt, hogy a gerendák a kérdéses falban az elévülési idő óta benn vannak, felperesek tagadása ellenében nem igazolta. ... Alperes azon védekezése, hogy a peres felek épületjeiket a jelen állapotban vették meg, és hogy alperes épületeinek gerendái felperesek falába már 35-40 éve ott beillesztve vannak, nem vétethetett figyelembe: mert alperes maga beismeri, hogy felperesek épületjüket árverésen és telekkönyvileg szolgálatmentesen vásárolták meg, ily helyzetben pedig irányukban a korábbi megkezdett szolgálat gyakorlata sikerrel ellen nem vethető.

Curia: A másodbíróság ítélete indokaiból helyben hagyatik.”⁴⁴⁵

A telekkönyvben bízva szerző árverési vevő védelme azonban nem állt meg, ha a végrehajtás feljegyzése bármilyen okból elmaradt:

„Az ingatlan birtoknak végrehajtási árverésen történt eladása, ha a végrehajtás telekkönyvi feljegyzése elmulasztatott, nem szolgál akadályul arra, hogy az időközben jóhiszeműleg telekkönyvi tulajdonjogot szerzett fél, e jogát az árverési vevővel szemben ne érvényesítse.”⁴⁴⁶

Az árverési vevő rosszhiszeműségére még a bíróság tévedése is alapot adott, ha azt az árverési vevő felismerte:

⁴⁴³ Döntvénytár. A m.k. Curia, a Budapesti Kir. Ítéltő tábla és a Pénzügyi Közigazgatási Bíróság elvi jelentőségű határozatai. Kiadja A Jogtudományi Közlöny szerkesztősége, Új Folyam XXV. kötet, Bp., 1890., Franklin-Társulat, 305-306. old. 111. jogeset. 1. pontja, utóbb: MÁRKUS Dezső: Felsőbíróságaink elvi határozatai, 1893. Bp. Grill, második bővített és jav. kiadás 169. sz. jogeset, illetőleg Felsőbíróságaink elvi határozatai. A kir. Curia a Kir. Ítéltőtáblák és a pénzügyi közigazgatási bíróság döntéseinek rendszeres gyűjteménye. készítette Dr. MÁRKUS Dezső I. kötet Bp. 1891. Grill. 144. old. XV. 1. jogesetszám alatt, Curia 1890. febr. 28. napján 8927. számon.

⁴⁴⁴ A Pestvidéki Tvszék ítélete mondta ezt ki, s a Bp-i Ítéltőtábla (1892. febr. 19. 8211. sz. a.), majd a Curia is indokai alapján hagyta helyben. Döntvénytár. A m. kir. Curia, a kir. ítéltőtáblák és a pénzügyi közigazgatási Bíróság elvi jelentőségű határozatai. Kiadja: A Jogtudományi Közlöny szerkesztősége, Új folyam. XXXVI. kötet (LXIV. folyam) Franklin-Társulat, Bp. 1893. 219-221. o. 59. jogesetben közölve.

⁴⁴⁵ Döntvénytár. A m. kir. Curia elvi jelentőségű határozatai, kiadja A Jogtudományi Közlöny szerkesztősége, Új folyam V. kötet, Bp. 1883., Franklin-Társulat, 229. o., 136. jogesetszám alatt.

⁴⁴⁶ Döntvénytár. Magyar Kir. Curia semmitőszéki és legfőbb ítélőszéki osztálya elvi jelentőségű határozatai, gyűjtötték: Dr. Dárday Sándor, a Jogt. Közlöny szerkesztője, Dr. Gallu József, kir. ít. táblai bíró, Zlinszky Imre, királyi táblai bíró, XV. folyam, Budapest, 1877., Franklin-Társulat, 185-186. o., 99. jogesetszám alatt.

„Az árverési vétel jogcíme ugyan rendszerint a jóhiszemű szerzés vélelmét állapítja meg, de nem ad olyan feltétlen jogot, mellyel szemben a rosszhiszeműség bizonyítható nem lenne. Abban az esetben tehát, ha az árverési vevőt a szerzésnél rosszhiszeműség terheli, ez alapon a más által érvényesen szerzett tulajdonjog vele szemben is érvényesíthető.”⁴⁴⁷

Az árverési vevő arról tudott, hogy az ingatlan az osztályos egyezség bejegyzésekor tévedésből – a hagyatéki bíróság téves döntéséből – maradt az utóbb árverést szenvedett adós nevén, holott az valójában az osztályos egyezség másik felét illette volna. Ez utóbbi osztályos örökös azon az alapon perelt, hogy az árverési vevő tudott az osztályos egyezségről, tehát rosszhiszeműen járt el az árverési vételkor, ezért felelt a valódi tulajdonos, osztályos örökössel szemben.

Az árverési vevő telki szolgalmi jogosulttal szembeni rosszhiszeműségét állapították meg, mert mint szomszéd maga is ismerte a telki szolgalmi jogot:

„623. Ha tudva van, hogy valamely ingatlanra csak másnak ingatlanán keresztül lehet jutni, ez utóbbi ingatlan vevője arra, hogy az említett birtokrészletet bírói árverésen vette s annak telekkönyvi tulajdonjogát szolgalommentesen szerezte meg, sikerrel nem hivatkozhatik és köteles tűrni, hogy szomszédja az ő birtokán keresztül a gyalog és kocsival való átjárást mint szolgalmat gyakorolhassa.

A nagy ingatlan közös tulajdon volt, ez megosztatott, s a középső kertrészlet (25/8. hrsz.) átjárásra használtatott, ezen ingatlan árverési vevője szomszédos telektulajdonos volt, s a saját telkéről is csak ezen 25/8. hrsz-ú ingatlanon keresztül tudott kijárni a közútra, s onnan megközelíteni saját telkét.”. Curia 1907. decz. 3. 10.947/1906. sz.⁴⁴⁸

A fenti álláspontoktól jól láthatóan eltért a Curia ítélete, amikor egy származékos vétel során a szerző jóhiszeműségét vizsgálta:

„Az osztr. polg. tvkv. 1500. §-a az elévülés és elbirtoklás által szerzett jognak érvényesítését csak az ellen zárja ki, a ki csupán a nyilvánkönyvekhez birtában szerzett telekkönyvi tulajdonjogot; ezen feltétel azonban nyilván hiányzik akkor, ha a tulajdont szerző meggyőződött vagy pedig kellő figyelem mellett meggyőződhetett volna arról, hogy a szolgalmat tényleg gyakoroltatott; mert ily esetben az új szerződő a nyilvánkönyv által félre nem vezethetetik és a nyilvánkönyvbe való bizalom vele semmi esetre sem hithette el, hogy egy tényleg és láthatólag gyakorolt szolgalmat nem áll fen. — Helyi szokás, mely szerint a földesúr szőlőültetésre dézsmakötelezettség mellett átengedett területek alatti pinczék törésére taksafizetés mellett engedélyeket adott.

A meggyőződésre az is alapot adhatott volna, ha a felperesek (jogelődje) a vételkor figyelemmel lett volna Promontoron gyakorolt azon általános szokásra, hogy a földesúr pincék törésére engedélyt szokott adni taksa fizetés mellett, tehát szokásos volt, hogy a szőlőültetvény alatt másnak pincéje van, azt használja mintegy szolgalmi jog címén, amelyet a több mint 32 éve történt használat igazolt.”⁴⁴⁹

Itt tehát a Curia gyakorlata világosan megkülönböztette a kötelmi viszonyok terén megkövetelt, ún. objektív jóhiszeműség tartalmi követelményét a dologi jogviszonyok, így a kényszerárverési vétellel való tulajdonszerzés során megkívánt ún. szubjektív jóhiszeműségtől. Előbbi esetében az elvárható magatartást tanúsítása volt a feltétele, utóbbi esetében a tényleges tudásának tartalma.

A Curianak a később, 1913. nov. 27-én született 3. sz. polgári döntvénye az indokolásban ki is emelte: „az árverési vevőtől a gondosságnak azt a mérvét nem is lehet megkövetelni, amelyet magánügyleteknél általában megkövetelünk: ... a bírói árverés nyilvánosságával és közhitelességével

⁴⁴⁷ Felsőbíróságaink elvi határozatai. A m. kir. Curia és a kir. táblák elvi jelentőségű döntései rendszeres gyűjteménye, készítette Dr. MÁRKUS Dezső kir. tvszéki bíró. XIX. köt. 1906. 428. old. 726. jogesetszám alatt. Kolosvári Tábla ítélete.

⁴⁴⁸ Felsőbíróságaink elvi határozatai. A m. kir. Curia és a kir. táblák elvi jelentőségű döntései rendszeres gyűjteménye, készítette Dr. MÁRKUS Dezső kir. tvszéki bíró. XIX. köt. 1906. 344. old. 623. jogesetszám alatt.

⁴⁴⁹ Curia 1883. február 21. napján 7672. sz. a., Döntvénytár. A m. kir. Curia elvi jelentőségű határozatai. Kiadja a Jogtudományi Közlöny szerkesztősége. Új folyam, IV. köt. (XXXII. folyam), Bp., 1883., Franklin-Társulat, 153. oldalon 100. jogesetszámon.

ellenkeznek is, hogy a venni szándékozók harmadik személyek esetleges igényei tekintetében kutatásokat, utánjárásokat kénytelenek legyenek teljesíteni".⁴⁵⁰

A kétféle jóhiszeműség közötti különbséget legutoljára FÖLDI András tanulmánya fejtette ki részletesen a jogintézmény történeti változásainak bemutatásával, amelynek idevágó tanulságait a 3. sz. polgári döntvény részletes tárgyalása kapcsán ismertetjük.

Viszont, ha az árverési vevőnek tudomása volt az elbirtoklásról, az a rosszhiszeműségét alapozta meg:

„Azon árverési vevő, a ki tudomással bírt arról, hogy már az árverés előtt az udvaron keresztül tényleg hosszú időn át folytonosan átjárás volt, az átjárásnak már előbb befejezett elbirtoklása ellen sem az árverés tényére, sem arra nem hivatkozhatik sikerrel, hogy az árverés folytán bekövetkezett birtokváltozással a különben már előbb befejezett elbirtoklás folyama megszakított volt.

Az a körülmény, hogy a kérdéses út a kataszteri birtok-ívbe be van vezetve, és hogy az átjárás tűzrendőri szempontból kívánatos-e vagy nem, az arra vonatkozó magánjogok elbírálásának nem irányadó."⁴⁵¹

A származékos szerzővel és az árverési vevővel szembeni jóhiszeműségi követelmény eltérő tartalmára nézve, előbbi esetében: *„A telekkönyvi tulajdonos a tulajdonaként feltüntetett ingatlan birtokát követelni csak az esetben jogosult, ha a telekkönyvi tulajdon megszerzésénél jóhiszeműen járt el; a szerzés nem tekinthető jóhiszeműnek, ha a szerző ugyanazon községben lakván melyben az ingatlan fekszik, a tényleges birtokállapotról meggyőződést szerezni elmulasztja.*"⁴⁵²

Viszont árverési vevő esetében: *„Az a körülmény, hogy a kereseti ingatlant alperes bírja, még ha a felperesnek erről tudomása volt is az árverési vételnél, felperes rosszhiszeműségét egymagában meg nem állapítja.*"⁴⁵³, *„A bírói végrehajtási árverésnek kitett dolog vevője egymagában amiatt, mert tudta, hogy az árverésnek kitett dolog nem a végrehajtást szenvedő tulajdona, és hogy az másnak van hosszú idő óta birtokában, rosszhiszemű vevőnek nem tekinthető, ha az árverés keresztül vitelében egyébként rosszhiszeműleg közre nem működött, mert a bírói végrehajtási kényszerárverésen vételi ígéretet tevő vevő még akkor sincs hivatva arra, hogy az árverésnek mint bírói ténynek jogszerűségét bírálja, és az árverésnek kitett dolog valódi tulajdonosának érdekét szem előtt tartsa az árverésben részvételtől való tartózkodás által, vagy egyéb módon, ha tudomása van arról, hogy az árverésnek kitett dolog nem a végrehajtást szenvedő tulajdona, és nincs is annak birtokában.*"⁴⁵³

Ez az ítéleti álláspont már nem csupán az ún. objektív jóhiszeműség, kötelmi viszonyokban alkalmazandó követelményétől tért el, hanem még a dologi jogviszonyokban irányadó szubjektív jóhiszeműség kívánalmát is elvetette (nem tudhatta, vagy menthető okból nem tudta), s az árverési vevővel szemben egyedül a *dolus malus*, tehát a szándékos rosszhattevés, a csalárdság tilalmát látta alkalmazhatónak.

Mint jeleztük, a bíróságok gyakorlatában az ingatlanárverés megsemmisítése olyan körülménynek minősült, amely kizárta az árverési vevő tulajdonszerzését. Az árverés megsemmisítésének eljárási okai és az árverési vevő tulajdonszerzésének dologi jogi feltétele – jóhiszeműsége – sajátságosan keveredett egy ítéletben:

„Ha a társtulajdonosok jutaléka azért bocsáttatott árverés alá, mert az adóbizonylat tévesen állított ki kisebb összegről és az árverés elrendeléséről a társtulajdonosok nem értesítettek, és ha az árverési

⁴⁵⁰ Közli a Magánjogi Döntvénytár, szerkeszti GOTTL Ágost, kiadja a Jogt. Közl. szerkesztősége, VII. kötet, Bp. Franklin-Társulat, 1914., 353-357. o., az idézett szöveg a 355. o. tetején található.

⁴⁵¹ Döntvénytár. A m. kir. Curia, A kir. ítélő táblák és a Pénzügy Közigazgatási Bíróság Elvi jelentőségű határozatai, Új folyam. XXXIX kötet, Bp., 1894. Franklin-Társulat, 111. oldal, 29. jogesetszám alatt.

⁴⁵² Döntvénytár. A felsőbbbíróóságok elvi jelentőségű határozatai, kiadja: A Jogtudományi Közlöny szerkesztősége. Harmadik folyam, XXIII. kötet (az egész gyűjtemény 91. kötete). Bp., 1903., Franklin-Társulat, 234. o. 120. jogesetszám alatt

⁴⁵³ Döntvénytár. A felsőbbbíróóságok elvi jelentőségű határozatai, kiadja: A Jogtudományi Közlöny szerkesztősége, Negyedik folyam I. kötet (az egész gyűjtemény 96. kötete). Bp., 1905. Franklin-Társulat, 97. s köv. o. 82. jogeset (Kir. Curia 1904. október 19. napján I. G. 246/1904. sz. a.) és 83. jogeset (Curia 1904. november 18. napján, I. G. 306/1904. sz. a.), mindkét esetet közli a Magánjogi Döntvénytár is (szerk.: GOTTL Ágost, Bp. Franklin 1909.) a II. kötet, 153. old. lábjegyzetének utolsó „—” jelű bekezdésében

*vevőnek a tévedést az eset körülményei szerint fel kellett ismerni: az árverés megsemmisítendő. (Curia 1908. dec. 17-én 2369. sz. al. VII. p. t.)*⁴⁵⁴

Az ingatlanárverés megsemmisítésének jogszabályi esetei között nem szerepelt olyan feltétel, hogy a megsemmisítési ok tekintetében az árverési vevőnek rosszhiszeműnek kell lennie.⁴⁵⁵ Általában az árverési vevővel szemben, vagy általa indított perben az árverési vevő jóhiszeműsége annak volt a feltétele, hogy az árverési vevő a tulajdonjogát megtarthassa — függetlenül attól, hogy az árverést megsemmisítették-e vagy sem. Eképpen az ítélet az árverés megsemmisítését és az árverési vevő tulajdonszerzésének feltételét összekapcsolta.

Közrejárhatott ebben az is, hogy a perben kiderült, tévedésből bocsátották árverésre a társtulajdonosok birtokjuttalékát. Mindenesetre az árverés megsemmisítésének szükségességét alá kívánta támasztani az árverési vevő rosszhiszeműségével is. Az alkalmazott jóhiszeműségi mérce, az árverési vevőnek „fel kellett volna ismernie” a végrehajtói tévedést, azonban szigorúbb, mint általában a dologi jogviszonyok körében alkalmazott ún. szubjektív jóhiszeműség (tudta vagy tudhatta). FÖLDI András alábbiakban ismertetendő tanulmánya⁴⁵⁶ részletesen kifejtette, hogy a XX. századra a jóhiszeműségnek két változata alakult ki, egyik a kötelmi jogviszonyok körében megkívánt ún. objektív jóhiszeműség, amely a kötelmi viszonyok körében eljáró személytől meghatározott gondosságot követelt meg zsinórmértékként. Ezzel szemben a dologi jogviszonyok körében az ún. szubjektív jóhiszeműséget alkalmazták, azaz ismerte, vagy esetleg ismerhette az adott körülményt az eljáró személy.

Mivel pedig a kényszerárverési vétel, akkori kifejezéssel a közárverési vétel során a tulajdonjogát elismerten eredeti szerzőmóddal nyerte el az árverési vevő, ezért vele szemben az ún. szubjektív jóhiszeműségi mércét alkalmazták más bírói ítéletek.

Ha az árverési vevő a korábbi telekkönyvi tulajdonosok képviselője volt a tényleges tulajdonosok elleni birtokperben, ez önmagában a telekkönyv átalakításakor keletkezett hiba tekintetében nem alapozta meg a rosszhiszeműségét:

„Az ingatlan árverési vevőjével szemben is ellenvehető, hogy ő az ingatlan megszerzésekor rosszhiszeműleg járt el; azonban az ingatlant megvevő ügyvéddel szemben a rosszhiszeműség megállapítására nem elegendő maga az a körülmény, hogy az ingatlan tényleges tulajdonosai a telekkönyvi tulajdonosok ellen az ingatlan birtoka iránt pert indítottak, s ezen perben a telekkönyvi tulajdonosokat a vevő ügyvéd képviselte.”

*Mindkét árverés fogantatása után, az akkor kihallgatott 2. tanú vallotta a telekkönyvi átalakításakor elkövetett ezen hibának a fenforgását. Ily tényállás mellett pedig egyéb bizonyíték szerzése hiányában felperesnek mint harmadik személynek a tulajdonjog szerzése körüli rosszhiszeműsége meg nem állapítható.” Curia 1905. jan. 25. 6441/1903. sz. a.*⁴⁵⁷

A rosszhiszemű árverési vevő és a jóhiszemű ráépítő jogának összemérésekor a megtérítésre vonatkozó igényeket is rendezték a bíróságok:

⁴⁵⁴ Magánjogi Döntvénytár, kiadja a Jogt. Közl. szerk-e, szerk.: GOTTL Ágost, III. kötet Bp. Franklin, 1910. 133. o. 84. jogesetszámon

⁴⁵⁵ A vht. 179. §-ának első bek. a)–g) pontjai tartalmazták a megsemmisítés abszolút okait, a második és a harmadik bekezdése pedig két megsemmisítési ok feltételhez kötött voltát rögzítette: az árverési hirdetmény nem lett szabályszerűen kézbesítve, vagy ügygondnok nem lett kinevezve.

⁴⁵⁶ A jóhiszeműség és tisztesség elve, intézménytörténeti vázlat a római jogtól napjainkig Bp. 2001. Bibliotheca Iuridica ELTE

⁴⁵⁷ Felsőbíróságaink elvi határozatai. A m. kir. Curia és a kir. táblák elvi jelentőségű döntései rendszeres gyűjteménye, készítette Dr. MÁRKUS Dezső kir. tvszéki bíró. IX. kötet 1896–1898. Bp. 1898. Grill, 305. old. 764. jogesetszám alatt.

„649. Az árverési vevő, a ki az árveréskor tudta, hogy az általa megvett birtokrészleten harmadik személynek oly házrésze áll, mely árverés alá nem bocsáttatott, az illető harmadik személytől mint jóhiszemű építkezőtől jogszerűen nem követelheti, hogy azt a területet, a melyen a házrész áll, birtokában bocsássa, hanem csak arra szerzett jogot, hogy a szóban forgó terület értékének megfizetését a bejegyzésre alkalmas okirat egyidejű kiadása mellett követelhesse.”, Curia 1906. febr. 8. I.G. 457. sz.⁴⁵⁸

Ugyancsak:

„Ha az árverési vevő tudta, hogy az árverésen megvett ingatlanon fekvő épület nem a végrehajtást szenvedő, hanem egy harmadik személy tulajdona, a kérdéses ház jóhiszemű vevőjének tekinthető nem lévén, annak s az alatta fekvő földterületnek tulajdonát az utóbbinak átengedni tartozik és csak az épület alatt fekvő földterület közönséges értékének megtérítését követelheti. Curia 1908. dec. 4. 2466/908. sz. a. A kir. Curia: Mindkét bíróság ítéletét megváltoztatja, a felperest keresetével elutasítja, s az alperes tulajdonjogát a peres belsőségen fekvő izr. imaházra és iskolaépületre s az alatta elterülő 20 nöl földterületre megállapítja. stb.

Indokok: A per adataiból megállapítható, hogy felperes az árverés alkalmával tudomással bírt arról, hogy az általa árverésen megvett belsőségen fekvő kereseti ház nem képezte a végrehajtást szenvedők tulajdonát s azt az alpers izr. hitközség az egyik előbbi telekkönyvi tulajdonos engedélyével saját anyagszereivel és költségén építtette s imaháznak és felekezeti iskola céljaira használta.

E tudomása folytán felperes a kérdéses ház jóhiszemű vevőjének tekinthető nem lévén, annak, s az alatta fekvő földterületnek tulajdonát az alperesnek átengedni tartozik, egyedül az épület által elfoglalt 20 nöl földterülete közönséges értékét követelhetvén, a jóhiszeműen építkező alperestől.

Ennélfogva a kereseti házra és földterületre az alpers tulajdonjogát megítélni, de egyúttal megállapítani kellett, hogy alperes a földterület közönséges értékét felperesnek megtéríteni tartozik.”⁴⁵⁹

A jóhiszeműség fontosságát jelezte, hogy az árverési vevő jogutódjára kiterjesztőleg értelmezték a jóhiszeműség követelményét, mert ha a jogutód tudta, hogy az elárverezett ingatlan nem a végrehajtást szenvedettek (adósok) tulajdonát képezte, akkor e körülmény bizonyítása a jogutód szerzését is megghiúsította:

„Árverési vevő jogutóda ellen is felhozható az eset körülményei szerint a rosszhiszeműség kifogása.” (Marosvásárhelyi kir. tábla 1913. ápr. 29. G.132/1913. sz. a.)

Kétségtelen ugyan, hogy dr. S.M.-sal mint jóhiszemű árverési vevővel szemben, alperesek, mint tényleges birtokosok a telekkönyvön kívül állítólag szerzett tulajdonjogot sikerrel nem érvényesíthették volna; valamint kétségtelen az is, hogy azzal szemben ki a jóhiszemű árverési vevőtől származtatja jogát, a telekkönyvön kívül tulajdonszerzés rendszerint nem vethető ellen:

... és ha bizonyítást nyer, hogy felperes úgy az elrendelt és foganatosított árverés előtt s alkalmazásával, valamint utóbb is gr. S.M.-sal kötött adás-vételkor tudomással bírt arról, hogy a kereseti ingatlan sem feleségének, sem neki tulajdonát nem képezte, hanem az ingatlanak valódi tulajdonosai az alperesek, illetőleg jogelődök voltak; ebben az esetben felperest, annak dacára, hogy a kérdéses ingatlant az árverési vevőtől szerezte vissza, nem lehet oly harmadik jóhiszemű személynek tekinteni, ki a nyilvánkönyvbe vetett bizalomra, vagy az árverési vétel jóhiszeműségére hivatkozhatnék;”⁴⁶⁰

⁴⁵⁸ Felsőbíróságaink elvi határozatai. A m. kir. Curia és a kir. táblák elvi jelentőségű döntései rendszeres gyűjteménye, készítette Dr. MÁRKUS Dezső kir. tvszéki bír. XVII. köt. Bp. 1906., Grill, 310. o. 649. je.

⁴⁵⁹ Magánjogi Döntvénytár, kiadja a Jogt. Közl. szerkesztősége, szerk.: GOTTL Ágost, Bp. Franklin, 1910., III. köt. 35. o. 26. jogesetszám alatt.

⁴⁶⁰ Magánjogi Döntvénytár, a Jogt. Közl. szerkesztősége, szerk.: GOTTL Ágost, Bp. Franklin, 1914., VII. köt. 227. o. 152. jogesetszám alatt. Igaz, az ítélet egyéb körülményre is hivatkozik: „és pedig annyival kevésbé, mert a fentebb kifejtett tények megállapítása esetén felperesnek azzal a helyzetével állunk szemben, mely szerint az ő tartozásáért – éppen alperes mulasztása folytán – az alperesek tulajdonát képező ingatlant árverezték el; mely jogcselekménye – mulasztása – az osztr. polg. törvénykönyv 1295. §-a értelmében alperesekkel szemben kártérítési kötelezettségét vonja maga után”. A Magánjogi Döntvénytár idézett közlésében kétséget hagy az „éppen alperes

Hasonló kiterjesztő értelmezését fogadta el a jóhiszeműség követelményének a Curia az alábbi esetben:

„Ha az árverési vevő az ingatlant egy harmadik személy megbízásából, annak részére vette, azt neki azonnal átadta s a nyilvánkönyvi átíratásra is kötelezettséget vállalt: a magánjog szabályai szerint a megbízó harmadik személy az ingatlan jogszerű tulajdonosa, és vele szemben az, ki az említett körülményekről tudva, az ingatlant az árverési vevőtől megvette, jóhiszemű szerzőnek nem volt tekinthető.” Curia 1908. jan. 7. 540/907. sz. a. I. p. t.)

...felperes jogelőde T.I. alperes ingatlanra vezetett bírói árverés idejéhez alperesnél mint béresgazda, szolgai alkalmazásban állott, hogy az ingatlant alperes, mint gazdája megbízásából ennek nevében és részére kiárverelte, a vételért gazdája pénzéből kellő meghatalmazás hiányából, tehát alaki okból, az utolsó pillanatban az alperes helyett egyelőre a saját neve alatt helyezte letétbe, hogy az ingatlan az alperes birtokában és haszonélvezetében áll, mint ilyen, a felperes jogelőde részéről az alperes javára műveltetett, azt T.I. saját javára sohasem használta s ezt felperesnek, mint az ingatlan tőzsomszédjának is tudnia kellett, de ezenfelül az árverési iratokból megállapítható, hogy a felperes maga is mint árverelő az árverésnél részt vett s tudta, hogy T.I. az ingatlant az alperes nevében s 970 K vételárban kiárverelte.

...
A kir. Curia: A másodbíróság ítéletét helybenhagyja indokaiból és azért is, mert az 1881: LX. tc. 174. §-a csak a végrehajtási eljárás szempontjából szabályozza azt, hogy a meghatalmazott által történt árverési vétel esetében ki tekintendő vevőnek, s így az árverési vevő és meghatalmazója között fennálló jogviszony s a köztük létesült megállapodások, s azok 3-ik személyekre való érvényességének megbírálásánál az általános magánjogi szabályok az irányadók, a jelen esetben pedig midőn bizonyítást nyert az, hogy az árverési vevő az ingatlant alperes megbízásából annak részére vette, azt neki azonnal átadta s a nyilvánkönyvi átíratásra is kötelezettséget vállalt, és hogy erről a felperes is tudomással bírt, a magánjog szabályai szerint helyesen állapítottatott meg, hogy az alperes az ingatlan jogszerű tulajdonosa és vele szemben felperes jóhiszemű szerzőnek nem tekinthető. ” Curia 1908. jan. 7. 740/907. sz. a. VIII. p. t.)⁴⁶¹

Az ítélet által hivatkozott vht. 174. § első két bekezdése ugyan rögzítette, hogy ahhoz, hogy a meghatalmazó tekintessék vevőnek az szükséges, hogy a meghatalmazottkénti árverezésről az árverező nyilatkozzék és a szabályszerűen kiállított meghatalmazást azonnal átadja.

Ellenkező esetben a meghatalmazottat kellett vevőnek tekinteni:

„174. § A vevő, ha valakinek meghatalmazásából, vagy valakivel közösen árverezett, tartozik az árverés befejezésekor megbízóját, vagy tulajdonostársát azonnal megnevezni, s a jegyzőkönyvet ezen minőségének kitüntetése mellett, aláírni.

Ha ilyen nyilatkozat azonnal nem tétetik, valamint akkor is, ha nyilatkozat tétetett ugyan, de a meghatalmazó vagy tulajdonostárs által kiállított és szabályszerűen hitelesített külön meghatalmazás azonnal át nem adatott, vagy legkésőbb az árveréstől számított 8 nap alatt a bíróságnak be nem mutatott; egyedüli vevőnek az tekintetik, a ki az árverésnél a legmagasabb igéretet tette.”

A fentieket az előbbi ítélet indokával összevetve azt vonhatjuk le, ha az árverésen ajánlatot tett személytől (a megbízottól) 3. személy úgy vásárol, hogy tudja, az árverésen a nyertes ajánlatot tett személy nem a saját részére szerezte az ingatlant, akkor ő jóhiszemű személynek nem tekinthető a tulajdonszerzés szempontjából.

Viszont

mulasztása folytán” kitétel, hiszen utóbb a mondat a felperes mulasztására utal mint kártérítési okra. Ez azonban az eset további sajátossága, de valószínűleg inkább *obiter dictum*, megállt a kereset kártérítési jogcímen is, az eredeti állapotba visszahelyezés igénye alapján.

⁴⁶¹ Magánjogi Döntvénytár, szerkeszti: GOTTL Ágost, kiadja a Jogtudományi Közlöny szerkesztősége. Budapest, Franklin-Társulat, 1909., II. kötet 151. o. 88. jogesetszám alatt.

„ha a megbízott nevéől éveken át nem jegyzik megbízó nevére, mégha az árverési jkv-ben ki is van tüntetve, hogy más nevében vette meg, de mert a meghat. nem a vht. 174. §-a szerinti, a megbízottól vevő jóhiszemű vevőnek tekintendő a megbízott tulajdona tekintetében.”.⁴⁶²

Az előző esethez képest itt az a különbség, hogy nem volt adat arra nézve, a 3. személy vevő tudott volna arról, hogy az árverező más nevében licitált, és a megbízó éveken át nem intézkedett a tulajdonjogának bejegyzéséről. Ilyenformán a 3. személy bízott a telekkönyvi bejegyzésben, ami a megbízottat tüntette fel éveken keresztül, tehát, egymagában az a körülmény, hogy az árverési jegyzőkönyvben rögzítették, hogy más nevében licitált a vevő, de mert a meghatalmazással nem a vht. 174. §-a szerint jártak el, a megbízottól vásárló személy jóhiszeműségét mindez nem döntötte meg.

Olykor nehéz volt a megkülönböztetése annak, hogy mikor volt tudomása, akár az árverési vevőnek, akár a tőle szerzőnek arról, hogy pl. más esetben, nem az adós volt a tulajdonos, vagy itt, az árverési vevő csak megbízott volt. Vélhetőleg az vezette a bíróságokat, hogy ha a 3. személynek máshonnan származó biztos tudomása volt, akkor úgy tekintették, mint aki ismerte az irányadó körülményt, s tudomása nem csupán az esetleg téves árverési iratokból származott. Előbbi perdöntő volt, utóbbinak nem tulajdonítottak ilyen jelentőséget. Ha a 3. személynek, s ez éppúgy vonatkozhatott magára az árverési vevőre is, pusztán hivatalos iratokból kellett következtetnie, az nem dönthette meg jóhiszeműségét, azonban, ha máshonnan biztos tudomása volt arról, hogy pl. nem az árverést szenvedett a tulajdonos, ez a körülmény az árverési vevő, vagy a tőle szerző rosszhiszeműségét okozta.

Az árverési vevő rosszhiszeműsége még perújításban is bizonyítható volt az árverési vevővel szemben. Perújítás során a perújító alperes érvényesítette a jogszerű tulajdonjogát a perújított árverési vevő felperessel szemben. Az esetben nem volt szó az árverés megsemmisítéséről, helyette a Curia által helybenhagyott jogerős ítélet (Temesvári Tábla 1908. május 26. kelt 4247/907. sz. ügyben) úgy rendelkezett, hogy a perújított árverési vevő felperes túrni köteles a tulajdonjog átjegyzését és nincsen az ítéletben nyoma sem, hogy megtérítési igénye lehetett az árverési vételár visszaadására:

„A bírói árverésen, mint bírói cselekményen alapuló vételnél a szerzésnek rosszhiszeműsége kifogásképpen rendszerint nem érvényesíthető ugyan, ez azonban nem zárja ki azt, hogy az arra hivatkozó fél a rosszhiszemű vételt bizonyíthassa.”, Curia 1909 január 21., 4380/908. sz. a. I. p. t.”.⁴⁶³

Igazolták, az árverési vevő felperes az apja ellen folyt bírói árverésen úgy vette meg az ingatlant, hogy tudta, az ingatlan nem az apjáé volt:

„mert bizonyítva van, hogy a felperesnő asszony korában sokszor kijárt apjával K. H. -val a földekre, amiből kétségtelenül megállapítható, hogy a felperesnőnek nem csupán a szoros családi viszonynál fogva, hanem közvetlen tapasztalásból is tudnia kellett, hogy az ingatlanok nem voltak édesapja K. H. birtokában, ennél fogva az ez [édesapja] ellen megtartott árverésen nyilvánvalóan rosszhiszeműen járt el akkor, midőn azokat megvette.”, mivel a fentiekből tudhatta azt, hogy az ingatlanok nem a végrehajtást szenvedett édesapja birtokában voltak.

Ha az árverési vevő rosszhiszeműen vette meg az általa mint végrehajtató által hibásan és rosszhiszeműen végrehajtás alá vonatott felperesi ingatlanjuttalékot, s azt utóbb megterhelte, akkor kötelezhető volt ezen általa történő tehermentesítésére. Nincsen szó a jogesetben az árverési vételár hovaforrásáról, mert a végrehajtató és az árverési vevő ugyanaz a személy volt. De az árverési vevő rosszhiszeműen vette meg az ingatlanjuttalékot, amit bár a jogszerű tulajdonosa nem igényperben igényelt, utóbb így mégis megkapta. Megjegyezte a curiai ítélet,

⁴⁶² Döntvénytár. A felsőbíróságok elvi jelentőségű határozatai, kiadja A Jogtudományi Közlöny szerkesztősége. Harmadik folyam XXIII. kötet, Bp., 1903. Franklin-Társulat, 319. o. 170. jogesetszám alatt

⁴⁶³ Magánjogi Döntvénytár, kiadja a Jogtudományi Közlöny szerkesztősége, szerkeszti: GOTTL Ágost, Bp., Franklin, 1910. III. kötet 124. o. 85. jogesetszám alatt.

hogy a perben nem állt azon hitelezők terhére, kiknek a rosszhiszemű árverési vevő elzálogosította a felperes ingatlan-jutalékát, ítélezni nem lehetett, de az árverési vevőt lehetett kötelezni a tehermentesítésre.

*„Aki nemcsak adósának, hanem az ugyanazon telekkönyvben szereplő hasonló nevű harmadik személynek ingatlanaira is kér végrehajtást, noha a telekkönyvből a két személy különbözőségét felismerhette volna, és ekként e hasonló nevű, harmadik személynek ingatlan részei is árverésre bocsáttattak és azokat a hitelező, mint árverési vevő szerezte meg: ezen ingatlanrészeket visszabocsátani és azokat az általa eszközölt megterheléstől mentesíteni tartozik.”.*⁴⁶⁴

Nagyon tanulságosnak látjuk az alábbi eset eldöntését, amikor az árverési vevő jóhiszemű volt, viszont a tőle szerző – éppen az árverés körülményeit tekintve – nem volt az, s ennek az lett a következménye, hogy bár az árverési vevő szerzését a bíróság nem találta érvénytelennek, de a tőle szerző jogát már érvénytelennek tekintette, éppen mert utóbbi tudta, hogy nem az adós volt az árverezett ingatlan tulajdonosa:

„Árverési vevő jogutóda ellen is felhozható az eset körülményei szerint a rosszhiszeműség kifogása. (Marosvásárhelyi kir. tábla 1913. ápr. 29. G. 132/1913. sz. a.)

Az árverési vevő jóhiszemű volt, mert nem tudta, hogy a megvett ingatlan nem a vh. szenvedetté volt, azonban a vh. szenvedett ezt tudta, akkor is, amikor az árverési vevőtől „vissza”-, valójában megvette az ingatlant, ezért bár az árverési vevő jóhiszeműen szerzett, de mert igazolható volt, hogy ennek jogutóda nem volt jóhiszemű az árverési vétel lényeges körülménye tekintetében, ezért „A marosvásárhelyi kir. tábla mint felülvizsgálati bíróság: A felebbezési bíróság ítéletét feloldja és utasítja a felebbezési bíróságot, hogy az alább kifejtettek értelmében a megfelelő tényállás megállapítása után hozzon újabb, a felülvizsgálati eljárással felmerül költség viselésére is kiterjedő határozatot..

Indokok: A felebbezési bíróság által megállapított, meg nem támadott és így az 1893. évi XVIII. tcz. 197. §-a értelmében irányadó tényállás szerint, a kereseti ingatlan, mely telekkönyvileg felperes nevén állott, a felperes ellen vezetett végrehajtási árverésen dr. S.M. ügyvéd jóhiszeműleg megszerezte, kinek javára a tulajdonjogot árverési vétel címén be is jegyezték; ez utóbbitól azután felperes visszavásárolta és az ingatlan tulajdonosaként a telekkönyvben jelenleg felperes szerepel.

Kétségtelen ugyan, hogy dr. S. M.-sal mint jóhiszemű árverési vevővel szemben, alperesek, mint tényleges birtokosok a telekkönyvön kívül állítólag szerzett tulajdonjogot sikerrel nem érvényesíthették volna; valamint kétségtelen az is, hogy azzal szemben, ki a jóhiszemű árverési vevővel származtatja jogát, a telekkönyvön kívül tulajdonszerzés rendszerint nem vethető ellen: a szóban forgó esetben azonban az alább kifejtettekre tekintettel felperes oly harmadik személynek nem tekinthető, akivel szemben pusztán abból az okból, hogy a telekkönyvi tulajdont az árverési vevőtől szerezte vissza, az érintett kifogás érvényesíthető nem volna.

Ha ugyanis megállapítható, hogy felperes a kereseti ingatlannak valódi tulajdonosa a telekkönyvi bejegyzés dacára soha sem volt; s hogy a telekkönyvi tulajdont eredetileg érvénytelen jogüggyellett szerezte és a valódi tulajdonosok alperesek, illetőleg elrendelt és fogyanatosított árverés előtt s alkalmazásával, valamint utóbb is gr. S.M.-sal (véltetőleg dr. S. M. ügyvéddel) kötött adás-vételkor tudomással bírt arról, hogy a kereseti ingatlan sem feleségének, sem neki tulajdonát nem képezte, hanem az ingatlannak valódi tulajdonosai alperesek, illetőleg jogelődek voltak: ebben az esetben felpereset, annak dacára, hogy a kérdéses ingatlant az árverési vevőtől szerezte vissza, nem lehet oly harmadik jóhiszemű személynek tekinteni, ki a nyilvánkönyvbe vetett bizalomra, vagy az árverési vétel jóhiszeműségére hivatkozhatnék; éspedig annyival kevésbé, mert a fentebb kifejtett tények megállapítása esetén felperesnek azzal a helyzetével állunk szemben, mely szerint az ő tartozásáért – éppen alperes [a kúriai döntvénytári pld-on ceruzával javítva, „fe”-lperesre] mulasztása folytán – alperesek tulajdonát képező ingatlant árverezték el; jogcselekménye – mulasztása az osztr. polg. törvénykönyv 1295. §-a értelmében alperesekkel szemben kártérítési kötelezettségét vonja maga után,

⁴⁶⁴ Magánjogi Döntvénytár, szerkeszti: GOTTL Ágost, IV. kötet Bp. Franklin, 1911. 126. o. 89. jogesetszám alatt.

minek folyományaként felperes az alperesi viszonykereset folytán a visszaszerzett telekkönyvi tulajdont alpereseknek épp úgy átengedni köteles, mint a miként erre eredetileg is kötelezhető lett volna.

Minthogy ezek szerint a felebbezési bíróság a fent kifejtett irányban a bizonyíték megszerzését és a tényállás megállapítását anyagjogi szabály megsértésével mellőzte és így az ügy eldöntésére alkalmas tényállás a kir. ítélőtábla rendelkezésére nem áll: az 1893. évi XVIII. tcz. 204. §-át kellett alkalmaznia.”⁴⁶⁵

A m. kir. Curiának a fentebb idézett 1908. dec. 4-én kelt 2466/908. sz. a. ítélete (az árverési vevő tudta, hogy az árverezett ingatlanon olyan épület is állott, amelyet az ingatlan tulajdonosának engedélyével a hitközség létesített, ezért ez utóbbi épület nem tartozott a végrehajtást szenvedett adós tulajdonába, eképpen az árverési vevő sem szerezhette azt meg, csupán a földterület értékét volt köteles a hitközség neki megtéríteni) jogegységi határozat alapjává vált, amikor a marosvásárhelyi tábla elnöke jogszabály alapján jelentést tett a Curiának arról, hogy az említett curiai ítélet álláspontjától eltérőleg határozott a marosvásárhelyi kir. tábla.⁴⁶⁶ Itt arra az álláspontra helyezkedett a tábla – legalábbis a jogegységi határozat hivatkozása szerint –, hogy „az árverési vevőnek pusztá, többé-kevésbé biztos tudomása arról, hogy az elárverezendő ingatlanra harmadik személynek tulajdonjoga, helyesebben tulajdoni igénye van, vagy lehet, az árverési vevő rosszhiszeműségét nem állapítja meg, ... az árverésen való vétel jogosan csak az alapon támadható meg, hogy a vevő a végrehajthatóval, vagy a végrehajtást szenvedővel rosszakaratulag összejátszott éppen arra törőleg, hogy a tulajdoni igénnyel bíró harmadiknak jogát megrövidítsék, ennek érvényesítését meghiúsítsák.”⁴⁶⁷

A marosvásárhelyi ügy tényállása szerint a csíkszentgyörgyi telekjegyzőkönyvben felvett ingatlanok résztulajdonosa egy bizonyos Ny. László volt, aki azonban nem volt azonos azzal az Ny. Lászlóval, akivel szemben ún. házasságvédői díj címén végrehajtást vezetett É. Zsigmond ügyvéd a fenti csíkszentgyörgyi ingatlanok birtokjuttalékára, s azt elárvereztette és e birtokjuttalékot a É. Zsigmond ügyvéd őröké vette meg, aki azt azután továbbadta. A két Ny. Lászlónak külön-külön telekjegyzőkönyvben felvett ingatlana volt, s az elárverezett ingatlan birtokjuttalék árveréséről, s általában az végrehajtásról a bejegyzett tulajdonos értesítést soha nem kapott.

Ezután a birtokjuttalék tulajdonjoga iránt a bejegyzett volt telekkönyvi tulajdonos jogutódai ún. sommás pert indítottak, de azt jogerősen elutasították azon az alapon, hogy „az 1881. évi LX. tcz. rendelkezéseiből és azok szelleméből levonható jogszabály az, hogy az ingatlannak bírói árverési vevője nem kutathatja és nem tartozik kutatni, vajjon a bíróság által elrendelt árverés helyes alapon lett-e elrendelve? s ehhez képest a keresetnek az árverési vevőre vonatkozó része csak akkor vezethetne sikerre, ha bebizonyítható volna, hogy az árverési vevő a végrehajthatóval összejátszva csalárdul járt el abból a célból, hogy felperesnek jogelődjét tulajdonától jogellenesen megfossza, ami azonban nem is állítatott, tehát tényképpen megállapítható sem volt.”⁴⁶⁸ A táblai ítélet indoka a következő volt: „»az árverési vevő rosszhiszeműségének megállapítására különben nem alkalmas annak a ténynek a pusztá tudata, hogy a bírói árverésen talán nem a végrehajtást szenvedő, hanem azzal azonos nevű más harmadik személy ingatlanát árverezik el.«”⁴⁶⁹

⁴⁶⁵ Magánjogi Döntvénytár, kiadja a Jogtudományi Közlöny szerkesztősége, szerkeszti: GOTTL Ágost, VII. kötet Bp. Franklin, 1914., 227. o. 152. jogesetszám alatt.

⁴⁶⁶ Az 1913. febr. 4-én kelt 1913. G. 2/3. sz.. táblai ítéletében

⁴⁶⁷ A magy. kir. Curia jogegységi tanácsának (valójában, a döntvény ue. bek-e szerint a II. és I. jogegységi tanács 1913. VI. 14. és 1913. XI. 22-én külön-külön megtartott ülésében hozott) 3. számú polgári döntvényének indokolása által megállapított szöveg, közli Magánjogi Döntvénytár, kiadja a Jogtudományi Közlöny szerkesztősége, szerkeszti GOTTL Ágost, VII. kötet Budapest, Franklin-Társulat, 1914., 353. o., 219. jogesetszám alatt.

⁴⁶⁸ A jogegységi határozat hivatkozása szerint.

⁴⁶⁹ A jogegységi határozat idézete szerint.

b) Az árverési vevőre alkalmazandó jóhiszemőség a Curia 3. sz. jogegységi döntvénye szerint

A Curia jogegységi tanácsainak úgy kellett jogértelmező döntést hozniuk, hogy valójában nem létezett tételes dologi jogszabály, és benne jogcím az ingatlanok árverési vételével való szerzésére nézve („Nincsen oly jogszabályunk, amely a bírói árverésen való vétel esetében a vevőre nézve az említett általános jogszabályok alól kivételt állapítana meg.”⁴⁷⁰.) Ezt ugyan nem akadályként említette a jogegységi határozat, hanem valójában a jóhiszemőség követelményéből levonni kívánt következtetés akadálytalanságát kívánta vele igazolni. A felmerülő kérdést tehát a következők szerint összegezte: „A kérdés lényege az, hogy a rosszhiszemű szerzésre vonatkozólag fennálló általános jogszabályok az ingatlanok bírói árverési vételénél is nyerhetnek-e és mennyiben alkalmazást?”. Ez a kitétel pedig azt jelentette, hogy a jogegységi tanácsok még csak nem is a származékos tulajdonszerzés, hanem a jogszerző jogügyletek általános polgári jogi szabályai – köztük a jóhiszemőség követelménye – szerint kívánták megválaszolni a kérdést.

Ezzel kapcsolatban utalnunk kell arra, hogy bár a jóhiszemőség követelménye római jogi eredetű, mégis a modern jogrendszerek is élnek vele. A *bona fides* s a hozzá kapcsolódó ún. *aequitas* fogalma is már a klasszikus korban kialakult. S akkoriban ennek egyik szerepe a bírói jogalkalmazásban abban nyilvánult meg, hogy „a jogalkalmazó kénytelen korrigálni az általános esetet szem előtt tartó törvényi szabálynak a konkrét esetben megmutatkozó hibáját.”.⁴⁷¹ Hivatkoznunk kell a FÖLDI által említett, német jogtudományból származó hivatkozási pontra: „A német szakirodalomban Wieacker 1956-ban publikált nagy hatású tanulmánya óta szokták a Treu und Glauben elvének a jogszabályokhoz és a szerződési kikötésekhez való viszonyát a praetori jognak civiljoghoz való, Papinianus által konstataált hármass viszonyulásához hasonlítani, megkülönböztetve a Treu und Glauben *k i s e g í t ő* (pl. a törvényben ill. a szerződésben szereplő, nem konkretizált fogalmak tartalmának pontos megállapítása), *k i e g é s z í t ő* (pl. a törvényből vagy a szerződésből nem következő kötelezettségek konstataálása) és *k o r r i g á l ó* (derogatórius) funkcióját (jogszabályi rendelkezések és szerződési kikötések alkalmazásának kivételesen lehetséges kizárása).”⁴⁷²

A modern polgári törvénykönyvek jóhiszemőségre és tisztességre vonatkozó szabályai között FÖLDI kiemeli a rekodifikált holland polgári törvénykönyvet, mint amely a kötelmi jogviszonyok egészére nézve úgy rendelkezik, hogy a jóhiszemőség és tisztesség elve – igaz, a szerződés tartalmára nézve – hézagkitöltő jellegű.⁴⁷³ Emellett azonban utal a holland ptk. másik, tételes kötelmi jogi szabályára is, amelyik szerint a jóhiszemőség és tisztesség követelményét⁴⁷⁴ akár a kódex tételes jogszabályi rendelkezését lerontva is lehet alkalmazni.⁴⁷⁵

FÖLDI – a tanulmány címéhez híven – végigvezet bennünket a jóhiszemőség és tisztesség hazai jogtörténetében is, amiből, a 3. jogegységi határozat meghozatalakor fennállt viszonyokról és jogfelfogásokról is képet kapunk. FÖLDI szerint a korabeli szerző – KELEMEN László – kiemelkedően jól mondott: „... monográfiájából egyértelműen kiviláglik, hogy az objektív jóhiszemőség fogalma a XX. század első harmadában Magyarországon nemcsak jól ismert fogalomná

⁴⁷⁰ A jogegységi határozat hiv. közlése szerinti 356. o. alulról harmadik bek.

⁴⁷¹ FÖLDI András: A jóhiszemőség és tisztesség elve, intézménytörténeti vázlat a római jogtól napjainkig Bp. 2001. Bibliotheca Iuridica ELTE, 21. o. (5) pontja, amely – a 105 lj-ben – hivatkozik számos ilyen jellegű döntésre, s saját művére (FÖLDI – HAMZA: A római jog története és intézményei, Bp. 2001.), bár megjegyzi, hogy más szerzők nem látják az *aequitas* ilyen jogkritikai jellegét.

⁴⁷² FÖLDI i.m. 45. o. u. bek. s köv. o.

⁴⁷³ FÖLDI i.m. 56. o. negyedik bek.

⁴⁷⁴ FÖLDI jelzi (i.m. 55. o. u. bek.), hogy e két kifejezés holland megfelelője, az ún. *redelijkheid en billijkheid* az ésszerűség és méltányosság magyar kifejezésekkel fordítható.

⁴⁷⁵ FÖLDI i.m. 56. o. harmadik bek.

vált, de azt a bírói gyakorlat széles körben alkalmazta is, sőt éppen a bírósági gyakorlatban kristályosodott ki ezekben az évtizedekben a jóhiszeműség és tisztesség elvének tartalma”.⁴⁷⁶

A fent idézett bírósági ítéletek alapján azt mondhatjuk, az ún. bírói árverési vétellel való tulajdonszerzés feltételeit – az itt tárgyalt, s a kötelmi viszonyokban alkalmazott objektív jóhiszeműséggel szemben – általában a jóhiszeműség ún. szubjektív válfajának követelménye alapján határozták meg a bíróságok, amikor az árverési vevő és más harmadik személyek dologi jogi igényeiről kellett döntenük; s ennek az elvnek alapján mérték össze az árverési vevő tulajdonjogát harmadik személyek állított dologi jogaival.

Elfogadott polgári törvénykönyv hiánya miatt nem lepődhetünk meg azon, hogy a m. kir. Curia két jogegységi tanácsa oly magától értetődő egyértelműséggel nyúlt viszonyítási jogalapként a jóhiszeműség elvéhez, s hogy pusztán ebből kívánta levezetni azt, hogy az árverési vevőtől milyen magatartás várható el ahhoz, hogy az árverési vétellel vitathatatlanul tulajdonjogot szerezhessen.⁴⁷⁷

Konkrét, tételes jogszabályhelyet tehát nem is keresve a jogegységi határozat megállapította: „Az általános jogszabályok szerint a jogok szerzésére irányuló jogügyleteknél a szerző jóhiszeműsége kívántatik meg, minek hiányában a szerzés rosszhiszeműnek tekintetik, s amennyiben rosszhiszemű, a kötött jogügylet az azáltal jogaiban sértett harmadik személy irányában hatálytalan s mint ilyen megtámadható.

Általános jogszabály továbbá az is, hogy a rosszhiszemű szerzővel egyenlő elbánás alá esik az is, aki abban a tekintetben, hogy a szándékolt jogügylet harmadik személy jogos igényét jogtalanul ne sértse, gondatlansággal jár el, mert az általános jogszabályok értelmében a jogügyletek megkötésénél mindenki azt a gondosságot tartozik kifejteni, amelyet az adott viszonyok között az élet felfogása szerint rendes embertől általában elvárunk. Aki pedig ezt a gondosságot elmulasztja, azt vétkes gondatlanság terheli.”.

Az itt megkövetelt jóhiszeműség tartalma tekintetében ismét mérítenünk kell FÖLDI fentiekben idézett művéből, amely alapvető kérdésnek tekinti a jóhiszeműség szubjektív és objektív tartalmának, kategóriájának megkülönböztetését, s e megkülönböztetésért vívott, hosszú időre visszanyúló küzdelmet. Megpróbáljuk röviden összegezni a problémát: a szubjektív *bona fides* a dologi jogban, abban is az elbirtoklás feltételeit rögzítendő nyert alkalmazást, amely tehát az elbirtokló pusztá tudati állapotához igazodott, azaz az elbirtokló tudta, vagy nem tudta, hogy birtoklása jogellenes. Ha nem tudta, akkor jóhiszeműnek minősült a nem jogszerű birtoklása.⁴⁷⁸ Ezt a kezdeti szintet némileg meghaladta, hogy később bizonyos elvárhatósági követelményt is illesztettek hozzá: menthető volt-e tévedése, vagy sem.

Az ún. objektív *bona fides* pedig a kötelmi jogviszonyok elbírálásakor jelentett zsinórmértéket ahhoz, hogy a szerződő feleknek a szerződés megkötésekor és a szerződés teljesítésekor, s általában a forgalmi életben milyen általános követelményt kellett teljesíteniük a rájuk vonatkozó jogszabályi és szerződési rendelkezések követésekor. Különösen szélcsússzerű helyzetekben vált e követelmény fontossá, amikor a jogszabályi vagy szerződési rendelkezés szoros, ún. *strict iuris* alkalmazása, szigorú teljesítésének megkövetelése a felek egyikét igen

⁴⁷⁶ FÖLDI i.m. 83. o. harmadik bek.

⁴⁷⁷ Legfeljebb azt vagyunk kénytelenek megállapítani, hogy a korabeli magyar bíróság által alkalmazandó magyar jogszabály nem hézagos, vagy az adott ügy tényállására nehezen volt alkalmazható, hanem azt, hogy ilyen nem létezett.

⁴⁷⁸ „a szubjektív értelemben vett *bona fides*, amely elsősorban a dologi jogban, mégpedig kiváltképpen a jogellenes birtokos tulajdonszerzésénél és felelősségének játszik szerepet. A szubjektív értelemben vett *bona fides* lényege az, hogy a jogellenes birtokos *m e n t h e t ő t é n y b e l i t é v e d é s* (error facti) folytán úgy véli, hogy birtoklása jogszerű.” Földi András i.m.

méltánytalan, vagy lehetetlen helyzetbe hozta volna. Hiszen az általánosra, vagy inkább különös, típushelyzetekre szabott jogszabályi rendelkezések tartalmának meghatározása a felek által létrehozott olyan jogviszonyra nézve, amelyet létrehozó szerződések olykor nem szakszerűen, vagy bizonyos érdekektől vezérelve kerültek megfogalmazásra, sokszor nehezen megoldható helyzetek elé állították a bíróságokat.

Mintegy a fentiek jegyében a jogegységi határozatnak az ún. bírói árverés vevőjével szemben – perjogi szempontból – megfogalmazott követelménye a következő volt:

*„Ingatlanok bírói árverésen való vétele nemcsak azon az alapon támadható meg, hogy a vevő a végrehajthatóval, vagy a végrehajtást szenvedettel rosszakaratúlag összejátszott a tulajdoni igénnyel bíró harmadik személy jogainak megrövidítése, illetve e jogok érvényesítésének meghiusítása céljából, hanem azon az alapon is, hogy az árverési vevő az árverés alkalmával tudta, vagy kellő gondossággal mellett tudnia kellett, hogy az elárverezett ingatlan nem a végrehajtást szenvedőnek, hanem másnak a tulajdona, vagy arra másnak kétségtelen jogos tulajdoni igénye van.”*⁴⁷⁹

Eddig a határozat rendelkező része.

A jogegységi határozat rendelkező részének első fordulata („nemcsak azon az alapon támadható meg, hogy ... rosszakaratúlag összejátszott”) egyértelműen a csalárdság tényállását vette alapul. A továbbiakban felállított jóhiszeműségi követelményének tartalma – FÖLDI András tanulmányának megállapításait követve – azonban már nem is annyira egyértelmű, vajon a jogegységi határozat jogtétele a *bona fides* melyik változatát kívánta meg. A jogegységi határozat indokolásának kiindulópontjaként a fentiekben már idézett bekezdés szolgált:

„Általános jogszabály továbbá az is, hogy a rosszhiszemű szerzővel egyenlő elbírálás alá esik az is, aki abban a tekintetben, hogy a szándékolt jogügylet harmadik személy jogos igényét jogtalanul meg ne sértse, gondatlansággal jár el, mert az általános jogszabályok értelmében a jogügyletek megkötésénél mindenki azt a gondosságot tartozik kifejezni, amelyet az adott viszonyok között az élet felfogása szerint rendes embertől általában elvárnak. Aki pedig ezt a gondosságot elmulasztja, azt vétkes gondatlanság terheli.”

E szerint általában a jogügylet alanya akkor jár el jóhiszeműen, ha ennek során figyelemmel van harmadik személyek jogos igényére, mégpedig akként, hogy azt még gondatlanul se sértse meg jogellenesen, mert ezt kívánja „az élet felfogása” a „rendes embertől általában”. A fenti kívánalomban szereplő általános erkölcsi mérce igencsak közel van ahhoz, amit – FÖLDI szerint – az ún. objektív jóhiszeműség feltételeként pl. GROSSCHMID megkívánt: „a jóhiszemű itteni értelmében (6.j.) legfőbb oldaláról nem egyéb: mint a másik fél érdekére való hívséges tekintet...., amikor az eljáró jóhiszemű személynek a másik fél érdekeit is figyelembe kellett vennie (különbség, hogy a jogegységi határozat „jogos igény”-ről, míg GROSSCHMID „a másik fél érdeké”-ről szól). A definíció megértéséhez kulcsként szolgál az „itteni értelmében (6.j.)” megszorítás. A jelölt helyen⁴⁸⁰ GROSSCHMID a Code Civil 1134. és köv. §-ára hivatkozik kiindulási alapként.⁴⁸¹

E két szakasz pedig egyrészt a 1134. §, annak GROSSCHMID által idézett utolsó mondata: „Azokat (a köteleket) jóhiszeműen kell teljesíteni”; és az 1135. §, amely pedig így szólt: „A szerződések nem csak kifejezett tartalmuk szerint kötelezőek, hanem mindazzal a következménnyel együtt, amely méltányosság, szokás vagy jogszabály alapján fűződik a kötelelemhez annak természete

⁴⁷⁹ Az idézet a Magánjogi Döntvénytár (szerk.: GOTTL Ágost, Bp. Franklin 1914.) VII. kötetének 219. jogesetszám alatt a 355. oldalán közölt szövegéből való.

⁴⁸⁰ „Jóhiszemű betöltés (6.j.)” Fejezetek, jubileumi kiadás II. kötet II. rész 861. o. 6 α)

⁴⁸¹ A Code szövegét a https://www.legifrance.gouv.fr/content/download/1950/13681/version/3/file/Code_22.pdf 2018. június 28. napján is, CIVIL CODE. Translated by Georges ROUHETTE, Professor of Law, with the assistance of Dr Anne ROUHETTE-BERTON, Assistant. Professor of English. honlapon található angol nyelvű szöveg alapján tekintjük át.

szerint.”.⁴⁸² E két szakasz a Code Civilnek A szerződések és a szerződéses kötelek általában III. Címének, a Kötelek joghatásai c. III. Fejezetében szerepel. Ez pedig bizonyosságot ad abban, hogy ez a fogalom más, mint a dologi jogban alkalmazott jóhiszeműség, ahogyan ezt GROSSCHMID kifejezi: „Hogy a »jóhiszem«-nek itt egész más^{†††}) az értelme, mint a »jó- vagy rosszhiszemű« szerzés, birtoklás körében, mondanom sem kell.”.⁴⁸³ Vagyis mindez arra utal, hogy a jogegységi határozatnak a kiindulópontja inkább van közelebb az ún. objektív jóhiszeműséghez, mint annak a dologi jogban alkalmazott szubjektív változatához.

Utóbb a jogegységi határozat indokolása mégis eligazít abban, hogy az ingatlanok árverési vevőjétől megkövetelendő jóhiszeműségre nem a kötelmi jogban használatos, ún. objektív jóhiszeműséget, a tisztesség követelményét kívánja alkalmazni, hiszen — azt követően, hogy a jóhiszeműségi feltétel tartalmát megállapítja — maga a jogegységi határozat is elhatárolást tett a kötelmi viszonyokban alkalmazott elvárhatósági szinttől: „az árverési vevőtől a gondosságnak azt a mérvét nem is lehet megkövetelni, amelyet magánügyleteknél általában megkövetelünk: ... a bírói árverés nyilvánosságával és közhitelességével ellenkeznék is, hogy a venni szándékozók harmadik személyek esetleges igényei tekintetében kutatásokat, utánjárásokat kénytelenek legyenek teljesíteni”. Ez tehát megerősíthet bennünket abban, hogy a határozat nem a kötelmi viszonyokra alkalmazandó jóhiszeműség objektív követelményét kívánta támasztani az árverési vevővel szemben.

Mert hiszen a származékos szerzővel, ingatlanvásárlóval szembeni elvárhatóság követelményeként a Curia jóval korábban rögzítette pl. a fentebb már ismertetett, promontori szőlőültetvény megvásárlása ügyében, amikor is az ingatlan vevőjének meg kellett volna tekintenie a megvásárolni kívánt ingatlant, mert anélkül jóhiszemű vevőnek nem minősülhetett.⁴⁸⁴ A promontori szőlőültetvény vétele ügyében ezen felül további tájékozódást várt el, azaz a helybeli építkezési szokások megismerését is a vevőre róta a bíróság: tudakozódnia kellett volna arról, hogy a megvett ingatlan alá a helybeli szokás szerint a földesúr pincenyitási jogot szokott engedni taksa ellenében, tehát a vevőnek kellő gondosság tanúsítása esetében erről is tudnia kellett volna, s ennek elmulasztása miatt már nem hivatkozhatott a pincehasználatra ekként jogot szerzővel szemben arra, hogy a használati jog korábbi megszerzési módja utóbb már érvénytelennek számított. Az ítélet értelmében a vevőnek engednie kellett, hogy a megvett szőlőültetvény alatti pince használatára jogot szerző mintegy szolgalmi jog alapján továbbra is használhassa pincéjét.

Ezzel szemben az árverési vevőtől ilyen utánjárást, kutatást maga a jogegységi határozat kifejezett indoka sem kívánt, s általában az egyedi bírósági határozatok nem is érvényesítettek ítélethozataluk során ilyen követelményt, hanem csak akkor fogadták el harmadik személy dologi jogát (szolgalmi jogát) az árverési vevővel szemben, ha az adott esetben az árverési vevő arról ténylegesen értesült, tudomása volt a szolgalmi jogról, pl. úgy, hogy ő maga is mint szomszéd azon a szolgalmi úton járt keresztül évekig.⁴⁸⁵ (Megemlítendőnek látjuk azt, ahogyan

⁴⁸² Saját fordítás az angol nyelvű szöveg alapján.

⁴⁸³ Fejezetek Jubileumi kiadás (Bp., 1932. Grill Károly kiadványállalata) Második kötet második rész 863. o. hetedik mondata

⁴⁸⁴ Döntvénytár. A m. kir. Curia elvi jelentőségű határozatai. Kiadja a Jogtudományi Közlöny szerkesztősége. Új folyam, IV. köt. Bp. 1883. Franklin-Társulat, 153. o. 100. jogesetszám alatt, Curia 1883. febr. 21. 7672. sz. alatt. Továbbá általános jelleggel: „Nem jóhiszemű a szerzés, ha a szerző ugyanazon községben lakván, melyben az ingatlan fekszik, a tényleges birtokállapotról meggyőződést szerezni elmulasztja. Dtár III. f. XXIII. 120.” Magánjogi Döntvénytár (szerk.: GOTTL Ágost, kiadja a Jogtudományi Közlöny szerkesztősége, Bp. Franklin, 1909.) lábjegyzete a II. kötet 153. oldalán = jel alatt.

⁴⁸⁵ „623. Ha tudva van, hogy valamely ingatlanra csak másnak ingatlanán keresztül lehet jutni, ez utóbbi ingatlan vevője arra, hogy az említett birtokrészletet bírói árverésen vette s annak telekönyvi tulajdonjogát

a bíróságok az – akár a polgári jogegyenlőségen alapuló magánjog bevezetését megelőzően – kialakult jogszokást mennyire gondosan figyelembe vették annak érdekében, hogy az arra korábban jóhiszeműen jogot szerző személynek ez a joga utóbb ne sérülhessen.)

A fentiek előrebocsátásával a 3. jogegységi határozat indokolása – visszakanyarodik a tisztességesség követelményéhez, amikor megállapítja: „mindazonáltal, ha az árverési vevő tudja, vagy olyan körülmények forognak fenn, amelyeknek gondos figyelembevételével tudnia kell, hogy harmadik személynek az elárverezendő ingatlanra támasztott igénye van, és ez az igény jogos alapon nyugszik”⁴⁸⁶: a fent előadott jogszabályoknál fogva az árverési vételt is meg lehet támadni.”.

Külön is hangsúlyozza a jogegységi határozat indokolása: „Természetesen az ilyen körülményeket a konkrét eset adatai szerint kell mérlegelni abból a szempontból, hogy azokból az árverési vevőnek a harmadik személy igényének mibenlétére, illetve az igény alaposságára kellett következtetnie.”.

A végső konklúziója tehát nem tett egyértelmű megkülönböztetést a dologi jogviszonyokban alkalmazott szubjektív, és a kötelmi viszonyokban támasztott objektív jóhiszeműség követelményei között: „Ha pedig az árverési vevő a fennforgó körülmények szerint oly igényekről bírt, vagy oly igényekről kellett bírnia tudomással, amelyekre nézve a fennforgó körülmények közt azt is tudnia kellett, hogy azoknak jogos alapjuk van: abban az esetben őt jóhiszemű szerzőnek tekinteni nem lehet, s ellenében is azt az általános jogszabályt kell alkalmazni, mely szerint a rosszhiszeműen kötött ügylet megtámadható.”.

Nem véletlen, hogy a jogegységi döntvény álláspontjának elfogadása a jogirodalomban nem volt egyöntetű, amit a jogirodalmi álláspontok körében alábbiakban ismertetünk.

Az árverési vevőtől elvárható gondosság körében az egyedi bírósági ítéletek azt rögzítették főszabályként, hogy „a bírói árverésen mint bírói cselekményen alapuló vételnél a szerzésnek rosszhiszeműsége rendszerint ki van zárva”.⁴⁸⁷ Az elvárható magatartás követelménye tekintetében pedig az árverési feltételek ismerete, s az annak megfelelő eljárás volt a követelmény: „hogy az árverés tárgyát mely vagyon képezi, egyedül az árverési feltétel az irányadó, ennél fogva az árverés alkalmával bárki részéről tett azzal ellenkező kijelentés az árverési vevőre kötelező erővel nem bír”.⁴⁸⁸

A jogegységi határozat megállapításai az egyedi bírói döntésekben azután követésre találtak és még majd két évtized múlva is mintegy megerősítést nyertek:

„I. Ingatlanok bírói árverésen való vétele nemcsak az árverésen való rosszakaratú kártokozó összejátszás, de az alapon is megtámadható, ha az árverési vevő az árverés alkalmával tudta, vagy kellő

szolgálatmentesen szerezte meg, sikerrel nem hivatkozhatik és köteles túrni, hogy szomszédja az ő birtokán keresztül a gyalog és kocsival való átjárást mint szolgalmat gyakorolhassa.”

„A nagy ingatlan közös tulajdon volt, ez megosztatott, s a középső kertrészlet (25/8. hrsz.) átjárásra használtatott, ezen ingatlan árverési vevője szomszédos telektulajdonos volt, s a saját telkéről is csak ezen 25/8. hrsz.-ú ingatlanon keresztül tudott kijárni a közútra, s onnan megközelíteni saját telkét.” Felsőbíróságaink elvi határozatai. A m. kir. Curia és a kir. táblák elvi jelentőségű döntései rendszeres gyűjteménye, készítette Dr. MÁRKUS Dezső kir. tvszéki bír., XIX. köt., Grill Károly könyvkiadóvállalata, Bp. 1908., 344. old. 623. je. Curia 1907. decz. 3. 10.947/1906. sz.

⁴⁸⁶ Kiemelés jelen sorok írójától

⁴⁸⁷ Curia 1890. febr. 28. napján 8927 sz. ügyben, Döntvénytár. A m. k. Curia, a Budapesti kir. Ítéltő Tábla és a Pénzügyi Közigazgatási Bíróság elvi jelentőségű határozatai. Kiadja a Jogtudományi Közlöny szerkesztősége. Új folyam. XXV. köt. Bp., 1890. Franklin-Társulat, 305-306. old. 111. jogeset. 1. pontja. A Döntvénytár – a MÁRKUS-féle gyűjteménnyel szemben (Felsőbíróságaink elvi határozatai. A kir. Curia a Kir. ítéltőtáblák és a pénzügyi közigazgatási bíróság döntéseinek rendszeres gyűjteménye. készítette Dr. Márkus Dezső I. kötet Bp. 1891. Grill. 144. old. XV. 1. jogesetszám alatt, 1890. febr. 28. 8927 sz.) – a Curia ítéletének számát, keltét nem közli.

⁴⁸⁸ Curia 1890. febr. 28. napján 8927 sz. ügyben, Döntvénytár. A m. k. Curia, a Budapesti kir. Ítéltő Tábla és a Pénzügyi Közigazgatási Bíróság elvi jelentőségű határozatai. Kiadja A Jogtudományi Közlöny szerkesztősége. Új folyam. XXV. köt. Bp., 1890. Franklin-Társulat, 305-306. old. 111. jogeset.

gondosság mellett tudnia kellett, hogy az elárverezett ingatlan nem a végrehajtást szenvedőnek, hanem másnak a tulajdona.” Kúria 1931. márc. 19. P. V. 1797/1930. sz.

jegyzet: ez ingatlanokra és ingókra egyaránt áll (V.ö. Szladits: Dologi jog 103. o. Vincenti: Végrehajtási eljárás 338. o.⁴⁸⁹)

A 3. polgári jogegységi döntvénynek a szubjektív jóhiszeműségi feltételre vonatkozó kifejezett kitételét három évtizedekkel későbbi jogesetben is kiemelte a m. kir. Kúria:

„¹⁴⁾ Az árverési vevőtől az árverési vételnél nem lehet a gondosságnak azt a mérvét megkövetelni, amelyet magánügyleteknél megkövetelünk; a bírói árverés nyilvánosságával és közhitelességével ellenkeznék is, hogy a venni szándékozők harmadik személyeknek esetleges igényei tekintetében kutatásokat legyenek kötelesek teljesíteni (C. P. V. 1191/1940. – G. Dt. 1941–959.)”⁴⁹⁰

Más döntés az árverési vevő általában vett jóhiszeműségéből vezette le azt, hogy a be nem jegyzett dologi jogosult vele szemben nem érvényesíthetett igényt.⁴⁹¹

A származékos szerzővel szemben támasztott objektív jóhiszeműségi követelménytől történt határozott eltérést mutatta az, hogy az árverési vevőnek nem kellett bejárnia az így megvett ingatlant ahhoz, hogy jóhiszeműnek legyen elismerve. Hiszen, amikor az árverezett ingatlan szomszédja az elárverezett épületbe évtizedekkel előtte már beépített gerenda fennmaradásáért támasztott vele szemben perbeli ellenkérelmet, a bíróságok megállapították: „Alperes azon védekezése, hogy a peres felek épületeiket a jelen állapotban vették meg, és hogy alperes épületeinek gerendái felperesek falába már 35-40 éve ott beillesztve vannak, nem vétethetett figyelembe: mert alperes maga beismeri, hogy felperesek épületjüket árverésen és telekkönyvileg szolgálatmentesen vásárolták meg, ily helyzetben pedig irányukban a korábbi megkezdett szolgálat gyakorlata sikerrel ellen nem vethető.”.

Ebből pedig egyenesen következett, hogy az árverési vevővel szemben nem támasztották az ingatlan vevőjétől egyébként megkívánt bejárás követelményét, hiszen nem vizsgálták azt, hogy esetleges megtekintés alkalmával a beépített gerenda látható lett-e volna, s s igenlő válasz következtében az árverési vevő nem perelhet eredményesen a beépítéssel szerzett szolgálat jogosultjával szemben.

Hasonlóképpen a be nem jegyzett elbirtokló sem hivatkozhatott eredményesen jogára az árverési vevővel szemben.⁴⁹² Ennek megfelelő ellentétjeként, ha az árverési vevő tulajdonszerzése, akár a hatóság hibájából nem lett bejegyezve, a jóhiszemű harmadik személy vevővel szemben már ő nem hivatkozhatott árverésen szerzett tulajdonjogára.⁴⁹³

Milyen elvárhatósági követelmény volt tehát az, aminek az árverési vevő eleget nem téve rosszhiszeműnek minősült?

⁴⁸⁹ Magánjogi Döntvénytár, szerk.: SZLADITS Károly, kiadja a Jogt.Közl. szerkesztősége. XXIV. kötet 1928-1931. évi ügyszámú határozatok Bp. Franklin 1932., 85. o. 108. jogesetszám alatt.

⁴⁹⁰ Idézi Dr. BORSODI Miklós: A végrehajtási eljárás zsebkönyve, V. kiadás, Budapest, 1943. Grill Károly Könyvkiadóvállalata 370. o. jegyzete

⁴⁹¹ A Pestvidéki Tvszék ítélete mondta ezt ki, s a Bp-i Ítéltábla (1892. febr. 19. 8211. sz. a.), majd a Curia is indokai alapján hagyta helyben. Döntvénytár. A m.kir. Curia, a kir. ítélő táblák és a Pénzügyi Közigazgatási Bíróság elvi jelentőségű határozatai. Kiadja A Jogtudományi Közlöny szerkesztősége Új folyam. XXXVI. kötet (LXIV. folyam) Franklin-Társulat, Bp. 1893. 219-221. o. 59. jogesetben közölve.

⁴⁹² Döntvénytár. A m. kir. Curia elvi jelentőségű határozatai. Kiadja A Jogtudományi Közlöny szerkesztősége. Új Folyam V. kötet, Bp. 1883. Franklin-Társulat, 229. o., 136. jogesetszám alatt.

⁴⁹³ Döntvénytár. A Magyar Kir. Curia semmitőszéki és legfőbb ítélőszéki osztálya elvi jelentőségű határozatai, gyűjtötték: Dr. Dárday Sándor, a Jogt. Közlöny szerkesztője, Dr. Gallu József, kir. ít. táblai bíró, Zlinszky Imre, királyi táblai bíró, XV. folyam, Bp., 1877., Franklin-Társulat, 185-186. o. 99. jogesetszám alatt. A jogeset és következményei ZLINSZKY és GROSSCHMID – mintegy húsz évnyi különbséggel – lefolytatott vitájának tárgya voltak. Előbbi eredeti szerzőmód melletti állásfoglalását akadályozta az ítélet, utóbbi származékos szerzőmódjának megerősítését látta benne.

Született olyan határozat, amelynek alapjául szolgáló tényállás szerint az árverési vevő és a végrehajtató (végrehajtást kérő) azonos személy volt, s ő elmulasztotta azt a szükséges gondosságot még a végrehajtás kérésekor, hogy betekintszen a telekkönyvbe, ahol észlelhette volna azt a körülményt, hogy olyan ingatlan birtokjuttalékára kérte a végrehajtás lefolytatását, amely juttaléknak jogosultja az adóssal hasonló nevű személy volt. A Curia ezt a végrehajtató részéről súlyos gondatlanságnak minősítette, s ennek alapján mint árverési vevő, ki a birtokjuttalékot az árverésen megszerezte, köteles volt tehermentesíteni és visszatéríteni az eredeti tulajdonosának.⁴⁹⁴ Ebben az esetben tehát a végrehajtást kérővel szemben támasztotta az objektív jóhiszeműséghez tartozó elvárható gondosság követelményét a Curia, tehát bár mint árverési vevő volt kénytelen visszaadni az árverésen vett ingatlant, de ennek oka végrehajtóként tanúsított súlyos gondatlansága volt.

Ehhez hasonló tényállás szerint az árverésre bocsátott ingatlanhányad birtokjuttaléka 132 ft. összegben lett kikiáltva és ezen összegben lett leütve az árverési vevők (III. és IV. r. alperesek) javára, holott a valós értéke 16,000 korona volt.⁴⁹⁵ Mivel az árverési vevők közül a III. r. alperes a vétel idején is már tulajdonostársa volt az elárverezett birtokjuttalékkal érintett ingatlan más részének, a IV. r. alperes pedig a végrehajtást szenvedőnek fia és a gazdaságban részese volt, így maga is felismerhette a tévedést, nyilvánvalóan tudatában voltak annak, hogy tévedés, elnézés következtében (tévesen kiállított adóbizonylat folytán) lett ilyen alacsonyan megszabva a kikiáltási ár. Az ítélet jogtételle szerint az árverési vevőknek az eset összes körülményei szerint fel kellett ismerniük a tévedést.⁴⁹⁶ Úgy látjuk, hogy ebben az ügyben is megmaradt a Curia a szubjektív jóhiszeműség követelménye körében, hiszen konkrét korábbi tényekből olyan következtetésre jutott, hogy az árverési vevők bizonyosan tudták, vagy tudhatták a jelentős eltérést. Tehát nem elvárhatósági követelmény, hanem tényleges, igazolt ismeret, tudás alapján tekintette rosszhiszeműeknek az árverési vevőket a Curia.

Perjogi szempontból rögzítette az árverési vevő rosszhiszeműségének igazolhatóságát a Curia egy másik ügyben:

„A bírói árverésen, mint bírói cselekményen alapuló vételnél a szerzésnek rosszhiszeműsége kifogásképpen rendszerint nem érvényesíthető ugyan, ez azonban nem zárja ki azt, hogy az arra hivatkozó fél a rosszhiszemű vételt bizonyíthassa.”.

Mit bizonyított az ellenérdekű fél:

„Minthogy pedig felperes [árverési vevő] mint a végrehajtást szenvedettnek leánya annak háztartásában évenként többször hosszabb vagy rövidebb ideig tartózkodott, és eme szoros családi viszonyban figyelembe vételével felperesnek tudomással kellett bírnia arról, hogy az ingatlanok átlátszóan s rosszhiszeműleg kerültek a végrehajtást szenvedő fél tulajdonába és birtokába; – minthogy továbbá azt is tudnia kellett, hogy az ingatlanok per alatt állván, alperesnek és a néhai apjának azokhoz való igénye jogérvényesen megállapított; – ennek dacára felperes az ingatlanokat mégis megvásárolta;”

⁴⁹⁴ Curia 1910. március 21., 4338/1909. sz. a. VI. p.t., lekötölte Magánjogi Döntvénytár (szerk.: GOTTL Ágost, kiadja a Jogtudományi Közlöny szerkesztősége, Bp. Franklin, 1911.) IV. kötet 126. o. 89. jogesetszámon

⁴⁹⁵ A koronaérték megállapításáról szóló 1892. évi XVII. törvény cikk 22. § *„Az ausztriai értékre szóló papírpénzjegyek mindaddig a míg forgalmon kívül nem helyeztetnek, minden fizetésnél, a mely a törvény szerint koronaértékben teljesítendő; az állami és egyéb közpénztárak, valamint a magánosok részéről fizeteskép elfogadandók, még pedig olyképp, hogy névértékük minden forintja két koronával számíttassék.”*, tehát az 1892-ben bevezetett osztrák-magyar korona a korábbi osztrák-magyar forinthoz képest fele névértékű volt; a 16,000 korona forintban 8,000 ft-t ért.

⁴⁹⁶ Curia 1908. dec. 17-én, 2369. sz. a. VII. p.t., közzétéve Magánjogi Döntvénytár (szerk.: GOTTL Ágost, kiadja a Jogtudományi Közlöny szerkesztősége, Bp. Franklin, 1910.), III. kötet. tévesen 133., valójában 123. o. 84. jogesetszám alatt

s ezért a vétel nem volt jóhiszeműnek tekinthető. Az ítélet jogalapja ebben az esetben is az volt, hogy az árverési vevő tudatában volt az árverésre bocsátás jogtalan voltának, tehát ez az ítélet is a szubjektív rosszhiszeműségen alapult.

A jogegységi határozat előtt két évvel született curiai döntés megkérdőjelezte azt a – később a jogegységi határozatban lefektetett – követelményt, hogy ha az árverési vevő tudta, hogy az elárverezett ingatlannak nem az árverést szenvedett a tulajdonosa, rosszhiszemű vevőnek minősül:

„Bírói árverésen eladott ingatlanok vevője jóhiszeműségének megállapítása, noha a vevő tudta, hogy az ingatlan nem a végrehajtást szenvedő tulajdona”⁴⁹⁷

„A bírói végrehajtási árverésnek kitett dolog vevője azonban egymagában amiatt, mert tudta, hogy az árverésnek kitett dolog nem a végrehajtást szenvedő tulajdona, és hogy az másnak van hosszú idő óta birtokában, rosszhiszemű vevőnek nem tekinthető és reá a rosszhiszeműség jogkövetkezményei nem alkalmazhatók, ha az árverés keresztülvitelében egyébként rosszhiszeműleg közre nem működött, mert a bírói végrehajtási kényszer-árverésen vételi ígéretet tevő vevő még akkor sincs hivatva arra, hogy az árverésnek mint bírói ténynek jogszerűségét bírálja és az árverésnek kitett dolog valódi tulajdonosának érdekét szem előtt tartsa az árverésben részvételtől való tartózkodás által vagy egyéb módon, ha tudomása van arról, hogy az árverésnek kitett dolog nem a végrehajtást szenvedő tulajdona és nincs is annak birtokában, és mert az árverés tényével a bíróság a vevőt tulajdonjogának megtámadása ellen védi épen úgy, amint az árverés előtt a valódi tulajdonos jogát védte volna, ha az ebbeli igényét az árverés előtt kellően érvényesíti. (1904. évi november hó 18-án G.S. 306.sz.)”.

Látható, hogy a bírói végrehajtás keretében tartott árverés hatósági döntésének mintegy felülvizsgálati kötelezettsége nehezen fért bele az árverési vevővel szemben támasztható jóhiszeműségi feltételek közé.⁴⁹⁸ A jóhiszeműséget a vonatkozó tényhelyzet ismerete befolyásolta, de a jogi helyzet elbírálását már nem várta el a bíróság az árverési vevőtől.

Ezzel szemben, ha az árverési vevő – személyes ismeretéből – tudta az árverési feltételek ellenkezőjét, akkor nem minősülhetett jóhiszeműnek, de ez már nem az elvárhatóság körébe tartozott.

Így, ha az árverési vevő arról tudott, hogy az ingatlan az osztályos egyezség bejegyzésekor tévedésből – a hagyatéki bíróság téves döntéséből – maradt az utóbb árverést szenvedett adós nevén, holott az valójában az osztályos egyezség másik felét illette volna. Ez utóbbi osztályos örökös azon az alapon perelt, hogy az árverési vevő tudott az osztályos egyezségről, tehát rosszhiszeműen járt el az árverési vételkor, ezért felel a valódi tulajdonos, osztályos örökössel szemben.⁴⁹⁹

Szintén az árverési vevőnek – az árverésre bocsátott ingatlan tényleges körülményeiről fennállt és az árverési feltételekkel ellentétes, de a valósággal megegyező – tudomása az árverési vevő rosszhiszeműségére vezetett:

„Az árverési vevő, a ki az árveréskor tudta, hogy az általa megvett birtokrészleten harmadik személynek oly házrész áll, mely árverés alá nem bocsátatott, az illető harmadik személytől mint jóhiszemű építkezőtől jogszerűen nem követelheti, hogy azt a területet, a melyen a házrész áll,

⁴⁹⁷ Új Döntvénytár, szerk.: GRECSÁK Károly, I. kötet Magánjog I. Grill, Bp. 1911. 285. o. 204. jogesetszámon

⁴⁹⁸ A jogegységi határozatot követően az abban foglalt elvárhatósági követelményt a jogirodalomban AMBRÓZY Sándor hevesen vitatta (Bírói árverési vétel és rosszhiszeműség, Jogtudományi Közlöny 1905. évf. 17. szám. 146-147. o.); a jogirodalom ismertetése során részletesen kitérünk rá.

⁴⁹⁹ Kolosvári Tábla ítélete, in: Felsőbíróságaink elvi határozatai. A m. kir. Curia és a kir. táblák elvi jelentőségű döntései rendszeres gyűjteménye, XIX. köt., Bp. 1906., Grill Károly Könyvkiadóvállalata, készítette Dr. MÁRKUS Dezső kir. tvszéki bíró., 428. old. 726. jogeset.

birtokába bocsássa, hanem csak arra szerzett jogot, hogy a szóban forgó terület értékenek megfizetését a bejegyzésre alkalmas okirat egyidejű kiadása mellett követelhesse.”⁵⁰⁰

Azt, hogy a tényleges tudomás nem jogi felülvizsgálatot kívánt, a legvilágosabban az alábbi két esetben mutatkozott meg:

„Azon árverési vevő, a ki tudomással bírt arról, hogy már az árverés előtt az udvaron keresztül tényleg hosszú időn át folytonosan átjárás volt, az átjárásnak már előbb befejezett elbirtoklása ellen sem az árverés tényére, sem arra nem hivatkozhatik sikerrel, hogy az árverés folytán bekövetkezett birtokváltozással a különben már előbb befejezett elbirtoklás folyama megszakított voltna.

Az a körülmény, hogy a kérdéses út a kataszteri birtok-ívbe be van vezetve, és hogy az átjárás tűzrendőri szempontból kívánatos-e vagy nem, az arra vonatkozó magánjogok elbírálásának nem irányadó.”⁵⁰¹

„623. Ha tudva van, hogy valamely ingatlanra csak másnak ingatlanán keresztül lehet jutni, ez utóbbi ingatlan vevője arra, hogy az említett birtokrészletet bírói árverésen vette s annak teleknyvi tulajdonjogát szolgálatmentesen szerezte meg, sikerrel nem hivatkozhatik és köteles tűrni, hogy szomszédja az ő birtokán keresztül a gyalog és kocsival való átjárást mint szolgalmat gyakorolhassa.”

„A nagy ingatlan közös tulajdon volt, ez megosztott, s a középső kertrészlet (25/8. hrsz.) átjárásra használtatott, ezen ingatlan árverési vevője szomszédos telektulajdonos volt, s a saját telkéről is csak ezen 25/8. hrsz-ú ingatlanon keresztül tudott kijárni a közútra, s onnan megközelíteni saját telkét.”⁵⁰²

Végül idézzük a jogegységi határozat alapjául szolgált jogesetben született jogtételt, amelyet szintén olyannak tekintünk, mint aminek megállapítása az árverési vevő tudomásán alapult, s nem a vele szembeni, objektív elvárhatósági követelményen:

„Ha az árverési vevő tudta, hogy az árverésen megvett ingatlanon fekvő épület nem a végrehajtást szenvedő, hanem egy harmadik személy tulajdona, a kérdéses ház jóhiszemű vevőjének tekinthető nem lévén, annak a s az alatta fekvő földterületnek tulajdonát az utóbbinak átengedni tartozik és csak az az épület alatt fekvő földterület közönséges értékenek megtérítését követelheti.

A kir. Curia: Mindkét bíróság ítéletét megváltoztatja, a felperest keresetével elutasítja, s az alperes tulajdonjogát a peres belsőségen fekvő izr. imaházra és iskolaépületre s az alatta elterülő 20 nöl földterületre megállapítja. stb.

Indokok: A per adataiból megállapítható, hogy felperes az árverés alkalmával tudomással bírt arról, hogy az általa árverésen megvett belsőségen fekvő kereseti ház nem képezte a végrehajtást szenvedők tulajdonát s azt az alpers izr. hitközség az egyik előbbi teleknyvi tulajdonos engedélyével saját anyagszereivel és költségén építtette s imaháznak és felekezeti iskola céljaira használta.

E tudomása folytán felperes a kérdéses ház jóhiszemű vevőjének tekinthető nem lévén, annak, s az alatta fekvő földterületnek tulajdonát az alperesnek átengedni tartozik, egyedül az épület által elfoglalt 20 nöl földterülete közönséges értékét követelhetvén, a jóhiszeműen építkező alperestől.

⁵⁰⁰ Curia 1906. febr. 8. I.G. 457. sz. in: Felsőbíróságaink elvi határozatai. A m. kir. Curia és a kir. táblák elvi jelentőségű döntései rendszeres gyűjteménye, XVII. köt. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Bp., 1906., készítette Dr. MÁRKUS Dezső kir. tvszéki bíró. 310. o. 649. je.

⁵⁰¹ Döntvénytár. A m. kir. Curia, a kir. ítélő táblák és a Pénzügyi Közigazgatási Bíróság elvi jelentőségű határozatai. Kiadja a Jogtudományi Közlöny szerkesztősége, Uj folyam. XXXIX. kötet (LXVII. folyam), Budapest 1894. Franklin-Társulat, 111. o. 29. jogeset.

⁵⁰² Curia 1907. decz. 3. 10.947/1906. sz., in: Felsőbíróságaink elvi határozatai. A m. kir. Curia és a kir. táblák elvi jelentőségű döntései rendszeres gyűjteménye, Grill Károly könyvkiadóvállalata, Bp. 1908., készítette Dr. MÁRKUS Dezső kir. tvszéki bíró. XIX. köt. 344. old. 623. jogeset.

*Ennélfogva a kereseti házra és földterületre az alperes tulajdonjogát megítélni, de egyúttal megállapítani kellett, hogy alperes a földterület közönséges értékét felperesnek megtéríteni tartozik.”*⁵⁰³

Úgy véljük, hogy a fenti jogesetekben történt ítéleti megállapítások rávilágítanak arra, hogy a bírói gyakorlat általában nem a bírósági végrehajtó intézkedésének jogi felülbírálatát kívánta meg a jóhiszeműség feltételeként, hanem az árverési vevőnek a tényekről történt – és az árverési feltételektől eltérő – biztos tudomását tekintette olyannak, ami mellett már nem fogadta el jóhiszeműnek az árverési vevő eljárását.

A Trianon utáni korszak joggyakorlata

Az I. világháború alatt történt rekvirálások során, ha a rekvirálás a nemzetközi egyezményben rögzített feltételt, az idegen hadsereg szükségletét biztosító jellegét túllépte az által, hogy a rekvirálás célja a korábbi rekvirálás által túlzottan terhelt magánszemélyt kárpótlandó történt⁵⁰⁴, az ellenséges, megszálló hadseregtől szerző 3. személy – bárha e jogellenességről nem tudott is – jogos tulajdonosnak nem volt tekinthető, mert az így történt dologelvonást úgy tekintették, mint ami a dolgot a tulajdonostól erőszak vagy fenyegetés alkalmazásával jogtalanul vonta el, ezért akinek az így elvont dolgot, mintegy kárpótlásként juttatta, mégha jóhiszemű szerző is, nem szerezhette tulajdont, mert:

*„III. Fennálló magyar jogszabály, hogy a szerző tulajdonossá lesz, ha a tulajdonos a dolgot a szerzőnek átadja és érvényes jogalapon megegyeznek abban, hogy a dolog tulajdona a szerzőre szálljon. Ily átruházással tulajdonossá lesz a szerző abban az esetben is, ha a dolog nem volt az átruházó tulajdona, kivéve ha a szerző a dolgot ingyenesen szerezte, vagy ha nincs jóhiszemben és kivéve, ha a tulajdonostól (főbirtok fennforgása esetében a közvetlen birtokostól) a dolog birtokát erőszak vagy fenyegetés alkalmazásával vagy egyébként beleegyezése ellenére jogtalanul vonták el.”*⁵⁰⁵

Úgy látjuk, hogy a fenti 25. sz. polgári döntvény az idegen hadseregnek a nemzetközi egyezmény túllépésével történt szerzését nem kívánta abban a védelemben részesíteni, mint amikor a jogállam a bíróság jogerős ítéleti rendelkezésének kényszerárveréssel kívánta megteremteni a fedezetét.

A fenti 25. sz. polgári (jogegységi) döntvény III. pontja tartalmazott egy további bekezdést, ami viszont kifejezetten a kényszerárverési vétellel szerzés feltételeit rögzítette:

„A legutóbb említett szabállyal szemben a közforgalom biztonságának megóvása végett jogunk a kereskedelmi törvény (1875:XXXVII. t.-c.) 299. és 300. §-ának nyomán haladva és a végrehajtási törvény (1881:LX. t-cikk) 110. §-ának utolsó előtti, valamint 96. §-ának második bekezdésével összhangban megengedi, hogy bizonyos meghatározott esetekben (kereskedőnek üzleti körében, közárverésen, nyilvános vásáron stb.) jóhiszemű harmadik személyek tulajdont szerezhessenek, tekintet nélkül arra, hogy az előbbi tulajdonos minő módon veszítette el a dolog birtokát.”

Vagyis nem fosztja meg a tulajdonától az ún. közárverésen szerző árverési vevőt az a körülmény, ha a dolog valódi tulajdonosától *„(főbirtok fennforgása esetében a közvetlen birtokostól) a dolog birtokát erőszak vagy fenyegetés alkalmazásával vagy egyébként beleegyezése ellenére jogtalanul vonták el.”*, mert a közárverésen jóhiszeműen szerző fél e következmény alól

⁵⁰³ Curia 1908. dec. 4. 2466/908. sz. a. Magánjogi Döntvénytár, III. köt. Bp. 1910., kiadja a Jogtudományi Közlöny szerkesztősége, Bp. 1910., Franklin-Társulat, szerk.: Gottl Ágost, 35. o. 26. je., a jogegységi határozat alapjául szolgáló egyik jogeset

⁵⁰⁴ „...a megszálló hadsereg rekvirálását nem lehet jogosnak elismerni, ha ... Hiányzanak pedig ezek a követelmények, a) ha a rekvirálás nem a megszállott hely parancsnokától nyert felhatalamzásokon alapszik, b) ha célja nem a megszálló hadsereg szükségleteinek fedezése, c) ha a rekvirált dolgokért nem fizetnek készpénzzel vagy a lehető legrövidebb időn belül beváltandó elismervénnyel.” 25. polgári jogegységi döntvény Indokolás III. pontja, közli a Polgárijogi Határozatok Tára, a kir. Kúria hivatalos kiadványa, közzéteszi a a magyar kir. igazságügyminiszter, harmadik kötet, 425. jogesetszám alatt, 53. o. ue. és u. bek.

⁵⁰⁵ A kir. Kúria jogegységi tanácsának 25. polgári döntvénye jogtételének III. pontja, idézi Magánjogi Döntvénytár, szerk.: Dr. SZLADITS Károly, kiadja a Jogtudományi Közlöny szerkesztősége, XV. kötet, Bp. Franklin, 1923. 66. o. 47. jogesetszámon.

mentesül, jellemzően a kereskedelmi forgalomban történő szerzésbe illetőleg a közárverési vételbe vetett közbizalom okán, s mert az utánjárás a vevő részéről aránytalan akadályokba ütközne, az ilyen követelmény a forgalmat gátló oknak bizonyulna.⁵⁰⁶

A 25. polgári jogegységi döntvény első két pontján túl a harmadik pont foglalkozott a nem tulajdonostól történő tulajdonszerzés feltételeivel, amely rendelkezést SZLADITS abból a szempontból minősített nagy jelentőségűnek, hogy először lett szabatosan megfogalmazva a jogkérdés megválaszolása, amely immár nem az *Optk.* régebben követett 367. §-ához igazodó formulázással, hanem *ptk.* törvényjavaslata bizottsági szövegének 453., 456. és 457. §-ait követve.⁵⁰⁷

A közárverésen való tulajdonszerzés szempontjából a jogtétel úgy fordítható le, hogy mégha a tulajdonos erőszakkal, fenyegetéssel, vagy egyéb jogtalan módon vesztette is el birtokát, közárverésen az árverési vevő megszerzi az elárverezett ingó dolog tulajdonát, föltéve, hogy jóhiszemű volt abban a tekintetben, hogy a közárverést szenvedett adós a dolog tulajdonosa, azaz nem tudta és súlyos gondatlanság sem terhelte abban, hogy nem tudta azt, hogy a közárverésre bocsátott dolog erőszakkal, fenyegetéssel vagy egyébként jogellenes módon került ki a tulajdonos (vagy főbirtokos) birtokából.

A *ptk.* 1900-as tervezete, a 886. törvényjavaslat, végül az ahhoz kapcsolódó bizottsági szöveghez képest – rablás, vagy lopás által vesztette el birtokát a tulajdonos – a jogegységi döntvény már az erőszakkal, fenyegetéssel, vagy egyéb jogtalan módon történt birtokvesztést tekintette kivételnek a kereskedelmi forgalomban történő tulajdonszerzés alól (azért, amint ezt a törvényjavaslat kapcsán felvetődött, hogy ne kelljen megvárni, amíg jogerős büntetőítélet a bűncselekmény elkövetését megállapította).

Majdnem ez a megfogalmazás nyert felvételt a *Mtj.* szövegébe azzal az eltéréssel, hogy az egyébként jogellenes módon történt birtokvesztés helyett „*egyébként akaratan kívül vesztette el a dolog birtokát*” formula került be.

A 25. jogegységi döntvény még követi az *Otpk.* 367. §-ával bevezetett dogmatikai elhelyezést, tehát az árverési vétellel való tulajdonszerzésnek a kereskedelmi forgalomban történő vétellel történő tulajdonszerzés keretében történt bevezetését. Az *Optk.* dogmatikai felfogásának előnyös oldalaként kell elismernünk, hogy a 367. §-a és az ezt követő § rendelkezése egyértelművé tette, hogy az árverési vevőnek – tulajdonszerzéséhez – jóhiszeműen kell eljárnia, továbbá azt, hogy az árverési vevő tulajdonszerzésével szembeni dologi jogi igény, az árverés megsemmisítésétől függetlenül is, keresettel támasztható a jogaiban sértett fél által. Vagyis, nem volt kétséges, hogy ez a dologi jogi igény nem csak akkor érvényesíthető, ha az árverést megsemmisítették.⁵⁰⁸

⁵⁰⁶ SZLADITS Károly: Magyar magánjog tankönyve II., Dologi jog. Bp. 1930. Grill, 102. o.-103. o.

⁵⁰⁷ A Magánjogi Döntvénytár, szerk.: Dr. SZLADITS Károly, kiadja a Jogtudományi Közlöny szerkesztősége, XV. kötet, Bp. Franklin, 1923. 66. o. 47. jogesetszámon közölt 25. polgári jogegységi döntvény szövege alatt a 70. oldal = jelű lábjegyzetében

⁵⁰⁸ Szemben pl. MENYHÁRD Attila (Dologi jog, ELTE Eötvös Kiadó, Bp. 2010. 193. o.) álláspontjával: „*Nem világos... , hogy ilyen esetben érvényesíthető-e az ingatlanra a hatósági árveréssel szembeni jogorvoslat nélkül, közvetlenül tulajdoni igény, vagy az árverés mint hatósági aktus jogszerűségének előzetes felülvizsgálata a tulajdoni igény érvényesítésének szükségszerű előfeltétele. Álláspontunk szerint ez utóbbi megközelítés a helyes. Így ha a hatósági árverés (ez többnyire a bírósági végrehajtás körében történő árverési értékesítés) során nem az volt az ingatlan tulajdonosa, akinek tulajdonaként az ingatlant hatósági árverés útján értékesítették, az ingatlan eredeti tulajdonosa csak akkor érvényesíthet a hatósági árverés keretében – jogszerűtlenül – értékesített ingatlanra tulajdoni igényt, ha sikeresen élt jogorvoslattal a hatósági árveréssel szemben. Ellenkező esetben*

Az Optk. dogmatikai felfogásának volt azonban korlátja is: mert ez a jogcím kizárólag ingók szerzésére vonatkozhatott. S ez a fogyatékosága vált – véleményünk szerint – kiindulópontjává annak, hogy a tételes dologi jog megkülönböztette az ingók és ingatlanok kényszerárverési vételével való tulajdonszerzésének eredeti és származékos jellegét, vagyis azt, hogy az ingatlanok közárverésen történt vételével való tulajdonszerzésre a tételes dologi jog, a származékos szerzéstől eltérő külön szabályt nem tartalmazott, továbbá, hogy a vht. nem állapított meg szabályt a jóhiszemű árverési vevő tulajdonszerzésének védelmére, szemben az ingóárverésen szerző vevő helyzetével (vht. 110. § harmadik bek.).

Az I. világháború alatt ellenséges hadsereg általi rekvirálással elvont ingó dolognak a rekviráló hadsereg által tartott árverésén szerző árverési vevő tulajdonjogát vitató fél keresetére 1927. szept. 30-án a m. kir. Kúria a következő jogtételt tartalmazó határozatot⁵⁰⁹ hozta:

„Ha a megszálló hatalom által elvont ingók árverése külsőleg közárverésként jelentkezik, az ilyen árverésen való vétel az árverési vevő részére a tulajdonjog megszerzését eredményezi, kivéve ha az árverési vevő tudta, hogy az árverésen eladott dolgokat a megszálló hatalom jogellenesen vonta el az árverést szenvedettől.” Indokai között szerepelt: *„A felperes ... támasztott keresetet azon az alapon, hogy az önkényesen és jogtalanul tartott árverésen a vevők tulajdonjogot nem szerezhettek”* s a fellebbezési bíróság ezt elfogadva megállapította, hogy *„a szóban forgó ingók nem a megszálló hadsereg szükségleteinek kielégítése céljából rekviráltak.”* Ezt az érvelést önmagában elfogadta a Kúria is, azonban az 1913:XLIII. tc.-be felvett negyedik egyezmény melléklete alapján megállapította, hogy *„A megszálló hatalom ugyanis a 48. cikk értelmében, adókat, vámokat, illetékeket, a 49. cikk szerint más pénzbeli szolgáltatásokat is szedhet, az 50. cikkből pedig következik, hogy egyes egyéneket cselekményükért pénzbüntetéssel is sújthat, amely rendelkezésekből következik, hogy az érintett tartozásokat a megszálló hatalom be is hajthatja és a behajtási eljárás során az illető adós vagyonát foglalás alá veheti és el is árverezheti. ... Minthogy pedig ezek az árverések, amelyeket a szerb főbíró vezetett és amelyek hirtapilag is hirdetve voltak, külsőleg nyilvános közárveréseknek jelentkeztek, viszont a közárverésen való vétel az árverési vevő részére a tulajdonjog megszerzését eredményezi, amihez mégis a kir. Kúria 3. és 25. sz. polgári jogegységi döntvényei egybevetett értelme szerint a vevőt illetőleg a jóhiszeműség megkívántatik, a szóbanforgó árverések alapján a vevők az árverésre bocsátott tárgyakra a tulajdonjogot megszerezték, kivéve, ha nem voltak jóhiszemben, nevezetesen ha tudták, hogy az árverésen eladott dolgokat a megszálló hatalom jogellenesen vonta el a felperes birtokából.”*⁵¹⁰

A fenti határozat indokait azért idéztük részletesen, mert az eseti döntés – a korábbi eseti döntésekhez hasonlóan – az árverési vevővel szembeni szerzési feltételként megkívánt jóhiszeműségi követelményt, az objektív jóhiszeműségtől eltérően, a dologi jogszerzések körében alkalmazandó szubjektív jóhiszeműség meglétéhez kötötte, vagyis a tényleges tudást tekintették a jóhiszeműség alapjának.

„Ha az utóajánlati árverési vevő az utóajánlati költségeket nem fizeti be, ez a javára történt tulajdoni bekebelezést nem teszi érvénytelenné; a végrehajtást szenvedő ilyenkor csak a költségek befizetését követelheti.” Kúria, 1933. máj. 16. P. V. 5339/1932. sz. Magánjogi Döntvénytár, szerk.: Szladits Károly, kiadja a Jogtudományi Közlöny szerkesztősége, XXV. kötet, 1933. Bp. Franklin-Társulat, 43. o. 59. jogesetszám alatt

ugyanis a bírósági vagy hatósági eljárásen kívül kerülne sor – a jogerős és végrehajtható határozattal szemben – tulajdoni igény érvényesítése keretében a határozatok végrehajtására, azok jogerejének érintése nélkül.”

⁵⁰⁹ Közzétéve Magánjogi Döntvénytár, szerk.: SZLADITS Károly, kiadja a Jogt. Közl. szerkesztősége, XXI. kötet, Bp. Franklin, 13-14. o., 11. jogesetszámon.

⁵¹⁰ Magánjogi Döntvénytár, szerk.: SZLADITS Károly, kiadja a Jogtudományi Közlöny szerkesztősége, XXI. kötet, Bp. Franklin, 14. o.

A jogegységi határozatnak kommentáló irodalma is lett, amelyet a jogirodalmi részben ismertetünk.

A joggyakorlatból kifejezett választ is kaphattunk arra a kérdésre, hogy ki vitathatta az árverési vevő jóhiszeműségét és tulajdonát:

*„Ingatlan árverési vétele nem csak az árverésen való rosszakaratú, kártokozó összejátszás címén, hanem azon az alapon is megtámadható, ha az árverési vevő az árverés alkalmával tudta, vagy kellő godnosság mellett tudnia kellett, hogy az elárverezett ingatlan nem a végrehajtást szenvedettnek, hanem másnak a tulajdona, vagy arra másnak kétségtelen jogos tulajdoni igénye van, s az ily gondaltság következménye az, hogy a jogaiban sértett megtámadás útján hatálytalaníthatja a tulajdonszerzést (Jogi Hírlap V. évf. V. 431.)”.*⁵¹¹

Ugyanezen forrásból származó tudósítás szerint pedig a kereset jogcímére is volt iránymutatás: *„A Polgári Határozatok Tárába 36. szám alatt felvett 3. számú jogegységi döntvényből és annak indoklásából kétségtelen, hogy az ingatlanok nyilvános árverésen történt eladása valamely anyagi érvénytelenségi okból per útján érvénytelennek kimondható (Jogi Hírlap VIII. évf. VIII. 38.)”.*

Tehát nem csupán az árverés megsemmisítési oka szolgálhatott jogcímként a tulajdoni perben, éppen ellenkezőleg az anyagi jogi jogcím fogyatékosága adhatott alapot az ilyen keresetnek.

3. A vht. és az árverési vétellel való tulajdonszerzés szabályainak jogirodalmi magyarázatai

A vht. szabályait és a hosszú évtizedek kialakult bírói joggyakorlatát a jogirodalom részletesen magyarázta. A vht. kiadását követő művek részben az anyagi jog, részben az eljárásjog tudománya oldaláról magyarázták a vht. szabályait. Bár témánk kizárólag anyagi jogi természetű, mégis az eljárásjog magyarázatai is fontosak, mert az anyagi jog tételes szabályainak hiányait az eljárásjog szabályaiból is próbálták a jogmagyarázatok kipótolni.

GROSSCHMID a Fejezetekben is sokat foglalkozott az árverési vétel természetével. A Glossza az ún. telekkönyvön kívüli szerzés egyéb esetei között említi az árverési vételt azzal azonban, hogy *„Nem tartozik a telekkönyvön kívüli tulajdonszerzés esetei közé az árverési vétel. Ingatlannál az árverési vétel épen úgy csak kötelmi jogcímet ad, mint a magán-adásvételi szerződés. Ugyanez áll a kisajátítás esetéről.”*⁵¹² Maga a Fejezetek *„A telekkönyvön kívüli elszerzés egyéb esetei”* között, de nem odatartozóként tárgyalja. GROSSCHMID is a ZLINSZKY által elemzett bírósági ítéletek megállapításait veszi alapul, s ZLINSZKYvel vitázva alakítja ki álláspontját. Azt a jogesetet, amely szerint az árverési vevő kérheti az árverést szenvedett adós tekintetében a telekkönyvi bejegyzés kiigazítását, már fentebb, ZLINSZKY magyarázatainak ismertetésekor tárgyaltuk, s közte jeleztük GROSSCHMID ellenérvét is. A másik jogeset arra vonatkozott, amikor a hatóság elmulasztotta feljegyezni (mai fogalmaink szerint bejegyezni) a végrehajtás tényét, s emiatt az ingatlant jóhiszeműen vehette meg 3. személy, akinek jogát erősebbnek ítélték, mint az árverési vevő szerzett jogát:

*„Az ingatlan birtoknak végrehajtási árverésen történt eladása, ha a végrehajtás telekkönyvi feljegyzése elmulasztatott, nem szolgál akadályul arra, hogy az időközben jóhiszeműleg telekkönyvi tulajdonjogot szerzett fél, e jogát az árverési vevővel szemben ne érvényesítse.”*⁵¹³

⁵¹¹ Jogi Hírlap Döntvénytára 1930. IX. 1–1933. IX. 1. Magánjog II. második kiadás, szerk.: Boda Gyula dr. ügyvéd, Meszlényi Artur dr. ügyv. Bp. 1934. A Jogi Hírlap kiadása V. évf. V. 431. 204. old. b) Tulajdonszerzés árverési vétel útján

⁵¹² Glossza Grosschmid Béni Fejezetek Kötelmi jogunk köréből című művéhez, szerk.: ALMÁSI Antal et al, Első kötet, Grill, Bp. 1932. 46. old. IX. Egyéb esetek, szerző: FÜRST László.

⁵¹³ Döntvénytár. A m. kir. Curia semmitőszéki és legfőbb ítélőszéki osztályának elvi jelentőségű határozatai. Gyűjtötték: DÁRDAY Sándor, a Jogt. Közlöny szerkesztője, GALLU József, kir. ít. táblai bír., ZLINSZKY Imre királyi táblai bír., XV. folyam, Bp. 1877. Franklin-Társulat, 185–186. o., 99. jogeset

GROSSCHMID alappal vitatja ZLINSZKYnek azt az álláspontját, hogy azért kell az árverési vevő jogának megelőznie a telekkönyvben bízó jóhiszemű vevő jogát, „*»mert bírói tény jövén magánügylettel összeütközésbe, a dolog természete szerint is az előbbinek kell elsőbbséggel birtania.«*”. Joggal veti ellene GROSSCHMID, hogy ez az álláspont igenis veszélyes a telekkönyvbe vetett bizalomra nézve. Mindazonáltal GROSSCHMID álláspontjának helyessége sem zárja ki az árverési vétellel való szerzés eredeti jellegét. Abból következtetünk erre, hogy más eredeti, *ipso iure* bekövetkező – de be nem jegyzett – tulajdonszerzés jogosultja is kénytelen meghátrálni a nyilvántartásban bízó, jóhiszemű, ellenérték fejében szerzővel szemben. Mai jogunk is egyértelmű ebben a tekintetben, amikor is a házasfél, az elbirtokló, ráépítő, örökös, ha elmulasztotta bejegyeztetni tulajdonjogát, akkor engedni kényszerül a jóhiszemű, visszerhesen szerzővel szemben.⁵¹⁴ A különbséget abban látjuk, hogy az árverési vevő tulajdonjogát a vht. szerint a hatóságnak kellett bejegyeztetnie⁵¹⁵, ezzel szemben az egyéb eredeti szerzőknek saját maguknak kellett erről gondoskodniuk, tehát az árverési vevővel szemben nem hozható fel ellenérvként az, hogy elmulasztotta bejegyeztetni tulajdonjogát akár törvényen alapuló, eredeti szerzésnek tekintjük azt, akár nem. Ezt a körülményt is árnyalja azonban az a bírói ítélet, amelyik feljogosította az árverés vevőjét – saját jogát bejegyezendő – arra, hogy igényelhesse az adós vonatkozásában hiányzó bejegyzést.⁵¹⁶ Viszont, ha elvesztek az árverési iratok, akkor roppant nehezzé vált az árverési vevő helyzete: kivel szemben, milyen alapon igényelhetette jogának bejegyeztetését.⁵¹⁷

GROSSCHMID igen részletesen elemezte a fennállt jogszabályi lehetőségeket az árverési vevő tulajdonszerzésének szempontjából, s eközben rámutatott az Optk. 1089. §-ának jogszabályi fonáságára: a § ahelyett, hogy eligazítást adott volna arra nézve, hogy az árverési vevő tulajdonszerzése („*bírói eladásoknál*”) mennyiben tér el az egyéb tulajdonszerzési módoktól:

„1089. § A bírói eladásoknál is a szerződések, s különösen a csere-, és adásvevési szerződés iránt felállított rendszabályoknak van rendszerint helye; amennyiben ezen törvényben, vagy a törvénykezési rendtartásban saját rendelkezések nem foglaltatvák.”

s közben „*ép azt hagyja megoldatlanul: hogy mennyiben következik a bírói ár. természetéből ilyes eltérés ez analogia alól.*” volt kénytelen GROSSCHMID megállapítani.⁵¹⁸

Az árverési vétel jellemzőit – eredeti vagy származékos-e a szerzés – több szempontból vizsgálja. A származékos szerzés melletti érvei: a káronszerzést hasonlította az árverési vétellel történő tulajdonszerzéshez⁵¹⁹, továbbá – az írásunk elején már említett – az az érve, amellyel

⁵¹⁴ Ptk. 5:168. § (4) bek., korábban Inyt. 5. § (4) bek. A szabályozás indokoltságáról ld. VÉKÁS Lajos: Az új Polgári Törvénykönyv elméleti előkérdései, Bp. hvg-orac, 2001., 221. o. 2. pont skk.

⁵¹⁵ vht. 180. § első bek.

⁵¹⁶ Döntvénytár. A m. kir. Curia semmitőszéki és legfőbb ítélőszéki osztályának elvi jelentőségű határozatai. Gyűjtötték: DÁRDAY Sándor, a Jogt. Közlöny szerkesztője, GALLU József, kir. ít. táblai bíró, ZLINSZKY Imre királyi táblai bíró, XV. folyam, Bp. 1877. Franklin-Társulat, 116. jogeset, 207. o.: „116. Bírói árverésen vevő a megvett birtokra nézve az előbbi tulajdonos jogutódjaként levén tekintendő, mint ilyennek joga van a telekkönyvnek a végrehajtást szenvedett nevére leendő kiigazítását kérni oly célból, hogy annak folytán a tulajdonjog az ő nevére bekebeleztesse. (1875. október 28-án 7903. sz. alatt).” A jogtétel inkább egyrészt olyan felfogásra enged következtést, mint amit később a vht. 138. §-a a végrehajtató javára megengedett, hogy az adós örökség vagy hagyomány által *ex lege* szerzett ingatlan tulajdonjogának az adós nevére való bejegyeztetése iránti eljárás kérelmére feljogosítja. A másik következtetés pedig az árverési vétel eredeti szerzőmódjának megerősítéséhez ad alapot.

⁵¹⁷ GROSSCHMID hosszasan elemzi az ilyen per lehetőségét a Fejezetek I. kötet 34. o. ³⁷, ³⁸ jegyzetében és 35. oldalának ⁴⁰ pontjában.

⁵¹⁸ Fejezetek I. kötet 279. o. ***: (három csillagos lábjegyzete)

⁵¹⁹ „Tisztán plasticité pedig döntő az általam kifejezett felfogás mellett (1⁴⁰): a) Az 1¹⁵² elmondottak.” Fejezetek I. kötet 405. o. teteje. Az a) pontban hiv. 1¹⁵² aljegyzet szövege: „1¹⁵²Kétségtelen annyi, hogy nem eredeti, hanem származékos szerzés az, amiről szó van. Csak attól követelhető az ingatlan, kinek a kártérítést adták. Csupán azt

az árverési vevő szerzését a Kt. 374. §⁵²⁰ szerinti, a megbízó és hitelezői vonatkozásában a megbízó javára szóló, a bizományos által szerzett, de utóbbi átengedése nélkül is, törvényi engedménnyel átszálló követelésekhez hasonlítja. Mint fentebb jeleztük, ez a törvényi rendelkezés nem a megbízó feltehető akaratát követve rendeli a követelés átszállását (még ha esetleg a megbízó ezt adott esetben nem is szeretné, mert a megszerzett követelés tartozásainak akaratlanul fedezetévé válna), míg a végrehajtási árverés szabálya az adós tulajdonos ismert akarata ellenére rendeli a tulajdonváltást. A megbízó esetleges ellenérdekeltségével együtt is, általában alappal feltételezhette a Kt., hogy a megbízó eredeti akarata a bizományos által a megbízó javára szerzett ügyletekből eredő követelések tekintetében azok megszerzése volt, tehát a megbízó feltehető akaratának megfelelt a rendelkezése, hiszen ezt célozta a kettejük közötti bizományi szerződés.

A példával szemben az árverést szenvedett oldalán semmilyen körülmények között sem lelhető fel a tulajdonátruházási akarat, még akkor sem, ha olyannyira törvénytisztelő az adós, hogy mindenképpen szeretné a tartozását kiegyenlíteni, de már hogy ez minden vagyona terhére és azonnal megtörténjék, olyan körülmény, amit aligha feltételezhetne részéről a törvény.

A Kt. 374. §-ának alapulvételével szemben felhozható további ellenérv, hogy míg a Kt. rendelkezése kötelmi követelés megszerzését rendeli, addig a végrehajtási jogszabály az árverés szenvedettje oldalán bizonyos dolog tulajdonának elvesztését rendeli. Az árverési vevő az elárverezett dolog tulajdonát szerzi meg, amihez a dolog tulajdonosának dologi hatályú beleegyező nyilatkozata (mint fentebb fejtegettük, – elméleti felfogástól függetlenül is) – dologi jogügylete lenne szükséges. Hivatkozhatott volna azonban GROSSCHMID ilyen törvényi rendelkezésre is, mint pl. a vht. 137. és s köv. §-ára, amelyik végrehajtatót feljogosítja arra, hogy az adóst illető jog alapján a dolog tulajdonának az adós javára való átjegyzését kérhesse. Ez utóbbi törvényi rendelkezések is azonban a dolog tulajdonának mintegy kényszerű megszerzéséről rendelkeznek, amelyek szintén alapul vehették az adós ezt célzó korábbi kötelmi jogi jogügyletét, vagy *ipso iure* öröklését, amelyek esetében joggal feltételezhette a törvény az adós korábban – egyébként – megvolt akaratát.

A bírói végrehajtás szerinti árverési vétel azonban az adós tulajdonának elvonását okozza, s nem a tulajdonszerzését váltja ki kényszerrel. Ráadásul nem is azt a vagyontárgyat vonja el, amelyikre ilyen tartalmú kötelmi elkötelezést vállalt (ilyen rendelkezést tartalmazott a *Ptrs.* 413. §-a), hanem bármelyik vagyontárgyának elvesztésével jár. Mindez a rendi végrehajtás sajátos ellenállási, kijelölési, visszafoglalási jogával szemben a jogállamnak való feltétlen engedelmességet jelentette. Mert a jogszabályoknak és az állam s hatóságai jogerős döntéseinek való feltétlen engedelmisséggel fizetjük meg a jogbiztonság megteremtésének az árát. Ennek persze nélkülözhetetlen és alapvető feltétele, hogy az állam és hatóságainak döntései kellő garanciák mellett felülvizsgálhatóak legyenek. Ellenkező esetben valóban csak az ellenállás marad védelem gyanánt.

A fentiekén túl az árverési vétellel való szerzés származékos módja melletti álláspontjához GROSSCHMID döntő érvnek szánta, hogy az árverési vevő is csak a telekkönyvi bejegyzéssel

terhelő címen. Nem az ő személyétől független tényekből kerül ki. Ezért a harmadik igazi tulajdonos keresetének is a szerző épügy ki van téve, miként a vevő. Mindez ki nem zárná, hogy a törvény azt mondja, hogy a tulajdon ipso facto a kár megtérítésével átszáll a károsultról a károsóra. Azonban erre mint általános elvek (v.ö. opt. 425) alóli kivételre a törvénynek nincs elég oka. S épen ezért nem szabad belemagaráznunk.”

⁵²⁰ „A bizományos által kötött ügyletekből eredő követeléseket a megbízó az adós ellen csak azok átengedése után érvényesítheti. Az ily követelések azonban a bizományos és ennek hitelezői irányában akkor is, ha átengedve nem lettek, a megbízó követeléseinek tekintetnek.”

szerzi meg az előtervezett ingatlant⁵²¹, amit a vht. 182. §-ának első bekezdése alá is támasztott.⁵²²

További érve volt, hogy a végrehajtási árverés elrendelésének telekkönyvi feljegyzése konstitutív hatályú a telekkönyvi rendelet 104. §-ának b) pontja szerint.⁵²³

Erről a szabályról azonban SÁRFFY megállapítja: „*Mi az árverés feljegyzésének joghatálya? Rendszerint semmi. Mert a perővő hatály már a végrehajtási jog feljegyzéséhez, vagy a végrehajtási jelzálogjog bekebelezéséhez hozzáfűződik. Egyéb joghatásról pedig nem lehet szó. Ez tehát figyelmeztető feljegyzés,*”⁵²⁴

Fenti álláspontja dacára GROSSCHMID máshol arra a következtetésre jut, hogy az árverési vevőnek nem jogelődje az árverést szenvedett adós, hanem szerzése a végrehajtató (végrehajtást kérő) jogára vezethető vissza⁵²⁵, amiből önként adódna, hogy nem származékos a tulajdonszerzése. Az árverési iratok elvesztésének bírósági jogesetére vonatkozó megállapítása szintén arra vezethetett volna, hogy az árverési vevő tulajdonszerzése eltér a származékos tulajdonszerzés eseteitől:

„*Dt. XXIV. 23. Normális esetekben annak, hogy az ár. vevő az átírást elérje, más az útja (vht. 182. „hivatalból rendeli el”). Az ár. vevőt, aki egyszerűen pert indítana az ár. -t szenvedett ellen az átírára, már csak ezért is el kell utasítani.*”⁵²⁶

Ugyancsak a származékos szerzéssel szembeni kételye jelenik meg, amikor az árverési iratok elvesztése esetén az árverési vevő lehetséges jogérvényesítéséről alábbiakat fejt ki:

„*Felperes nem azt mondja: te (ár. szenvedett) mintegy eladtad nekem a dolgot, s következésképpen mintegy eladóként tartozol az átruházással (actio ad implementum contractus pt. 35.). Hiszen: alp. nem adta el a dolgot, hanem ellicitálták ellene.*”

Bár az érvelés folytatása a származékos szerzést igyekszik alátámasztani, érvei az eredeti jelleg felé irányulnak:

„*Sem ezt: a leütés, lefizetés, birtokbalépés által tulajdonos lettem, ergo tartozol {miként tartoznék bárki más, ki telekkönyvi birtokban [2^{31 sk}] volna} az ezzel ellenkező tkvi állapotot megszüntetni {tulajdoni kereset [melynek tárgya tkvi bitok, v. o. 2³⁸], pn. 6}. Hiszen: a tkvi átírás az ár. vevőre nézve épen a tulajdonszerzés egyik ténye, nem pedig annak folyománya (a kérdés ezen oldaláról, s átalán az ár. vevő joghelyzetéről még szólni fogunk). S ami a fő, bármelyike e kereseti alapoknak azt involválná, mintha az ár. vevőnek nemcsak kivételesen volna joga e keresethez (v.ö. imént 37. alj.) Hanem: megvettem ellened árverésen az ingatlan, rám kellene, hogy írják, ám nem írhatják, mert az iratok elvesztek, tehát tartozol tőnni, hogy mégis csak átírják. Alperes azt tartozik tőnni ítélet alapján, amit anélkül is foganatosítának ellen, ha az iratok megvolnának; mert a törvény bizonyára nem akarja, hogy emiatt a vevőnek az árverés által szerzett joga*

⁵²¹ „T.i. az, hogy az ár. vétel származékos szerzés, nem controversia tárgya. S az ingó dolgot is az ár. vevő csak az átvétel (Dt. 6/41), jelzálogos követelést csak a telekkvi átírás által (Dt. 24/95) szerzi meg.” Fejezetek I. kötet 405. old. tetején a) pont szövegében. Másutt ugyancsak ezt rögzíti: „Hiszen: a tkvi átírás az ár. vevőre nézve épen a tulajdonszerzés egyik ténye, nem pedig annak folyománya (a kérdés ezen oldaláról, s átalán az ár. vevő joghelyzetéről még szólni fogunk).” Fejezetek I. kötet 35. old. ⁴⁰ aljegyzet ötödik mondata

⁵²² „182. § Ha az árverés jogerőre emelkedett és a vevő az árverési feltételeknek eleget tett, különösen a vételárt egészen lefizette: az ingatlan tulajdonjogának nevére leendő bekebelezését, a telekkönyvi hatóság hivatalból rendeli el.”

⁵²³ T.i. az, hogy az ár. vétel származékos szerzés, nem controversia tárgya. S az ingó dolgot is az ár. vevő csak az átvétel (Dt. 6/41), jelzálogos követelést csak a telekkvi átírás által (Dt. 24/95) szerzi meg. ... β) Tr. 104. azáltal, hogy a »végrehajtási árverezés« feljegyzését a konstitutív feljegyzések között sorolja föl.” Fejezetek Jubileumi kiadás első kötet 405. o. harmadik sk. mondat.

⁵²⁴ SÁRFFY Andor: Telekkönyvi rendtartás, Bp., 1941. a szerző kiadása, 381. o. XII. Árverés elrendelésének feljegyzése, negyedik bek.

⁵²⁵ „Ebből pedig kettőt tanultunk ... b) Általában azt (v. ö. 1⁴⁰), hogy az ár. vevő tulajdonjogának leszármazási fonala nem annyira az árverést szenvedett tulajdonjogára (miként még 1836. XV. 20. világosan kifejezte), mint a zálogos hitelezők zálogjogára vezet vissza.” Fejezetek II. kötet első rész 675. o. † jelű lábjegyzet.

⁵²⁶ Fejezetek (jubileumi kiadás) Első kötet 34. oldalon hivatkozott ³⁷aljegyzet

veszendőbe menjen. A marasztalásnak ép ezért így kell szólnia: »alp. köteles túrni, hogy a tulajdonjog bírói árverési vétel jogcímén felp. javára bekebeleztessek.« Vagyis: alp. nem marasztalando valamiben, a minek véghezvitelére őtet a magánjogi törvény kötelezné (átruházás); hanem: hogy elszenvedje azt, amit rövid úton e kellene szenvednie, ha az iratok megvolnának, jelesül az árverési hatóság cselekményét (vht. 182.), illetőleg annak perbírói surrogálását. Voltaképpen nem is marasztalja (teljesítésre kötelezi) őtet az ítélet; csupán: vele mint hivatott contradicenssel szemben megállapítja, hogy e hatósági cselekménynek helye van. Nem az ő vonakodó akarata teszi meghajlíthatóvá, hanem a nem-contradictórius hivatalos eljárási tény (vht. 182) liquidálja.⁵²⁷ Semmi visszásság nem volna benne, ha a törvény azt mondaná, hogy az ily kereset nem is az ár. szenvedett ellen intézendő, hanem (csupán az ő beavatkozási vagy perorvoslati jogának fentartásával; a vht. 182 körében való orvoslát surrogátumaként) valaminő hivatalos contradicens ellenében (l. alább 41 alj.). Felesleges ekként, ami csak a jelen kérdést illeti, hasonló constructiokhoz (jelesül a quasi eladáshoz) folyamodni, amidőn a jogi helyzet a közvetlen szemlélet alapján is evidens. ».⁵²⁸

Az aláhúzott szöveg mutatja, hogy GROSSCHMID már nem kívánt visszatérni az adós valami módon pótolta akaratahoz, mint a származékos szerzéshez nélkülözhetetlen feltételéhez, s ki is mondja, hogy felesleges az árverési vételt quasi eladásnak minősíteni.

Az eredeti és származékos szerzés elválasztására felhozott példája, pedig eligazít tárgyunkban is:

„¹⁵⁶ »Ha valaki tulajdon földén épületet emel, s ahhoz idegen anyagszereket használ«, opt. (417 ⁵²⁹) a tulajdonszerzést teljesen függetleníti attól, ki legyen annak az anyagszernek korábbi tulajdonosa, ugyancsak attól, tudva hallgatott-e ez, avagy tiltakozott-e a beépítés ellen. A tulajdonszerzés ténye lerekesztődik a szerző saját cselekvénye által. S azért eredeti tulajdonszerzés (specificatio), mert a korábbi tulajdonos személyére semmi vonatkozása a szerzési eredmény praemisszáinak nincsen. ».⁵³⁰

Az Optk. fent hivatkozott 417. §-ának tényállását, rendelkezését ezután összehasonlítja az Optk. következő §-ával s főleg annak harmadik mondatával ⁵³¹:

„¹⁶¹ Ez mintegy az első étape a jelen kérdésben. Csak annak az erősebb jogára jogosult az építkező, kit a magatartás terhel [ti. a 418. § utolsó mondata esetében a földtulajdonost terheli a tiltakozás kötelezettsége a saját földjére történő beépítés ellen]. Következésképpen nem is eredeti szerzőmód, és tehát nem is specificatio az, amiről itt szó van [a földtulajdonos nem tiltakozott a jóhiszemű beépítés ellen]. Egész más volna, ha opt. az eredményt nem a »tulajdonos«, hanem a (még pedig akár tkvi, akár tényleges) »birtokos« hallgatásához kötné. T.i. ez esetben a szerzés lezáródnék tekintet nélkül arra, hogy ki a tulajdonos (s ép ezért eredeti szerzőmód is volna). ».⁵³²

A fenti összehasonlításból jól kivehető, hogy GROSSCHMID a származékos és eredeti szerzőmód közötti különbséget abban látja, hogy a származékos szerzés esetében mindig fennáll a tulajdonos átruházási akarata, amit a tulajdonos – a törvény szerint meghatározott módon –, akár hallgatólagos beleegyezésével is kifejezhet. Ha azonban nem a tulajdonos hanem más személy, pl. a birtokos hallgatása vezet a tulajdonszerzésre, vagy ahogyan az előző §

⁵²⁷ Szövegkiemelés jelen sorok írójától.

⁵²⁸ Az 1. pont ⁴⁰ aljegyzete az Első kötet 35. sk. oldalán

⁵²⁹ „417. §. Ha valaki tulajdon földjén épületet emel s ahhoz idegen anyagszereket használt, az épület tulajdona marad ugyan; azonban még a jóhiszemű építkező is tartozik a károsítottak az anyagszereket, ha ezeket a 367. §-ban fölhozott viszonyokon kívül vette magához, a közönséges; a rosszhiszemű pedig ezeket a legmagasb ár szerint s ezen fölül még minden egyéb kárt is megtéríteni.”

⁵³⁰ Fejezetek Jubileumi kiadás Első kötet 169. o. ¹⁵⁶ aljegyzet szövege

⁵³¹ „418 §. Ellenben ha valaki saját anyagszereivel a tulajdonos tudta s akarata nélkül idegen földre épített, az épület a földtulajdonosé leendő. A jóhiszemű építkező követelheti, a szükséges és hasznos költségek megtérítését; a rosszhiszemű, megbízás nélküli ügyviselőként tekintetik. Ha a földtulajdonos az építkezés felől tudott és attól a jóhiszemű építkezőt azonnal el nem tiltotta, csak a földnek közönséges értékét követelheti.”

⁵³² Fejezetek Jubileumi kiadás Első kötet 170. o. ¹⁶¹ aljegyzet szövege. A Fejezetekben e magyarázatot a birtokos, bírlaló különböző eseteire vonatkozó lehetséges további kodifikációs cizellálás követi, amelynek végén megjegyzi: „Ugyanis a tulajdonjognak vannak gradációi, holott a birtokos (bírlaló) mindig csak egy.”.

szabályában a tulajdonos akarata hiányában is tulajdonszerzést rendel a jogszabály, akkor eredeti szerzőmóddal állunk szemben.

Márpedig, ha a fenti következtetéseit hozzákapsoljuk az árverési vevő tulajdonszerzéséről írott, fentebb idézett fejtegetéseihez, tehát hogy az árverési vétel valójában nem az árverést szenvedett jogügyleti akaratán⁵³³, sem annak mintegy kipótlásán⁵³⁴, s így nem az árverést szenvedett jogán⁵³⁵ alapul, akkor egyértelmű, hogy GROSSCHMID-nak az — eredeti és származékos szerzés különbségét a tulajdonos átruházási (tulajdonváltozást elfogadó) akaratával magyarázó — érvei az árverési vétel eredeti szerzőmódjára engednek következtetést. Mindez tehát kizárja, hogy elhatároló körülménynek tekinthessük a tulajdonszerzés időpontját, szemben azzal, ahogy másutt maga kifejti: mivel az árverési vevő tulajdonszerzése az ingó-átadással, ingatlanszerzése a nyilvántartási bejegyzéssel következik be, ezért az árverési vevő tulajdonszerzése származékos⁵³⁶. Éppen így az eredeti szerzést nem zárja ki az a körülmény, hogy ha az eredeti jogszerző megszorított tartalmú jogot szerez⁵³⁷. Talán éppen az *animus* fontosságának háttérbe kerülése vezethette félre LÉGRÁDI Gergelyt, vagy az 1959:IV. tv. KJK Nagykomentárját, s hasonlóan MENYHÁRD Attilát is, amikor elismerik ugyan a 120. § szerinti árverés kényszerjellegét⁵³⁸, de ebből nem azt vonják le, mivel hiányzik a tulajdonos átruházási akarata, ez a körülmény kizárja azt, hogy származékos lehessen az árverési vevő tulajdonszerzése.⁵³⁹

⁵³³ Fejezetek Jubileumi kiadás Első kötet 35. o. (1 pont) ⁴⁰ aljegyzetének szövege azt a bírósági jogvitát idézi, amikor az árverési iratok elvesztek, s az árverési vevő tulajdonjoga nem lett bejegyezve a tkv-be, s emiatt az árverést szenvedett szemben kellene-e az árverési vevőnek jogot érvényesítenie: „Vagyis: *alp. nem marasztalando valamiben, aminek véghezvitelére őtet a magánjogi törvény kötelezné (átruházás); hanem: hogy elszenvedje azt, amit rövid úton el kellene szenvednie, ha az iratok megvolnának, Voltaképpen nem is marasztalja (teljesítésre kötelezi) őtet az ítélet; csupán: vele mint hivatott contradicenssel szemben megállapítja, hogy e hatósági cselekménynek van helye. Nem az ő vonakodó akaratát teszi meghajlíthatóvá.*”

⁵³⁴ „Felesleges ekként, ... hasonlító constructiokhöz (jelesül a quasi eladáshoz) folyamodni” (Fejezetek Első kötet 36 o. teteje); illetve „a bírói árverés nem egyszerűen kisuppleált (kipótlott) magáneladás” Fejezetek Első kötet 37. o. teteje

⁵³⁵ Az érvénytelenül bejegyzett telki szolgálat törlése. „Ugyancsak: ha jelzálogos hitelező az, aki »jóhiszemű«. A tulajdonos ellen törölhető a szolgálat, a hitelező ellen nem! Azaz, a hitelező javára fenntartandó olyan szolgálat, amely a tulajdonost nem illeti! E dilemmában vezérelvül tartandó, hogy a »harmadik« a törvény által védett bizalmában semmi szín alatt rövidülést ne szenvedjen. ... Servitus discontinua esetében így ítélnék: törölendő, de azzal, hogy a törlés X. Y. jelzálogos hitelező ellenében hatálytalanná nem bír, sőt ennek javára a szolgálat hatályában továbbra is fenntartatik. Ezzel elérem, hogy a tulajdonos az érvénytelenül szerzett szolgálatot nem gyakorolhatja; sem ezután »jóhiszeműek« arra nem építhetnek, ellenben a hitelező (s kik az ő követelésén jogokat szereznek ezután) az ingatlan szolgálatot licitálhatja el, vagyis az ár. vevő a szolgálatot meg fogja kapni.”. Ez utóbbi mondatrész az, ami igazolja, hogy GROSSCHMID szerint az árverési vevő joga nem az árverést szenvedett jogán, hanem a végrehajtató jogán alapul.

⁵³⁶ „...mitsem bizonyít amellelt, hogy az ár. vevő a leütés által előbbre haladna a megszerzésben, mint a magánvevő a szerződés megkötése által.” Fejezetek, Első kötet, 404. o. a) pont; „S az ingó dolgot is az ár. vevő csak az átvétel (Dt. ^{6/41}), jelzálogos követelést csak a telekvi átirás által (Dt. ^{24/95}) szerzi meg.” uo. 405. o.

⁵³⁷ Ezzel szemben LÉGRÁDI i.m. 10. o. első hasábjának harmadik bekezdése.

⁵³⁸ Idézi a Jogi Lexikon címszavát (LÁM Vanda – PESCHKA Vilmos, Com KJK–Kerszöv, Budapest, 1999. Árverés címszó alatt: „Az árverés lehet magán vagy →hatósági, az utóbb a dolog kényszer útján történő értékesítése” 72. o.) Légrádi i.m. 9. o. első hasábjának; továbbá A Polgári Törvénykönyv Magyarázata, KJK, Bp., 1981., szerk.: EÖRSI – GELLÉRT, szerző: PETRIK Ferenc, valamint MENYHÁRD i.m. 191. o. 1. a) pont első bekezdése.

⁵³⁹ Ha megengedhető egy feltételezés: úgy véljük, a jogügyleti *animus* háttérbe szorulásához vezető egyik körülmény lehetett az, hogy a tulajdonviszonyokat alapjaiban átrendező államosítási időszakban, s még utána évtizedekig a lakóingatlanok használati jogáról való rendelkezés, az akár köztulajdonú, akár magántulajdonú lakás bérbeadása nem a tulajdonos akaratából, sem nem a bérlő akaratából történt, hanem a lakásügyi hatóság ún. kiutaló határozata volt amelyik létrehozta, nem a bérleti szerződést, hanem a lakásbérleti jogviszonyt. Bár 1956 után magántulajdonú ingatlanok bérlő részére történő új kiutalása már nem történt, de a korábbi ilyen, később kényszerbérletnek nevezett jogviszonyok kényszerűen fennmaradtak jogszabály által megállapított, a fenntartásra sem elegendő lakbérek kényszerű volta mellett. Természetesen nem feledhetjük, hogy a háborús lakáspusztulások

Vagyis, ha jogszabály meghatározott jogi tényhez tulajdonváltozási joghatást rendel, s az alapul vett jogi tényből a tulajdonos átruházási akarata hiányzik, akkor eredeti a szerzőmód függetlenül attól, hogy a jogszabály nem az adott jogi tény bekövetkezésének időpontjához rendeli a tulajdonváltozást, hanem pl. a származékos szerzés szerinti, későbbi, nyilvánkönyvi bejegyzéshez. Hasonlóan megtevesztő a 120. § II. mondata, amikor az adós tulajdonjogának fennálltához mint feltételhez köti az eredeti szerzés bekövetkeztét, mintha az adós tulajdonjogán alapulna az árverési vétellel való megszerzés.

A fentiek miatt a Vht. 137. § (1) bekezdése szerinti – s az árverést szenvedett tulajdonjogát terhelő – korlátozások sem jelenthetik azt, hogy emiatt nem lenne eredeti az árverési vevő szerzése.⁵⁴⁰ Hiszen a jogszabály, amikor eredeti szerzőmódot létesít, akkor mint szuverén szabadon rendelkezik arról, hogy az ezen a címen szerzőt milyen tartalmú jog fogja megilletni. Eképpen indokolatlan az eredeti szerzőmód mellőzhetetlen feltételének tekinteni, hogy az eredeti szerzőnek minden korlátozástól mentes tulajdonjoghoz kell jutnia.

ALMÁSI⁵⁴¹ észlelte a jóhiszeműség betörését joggyakorlatunkba. A kétszeri ingatlaneladás esetében az Optk. azt a szerzőt részesítette előnyben, aki előbb kérte jogának bejegyeztetését⁵⁴². Ezzel szemben a bírói gyakorlat – figyelembe véve a telekkönyvi bejegyeztetéstől történt idegenkedést – az előbb birtokba lépő jóhiszemű szerzőt védte.⁵⁴³ A bírói gyakorlat mellett hivatkozott számos ilyen tartalmú törvényi szabályra is.⁵⁴⁴ Mint fentebb jeleztük a jóhiszeműség ún. szubjektív követelményének alkalmazása az árverési vétel körében hamar megjelent a bírói gyakorlatban, amit azután a 3. polgári jogegységi döntvény – bár a döntvény egy megfogalmazása⁵⁴⁵ az árverési vevővel szembeni jóhiszeműség követelményét elkülönítette a kötelmi viszonyokban alkalmazandó, ún. szubjektív jóhiszeműségtől, s eképpen mégis a dologi jogviszonyokban irányadó, ún. objektív jóhiszeműség irányába kívánta terelni a joggyakorlatot – kötelezővé tett.

Szorosan vett témánkkal kapcsolatban ALMÁSI megállapítja, hogy a bírói gyakorlat – törvényrontó módon – az ingók kényszerárverési vételét konszenzuális ügyletként kezeli, azaz az árverezett ingó nem az átadással (mint dologi jogügylettel) kerül az árverési vevő

okozta városi lakáshiány nyomasztó ténye részben magyarázhatta a kötött lakásgazdálkodás bevezetését. Mindenesetre a vagyonok, s bennük a tulajdonok sorsa immár nem a tulajdonos akarától, s eképpen nem akaratnyilatkozatától függött.

⁵⁴⁰ A Polgári Törvénykönyv magyarázata, szerk.: EÖRSI Gy. — GELLÉRT Gy., KJK. Bp. 1981. Első kötet, szerző: PETRIK Ferenc: „a) Árverés útján ingatlan tulajdonjogát nem lehet eredeti módon megszerezni.” 553. o. ue. bek.; „A korábbi tulajdonos személyétől és tulajdonjogának terjedelmétől független eredeti megszerzésnek a tv. 120. §-ának (1) bekezdésében foglalt szabálya csak ingó dolog árverés útján való megszerzésére vonatkozik.” i.m. 554. o. első bek. második mondat; tehát nem a tulajdonos tulajdonátruházási akaratából következteti a származékos szerzést, hanem a tulajdonos tulajdonjogának terjedelmét veti egybe az árverési vétellel szerezhető tulajdonjog tartalmával. Mert azt tekinti eredeti szerzésnek, amelyik korábbi korlátozásoktól mentes tulajdonszerzésre vezet. Csakhogy a korábbi terhek, korlátozások fennmaradása a törvényalkotó szuverén döntéséből is következhet, de tulajdonátruházási akarat hiánya – a jogszabály által rendelt tulajdonszerzéssel együtt – eredeti szerzésre vezet.

⁵⁴¹ ALMÁSI Antal: Dologi jog kézikönyve, 1928. Bp. Tébe

⁵⁴² „A bekebelezések összeütközése iránti rendszabály 440. § Ha a tulajdonos ugyanazon ingatlan dolgot két különböző személynek engedte át, az azt illeti, ki a bekebelezést előbb kérte.”

⁵⁴³ „Számos ezt megállapító bírói határozat helyett pl. K. 1518/1925. M. XIX. 28/18.” ALMÁSI i.m. 3. o. negyedik bek.

⁵⁴⁴ 1886:XXIX. tc. 15. és köv. §§, 1889:XXXVIII. tc. 10. és köv. §§, 1891:XVII. tc. 15. § és köv. §§

⁵⁴⁵ „az árverési vevőtől a gondosságnak azt a mérvét nem is lehet megkövetelni, amelyet magánügyleteknél általában megkövetelünk: ... a bírói árverés nyilvánosságával és közhitelességével ellenkeznék is, hogy a venni szándékozók harmadik személyek esetleges igényei tekintetében kutatásokat, utánjárásokat kénytelenek legyenek teljesíteni”.

tulajdonába, hanem a leütéssel. Ezt követően igen plasztikusan magyarázza az árverési vétellel való tulajdonszerzést:

„Noha ezen jogszerzés a magánjog határmezsgyéin mozog, az árverési vevő részéről kétségtelenül magánjogi ügylet létesül, a kérdéssel tehát a dologforgalmi cselekmények tanában kell foglalkoznunk. Hogy itt eredeti szerzés létesült és hogy ez akként keletkezik, hogy az állam a végrehajtási zálogjog megadásával ennek megszűnéséig a dolog feletti rendelkezési jogot az adóstól elveszi és a hitelező kezdeményezésére maga gyakorolja, hogy ezen rendelkezési jog átmenet az adósról az államra akár res útján (végrehajtási törvény 73. és 75. §§⁵⁴⁶), akár anélkül (74. §⁵⁴⁷), constitutum possessorium törvény általi létesítése útján mehet végbe, hogy ekként az állam nem csupán mint általában hiszik, a jogosultságokra vonatkozó vitás kérdések eldöntésénél, hanem a megítélt igények kierőszakolásánál is érvényesíti szuverénitását és pedig érvényesíti akként, hogy a két ügyletkötő fél közé maga belép – harmadiknak a törvény rendeletéből, azt e helyütt csak érintem. Arra azonban ki kell terjeszkednem, hogy az állam ezen interpoláris ténykedése mennyiben üt ismét rést a dologi ügylet reális alkatelemein.”⁵⁴⁸ Először hívja fel a figyelmet a kényszerárverési vétel közjogi jellegére, bár az állam jogát még a származékos szerzés apparátusával magyarázza.

Az árverési vétellel történő tulajdonszerzés fentiekben bemutatott jellegzetességét (eredeti jellegét) azután egy általunk fentebb már idézett jogeset kapcsán a gyakorlatban is bemutatja:

„A gyakorlatban constitutum possessoriumnak tekinteni szokott esetek gyakran nem is azok. Így teszem a Grill-féle Döntvénytár⁵⁴⁹ azon döntéseket, melyekben a rokon az árverésen megvett bútorokat vagy felszereléseket a végrehajtást szenvedőnél hagyta bérben, vagy ingyenes használatban, egészen indokolatlanul constitutumnak jelzi, holott ez utóbbinak jellemző tulajdonsága, hogy az osztrák törvény 428. szakaszában⁵⁵⁰ úgynevezett és e révén a mi bírói gyakorlatunkba is belekerült »kijelentés« az elidegenítő és a megszerző között létesüljön, vagyis, hogy a megszerző ügyletben is a kötelmi ügyletben is ugyanazon személyek rendelkezzenek, holott az árverésben a vevő nem a végrehajtást szenvedőtől, hanem az államtól vesz (csakis ez magyarázza az árverési vevőnek, mint eredeti szerzőnek, jogi helyzetét)”.⁵⁵¹

Kritikusan szemléli az ingók kényszerárverési vételének vht-beli szabályait (107. s köv. §) abból a szempontból, hogy a tulajdonszerzés időpontját a bírói gyakorlat, s – véleménye szerint – a 107. § is a leütéshez köti, s eképpen azt konszenzuális ügyletté minősíti, s ezzel „üt rést a dologi ügylet reális alkotóelemein”. Míg a 108. § a „reális átmenetet”, a dologi jogügylettel való átruházást „hirdeti”.⁵⁵² Erről megállapítja: „Elfogulatlan szem a két intézkedést, ... rögtön az osztrák törvény cím és mód tanaival hozza kapcsolatba. Ha ez megáll, akkor a megvettnek kijelentés a »cím«, a birtokba adás a »mód«,”. Amennyiben azonban elfogadtuk, „Hogy itt eredeti szerzés

⁵⁴⁶ „73. § A kiküldött az összeirt tárgyak között talált készpénzt, ha a végrehajtást szenvedő annak a követelés kielégítésére, vagy törlesztésére való fordításába bele nem egyezik, - továbbá az arany- és ezüstneműeket és más drágaságokat a megbecslés után, végre az értékpapirokat (80. §) magához veszi, ...”; „75. § A végrehajtató kérelmére, a kiküldött a lefoglalt ingóságoknak szoros zár alá vételét rendelheti el. A szoros zár rendszerint az által foganatosított, hogy a kiküldött a végrehajtató ajánlatának meghallgatása után, zárgondnokot nevez és a lefoglalt ingóságokat, annak kezelése alá adja. ...”

⁵⁴⁷ „74. § A lefoglalt ingóságok az előző szakaszban említettek kivételével, a kiküldött által rendszerint szoros zár alkalmazása nélkül, bírói zár alá vetteknek nyilváníthatnak. ...”

⁵⁴⁸ ALMÁSI Antal: A dologi forgalom, magánjogi tanulmány, 1910. Budapest, Athenaeum, 166. o. u. bek. folyt. 167. o-on.

⁵⁴⁹ ALMÁSI i. m. 155. o. 1. l.: „V. k. 421. és 422. sz. esetek 312. l.” Tehát Döntvénytár V. kötet 421. és 422. sz. esetek a 312. lapon, helyesen oldalon.

⁵⁵⁰ „ÖTÖDIK FEJEZET. Átadás általi tulajdonszerzésről Közvetett szerzés Az átadás nemei: 1. ingó dolgoknál:

a) testi átadás ... b) Jelképes átadás ... c) Kijelentés általi átadás

428. § Kijelentés által adatik át a dolog, midőn az elidegenítő bebizonyíthatólag nyilvánítja azon akaratát, miszerint azon dolgot jöendőben az átvevő nevében birtalja; vagy hogy az átvevő azon dolgot, melyet eddig dologbani jog nélkül birtalt, ez után dologbani jognál fogva birtokolja.”

⁵⁵¹ ALMÁSI i. m. 155. o. második bek.

⁵⁵² Almási i. m. 167. o.

létesült”, akkor tudomásul kell vennünk, hogy eredeti szerzésnél a jogcím és a szerzésmód nem különül el.⁵⁵³ Bizonyos mértékig maga ALMÁSI is bizonytalan abban a tekintetben, hogy a törvény melyik momentumhoz köti az árverési vevő tulajdonszerzését. Mindazonáltal a leütéssel történő tulajdonszerzést dogmatikailag kifogásolhatónak látja amiatt, hogy „*a készpénzfizetés elmaradása, nyilván a birtokba adásra való tekintet nélkül, tehát akkor is ha utólag derülne ki, a további árverést eredményezi, mi lehetetlen volna vagy legalább is csak erőszakos magyarázattal volna lehetséges, ha a fizetési késedelembe esett vevő már a kijelentés által (itt leütés által) tulajdonossá lett volna.*”⁵⁵⁴

Azzal, hogy ALMÁSI a kényszerárverési vételkor is az átadást kívánja tulajdonszerzést teremtő jogi tényre emelni, az eredeti szerzésre nézve kifejtett iránymutató véleménye – úgy véljük, – megtörik.

Az átadás mint dologi jogügylet a származékos szerzésmód mellőzhetetlen eleme (ld. 76 lj.), mert ez fejezheti ki a származékos szerzésmódok lényegi alkatelemét, a tulajdonátruházó akaratát. Másrészt ez a momentum ad egyben – mégha fogyatékosan is – tájékoztatást a nyilvánosság számára. Eredeti szerzés esetében azonban, ahogyan GROSSCHMID fogalmazta, s az Optk. 418. § utolsó mondata kapcsán kimutatta, a tulajdonszerzés azt megelőzően „*lerekesztődik*”, hogy a dolog tulajdonosa a tulajdonváltozáshoz a beleegyező akaratát kinyilvánítaná; erre ehhez nincsen szükség, ezért eredeti a szerzés. Hozzátehetjük, az eredeti szerzésnek – szemben a származékos szerzéssel – az is sajátja, hogy nincsen szükség hozzá arra, hogy a tulajdonváltozást hiteles módon a nyilvánosság tudomására hozzák. A törvény rendelkezése mindezt pótolja azzal azonban, hogy a nyilvánkönyvben bízó jóhiszemű és visszterhes szerzővel szemben még a törvény rendelkezése sem biztosítja a szerzést. Ami Almási kifogásában jogos, az az a körülmény, hogy a vételár megfizetése, vagy annak elmaradása nem dologi jogi, hanem az elkötelező szerződés részét képező kötelmi jogi tény.

Az eredeti szerző tulajdonszerzése általában a korábbi terhektől mentes tulajdonjogot eredményez. Mégsem tekinthetjük ezt a körülményt az eredeti szerzés elengedhetetlen feltételének, mert a jogalkotó mint szuverén szabadon határozhatja meg az eredeti szerzés feltételeit és az így keletkező tulajdonjog terheit. Pl. – összhangban a telekkönyvi bejegyzésben bízó jóhiszemű szerző védelmével – a vht. a végrehajtási zálogjog bekebelezése előtt keletkezett szolgalmi jogok fennmaradását rendelte árverés esetére.⁵⁵⁵ Természetesen, a korábban bejegyzett tulajdoni terhek fennmaradása – a megszerzett dologi jogok alkotmányos védelmével – dogmatikailag feltétlenül indokolható is.

Tehát az árverési vétel mint eredeti szerzés esetében nem szükséges keresni a dologi jogügyletet, és ezért nem az adott jogszabály (vht. 107. §) az, ami „*üt rést a dologi jogügylet reális alkatelemein.*”, hanem maga az a körülmény, hogy eredeti szerzésmódot és jogcímet kreál a jogszabály, s ez az, ami eltérést teremt a származékos szerzés szabályaitól, de ez szükségképpen történik, s nem a jogszabály hibája miatt. Éppen ezért, ha a végrehajtási jogszabály (tehát nem a tulajdonos átruházó akaratnyilvánítása) úgy rendeli a tulajdonváltozást, hogy az nem az átadással, hanem esetleg a leütéssel keletkezik (ami egyébként nem feltétlenül tűnik ki a vht. 107. §-ának szövegéből), vagy ami ezzel gyakorlatilag egyenrangú, hogy a bírói gyakorlat az

⁵⁵³ „*A jogcím és a szerzésmód megkülönböztetésének a származékos tulajdonszerzés, főleg a mástól való tulajdonszerzés eseteiben, s közelebbről az élők közötti tulajdonátruházás eseteiben van a legnagyobb jelentősége. Az eredeti tulajdonszerzés a halál eseteire beálló tulajdonszerzés (öröklés) körében a jogcím és a szerzésmód megkülönböztetése elmosódik.*”. Megkockáztatjuk azért, mert az élők közötti átruházás akkor lehet elvileg is jogszerű, ha az követi a *nemo plus iuris*” reguláját, amihez viszont a jogcím vizsgálata nélkülözhetetlen.

⁵⁵⁴ ALMÁSI i.m. 167. o. első és egyben u. bek.

⁵⁵⁵ vht. 163. § *Ha az elárverezendő ingatlanra szolgalmi jog van telekkönyvileg bejegyezve: az árverés azon feltétellel rendelő el, hogy az árverés által a bejegyzett szolgalmi jog nem érintetik.*

árverési vételt eredeti szerzésként értelmezve ekként határoz, akkor ez dogmatikailag nem hibás, hiszen eredeti szerzés esetében a tulajdon keletkezéséhez – nem a dolog átadására, hanem – annak a jogi ténynek a bekövetkezésére van szükség, amit a sajátos jogszabály tulajdonváltózási hatással ruház fel. (Hozzáteendő mindehhez, hogy polgári jogunk kodifikálatlan állapotában a bíróság nehezen fedezhette fel az eredeti szerzést meghatározó jogszabályi rendelkezést.) Hogy miért éppen a leütést tekintették tulajdonkeletkeztető ténynek, erre az alábbiakban térhetünk ki.

A XIX. és XX. sz. fordulóján keletkezett magánjogi összefoglaló mű, a FODOR Ármin szerkesztette Magyar Magánjog a kényszerárverési vétellel való tulajdonszerzést kizárólag az ingók származékos szerzésmódjai között, az ún. közhatósági cselekmények által bekövetkező szerzésmódként tárgyalja.⁵⁵⁶ Itt – hivatkozással az Ügyvédek Lapjában közölt saját vitacikkére, s IMLING végrehajtási kommentárjára – LÁNYI ezt rögzíti: „Nem tekinthető továbbá az ingókon való tulajdonjog önálló szerzésmódjának sem a dolog kiadására irányuló végrehajtás, sem az ingó dolgoknak végrehajtási árverése. ... A végrehajtási árverés esetében pedig – legalább a mi végrehajtási törvényünk szerint (1881:LX. t-cikk 110. §) – az árverésen való leütés nem szerepel önálló tulajdon átruházó cselekménykép, hanem az árverésen megvett ingó tulajdonjoga csak a vételár lefizetését követő átadás – azaz a tulajdonátruházó szerződés – útján megy át a vevő tulajdonába; amely átadás egyéb módjaitól csak annyiban különbözik, hogy a végrehajtó hatósági intézkedések alapján szükségszerű meghatalmazottként jogosult a tulajdonos helyett a tulajdonátruházó szerződés megkötésére.”⁵⁵⁷ A fenti érvelés a lényegi különbséget mellékesnek tekinti; a végrehajtó meghatalmazotti jogállása pedig olyan kényszerszülte érv, ami jelzi, hogy amikor magánjogi irodalmunk a magánjog intézményeivel, azok keretein belül próbálta értelmezni a szuverén állam közjogi alapon történt közbeavatkozását, eleve nem lehetett sikeres.

Ez a körülmény, vélekedésünk szerint, megerősíti azon feltételezésünket, hogy az Optk. szabályozási hiányai igen nehéz helyzetbe hozták az igencsak megbecsülendő, *de lege lata* készült jogmagyarázatok szerzőit, akiknek e felfogását az 1945 utáni megszállás és annak hosszú évtizedekig, akár még máig is kiható jogi nihilizmusai (államosítás, kitelepítés, kényszerbérletek) után, meglehet, nem tudjuk kellőképpen értékelni. Hiszen az ingatlanok esetében az Optk. egy semmitmondó utaló szabályt hagyott a joggyakorlat számára, s az ingókra nézve rendelt kifejezett szabály is – a kényszerárverési vétellel való tulajdonszerzés szempontjából nézve – dogmatikailag félrevezető volt. Ez utóbbit SZLADITS álláspontja kapcsán az alábbiakban részletezzük.

Az árverési vevő által az árverést követően az adós birtokában hagyott árverési ingó tulajdonának árveréssel történt megszerzésének sajátos és a bírói joggyakorlatban felmerült esete, mint jeleztük, LÁNYI Bertalant már korábban is foglalkoztatta.⁵⁵⁸ Itteni következtetései között kifejti, hogy a származékos tulajdonszerzés esetei a tulajdonos tulajdonátruházási akaratára vezethetők vissza.⁵⁵⁹ Ebben pedig, írta, „a jogügyletszerűség momentumát látjuk

⁵⁵⁶ Magyar Magánjog 1899-1905. Bp. Singer&Wofner, szerk.: FODOR Ármin, II. Dologjog, 15 § Ingók tulajdonának megszerzése. A) Származékos szerzésmódok. IV. Közhatósági cselekmények 371–373. o., szerző: LÁNYI Bertalan

⁵⁵⁷ FODOR Ármin i.m. 372. o. u. bek. s köv. o.

⁵⁵⁸ LÁNYI B.: Az átadás jelentősége a végrehajtási árverésen alapuló tulajdonszerzés cselekményében, Ügyvédek Lapja 1890. évf. 35. sz. 2. s. k. old.

⁵⁵⁹ „A részleges jogutódlás (*successio singularis*) fogalmának körébe a származékos tulajdonszerzési módok amaz eseteit foglaltam össze, a melyekben bizonyos vagyontárgy dologi egvediségének változása nélkül jut egy más személy jogi uralma alá, mely jogi uralom úgy minőségi, mint mennyiségi tartalmát az előzőleg fennállott tulajdonjogi viszonyból meríti, a midőn tehát a tulajdonjog átszállását vagy közvetlenül az eddigi jogosított akaratkijelentése, vagy az előbbi tulajdonos akaratelhatározására visszavezethető más körülmény eredményezi.”, LÁNYI i.m. uo. 2. o. első hasáb

kidomborodni”. Mindezek miatt a végrehajtás során bekövetkező kényszerárverési vételt a származékos szerzés alá sorolja be: „a mire nézve nem okoz különbséget, hogy a bekövetkezett jogalanyváltozás a jogosított fél önkényes cselekményére, vagy az általa elvállalt kötelek érvényesítését célzó s t á r g y i határát tekintve, az önkényes cselekménnyel azonosítható köztektényű intézkedésre (p. o. dologi végrehajtás, végrehajtási árverés) támaszkodik.”⁵⁶⁰ A kényszerárverési vételnek az önkéntes árverés k ü l s ő d l e g e s megjelenéséhez, f o r m á j á h o z történt hasonlítása igaz lehet, de már az azonos „tárgyi határ” nem adhat alapot a származékos szerzésre, hiszen annak elengedhetetlen feltétele a tulajdonos átruházó akaratnyilatkozata, ami a kényszerárverési vételből nem, hogy hiányzik, de azzal éppen hogy ellentétes.

Gyakorló jogászok is felvetették a kényszerárverési vétellel szerzés problémáit.⁵⁶¹ KÜLLEY Ede táblabíró az árverés megsemmisítésének a jóhiszemű árverési vevő tulajdonszerzésére gyakorolt hatását tárgyalva arra a következtetésre jutott, hogy a jóhiszemű árverési vevő tulajdonjogát az árverés – pl. alaki okból történt – megsemmisítése nem érintheti.⁵⁶² Példaként említette – külön bírósági ügyszám megjelölése nélkül – az adós csőd alá kerülése miatti megsemmisítés esetét azzal, hogy a felsőbíróság is ezt az elvet követi. (Szeretnénk itt utalni ebben a körben a sokkal-sokkal később keletkezett, s fentebb részletesen ismertetett B.H. 2001. évf. 237. jogeset vagy a 2310/2011. polgári elvi határozat hasonló tényállására és a Legfelsőbb Bíróság hasonló következtetéseire.) KÜLLEY a jóhiszeműen eljáró árverési vevővel szemben az árverés megsemmisítésének jogkövetkezményeként a végrehajtó („bírói tag”) kártérítési felelősségét említette. Az eredeti szerzés eldöntetlen voltát – mellette levő véleményként ZLINSZKY-t és RAFFAY-t, ellene LÁNYI-t, és GROSSCHMID-et említve – egy csongrádi járásbíró is felvetette és a leütéssel történő szerzést a tulajdonjog fenntartásával történő eladáshoz hasonlította.⁵⁶³

RAFFAY Ferenc egyetemi magántanár, az eperjesi jogakadémia rendes tanára egy rövid lábjegyzet erejéig így vélekedett a végrehajtási kényszerárveréssel való tulajdonszerzésről: „*Tulajdonszerzési módok az öröklés és a végrehajtási árverésen való vétel is. Mindkettő vonatkozhatik ingóra és ingatlanra egyaránt. Ezeket itt nem lehet tárgyalni. Az előbbiről az öröklési jogban szólunk, az utóbbinak az ismertetése pedig a polgári eljárási jogba tartozik. Csak annyit említünk meg, hogy az árverési vevő a leütéssel lesz tulajdonossá (1881:LX. t.-cz. 110. és 180. §. Dt. III. f. VI. 41.)*”.⁵⁶⁴

A Curia 3. sz. jogegységi döntvényével szemben is megjelent ellenvélemény. AMBRÓZY Sándor úgy foglalt állást, hogy mivel „Az árverési vevő mindig a végrehajtató jelzálogos hitelező jogára épít, jó- vagy rosszhiszeműsége ennél fogva első sorban az illető végrehajtási zálogjog hibátlan vagy hibás volta és illetőleg ez utóbbinak tudása vagy nem tudása alapján bírálendő el.”⁵⁶⁵ Ez az álláspontja emlékeztet GROSSCHMID példájára: „Ugyancsak: ha jelzálogos hitelező az, aki »jóhiszemű«. A tulajdonos ellen törölhető a szolgalmat, a hitelező ellen nem! ... Servitus discontinua [az ingatlant illető szolgalmi jog] esetében így ítélnék: törölendő, de azzal, hogy a törlés X. Y. jelzálogos hitelező ellenében hatállyal nem bír, sőt ennek javára a szolgalmat hatályában továbbra is fenntartatik. Ezzel elérem, hogy a tulajdonos az érvénytelenül szerzett szolgalmat nem gyakorolhatja; sem ezután »jóhiszeműek« arra nem építhetnek, ellenben a hitelező (s kik az ő követelésén jogokat szereznek ezután)

⁵⁶⁰ LÁNYI i.m. 2. o. első hasáb

⁵⁶¹ Pl. Dr. DÁVID István: (tasnádi kir. albiró): Az árverési vevő tulajdonszerzése, Jogt. Közl. 1906. évf. 5. sz. 40-41. o., a szerzés eredeti jellege mellett tör lándzsát, lényegében ZLINSZKY-t követve; LÖW Lóránt bp-i ügyvéd: Közös vagyon kezelése és árverési vétel, Jogtudományi Közlöny 1912. évf. 48.49.50. sz., szintén az eredeti szerzést támogatja.

⁵⁶² KÜLLEY Ede: Mennyiben semmisíthető meg a bírói árverés? Jogtudományi Közlöny 1872. évf. 1. sz. 4. o.

⁵⁶³ KONCZ Mihály: Ingatlanok tulajdonának szerzése árverési vétel esetén, A jog, 1908. évf. 24. sz. 194-197. o.

⁵⁶⁴ A magyar magánjog kézikönyve, Eperjes, Sziklai Henrik kiadása, 1904., 371. o. 3. lj.

⁵⁶⁵ Bírói árverési vétel és rosszhiszeműség, Jogtudományi Közlöny 1905. évf. 17. szám. 146-147. o.

*az ingatlant szolgálmostul licitálhatja el, vagyis az ár. vevő a szolgalmat meg fogja kapni.”*⁵⁶⁶ Grosschmid példájában tehát az árverést szenvedett tulajdonos rosszhiszeműségét elválasztja a jelzálogos hitelező jóhiszeműségétől, ami végső soron kihat az árverési vevő általi szerzésre is.

AMBRÓZY a 3. sz. jogegységi döntvény azon jogtételével vitatkozik, amelyik szerint az árverési vevő rosszhiszeműnek tekintendő, ha a „*az árverés alkalmával tudta, vagy kellő gondosság mellett tudnia kellett, hogy az elárverezett ingatlan nem a végrehajtást szenvedőnek, hanem másnak a tulajdona, vagy arra másnak kétségtelen jogos tulajdoni igénye van*”.

AMBRÓZY az érvelését a vht. 161. §-ára alapítja.⁵⁶⁷ A § szerint a végrehajtató igényének bejegyzése és harmadik személy feljegyzett tulajdoni igényének versengését az a körülmény dönti el, hogy a végrehajtási jog a tulajdoni igény feljegyzése előtt, vagy után lett bejegyezve. Előbbi esetben az árverésnek semmi akadálya, legfeljebb a tartozások kiegyenlítését követően fennmaradó vételár-rész bírói letétbe kerül a tulajdoni igény jogerős elbírálásáig. Utóbbi esetben azonban az árveréssel be kell várni a tulajdoni igény jogerős elbírálását.

A fenti rendelkezésből következően az árverési vevő az előbbi esetben megszerzi a dolog tulajdonát, azzal szabadon rendelkezhet; utóbbi esetben viszont nem kerül sor az árverésre. Ebből pedig AMBRÓZY arra következtetett, hogy ha a tulajdoni igény iránti per a végrehajtási jogot követően lett bejegyezve, amit láthat az árverési vevő, mégis megtartható az árverés, s az árverési vevő tulajdonjogot szerez. „*Ha tehát az árverés a feljegyzett igény dacára is megtartandó, ebből szükségképpen következik, hogy az eredményként bejegyzett tulajdonjogot az az igény, illetőleg perföljegyzés többé nem érintheti. Már pedig képzelhető-e evidensebb rosszhiszeműség az árverési vevő részéről, mint az, hogy látja (mert látnia kell) a telekkönyvből, hogy szerzendő tulajdonjogának bázisa törlési perrel van megtámadva? E §-ból per argumentum a maiori ad minus tehát minden kétséget kizárólag levezethető, hogy a megtartott bírói árverés alapján szerzett tulajdonjog az árverési vevő rosszhiszeme címén sohasem támadható meg.*”.

Kétségtelen megalapozott az az állítás, hogy ha a törvény azt rendeli, hogy ilyen esetben megtartandó az árverés, akkor pusztán ez okból, tehát, hogy per útján tulajdoni igény lett előterjesztve, mégha azt fel is jegyezték, nem lehet rosszhiszemű az árverési vevő. Hiszen a bírói gyakorlat már korábban megállapította, hogy „*Az igényperrel való tudomás a rosszhiszeműséget meg nem állapítja.*”⁵⁶⁸ Tehát csupán, mert feljegyezték egy tulajdoni igényt a kényszerárverésre bocsátott ingatlanra, ez az árverési vevőt még nem teszi rosszhiszeművé. A végrehajtató igényének bejegyzése előtti feljegyzés sem teszi rosszhiszeművé az árverési vevőt, legfeljebb a bírósági kiküldött hibázik, ha a vht. 161. §-a 1. bekezdése⁵⁶⁹ ellenére kitűzi az árverést.

⁵⁶⁶ Fejezetek..., Jubileumi kiadás, Első kötet 493. s köv. o.

⁵⁶⁷ „161. § Ha az elárverezendő ingatlanra még jogerejűleg el nem döntött tulajdonjog-igény feljegyzése után van telekkönyvileg feljegyezve: s a végrehajtató követelése a tulajdonjog-igény feljegyzése után van telekkönyvileg bekebelezve: az igény jogerejű eldöntéseig, az árverés el nem rendelhető.

Ha a feljegyzett igény iránt a per még folyamatban nincs: az igénylő a végrehajtató kérelmére a pernek záros határidő alatti megindítására utasítandó: jogában állván a végrehajtatonak a folyamatban levő vagy megindítandó perbe beavatkozni.

Ha pedig a végrehajtató követelése az igény feljegyzését megelőzőleg van telekkönyvileg bejegyezve: az árverés az igényre való tekintet nélkül rendelő el és foganatosítandó; a vételár azon része azonban, mely az igényt megelőzőleg bejegyzett teher-tételek kielégítése után fennmarad, az igény jogerejű eldöntéseig bírói letétben tartandó.

Ugyanezen szabályok alkalmazandók akkor is, ha az elárverezendő ingatlanra valamely tulajdon iránt indított per van feljegyezve.”

⁵⁶⁸ Curia 1909 decz. 1. 776/909. sz. al IV. p. t. Magánjogi Döntvénytár Kiadja a Jogtudományi Közlöny szerkesztősége, szerkeszti: Gottl Ágost, kir. curiai tanácselnök, Bp. 1911., IV. kötet 21. o. 9. jogesetszám alatt.

⁵⁶⁹ 161. § első bek.: „Ha az elárverezendő ingatlanra még jogerejűleg el nem döntött tulajdonjog-igény feljegyzése után van telekkönyvileg feljegyezve: s a végrehajtató követelése a tulajdonjog-igény feljegyzése után van telekkönyvileg bekebelezve: az igény jogerejű eldöntéseig, az árverés el nem rendelhető.”.

Viszont nem oszthatjuk azt a véleményét, hogy sohasem érvényesíthető tulajdoni igény az árverési vevővel szemben, csak kártérítési jogcímen lenne perelhető.⁵⁷⁰ A dologi jogviszonyokban a jóhiszeműségnek az ún. szubjektív alakzata alkalmazható, tehát ha nem tudott (nem tudhatott,) arról, hogy másnak tulajdonjoga áll fenn az elárverezett dologon (tévedése menthető), akkor jóhiszeműsége megáll. A kérdés azon fordul meg, hogy a tulajdonjog ténybeli körülményeit ismerte-e az árverési vevő, s nem jogi megítélésétől függ jóhiszeműsége.

S valóban, a „kellő gondosság tanúsítása esetén tudnia kellett volna” formulája már az ún. objektív jóhiszeműség körébe tartozik. Ha azonban maga közreműködik abban, hogy az árverésen szabálytalanság következzen be (amit AMBRÓZY is tulajdonszerzést gátló körülménynek tekint), akkor nem egyszerűen a szubjektív, vagy objektív rosszhiszeműség, hanem már csalárdság, szándékos rosszattevés esete (*dolus*) áll fenn.

A két világháború közötti magánjogtudományunk kitűnőségei is állást foglaltak az árverési vétellel történő szerzés jellegét illetően.

SZLADITS Károly az ingók kényszerárverési vételét besorolta abba csoportba, amelyet összefoglalóan a nem-tulajdonostól való szerzésnek nevezett. A nem-tulajdonostól szerzés lehetőségének indokait akként rögzítette, hogy a forgalmat indokolatlanul akasztó tényező lenne, ha a vevőnek mindig utána kellene járnia annak, vajon az eladó ténylegesen, jogszerűen tulajdonos-e.⁵⁷¹ E szerzéskörön belül azután három alcsoportot állított fel, elsőnek a Kt. 299. §-a szerinti esetet, amelynek alapján a kereskedő üzleti körében eladott dolgokra a jóhiszemű vevő tulajdonjogot szerez, mégha az eladó nem is volt az.⁵⁷²

Az ingók árverési vételét így jellemezte: „Aki végrehajtási árverésen vesz ingó dolgot, megszerzi a dolog tulajdonát, ha a dolog nem volt is a végrehajtást szenvedőé; pl. idegen dolgot foglaltak le nála és a tulajdonos igényperrel nem élt vagy azt elvesztette (Végr. törv. 96. §, 110. §)”.⁵⁷³

Nem származékosnak, hanem eredetinek minősítette az ilyen szerzést:

„A nem-jogosult részéről átruházással végbemenő tulajdonszerzés csak külső megjelenésében származékos; valójában a tulajdon az átruházó (nemlétező) jogára tekintet nélkül száll át a megszerzőre, vagyis eredeti jogszerzéssel van dolgunk. Ez a szerzés leginkább az elbirtokláshoz hasonlít, azzal a különbséggel, hogy a birtoklás huzamossága nem szükséges; ezért nevezték régebben pillanatnyi elbirtoklásnak is (*praescriptio momentanea*).”⁵⁷⁴

⁵⁷⁰ „Mert a rosszhiszem semmi más, mint a jogszerzés akadályainak ismerete, bírói árverésen pedig nincsenek más akadályai a jogszerzésnek, mint azok, amelyek a végrehajtási törvényben gyökereznek. Más kérdés, hogy ennek daczára nem perelhető-e el tőle az ingatlan? Igenis elperelhető, de nem rei vindicatioval, hanem kötelmi alapon, ex delicto kártérítési keresettel.”, AMBRÓZY i.m. 147. o.

⁵⁷¹ A magyar magánjog tankönyve II. Dologi jog, Bp. Grill, 102. o. 3. pont

⁵⁷² i.m. 102. o. 3. a) pontja

⁵⁷³ i.m. 103. b) pont

⁵⁷⁴ i.m. 105. o. első bek.

Úgy véljük, e besorolásában – az Optk. 367. §-ából, majd ptk.⁵⁷⁵ 631. §-ából⁵⁷⁶, s utóbb az Mtj. 565. §-ának⁵⁷⁷ rendelkezéséből kiindulva – az a körülmény vezette SZLADITS-ot, hogy mindhárom törvényi szabály ugyanazt állítja a tényállásának középpontjába: nevezetesen, hogy az itt felsorolt kivételes szerzések esetében a dolog nem a tulajdonostól kerül a vevő birtokába az árverezett dolog (mert hogy az eladó esetleg nem tulajdonos). Ennélfogva persze, hiányzik az *animus*, a tulajdonátruházási akarat is, s mégis, ennek ellenére a jog elismeri az ilyen körülmények között szerző vevő tulajdonszerzését.

Ha tehát az ingók kényszerárverésén való vételét a jogszabály ebbe a körbe sorolja, akkor valóban eredeti szerzésmódot kreál. A kényszerárverési vétel mégis különbözik a kereskedő üzletkörében („*az ilyenmű dolgok elárusításával foglalkozó személytől*”) történő vásárlástól, mert utóbbi esetben általában, többnyire nem kétséges az eladó tulajdonjoga, s ennélfogva a tulajdonos átruházási akarat fennáll. A kényszerárverési vétel esetében azonban mindig bizonyos, hogy a tulajdonos akarata szembenáll az árverési vétellel történő tulajdonváltással. Egyébként az Mtj. 565. §-ának utolsó bekezdése szerinti esetben, vagy akár a Kt. 299. §-a szerinti tulajdonszerzés esetében a szerzés eredeti jellegét jócskán gyengíti az a körülmény, hogy rájuk nézve aligha állhat meg az – a már az Mtj.-ben is szereplő szabály⁵⁷⁸, valamint kényszerárverési vétel eseteiben mai bírói gyakorlatunkra helyesen kialakult ama tétel, hogy az árverési vétellel kapcsolatban szavatossági igényt, s általában szerződési szabályt nem lehet érvényesíteni.

Abban látjuk a két eset közötti lényegi különbséget, hogy a kereskedő által üzleti körében eladott dolog – az esetek túlnyomó többségében – a jog szerint is az eladó tulajdona. Ilyenkor tehát megvalósul a tulajdonos tulajdonátruházási szándékával történő dologátadás.

Ezzel szemben a kényszerárverési vétel esetében sohasem a tulajdonos tulajdonátruházási szándékából történik a dolog átadása. Még akkor sem, ha véletlenül nem a végrehajtást, árverést szenvedő adós a dolog tulajdonosa.

Viszont a kereskedőtől történő vétel eseteinek nagyon nagy hányada dogmatikailag, valójában származékos szerzés. Sőt azt mondhatjuk, hogy abban az esetben is származékos a szerzés, ha véletlenül nem tulajdonos a kereskedő, csak ebben az esetben a törvény vélelme pótolja a valódi tulajdonos átruházási akaratát. S ez, mint GROSSCHMID példáiban is látszik, nem kivételes.⁵⁷⁹

A debreceni egyetem magánjogi tanára, TÓTH Lajos egészen sajátos álláspontot foglalt el: „*Nem tulajdonszerzési mód a bírói végrehajtási árverési vétel esete sem.*”⁵⁸⁰ Valójában azonban e mondatát úgy kell értenünk: „*Nem sajátos, nem eredeti tulajdonszerzési mód az árverési vétel.*”

⁵⁷⁵ 886. szám Törvényjavaslat, a polgári törvénykönyv I. törvényjavaslat, Indokolás II. Bizottsági jelentés, 1913

⁵⁷⁶ „**631. §.** A 629. §. alapján a tulajdon szerzése be nem következik, ha a tulajdonostól a dolgot ellopták, vagy elrabolták, vagy ha a tulajdonos a dolog birtokát akarata nélkül más módon veszítette el. Ugyanez áll, ha a dolog birtokát e módon oly birtokos veszítette el, a ki a tulajdonos irányában a dolgot terhelő jognál vagy jogviszonynál fogva volt a birtokra jogosítva (523. §.)”

⁵⁷⁷ Mtj. 565. §. „Nemtulajdonostól a jóhiszemű szerző sem szerezheti meg az ingó tulajdonjogát, ha a tulajdonos erőszak vagy fenyegetés következtében vagy egyébként akaratán kívül veszítette el a dolog birtokát. Ugyanez áll akkor is, ha a tulajdonos csak főbirtokos volt és a dolog birtokát az albirtokos veszítette el akaratán kívül.

Az előbbi bekezdése szabályai nem állanak a pénzre, a bemutatóra szóló papírokra és az olya dolgokra, amelyeket valaki közárverésen vagy ilyenmű dolgok elárusításával foglalkozó személytől, avagy vásáron, általában olya helyen és oly időben vásárol, ahol és amikor efféle dolgokat elárusítani szoktak.”

⁵⁷⁸ 1384. §

⁵⁷⁹ „Itt nem kivételes, hogy a törvény az engedményre nemcsak kötelez (cessio necessaria, miként péld. kt. 374 esetében), hanem azt saját akaratával pótolja (cessio legis). Fejezetek Első kötet 167. o. teteje, harmadik mondat

⁵⁸⁰ TÓTH Lajos: Magyar magánjog Dolgi jog, Debrecen sz. kir. Város és a Tiszántúli Református Egyházkerület Könyvnyomda-vállalata, 1930–23. 152. o. II. pont

Hivatkozik itt ugyanis egyebek mellett a dolog kiadása iránti kereset nyomán indult végrehajtásra: „A dolog kiadására irányuló végrehajtás sem tulajdonszerzési mód, hiszen ilyenkor a már megszerzett tulajdon érvényesítéséről van szó.”⁵⁸¹ Ezt az esetet valóban megkülönböztethetjük a kielégítési végrehajtás azon esetétől, amikor is a kielégítés végső fázisa az adós vagyontárgyainak kényszerű árverezése és az abból befolyó vételár felosztása. Mert árverésre – sem kényszerű sem önkéntes formában – a hivatkozott esetben nem kerül sor. Hiszen ez meghatározott cselekmény végrehajtása, ahogyan ezt korunk végrehajtási szabálya nevezi. A megkülönböztetés egyébként már a *Ptrs.* 413. §-ában megtörtént, amikor is ezt az esetet a törvényalkotó az ingatlanvégrehajtás szabályainak élére helyezte.

A továbbiakban pedig, amikor TÓTH Lajos így érvel:

„Az árverési vétel – éppenúgy, mint a »magánvétel«, csupán kötelmi követelést ad (úgy az ingók, mint az ingatlanok világában) a megvett dolog tulajdona az átadás által szereztetik meg. Nyilvánvaló ez, ha a visszárvetés esetére gondolunk. Ha az árverési vevő az árverési feltételeknek nem tesz eleget és újabb árverés, ú.n. visszárvetés tartatik, a visszárvetésen elért vételártöbblet nem az árverési vevőt, hanem az árverést szenvedett illeti, holott, ha az árverési vevő az árverési vétel tényénél fogva tulajdont szerzett volna, úgy őt illetné.”

már egyértelművé válik, hogy származékos szerzésnek tekinti a bírói árverési vételt, mégpedig a szerzés időpontja (átadás, illetve bejegyzés) alapján. A visszárvetés esetére alapított érvelése ZLINSZKY-nek az ellenkező felfogásához alapul vett indokának⁵⁸² inverzeként értelmezhető. ZLINSZKY által hivatkozott jogszabályi rendelkezésből⁵⁸³ következőképpen a második árverés még valóban visszárvetésként volt értelmezhető, s ekképp az eredeti szerzés álláspontját támogathatta. A vht. 108. § első bek. u. mondata viszont már elvetette az első árverési vevőnek a második árverés vételára és az előző árverés vételárának pozitív különböztetéséhez való jogát, s ezért a vht. értelmezésében már nem volt értékelhető visszárvetésként a második árverés, mert eképpen már nem az első árverezővel szemben lett lefolytatva.

KOLOSVÁRY Bálint a SZLADITS-féle Magyar magánjogban a nem tulajdonostól történő tulajdonszerzés eseteit – SZLADITS álláspontjától eltérőleg – a származékos szerzés között említi, jogforrásként az *Optk.* 367., az *Mtj.* 565. §-át jelölve meg. S itt jelzi, hogy „Kivételt tesz továbbá a jogrend az árverésen vett ingó dolgokra, melyeknek tulajdonát az árverési vevő akkor is megszerzi, ha a dolog nem volt az árverést szenvedő.”⁵⁸⁴ Az árverési vevőnek is azonban jóhiszeműnek kell lennie.”⁵⁸⁵ Az árverésen vett ingónak az árverési vevő által az árverést szenvedettnél történt meghagyására nézve újabb kúriai jogesetet idéz: „Nem állapítható meg az árverési vevő rosszhiszeműsége pusztán abból, hogy az ingóságokat mint az árverést szenvedő felesének sógornője ideiglenesen továbbra is végrehajtás szenvedő birtokában hagyta (*K. V.* 2350/1933. *J. H.* – azaz Jogi Hírlap – VII. 1093.)”⁵⁸⁶

Az ingatlanok árverési vételét szintén a származékos szerzés típusai között említi azzal az általános tétellel kapcsolatban, hogy „A telekkönyvezett ingatlan tulajdonjogát rendszerint csak

⁵⁸¹ i.m. 152. o. 1 l.j. szövege

⁵⁸² ZLINSZKY Imre: A telekkönyvi intézmény befolyása a tulajdonjog szerzésére és érvényesítésére akadémiai székfoglaló, 1877. jan. 20-án 39. o. u. bek. és köv. o. Értekezések a társadalomtudományok köréből, kiadja a Magyar Tudományos Akadémia, negyedik kötet, a II. osztály rendeletéből, szerkeszti Fraknói Vilmos osztálytitkár, MTAkadémia Főtitkári hivatala (bélyegzővel ellátva), Budapest, 1878. MTAkadémia Könyvkiadó-hivatala 313602 (számú bélyegzővel ellátva), a ZLINSZKY által alapul vett szabály *Ptrs.* 459. § második bekezdése, illetve ezzel azonos tartalmú I.T.Sz. II. rész 143. § második bekezdése.

⁵⁸³ *Ptrs.* 459. § második bek.

⁵⁸⁴ A tétel megfogalmazása erősen emlékeztet az 1959:IV. tv. 120. §-a első mondatára.

⁵⁸⁵ Magyar magánjog, Ötödik kötet Dologi jog, főszerk.: SZLADITS Károly, Bp. 1942. 247. o. első bek.

⁵⁸⁶ i.m. 247. o. 191_a jelű lábjegyzetének szövege a köv. old-on

*telekkönyvi bekebelezéssel lehet megszerezni.*²¹²”. A jelzett²¹² lábjegyzetében tér ki az árverési vételre: „*Áll ez az árverési vevőre is. Tévesen a tulajdon szerzés mozzanatát az árverésen való leütéshez szokták fűzni, jóllehet a tulajdonszerzést itt is – nem ugyan a bekebelezési engedély, hanem a hivatalból elrendelt bekebelezés közvetíti. Ennek feltétele, hogy az árverés jogerős legyen és vevő a vételárat befizette legyen. (Végreh. törv. 182. §.)*”.

Az árverési vevő tulajdonszerzését illetően a vht. magyarázói közül IMLING Konrád nem említi az ingók tulajdonszerzésének időpontját. Álláspontja az árverési vevővel, vagy az adóssal szembeni bejegyezhetőségtől függő volt, s mivel a curiai gyakorlat úgy változott, hogy az árverési vevővel szemben csak a bejegyzésétől kezdődően engedte a gyakorlat, ezért ezt volt kénytelen konstatálni.⁵⁸⁷

Sajátos álláspontot fejtett ki a végrehajtási jog egyik tankönyvének szerzője, BACSÓ Jenő: „...a kiküldött mindazokat, akik az árverésben részt venni akarnak, felszólítja a bánatpénz letételére s az árverési feltételek aláírására. Ez utóbbi cselekvénnyel az árverelni szándékozók jogviszonyba jutnak az állammal. Ez a jogviszony közjogi jogviszony, melynek folytán az előbbiek jogosítva vannak az árverésben részt venni, feltéve, hogy abból a törvény által kizárva nincsenek. ... A közte [árverési vevő] és az állam közt létrejött jogviszony közjogi lévén arra a magánjog szabályait alkalmazni nem is lehet. Innen, hogy az árverési eladás és vétel, mint jogügylet sui generis”. Az árverési vétel mint a tulajdonszerzés egyik szélső esete, megnehezítette tartalmának dogmatikai tisztázását. Bár kétségtelen, hogy az árverési vevő nem köt szerződést, sem a végrehajtást szenvedővel, sem pedig az állam, vagy akár a végrehajtató képviselőjével, mégis a tulajdonszerzése nem a közjog keretében valósul meg, ezért szerzése nem sui generis szerzés, hanem a polgári jogba tartozó, de eredeti szerzőmód. Viszont helyesen észleli, hogy mivel az árverési vevő nem köt szerződést, „az árverési vevő tévedés, megtévesztés, vagy fenyegetés okából a vételt meg nem támadhatja. (Némileg ellenkező a C. 1907. ápr. 8. I.G. 707-1906. sz. hat.)”.⁵⁸⁸ Az árverési vevő jóhiszeműségének feltételét azonban a 3. sz. jogegységi döntvénnel szemben magyarázza: „Az árverési vevő az ingatlan tulajdonosává lesz, habár csak az árverés jogerőre emelkedésének feltétele, mint bontó feltétel mellett, mihelyt az a nevére leüttetett; (így a C. 1906 nov. 7. 3238-1905. sz. hat. is) tulajdonossá lesz akkor is, ha a végrehajtást szenvedő nem is volt tulajdonos s ha az árverési vevő ezt tudta is.”.⁵⁸⁹

Az ingók árverési vételére nézve SÁRFFY Andor azt közli, az árverési vevő „már azzal tulajdont szerez, hogy a kiküldött a tárgyat általa megvettnék jelenti ki és a vételárat kifizeti. (Átadás tehát nem kell.)”.⁵⁹⁰ Egy kúriai és egy törvényszéki ítéletre hivatkozik.⁵⁹¹ Az eredeti szerzéshez kapcsolódik az az álláspontja, hogy – hivatkozva az Mtj. 1384. §-ára⁵⁹² – az árverési vevő szavatossági igénnyel nem léphet fel. Kiemeli a tulajdonszerzés feltételeként az árverési vevő jóhiszeműségének követelményét, s ezt az álláspontját alátámasztandó szintén budapesti törvényszéki ítéletre hivatkozik.⁵⁹³ Az árverési vétellel való tulajdonszerzésről részletesen kifejti álláspontját, s ennek kapcsán először leszögezi: „IV. Az árverési vevő tulajdonszerzése eredeti jogszerzés. Nem a végrehajtást szenvedő jogát szerzi meg a vevő, hanem az árverési feltételekben

⁵⁸⁷ IMLING i.m. 409. o. *lábjegyzete

⁵⁸⁸ BACSÓ Jenő: A végrehajtási eljárás jog tankönyve, kiadja Csáthy Ferencz m. kir. tudományegyetemi könyvkereskedése és könyvkiadóvállalata Debrecen, 1917., 42. §, 157. sk.o.

⁵⁸⁹ BACSÓ i.m. 158. o.

⁵⁹⁰ SÁRFFY Andor: A végrehajtási eljárás jogszabályainak magyarázata, Bp., 1938. Grill, 296. o. ötödik bek.

⁵⁹¹ C. 1896. G. 259.. MÁRKUS 13.354; Bp. tsz. 1728/926.,

⁵⁹² „1384. § Végrehajtás útján eladott dolog hiányossága miatt szavatosságnak nincs helye. Ugyanez áll az olyan dolgokra, amelyeket a törvényben meghatározott esetekben végrehajtási eljáráson kívül másnak rovására nyilvános árverésen adtak el.”

⁵⁹³ i.m. uo. hatodik bek.

körülírt jogokat.”⁵⁹⁴ Érvelésében tehát nem az *animus* hiányára vezeti vissza a szerzés eredeti jellegét, hanem a szerzendő jog tartalma alapján állítja annak eredeti voltát, vagyis mert az árverési feltételek szerinti tartalmú jogot szerez az árverési vevő, nem pedig az árverést szenvedő adós tulajdonának megfelelő jog száll rá.

A jogutódlást következetesen elutasítja, még az olyan határozattal szemben is, amelyik bár formálisan valóban ezzel ellentétesen fogalmaz, de egyébként helyes álláspontra jut: „*Nem helyes tehát az a határozat, mely szerint »az árverési vevő csakis ama jogok és kötelezettségek tekintetében jogutóda az árverést szenvedettnek, amelyek az árverési feltételekben megállapítvák.«*”⁵⁹⁵ (A 6. lj. szövege: „C. 6743/1898., Vin.–Bors. 469-470.”). Vagyis, igen következetesen kitart azon álláspontja mellett, hogy az árverési feltételek tartalma szerinti szerzés nem a végrehajtást szenvedett jogának megszerzését jelenti. Mint fentebb láttuk a szerzés eredeti jellegének okául általa megjelölt körülmény megalapozottságát a bírói gyakorlatban kialakult az idézett ítéleti álláspont erősítette: „*Mert arra nézve, hogy az árverés tárgyát mely vagyon képezi, egyedül az árverési feltétel az irányadó...*”⁵⁹⁶

A 3. sz. jogegységi döntvénnyel kapcsolatban kiemeli, bár a jogegységi döntvény a „tudta, vagy kellő gondosság mellett tudnia kellett volna” jóhiszeműségi követelményét állítja az árverési vevővel szemben, „*A döntvény indokolása azonban kifejti, hogy az árverési vevőtől nem lehet a gondosságnak azt a mértékét megkövetelni, amelyet magánügyleteknél általában megkívánunk.*”⁵⁹⁶ s úgy véljük, ezzel a helyes, az ún. szubjektív jóhiszeműség követelményét alkalmazandó joggyakorlatot igénylő álláspontot fejtett ki.

Az árverési vétellel való tulajdonszerzés kapcsán – vélhetően az Mtj. 1384. §-a alapján⁵⁹⁷ – kizártnak tekinti azt, hogy ha az árverési feltételek a térmértéket tévesen tüntetnék is fel, az nem adhat jogcímet semmilyen igényre: „*A vevő az ingatlant megszerzi, ha kisebb vagy nagyobb is.*”⁵⁹⁸ Álláspontját azonban nem osztotta a bírói gyakorlat: akkor ismerte el az árverési vevő megtévesztését, ha valamennyi árverezőt megtévesztett az árverési feltétel: „*7) Nincs ugyan kizárva, hogy a 179. §-ban felsorolt eseteken kívül az árverési vételi ügylet érvényessége az anyagi jogszabályok alapján tévedés miatt per útján is megtámadhassék az árverési vevő részéről; azonban az árverés érvénytelensége nem mondható ki akkor, ha az árverési vevő saját magának jogi tévedésére és nem arra támaszkodik, hogy az árverést rendelő bíróság, a kiküldött vagy valamely más érdekelt, nemcsak őt, hanem az árverés körül érdekelt valamennyi felet ejtette tévedésbe.* (C. 1907. I. G. 707/1906.)”⁵⁹⁹

A tulajdonszerzés szempontjából két kérdést tart lényegesnek: „*1. hogy melyek azok a vagyontárgyak, amelyeknek tulajdonjogát megszerzi az árverési vevő és 2. hogy a tulajdonszerzés mely időpontban áll be.*” Az így szerzett tulajdonjog terjedelmére nézve visszautal a jelzálogjogról szóló 1927. évi XXXV. tc.-nek (Jt.) a vht. körében kiadott végrehajtási rendeletére, a 24.000/1929. I.M. r-re (Vr.), annak is 6–13. §-aira.

A második kérdése körében a kiindulópontja helyes: „*Magánjogunk szerint az ingatlan vevője csak a tulajdonjog bekebelezésével szerez tulajdonjogot. Áll-e ez a szabálya az ingatlan árverési vevőjére is, aki nem magánjogi jogügylettel szerzi meg az ingatlant?*”. A további kérdése azonban már eltér az

⁵⁹⁴ SÁRFFY i.m. 437. o. IV. pontja

⁵⁹⁵ Curia 1890. febr. 28. 8927/1889., Grill-féle Új Döntvénytár, Grill, szerk.: Grecsák Károly, I. kötet Magánjog I. Bp. 1911. 389. o.

⁵⁹⁶ SÁRFFY i.m.

⁵⁹⁷ „*Az árverési vevőnek a megvett ingatlan hiányai miatt szavatossági igényei nincsenek (Mtj. 1384. §).*”, Sárffy i.m. 437. o. IV. pontnak az ue. mondata – a 440. o.

⁵⁹⁸ i.m. 438. o. első bek.

⁵⁹⁹ Dr. BORSODI Miklós: A végrehajtási eljárás zsebkönyve, V. kiadás, Budapest, 1943. Grill Károly Könyvkiadóvállalata 367–370. o., a 368. o. jegyzete a vht. 179. §-ához (az ingatlanárverés megsemmisítésének esetei)

eredeti szerzés sajátosságától, mert – igaz, a vht. eljárási szabályait követve – megbontja a tulajdonjog egyes szelvényei tekintetében a lehetséges választ: „Ő is csak a tulajdonjog bekebelezésével lesz-e tulajdonos – amiből az következne, hogy a végrehajtást szenvedő addig tulajdonos marad – vagy pedig már az ingatlannak részére leütéséről fogva tulajdonos lesz? Vagy esetleg valamely közbülső időpontban (pl. az árverés feljegyzésével, lásd a 175. § jegyzetét) szerzi meg a tulajdonjogot?”. A tulajdonjog szelvényjogai megszerzésének különböző időpontja kizárólag a vht. sajátos, eljárási oldalról történő megközelítésén alapult, ami viszont nem felelhetett meg az egységes eredeti szerzésnek. „A felelet többféle vonatkozásban játszik szerepet. Így elsősorban a) annál a kérdésnél, hogy a leütés után kit illetnek az ingatlan hasznai és ki viseli az ingatlan terheit. Továbbá b) hogy a leütés után kérhetnek-e jelzálogjogi bejegyzéseket a vevő hitelezői vagy pedig azon túl is a végrehajtást szenvedő hitelezői kérhetik a bekebelezést.”.

Válasza:

„Ami az a) alatti kérdést, tehát a hasznok és terhek átszállását illeti arra vonatkozólag jogunk álláspontja az, hogy a tulajdonjog – feltételesen – átszáll már a leütéssel. Az ingatlan ugyanis az árverés napján még el nem vált terményeivel és egyéb alkotórészeivel együtt száll át vevőre, a vevőt illetik az árverés napja után esedékesse váló bér- és haszonbérkövetelések és hasonló visszatérő szolgáltatások. (24.000/1929. I.M. sz. rendelet 6. és 10. §-a, lásd a 149. §-nál).”.

Ehhez azonban az is hozzátartozott, hogy az el nem vált terményre, ha az ingatlan még a végrehajtás előtt bérbe, haszonbérbe volt adva, vagy akár haszonélvezet terhelte, akkor a jogosítottak a rendes gazdálkodás szabályai szerint az elválasztással tulajdonjogot szerezhettek, tehát sem a jelzálogos hitelező („a végrehajtató jelzálogjog hitelezőnek jogában áll jelzálogjoga alapján kielégítési jogát ezekre a dolgokra is a végrehajtás alá vonás előtt mások által szerzett jogok sérelme nélkül ingók módjára a zár alá vétel büntetőjogi védelme alá eső összeírás és becslés útján mindaddig érvényesíteni amíg azok az ingatlanon vannak és az ingatlan haszonvételére vezetett végrehajtás útján az ingatlan zárgondnoki kezelés alá nem kerül.” Vr. 9. § 2. bek.), sem az árverési vevő nem szerezte meg azok tulajdonát, hanem utóbbi helyettük a bér- és haszonbérjövendelmekre volt jogosult, mindjárt a leütés után esedékes összegek tekintetében. Ha pedig a rendes gazdálkodás ellenére elválasztották és elidegenítették majd az ingatlanról elvitték, vagy több mint egy éve szedték be [Jt. 27. § 2. bek.], illetve, ha rangsorban a jelzálogjogot megelőző jog jogosultja szerezte meg, valamint, ha visszterhes jóhiszemű szerző szerezte meg, szabadultak a jelzálogjog alól, ha előzőleg más módon – ingók módjára – nem kerültek a jelzálogos hitelező által kért végrehajtás alá [Jt. 27. § 3. bek.], s ekként az árverésre sem bocsáthatták, tehát az árverési vevő sem szerezte meg azokat.

Mindez azonban – mint fentebb jeleztük – csak azt erősítette, hogy az árverési vevő nem az adós tulajdonjogát szerezte meg, hanem a tulajdonjogot eredeti szerzéssel nyerte el. Ugyanerről SÁRFFY:

„...önként következik, hogy az ingatlan végrehajtás alá vételének hatálya csak arra a termésre terjed ki, amely a végrehajtási zárlat alatt vált el az ingatlantól a korábban elvált termésre nem,¹⁶⁾ [16 lj.: C.5211/1914., Pdt. II. 237.] kivéve, ha az elválás a rendes gazdálkodás szabályai ellenére történt. Viszont a zárlat tartama alatt elvált terményekre akkor is kiterjed, ha az ingatlant utóbb elárverezték, mert az árverési vevő a már elvált termésre nem szerez tulajdonjogot.”.⁶⁰⁰

Ez a magyarázat is azt erősíti, hogy az árverési vevő tulajdonjoga még a jelzálogjogosult végrehajtató jogától is különbözhet (hiszen utóbbi az elvált termést megszerzi, az árverési vevő csak az állagot), aszerint, hogy az eredeti szerzési jogcímet megállapító jogszabály miként rendelkezik az eredeti szerzésmóddal szerezhető tulajdonjog tartalmáról, terjedelméről.

FEHÉRVÁRY Jenő hasonlóan magyarázza az árverési vevő tulajdonszerzésének időpontját: „Már a leütéskor megszerzi – attól a feltételtől függően, hogy a megvásárolt ingatlan telekkönyvileg reá átíratik. Ebből folyik, hogy az ingatlan a leütésekor terjedelemben, akkori alkotórészeivel száll át a

⁶⁰⁰ i.m. 568. o. harmadik bek.

vevőre.”. Indokaként megemlíti, hogy a bérjövedelem is onnantól illeti meg a vht 181. második mondata szerint.⁶⁰¹ A feltételt tehát felfüggesztőnek tekinti, mert a feltétel beállta előtt, nem lehet vele szemben bejegyzést teljesíteni. Ezt az álláspontját a megváltozott curiai gyakorlat alátámasztotta.⁶⁰² Ezzel szemben az adós terhére bejegyezhető jogok tekintetében úgy foglalt állást, hogy azok bejegyzése bontó feltétellel (az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzése) történhet meg.

XI. A jogtörténeti áttekintés összefoglalása

1848 előtti rendi magánjogunkban, tehát még az 1849-es szigorú szakaszhatár bekövetkezése előtt, a kényszerárverés lényegesen eltért a későbbi polgári korszak hasonló jogintézményétől, mert a jogot alkotó és érvényesítő államnak ekkor még nem volt kizárólagos szerepe a kényszerárverés alakulásában; e jogintézmény inkább az adós és a végrehajtást kérő magánügyének volt tekinthető, jellegét nem a jogrend – bíróság ítéletének való érvényszerzéssel való – valóságos érvényesülésének célja határozta meg.

Emellett a rendi magánjog dologi jogi szabályai nem feleltek meg annak az igénynek, hogy a pernyertes fél pénzbeli követelését pénzben, az adós vagyontárgyai értékesítéséből befolyó vételárból elégítsék ki, hanem a pernyertes félnek magának kellett az adós vagyontárgyait saját maga részére hasznosítania, hogy abból a követelésének megfelelő hasznot beszedhesse.

Az állam kisebb jelentőségű szerepét jelezte, hogy senki nem ellenőrizte, vajon ennek során a pernyertes fél pontosan annyi hasznot szedett-e be, mint amivel a pervesztes adós tartozott, ami a szabályozási megoldás természetéből egyenesen következett is.

A jogbiztonság hiányát – tehát azt, hogy az állam nem tudja garantálni a jogszerűség követelményét a jogérvényesítési eljárásokban – mutatta az is, hogy a pervesztes fél akár erőhatalom útján is jogszerűen ellenállhatott az állami végrehajtási intézkedéssel szemben.

A reformkorban, egészen a szabadságharc leveréséig fokozatos jogváltoztatások következtek be, amikkel a magánjog ezen a téren is igyekezett megteremteni a polgári jogegyenlőségen alapuló magánjognak megfelelő a végrehajtás eljárási szabályait általában, s bennük a kényszerárverés intézményét.

Az 1849 utáni, az osztrák polgári törvények és rendeletek bevezetését követő, de még a vht-t megelőzően időszakban, az I.T.Sz. és a *Ptrs.* szabályai értelmezésével, méginkább anyagi jogi dogmatikai okfejtése alapján ZLINSZKY Imre – akadémiai székfoglalójában, és összefoglaló magánjogi művében – jutott arra a megállapításra, hogy a kényszerárverési vétel nem számít adásvételnek, s ezért az ilyen árverésen megvett ingatlan vevőjének tulajdonszerzését, legalábbis *de lege ferenda*, eredeti szerzésmódnak, telekkönyvön kívüli szerzésnek tekintette. Akadémiai székfoglalójában pedig az ingatlantulajdon átruházásának egyik sajátosságaként a nyilvánosság tájékoztatását ismerte fel.

⁶⁰¹ FEHÉRVÁRY Jenő: Magyar polgári végrehajtási jog rendszere, hatodik, jav. kieg. s némileg összevont kiadás, Bp., 1941., Grill Károly könyvkiadóvállalata, 215. o. u. bek. és 58 lj. szövege

⁶⁰² „Az árverés napja után esedékes bérösszeg az árverési vevőt illeti, a haszonbérelőnek e szerződésből eredő egyéb joga pedig csak a haszonbérbeadó ellen, esetleg a vételárra marad fenn, miből önként következik, hogy amennyiben alperes haszonbérelő a szerződés megkötésekor a haszonbérbe adónak bizonyos óvadéki összeget át is adott, ez az árverési vevő ellenében az azt árverés után feltétlenül megillető esedékes haszonbérbe be nem számítható.” Felsőbíróságaink elvi határozatai. A m. kir. Curia és a kir. táblák elvi jelentőségű döntései rendszeres gyűjteménye, készítette Dr. Márkus Dezső kir. tvszéki bír. Bp. 1891. Grill. 470. old. 9. és 10. sorsz. alatti két curiai határozat, szövegük idézve a 62 lj. szövegében.

Később, a dualizmus idején, a vht. hatályba lépésétől kezdődő időszakban a tételes jogszabály, a bírói gyakorlat és a jogirodalom álláspontja megoszlott abban a tekintetben, hogy az árverési vevőt melyik időponttól kezdődően illette meg a tulajdonjog, s eképpen ez a kérdés egyúttal annak eldöntését is magában foglalta, hogy az árverési vétel eredeti vagy származékos tulajdonszerzéssel jár.

Ingók esetében a leütést, a vételár kifizetését és a dolog birtokba adását a vht. igyekezett lényegében egyetlen időpontra összesűríteni. Ezáltal csak kevés alkalommal merült fel, hogy a tulajdonszerzés időpontja megelőzi-e a származékos szerzés szerinti birtokbavétel időpontját. A bírói gyakorlat lényegében azt az álláspontot foglalta el, hogy – a vételár kifizetésének feltételével – a vevő a leütéssel tulajdonjogot szerzett.⁶⁰³

Az eredeti szerzést keletkeztető jogi tény (leütés) kijelölése a bírói ítéletekben – a vht. nem egyértelmű rendelkezéseiből⁶⁰⁴ történt – következtetéssel alakult ki. A bírói gyakorlatban az ingók szerzése időpontjának kérdése akkor állt élére, amikor a vevő a dolgot nem vette birtokba, hanem azt meghagyta az adós birtokában. A hitelezők ezt úgy tekintették, hogy az árverési vevő a megszerzett dolgot átruházta az adósra, s ezért ők jogosan kérhetik a végrehajtás kiterjesztését az immár újból az adós tulajdonába került dologra nézve. A bírói gyakorlat azonban ezt a vitát azon az alapon döntötte el, hogy az árverési vevő tulajdonszerzését már a leütés tényéhez kötötte, s ezáltal az árverezett ingó tulajdonát az árverési vevő anélkül megszerezte, hogy azt birtokba vette volna. Eképpen valójában nem a *constitutum possessorium* szerzőismódját vették itt alapul⁶⁰⁵, hanem az árverési vétellel való szerzést eredeti szerzésként értékelve, egyúttal kijelölték annak keletkeztető jogi tényét is. Ennek bizonyos mértékig fonák oldalára mutatott rá később ALMÁSI.

A jogirodalom ingadozott: SZLADITS az *Optk.* 367. és köv. §-ának rendelkezését vette irányadónak, s ennek alapján eredeti szerzőismódot elfogadva is, azonban a szerzés időpontját nem jelölte ki⁶⁰⁶, vagy miként GROSSCHMID⁶⁰⁷ és KOLOSVÁRY⁶⁰⁸ nem is tekintette azt eredeti szerzésnek. Hozzájuk képest ALMÁSI lényegében megadja a megoldást, amikor eljut ahhoz, hogy itt a tulajdonszerzés a szuverén állam beavatkozásán alapul, és kinyilvánítja, hogy ebből fakadóan eredeti tulajdonszerzési módról van szó.⁶⁰⁹ Az ingó dolog tulajdonszerzésének

⁶⁰³ Ld. a 433–437 lábjegyzeteket és a tanulmány hozzájuk tartozó szövegét.

⁶⁰⁴ A tulajdonjog keletkezéséről kifejezetten a 110. § harmadik bekezdése rendelkezett, amely azonban nem határozta meg egyértelműen annak időpontját („Az árverésen eladott ingóságok, ha csak a 109. § szerint ellenkező föltétel nem állapított meg, azonnal a vevő tulajdonába mennek át,”), a 107. § csak a vétel befejeztét, a 108. § pedig a birtokbaadás időpontját határozta meg. A két utóbbi közül az előbbi mintha a kötelmi jogcím, az adásvételi szerződés keletkezésére utalt volna, utóbbi pedig a birtokba adás hangsúlyozásával a származékos szerzés szerinti tulajdonszerzési időpontot erősítette volna meg. Vagy ahogyan ALMÁSI ellentétes rendelkezésekként értékelte ezeket, előbbit konszenzális, utóbbi dologi szerződéssel való átmenetként értékelte.

⁶⁰⁵ Amint – miképpen fentebb már idéztük is – ALMÁSI Antal ezeket az ítéleti álláspontokat értékelte így, kifejtve, hogy a *constitutum possessorium* szerzőismódját tévesen ismerték itt el (ALMÁSI: A dologi forgalom, magánjogi tanulmány, 1910. Budapest, Athenaeum, 155. o. második bekezdés).

⁶⁰⁶ A Magyar magánjog tankönyve II., Dologi jog. Bp. 1930. Grill, 102.–103. o., álláspontját fentebb idéztük.

⁶⁰⁷ „T.i. az, hogy az ár.vétel származékos szerzés, nem controversia tárgya. S az ingó dolgot is az ár.v. vevő csak az átvétel (Dt. ^{6/41}), jelzálogos követelést csak a telekkvi átírás által (Dt. ^{24/95}) szerzi meg.” Fejezetek I.kötet 405. o. teteje

⁶⁰⁸ in: SZLADITS: Magyar magánjog, Ötödik kötet Dologi jog, Bp. 1942. Grill, 247. o. első bek., de már a szerzés időpontjára nézve nem tett megállapítást.

⁶⁰⁹ „Hogy itt eredeti szerzés létesült és hogy ez akként keletkezik, hogy az állam a végrehajtási zálogjog megadásával ennek megszűnéséig a dolog feletti rendelkezési jogot az adóstól elveszi és a hitelező kezdeményezésére maga gyakorolja, hogy ezen rendelkezési jog átmenet az adósról az államra akár res útján (végrehajtási törvény 73. és 75. §§), akár anélkül (74. §), *constitutum possessorium* törvény általi létesítése útján

időpontja tekintetében azonban – kissé következetlenül – visszatér a konszenzális és reális tulajdoni átmenetek vizsgálatához a vht. 107. és 108. §-ának elemzése során: „Az 1881. évi LX t.-cikk 107. szakasza az árverési vétel első fázisát azzal látja befejezettnek, hogy az árverés tárgya, a megígért árnak háromszori kikiáltása után a legtöbbet ígérő által megvettnek jelentetik ki. Elfogulatlan szem a két intézkedést, mely abból az időből eredt, midőn az osztrák törvénynek volt nálunk ama misztikus tekintély jellege, mint ma a németnek, rögtön az osztrák törvény cím és mód tanaival hozza kapcsolatba. Ha ez megáll, akkor a megvettnek kijelentés a 'cím', a birtokba adás a 'mód', – az árverési vétel ingóknál sem consensualis ügylet és a dologforgalmi általános szabályokat uralja. Megerősítene e felfogást az is, hogy az utóbb idézett intézkedés nem megvett, hanem elárverezett dologról szól, hogy a készpénzfizetés elmaradása, nyilván a birtokba adásra való tekintet nélkül, tehát akkor is ha utólag derülne ki, a további árverést eredményezi, mi lehetetlen volna vagy legalább is csak erőszakos magyarázattal volna lehetséges, ha a fizetési késedelembe esett vevő már a kijelentés által tulajdonossá lett volna.”⁶¹⁰ Itt ismét a ZLINSZKY által felvetett eset, az első árverési vevő mulasztása és annak jogkövetkezménye vetődik fel. Mivel azonban ZLINSZKY idejében a végrehajtási jogszabály a második árverésen befolyó vételárból az első árverési vevőnek részesedést engedett⁶¹¹, önmagában ez a körülmény még arra mutatott, hogy megállhat a leütéssel való tulajdonszerzés. Az ALMÁSI művének megírásakor hatályos vht. azonban már e kedvezményt eltörölve⁶¹², megszüntette az ilyen értelmezés törvényi alapját. ALMÁSI következtetése – előbbi körülményt is mérlegelve – csak az utolsó momentumnál akad el:

„Ha ez megáll, akkor a megvettnek kijelentés a 'cím', a birtokba adás a 'mód', – az árverési vétel ingóknál sem consensualis ügylet és a dologforgalmi általános szabályokat uralja. Megerősítene e felfogást az is, hogy az utóbb idézett intézkedés nem megvett, hanem elárverezett dologról szól, hogy a készpénzfizetés elmaradása, nyilván a birtokba adásra való tekintet nélkül, tehát akkor is ha utólag derülne ki, a további árverést eredményezi, mi lehetetlen volna vagy legalább is csak erőszakos magyarázattal volna lehetséges, ha a fizetési késedelembe esett vevő már a kijelentés által tulajdonossá lett volna.”.⁶¹³ Az okozza számára a problémát, hogy ha az árverési vevő elmulasztja a vételárfizetést, és az ingó tulajdonát már a leütéssel megszerezte, akkor miképpen lehetséges az, hogy folytatnia kell a kiküldöttnek az árverést, mintha a mulasztó árverési vevő meg sem vette, s ekként tulajdonául meg sem szerezte volna.

Úgy véljük, dogmatikailag következetesebb az olyan szabályozás, amelyik az árverési vétel eredeti szerzőismódját elismerve a leütést tekintti tulajdonszerzést keletkeztető jogi ténynek (különben az árverés után esedékessé váló bérbevételekre az árverési vevőnek nem lehet jogcíme), s ebből következően az első, mulasztó árverési vevő a második, immár az ellene lefolytatandó árveréssel, tehát visszárvéréssel (annak leütésével) veszti el a korábban ezen a címen és módon megszerzett tulajdonjogát, s ekképpen a második árverési vevő szintén a jellemző jogi tény folytán szerzi meg a tulajdonjogot. Az a körülmény, hogy ennek során az első árverési vevő mintegy vételárfizetés nélkül részesedik a második árverés többleteredményéből nem áll teljesen, mert mindenképpen elveszíti az első árverésen letett bánatpénzét, s ha abba nem számíthatja bele a mulasztása folytán keletkező és a jogszabály által őt terhelő összes többletköltséget (és késedelmi kamatot is), akkor az igazságosság követelményének is eleget tehet e szabály.

mehet végbe, hogy ekként az állam nem csupán mint általában hiszik, a jogosultságokra vonatkozó vitás kérdések eldöntésénél, hanem a megítélt igények kioroszakolásánál is érvényesíti szuverénitását és pedig érvényesíti akként, hogy a két ügyletkötő fél közé maga belép – harmadiknak a törvény rendeletéből, azt e helyütt csak érintem.”, ALMÁSI: A dologi forgalom magánjogi tanulmány, 1910. Budapest, Athenaeum, 166. o. u. bek. sk.

⁶¹⁰ ALMÁSI i.m. 167. o. első és egyben u. bek.

⁶¹¹ Ptrs. korábban idézett 459. §-a, illetve a még korábbi I.T.Sz. 143. §-a.

⁶¹² vht. 186. § első bek., ami ugyan az ingatlanvégrehajtási fejezetben lett elhelyezve.

⁶¹³ ALMÁSI Antal: A dologi forgalom, magánjogi tanulmány, 1910. Budapest, Athenaeum 167. o. első és egyben u. bek.

Ingatlanok végrehajtási árverésen való tulajdonszerzését – amint azt szintén ALMÁSI állapította meg⁶¹⁴ – nem egyetlen mozzanathoz kötötte a vht., hanem mintegy folyamatként alakult ki az árverési vevő tulajdonjoga, az árverés leütésétől kezdődően, az ingatlan őrzésére a vevő kérelmére zárgondnok kirendelésén, az ingatlan bérjövödelmeinek, az árverési vevő javára való bírói letétbe fizetésén, továbbá a vételi bizonyítvány kiadásán az ingatlan vevő részére való birtokba adásán át a vevő tulajdonjogának a telekkönyvbe való bejegyzéséig bezárólag. E hosszabb folyamatot részint az indokolta, hogy az ingatlanok vételárának megfelelő összeget a vevők nem tartották maguknál, tehát annak kifizetésére hosszabb határidőt kellett engednie magának a törvénynek is.⁶¹⁵

Itt említhetnénk meg az elárverezett ingatlan közterheinek viseléséről rendelkező szabályt is, amely már az árverés napját követően azokat az árverési vevőre terheli.⁶¹⁶ A Kúria mai gyakorlatából azonban már tudhatjuk, hogy a közterhekre vonatkozó jogszabályi rendelkezésekben alkalmazott polgári jogi fogalmakat nem a polgári jog szabályai szerint kell értelmezni, ezért az ilyen, közteherviselési szabályok a dologi jogi dogmatika szempontjából nem tekinthetők eligazító jellegűeknek.⁶¹⁷

Felmerülhetne, hogy az ingó és ingatlan szerzési időpontjának különbségét az indokolja, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez a nyilvántartási bejegyzés szükséges. Ez az okfejtés, azonban logikai hibában szenvedne. Ha ugyanis a kényszerárverési vétel eredeti szerzőmódot jelent, akkor – dogmatikailag – az árverési vevő tulajdonszerzéséhez nem volt szükség bejegyzésre, hasonlóan pl. az elbirtokláshoz, ráépítéshez. A bejegyzéssel való szerzési időpont tehát a származékos tulajdonszerzésre vonatkozik, ahogyan pl. GROSSCHMID az ilyen tartalmú végrehajtási jogszabályi rendelkezésre alapozva kívánta indokolni származékos szerzésre vonatkozó álláspontját.

A leütéssel való eredeti szerzésnek nem mond ellent az, hogy az eredeti, de még be nem jegyzett szerző sem hivatkozhatott tulajdonjogára a jóhiszemű, nyilvántartásban bízó visszterhesen szerzővel szemben, mert ez már a tulajdonjog érvényesítésének szabálya körébe tartozik. Végül is jogszabályi rendelkezéssel megoldható lett volna az a probléma is, ami a ZLINSZKY és GROSSCHMID közötti vita egyik oka volt: nyilvántartási mulasztás miatt a végrehajtást nem

⁶¹⁴ Árverési vétel, Ügyvédek Lapja 1901. évf. 35. sz. 3-4. o.

⁶¹⁵ „Ritkán fog ugyan beállani az az eset, hogy az árverés utáni 15 nap elmulta előtt a vételár az árverési feltételek értelmében már teljesen be volna fizetve” IMLING Konrád: A végrehajtási törvény magyarázata, negyedik, javított és bővített kiadás, Bp. Franklin-Társulat 1905., a 182. §-hoz fűzött magyarázat, 408. o. második bek.

⁶¹⁶ vht. 184. §: „Az ingatlant terhelő és az árverés napját követőleg esedékes adók és az átruházási illeték, a vevő által viselendők.

Az elárverezett ingatlant a fennálló törvények szerint terhelő szőlő-dézsma, urbéri és más hason természetű váltásnak, úgy a vízszabályozási tartozásnak, az árverés napja után esedékes részletei, a vételárba való betudás nélkül, a vevőt terhelik.

Az előbbi tulajdonosnak másnemű terheiért, ha csak az árverési feltételek ellenkezőt nem tartalmaznak, - a vevő nem felelős.”

⁶¹⁷ „Az építményadó alanya nemcsak az ingatlannyilvántartásba már bejegyzett tulajdonos, hanem az is, aki a tulajdonjog átruházására irányuló szerződést kötötte és ezt a földhivatalhoz benyújtotta (amelynek tényét a földhivatal széljegyezte) [1990. évi C. törvény 3. §. 12. § (1) bek., 52. § 7. pontja].”, E.B.H. 2008. évf. 1820. jogeset; hasonlóan: „A felperes férje adóalanyiságát a Htv. 52. § 7. pontjának utolsó bekezdésére alapította, álláspontja szerint házastársa az ingatlanon egyéb módon szerzett tulajdont. A Htv. 52. § 7. pontjának utolsó mondata az egyéb módon való tulajdonszerzésre csak és kizárólag a Ptk. szabályait rendeli alkalmazni, a Csjt.-t nem, így a Csjt.-nek a házastársi vagyontörszösséget szabályozó 27. § (1) bekezdését sem. A Htv.-nek az építményadó adónemet szabályozó rendelkezései alapján felperesnek a férje tehát nem adóalany. A felperes eltérő álláspontja téves.” Legfelsőbb Bíróság Kfv.V.35.164/2011/9.; vagy „Az építményadó alanya az ingatlan-nyilvántartásban a naptári év első napján a vagyonkezelői jog gyakorlására jogosultként bejegyzett fél [1990. évi C. tv. 12. § (1) bek., 52. §] *... A tulajdonjog fenntartással történt adásvételi szerződésétől elállás folytán a vevő nem szerzett tulajdont, törlésére azonban nem került sor, mert eladó a törléshez nem járult hozzá, utóbb jogerős ítélet az elállást alaposnak mondta ki és pótolta az eladó törléshez szükséges nyilatkozatát. Tehát bár az elállás ex tunc visszamenőleges hatályú, mégis a helyi adó szempontjából az a tulajdonos, akit a tulajdoni lap az adott évben bejegyzett tulajdonosként feltüntet, vagy széljegyez.” Kúria Kfv.V.35.556/2013/8., K.G.D. 2014. évf. 149. jogeset

jegyezték fel, s ezáltal a kötelmi címen szerző vevő jóhiszeműnek minősülhetett, ha az árverés kezdetéig a telekkönyvi szemlét ki kellett volna függesztenie a kiküldöttnek az árverés helyszínén.

Jóval nehezebb probléma az, vajon kiküszöbölhető lett volna-e az, hogy a tulajdonszerzés a tulajdonjog egyes szelvényeire nézve különböző időpontokban valósuljon meg. Úgy véljük, az ingó és ingatlanárverési vétellel való szerzés vht-beli feltételének különbsége a dologi jog szabályainak különbségéből és következetlenségéből fakadt (ingó esetében a jóhiszemű vevő az árverés megsemmisítése esetén sem veszti el tulajdonjogát – *Optk.* 367. §, ingatlan esetében ilyen dologi jogi szabály nem volt). Mivel az *Optk.* 367. §-a a Tulajdonjogról szóló Második Fejezetben szerepelt, amelyben ugyan nincsenek megbontva a §-ok ingó és ingatlanra vonatkozóan, de mert maga a szabály kizárólag *ingó dolog birtokosát* jogosítja fel, ennél fogva ingatlan árverésére nem vonatkozhatott a szabály. Az ún. bírói eladásokra (tehát a végrehajtási kényszerárverési vételre) vonatkozó, a kötelmi különös részben az adásvételi fejezet végén elhelyezett 1089. § utaló szabálya ugyan mind ingóra és ingatlanra egyaránt vonatkozott, csak tartalmában semmitmondó volta miatt nem lehetett eligazító szerepe.

Nehéz megjósolni, milyen szabályt tartalmazott volna a vht., ha az ingatlanokra nézve is lett volna az ingók szerzéséhez hasonló, dologi jogi szabály.

Annyi azonban bizonyos, hogy az 1945 utáni végrehajtási jogszabályok már nem tartalmaztak ingatlanárverés megsemmisítésére vonatkozó konkrét szabályt. Ráadásul 1960-tól mind az ingókra, mind az ingatlanokra már létezett dologi jogi szerzési szabály. Igaz, ennek második mondata oly szerencsétlenül lett megszövegezve, hogy abból ismét csak kétféle értelmezés alakult ki, külön az ingók, és külön az ingatlanok szerzésére nézve – az adós valódi tulajdonosi jogállásán túlmenően.

Ugyancsak nehéz kérdés, vajon a leütéssel való szerzés szempontjából kikerülhető lett volna-e az, hogy az árverés megsemmisítésének okai között szerepelt olyan is, amely az árverés folyamatában keletkeztetett, s így arra lényegében csak az árverés lebonyolítása után lehetett hivatkozni. Emiatt, ha alaki, eljárási okból meg kellett semmisíteni az árverést, az a vht. felfogásában az árverési vétel meghíúsulását okozta. Itt állhatott elő az az elhatárolási mód, amit SÁRFFY fedezett fel a bírósági ítéletek alapján, mégpedig hogy eljárási hibát kizárólag a végrehajtási eljárásban, míg az anyagi jog megsértését per útján lehetett orvosolni. Ezért az eljárási jogsértésre csak a végrehajtási eljárásban lehetett hivatkozni, s ennek érvényesítésére a 8 napos jogérvényesítési határidő kellően rövid volt, így az eljárási kérdés eldöntésétől függővé lehetett tenni az árverési vevő tulajdonszerzését. Ehhez kapcsolódott az a lehetőség is, hogy ingatlan lefoglalása ellen is lehetett halasztó hatályú igényperrel élni. S ez a körülmény előre megelőzhette magát az árverést is. Ha azonban nem ilyen jogorvoslással éltek a foglalással, vagy méginkább az árveréssel szemben, s az árverési vevő az eljárási hiba tekintetében jóhiszemű volt, akkor az ő tulajdonszerzésének utólagos meghíúsítása nehezen volt összeegyeztethető a jóhiszemű szerző védelmével. Különös módon azonban ilyen jogi kérdés eldöntésére irányuló jogvitát nem találtunk a döntvénytárakban.

Történetileg az 1994:LIII. tv. (*Vht.*) meghozataláig, illetőleg 1990-ig nem volt jelentősége az ingatlanok kényszerárverési vételének, mert a gyakorlatban addig nem igen alkalmazták. A piaccgazdaságra történt áttéréstől kezdődően azonban lényegessé váltak a *Vht.* idevonatkozó szabályai, amelyek szintén nem tartalmaztak külön rendelkezéseket az ingatlanárverés megsemmisítésének okait illetően. Helyettük – ahogyan ezt írásunk elején idéztük – a jogalkotó az 1952. évi III. törvény polgári perrendtartási szabályaira történő általános utalással kívánta

rendezni ezt a helyzetet⁶¹⁸, ami miatt az ingatlanárverés megsemmisítésére okot adó körülmények nem lettek pontosan meghatározva. A perrendtartás szabályaira történt általános utaló szabály –, amint azt a kommentár jelezte – még abban a szűk körben sem bizonyult elégségesnek a gyakorlat számára, amikor a fellebbezésre jogosultak körét kellett meghatározni, noha a jogorvoslatokra nézve egyébként saját szabályokat is megállapított a Vht.⁶¹⁹ Mindezek a végrehajtási szabályok bizonytalanságot szültek abban a tekintetben, hogy meddig és milyen okból lehet az ingatlanárverés megsemmisítését kérni.

Úgy véljük, hogy a kényszerárverési vétellel való tulajdonszerzés időpontjának dogmatikai szempontból igazolható megállapítása ahhoz kapcsolható, hogy a kényszerárveréssel a jogalkotó egy sajátos, a szerződő felek elhatározásán alapuló adásvételi szerződéskötési eljárást vett alapul, amelyet a forgalomban önkéntes alapon egyébként széles körben alkalmaztak. Ezen önkéntes árverési vétellel való tulajdonszerzésről, a tulajdonos személyének a megváltozásáról – az árverezett dolog birtokba adásánál – alkalmasabb módon tájékoztatta az érdekelt nyilvánosságot az árverés lefolytatása, s annak végén a leütés, s annak alapján a vevő, s ekként a tulajdonos személyének kinyilvánítása. S mivel a kényszerárverés szabályozásakor a jogalkotó ezt az eljárást, az ilyenfajta adásvételi szerződést vette alapul, ezért az annak során széles körben alkalmazott tájékoztatási módszer kívánczolt volna a kényszerárverés esetében is a tulajdonszerzés időpontjaként. Nem tartjuk véletlennek, hogy a vht. bírósági joggyakorlata következetesen az árverés befejezését tekintette tulajdonszerzést keletkeztető ténynek, még ha ezt – az árverés megsemmisítése iránti jogorvoslat hiányától – függő hatállyal bekövetkezően is állapította meg.

Irányadónak tekinthetjük az árverés megsemmisítésének lehetséges jogorvoslati útja tekintetében azt az elhatárolási módot, amit SÁRFFY fedezett fel a korabeli bírósági ítéletek alapján, nevezetesen, hogy eljárási hibát kizárólag a végrehajtási eljárásban, míg az anyagi jog megsértését per útján lehetett orvosolni.⁶²⁰ Ha pedig az eljárási hibára történő hivatkozás határideje az árverés befejeztétől számított rövid időtartam, akkor ennek bevétele nem okozhat jelentős érdeksérelmet a vevő részéről sem. Az ingóárverés jóhiszemű vevőjét védő szabályának alkalmazását viszont indokoltnak tartjuk ingatlan esetében is. Példaként szolgálhat ingó árverési vétele kapcsán hozott egyik kúriai ítélet.

Az ügyben személygépkocsi bírósági végrehajtási lefoglalása történt. A gépkocsi tulajdonosával szemben a gépkocsi megvételéhez kölcsönt nyújtott személy a kölcsön biztosítékaul vételi jogot kötött ki, amellyel még a foglalás előtt élt. Vételi jogával élt kölcsönnyújtó a foglalásról a foglalástól számított 5. napon értesült a végrehajtótól, azonban csak jóval azt követően indított igénypert, amikor már a lefoglalt gépkocsit árverésen kívül értékesítették, s a vételárat a végrehajtást kérő átvette, így a beszedett vételár iránt terjesztett elő keresetet a végrehajtást kérővel szemben.

A Kúria levezetése igen érdekes volt:

„A Pp. [1952:III. tv.] a 371. § (1) bekezdésének megfelelő igénykereset megindítására nem állapít meg határidőt. Figyelemmel azonban arra, hogy az igénykereset - annak lényegét tekintve - a lefoglalt vagyontárgy foglalás alól történő feloldását teszi lehetővé, s ezáltal annak végrehajtási

⁶¹⁸ Vht. 9. §: „Azokra az eljárási kérdésekre, amelyeket ez a törvény külön nem szabályoz, a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) és a végrehajtásáról szóló jogszabályok - a polgári nemperes eljárás sajátosságaiból eredő eltérésekkel - megfelelően irányadók.”

⁶¹⁹ Ld. 100. l.j. szövegét

⁶²⁰ „A pert megadó és pert megtagadó határozatok közti eltérés elvi határvonala feltehetőleg az, hogy eljárási szabálytalanság címén pernek nincs helye, anyagi érvénytelenségi jogcímen azonban igen.” SÁRFFY: A végrehajtási eljárás jogszabályainak magyarázata, Grill Károly könyvkiadóvállalata, Bp., 1938., 442. o. teteje

értékesítését akadályozhatja meg, eredményes igénykereset csupán addig az időpontig nyújtható be, amíg erre lehetőség van, azaz a foglalás fennáll. A Pp. 377. § (2) bekezdése az időben - a foglalás fennállása alatt - benyújtott igénykereset elbírálásának lehetőségét hosszabbítja meg abban az esetben, amikor a lefoglalt vagyontárgy értékesítése időközben megtörtént, de az értékesítésből befolyt vételár még rendelkezésre áll. A Pp. 377. § (2) bekezdését a bírói gyakorlat kiterjesztően értelmezi: eszerint nemcsak a bírói döntésre, hanem az igénykereset benyújtására is lehetőség nyílik mindaddig, amíg a pert tárgyaló bíróság az értékesítésből befolyt összeg kiutalásáról intézkedni tud.”.

Az ingatlanárverési vevő tulajdonszerzésének időpontja a Vht. rendszerében sem teljesen egyértelmű. A 153. § (2) bekezdésének b) pontja szerint, ha az árverési vételár teljes összegét befizette és eltelt 30 nap az árveréstől számítva, a végrehajtó az árverési jegyzőkönyv másolatával megkeresi az illetékes ingatlanügyi hatóságot az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzése iránt. E szabállyal nem egyezik viszont az a rendelkezése – amelyik a vht. 181. §-ával⁶²¹ hasonló módon – az árverés napja után esedékes bérbevételekre az árverési vevőnek ad jogot⁶²² A Vht. 153. § (2) a) pontját⁶²³ az egyik kommentár úgy magyarázza, hogy a vevő a vételár megfizetésével megszerezte a tulajdonjogot.⁶²⁴ Holott a törvényszöveg egyértelműen csak a vétel igazolásaként rendeli az árverési jegyzőkönyvnek az árverési vevő részére való megküldését.

C) A hatósági árverési vétellel való tulajdonszerzés szabályai a Ptk.-ban

XII. A Ptk. 5:41. §-ának rendelkezései, azok magyarázata és megjelent bírósági gyakorlata.

BEÍRNI AZT A BÍRÓSÁGI HATÁROZATOT, AMELY SZERINT EREDETI A SZERZÉS, CSAK AZ INGATLAN ESETÉBEN AZ ÁRVERÉS MEGSEMISÍTÉSE KIHAT A VEVŐ SZERZÉSÉRE

Az új Ptk. megalkotásával változtak az árverési vétellel való tulajdonszerzés anyagi jogi szabályai.

Fenntartotta a Ptk. az ingók és az ingatlanok kényszerárverési vételének azt a különbségét, hogy az ingóárverés vevője jóhiszeműsége esetén feltétlenül, még az árverés megsemmisítése

⁶²¹ „181. § Ha az elárverezett ingatlan bérbe vagy haszonbérbe van adva: a bérlők vagy haszonbérlők a használati jogot - ha csak az árverési feltételekben más ki nem köttetett, a vevőnek átbozsátani tartoznak; és pedig a haszonbérlők az árveréskor folyamatban levő gazdasági év végével, a szerződés módoszatai szerint, lakbérlők pedig a helyi szabályoknak megfelelő, ilyennek nem létében 3 hónapi felmondásra. Az árverés napja után esedékes bérösszeg a vevőt illeti. A bérlőnek vagy haszonbérlőnek a bérbeadó elleni, s esetleg a vételárra vonatkozó igénye, sértetlenül fennmarad.

Az árverés napjától, annak jogerőre emelkedéséig esedékes bérösszeget a bérlő vagy haszonbérlő, ha a vevő által az árverés megtörténtéről értesített, a végrehajtást szenvedőnek ki nem fizetheti, hanem a bíróságnál köteles letenni.”

⁶²² Vht. 154. § (3) bek.

⁶²³ (2) Ha az árverési vevő a teljes vételárat kifizette, és az árveréstől számított 30 nap eltelt, a végrehajtó megküldi az árverési jegyzőkönyv másolatát a) az árverési vevő részére az árverési vétel igazolása céljából”

⁶²⁴ „2. A tulajdonjog-változás bejegyeztetése

Amennyiben az árverésen az ingatlant megszerző vevő a jogszabályban előírt határidőn belül maradéktalanul megfizeti a vételárból még fennmaradó részt, úgy a végrehajtó intézkedik az ingatlan tulajdonjogának az átvezetéséről. Ennek folyamán mindenekelőtt megküldi a biztonsági papírra készített jegyzőkönyv két példányát az ingatlan vonatkozásában illetékes ingatlanügyi hatóság részére, továbbá egy példányt eljuttat az árverési vevőnek, ezzel igazolva, hogy a vételár megfizetésével megszerezte a tulajdonjogot. Az ingatlanügyi hatósági bejelentés határideje az árveréstől számított 30 nap - feltéve, hogy az árverés sikeresnek minősül és a vevő a vételárat megfizette.” Wolters-Kluwer Nagykomentár, Bp., 2013., szerk.: Dr. Gyekiczky Tamás, szerzők: Dr. Bíró Noémi et al, a Vht. 153. §-ához fűzött magyarázat 2. pontja.

nyomán is, megtartja tulajdonjogát. Ezzel szemben az ingatlan árverési vétele ilyen előnyt nem nyújt a vevő számára. Valójában ezzel a vht. szabályát tartotta fenn, mert ingatlan árverési vevője csak az árverés jogerőre emelkedésével szerezhette meg a tulajdont (ld. 128. l.).

Az ingatlanárverési vételre vonatkozó azon kivételes szabály kivételes szabálya megszűnt. A tulajdonszerzés időpontját maga a Ptk. határozza meg: ingók esetében a birtokbadáshoz, ingatlanok esetében a nyilvántartási bejegyzéshez kötve azt. Végül a fennmaradó terhek tekintetében is már kifejezett rendelkezést tartalmaz a Ptk.: minden korábbi teher megszűnik, kivéve, ha azok tekintetében az árverési vevő nem volt jóhiszemű. Ehhez képest a Vht. szabályai azonban eltérőek maradtak.

A szabály bírósági ítéletben egyelőre csak egy alkalommal nyert alkalmazást. A Fővárosi Törvényszéken indult ügyben az volt a kérdés, hogy az árverést szenvedett adós által felhalmozott vízdíj-hátralékokra tekintettel a víziközmű-törvény (2011:CCIX. tv.) 51. § (5) bekezdésére alapítva a szolgáltató az 58. § (1) bekezdése szerinti csőszűkítés szankcióját – tehát a vízvétel mennyiségének korlátozását – alkalmazhatja-e az ingatlan árverési vevőjével szemben, mert a jogvita alternatív fóruma, a fogyasztói testület, az 1997:CLV. tv. 32. § b) pontja alapján olyan ajánlást tett, hogy az ilyen szankció az árverési vevővel szemben nem alkalmazható.

A bíróság elsőfokon úgy foglalt állást, hogy a víziközmű-szolgáltatás hivatkozott törvényi szabályai különös, speciális jellegükre tekintettel megelőzik a kötelmi jogviszony relatív szerkezetére vonatkozó szabályt.⁶²⁵ Előbbi szerint a korábbi fogyasztói szerződés alapján felgyűlt ellenszolgáltatási hátralék nem csupán a szerződés szerinti, hanem az időrendben következő fogyasztót is terheli. Mivel ennek a csőszűkítő felszerelhetőségének szerződési szankcióját kifejezett törvényi rendelkezés kiterjeszti a szerződésen kívül álló féllel szemben is, ezért ez az álláspont megfelel a jogszabálynak. Az elsőfokú ítélet azonban olyan általános jellegűnek szánt indokot is tartalmazott, amivel viszont nehéz egyetérteni: „*Abból a tényből azonban, hogy az árverési vevő tulajdonjogát csak ezen dologi jogok terhelhetik, nem következik, hogy nem lehetnek olyan egyéb, kötelmi alapú jogosultságok is, amelyek az ingatlan új tulajdonosára kihatnak (BH 2003. évi 191. szám).*”. Az ügyben hivatkozott bírósági jogeset még a *quasi-bérlet* jogának megkonstruálása korszakában született, amelyre (bérleti szerződés bíróság által történő létrehozatalára, de akár a bérleti szerződés egyéb címen történő létrejöttére) éppen nem adtak jogcímet a vonatkozó jogszabályi rendelkezések. Tehát általánosságban ezt az érvet aligha lehet elfogadni. Viszont az adott ügyben kétségtelenül alkalmazandó speciális, kógens vízszolgáltatási szabály hatálya valóban átnyúlik a következő fogyasztói szerződésre, így akár az árverési vevő fogyasztói szerződésére is (mert a szolgáltatásra vonatkozó jogszabályi rendelkezés nem korlátozza e szankció hatályát meghatározott módon megvalósuló tulajdonszerzés esetére, pl. csak származékos tulajdonszerzésre). Ezért az ugyanazon fogyasztói helyet magában foglaló ingatlan újabb tulajdonosára éppen úgy vonatkoztatja a speciális szankciót, mintha az újabb fogyasztó és ingatlantulajdonos származékos szerző lenne.

Miért látjuk elvileg aggályosnak azt, hogy az árverési vétellel tulajdonjogot szerző fogyasztót terhelje e díjhátralék, illetőleg a sajátos szankció. E különleges, mert a kötelmi jogi kereteket átlépő szerződési szankció ugyanis az ingatlanok származékos tulajdonszerzése esetében az új tulajdonos részéről előre elhárítható. Ha valaki olyan ingatlant vásárol, vagy szerez, amelyiken vezetékes ivóvízszolgáltatás áll fenn, annak lehetősége van arra, hogy a jogelődöt felhívja, igazolja, vajon áll-e fenn díjtartozása, hasonlóképpen ahhoz a gyakorlathoz, amelynek során a

⁶²⁵ Ptk.-ban a kötelmi jognyilatkozat hatályára nézve a 6:9. §-a csupán utal a szerződés megfelelő szabályának alkalmazására, amelyek közül a 6:58. § szabálya látszik legközelebb állónak, ahhoz mint amelyik a kötelelemnek, s így a szerződésnek a felekre korlátozott hatályára vonatkozik.

társasházi közös költség megfizetéséhez való hozzájárulási tartozásról kérnek tájékoztatást a társasházi külön tulajdonú ingatlant megszerezni szándékozó vevők. Ilyen lehetősége azonban az árverésen licitálóknak nincsen, mert senkit nem kérhetnek fel ilyen tájékoztatásra, ők maguk pedig – adatvédelmi akadály miatt – nem járhatnak utána annak, áll-e fenn vízdíjhátralék az árverezendő ingatlanon. Egyedül a végrehajtó az, aki megtudhatja, fennáll-e ilyen díjtartozás az ingatlannal kapcsolatban, annak ellenére, hogy ez nem dologi teher, tehát az ingatlan-nyilvántartásba nincsen bejegyezve.

Azért látjuk indokoltnak, hogy a végrehajtó tájékozódjon erről és ennek eredményéről az árverési hirdetményben adjon tájékoztatást az árverelők számára, mert a Vht. 143. § (1) d) pontja megköveteli, hogy a végrehajtó feltüntesse az árverési hirdetményben „*az ingatlan ... jellemző tulajdonságait*”, amibe – úgy véljük, – bele kell érteni minden olyan körülményt, amelynek folytán az árverési vevő majd csak korlátozottan használhatja az ingatlant, s ide tartozóan: korlátozottan veheti igénybe az ingatlanon fennálló vezetékes ivóvízszolgáltatást, vagy egyébként többletfizetési kötelezettsége keletkezik. E tájékoztatás elmaradása miatt, mint a jogeset mutatta, a jóhiszeműen eljáró árverési vevő szenved indokolatlan joghátrányt.

A Ptk. törvényszerkesztők által az árverési vételre vonatkozó §-hoz írott kommentárja ⁶²⁶ (szerző: MENYHÁRD Attila) a tulajdonszerzés eredeti jellegének indokait részben forgalomvédelmi szempontokkal magyarázza (amiből egyenesen következik, hogy álláspontja szerint az eredeti szerzőismertető nem az *animus* hiánya, sem a jogbiztonság állami úton való érvényesítése magyarázza), részben pedig azzal kívánja alátámasztani, hogy a dologra vonatkozó korábbi tulajdonjog vizsgálata a tulajdonszerzésre vonatkozó hatósági határozat közvetett, az erre irányadó jogorvoslati rendszeren kívüli felülvizsgálatát jelentené. Utóbbival MENYHÁRD lényegében fenntartja a 2010. évi tankönyvének megállapításait. Mindezt kiegészíti azzal, hogy „*Az árverési vevő és a hatósági határozattal juttatásban részesülő jogszerzése mellett egyébként is fontos jogpolitikai indokok (pl. a hatósági közreműködéssel való szerzésbe vetett bizalom és az adós érdekeinek védelme is) szólnak.*”.

Az árverési vevővel szemben támasztott jóhiszeműségi követelmény tartalmát külön nem említi a magyarázat, csak a hatósági határozattal szerzés esete kapcsán hozza szóba, de vélhetőleg, a szabály azonossága folytán, a magyarázat az árverési vevő jóhiszeműségére is vonatkozik:

„*A hatósági határozattal való szerzés esetén a szerző akkor minősül jóhiszeműnek, ha harmadik személynek a dolgon fennálló tulajdonjogáról - vagy a dolgot terhelő jogáról - nem tudott és nem is kellett tudnia. Önmagában az arról való tudomás, hogy harmadik személy a dologra tulajdoni igényt támaszt, még nem teszi a szerzőt rosszhiszeművé, ha egyébként az igény megalapozottságáról a vevő nem tud és az adott helyzetben általában elvárható gondosság tanúsítása mellett nem is kellene tudnia. A jóhiszemű szerzés védelme arra az esetre is kiterjed, ha utólag a hatósági árverést megalapozó vagy a hatósági árverés elrendeléséről szóló döntést vagy az árverést utólag megsemmisítik, így a megsemmisítés a jóhiszemű árverési vevő által megszerzett tulajdonjogot nem érinti.*”.

A jóhiszeműség objektív és szubjektív változata közül MENYHÁRD a kötelmi viszonyokra alkalmazandó objektív, az elvárható gondosságot tartalmazó követelményt támasztja a dologi jog eredeti szerzőjével szemben.

Az árverési vevő jóhiszeműségét kizárólag az adós tulajdonosi mivoltára és a terhek, jogok fennálló voltára vonatkoztatja. Így látóköréből kimarad az az eset, ha az árverési vevő közrehat a végrehajtási és a szorosan vett árverési szabályok megsértésében. Igaz, ez már a kifejezett rosszat tevés, a *dolus malus* esete, de bizonyos, hogy ennek felmerülésével is megdől az árverési vevő jóhiszeműsége.

⁶²⁶ Kommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, szerkesztők: VÉKÁS Lajos és GÁRDOS Péter, Wolters Kluwer Kft. Bp. 2014., 2016., 2018. elektronikus változat az 5:41. §-hoz fűzött magyarázat

Nagyon fontos körülményt jelent az az értelmezése, hogy a hatósági árverés megsemmisítése esetén is tulajdonjogot szerez az árverezett ingatlan jóhiszemű vevője. Ezt a várakozását, sajnos, egyelőre nem igazolják vissza a kényszerárverés legfőbb esetének, a bírósági végrehajtási árverésnek a jelenlegi szabályai. A magyarázatnak a tulajdonszerzés időpontjára vonatkoztatott megoldását vélhetően erre az esetre is kivihetőnek szánhatta a szerző, amikor kijelenti: „A Ptk.-nak a tulajdonátszállásra vonatkozó szabályai mind hatósági határozat, mind hatósági árverés esetén főszabályok, mivel a hatósági határozat vagy a hatósági árverést szabályozó jogszabály eltérően rendelkezhet.”. Ha azonban a leggyakoribb esetre, a Vht. szerinti árverési vételre (megjegyzendő: nem tulajdonátszállás, mert nem származékos a szerzés) nem áll az, hogy az árverés megsemmisítése esetén is megtarthatja a tulajdonjogot a jóhiszemű árverési vevő, ez csak akkor látszik elfogadhatónak, ha az árverés megsemmisítésének eseteit a Vht. szabályai – a perrendtartásra visszautalás helyett (9. §) taxatívan felsorolná, ahogyan ezt tette a vht. 179. § első bekezdése, s ahogyan ezt kiemelte a törvényjavaslat miniszteri indokolása (128 lj.). A Ptk. főszabály jellegének szubszidiáriussá történt lefokozását, s egyáltalán a tulajdonjog szerzősmódjának eseteire vonatkozó szabályok zárt jellegének sérelmét maga maga MENYHÁRD is elfogadhatónak tekinti, azt a közigazgatási eljárásbeli hatósági árverés alkalmával fennmaradó terhek meghatározása körében adott hasonló magyarázata teszi nyilvánvalóvá: „Azt, hogy az ingatlanokat terhelő mely jogok maradnak fenn az ingatlan tulajdonjogának hatósági árverés útján történő megszerzése esetén, a hatósági árverésekre vonatkozó jogszabályok (elsősorban a Vht.) rendelkezései határozzák meg. A Ptk. a tehermentes szerzést csak eltérő rendelkezés hiányában alkalmazandó főszabályként határozza meg.”.⁶²⁷ Holott inkább megtévesztő jellege van a két szabály viszonyának, hiszen a végrehajtás törvényi szabályai lényegében lefedik a végrehajtási árverésen való tulajdonszerzés eseteit, tehát a két szabály valójában üti egymást.

A rosszhiszemű árverési vevővel szembeni, a valódi tulajdonos részéről támasztható tulajdoni keresetet MENYHÁRD a Ptk. szabályai alapján is kizártnak tekinti, a valódi tulajdonos számára csak a végrehajtási eljáráson belüli eljárásjogi jogorvoslatok lehetőségét ismeri el:

„a tulajdonjogát az árverés folytán elvesztő tulajdonos az árverés vagy a hatósági határozat jogszerűségének felülvizsgálata útján szerezhet érvényt a tulajdoni igényének, így a határozat megsemmisítése a tulajdoni igény érvényesítésének szükségszerű előfeltétele. Ezért ha a hatósági árverés (ez többnyire a bírósági végrehajtás körében történő árverési értékesítés) során nem az volt a dolog tulajdonosa, akinek tulajdonaként az ingatlant hatósági árverés útján értékesítették, az ingatlan eredeti tulajdonosa csak akkor érvényesíthet a hatósági árverés keretében - jogszerűtlenül - értékesített dologra tulajdoni igényt, ha a hatósági árveréssel vagy árveréssel szemben sikeresen élt jogorvoslattal. Ellenkező esetben ugyanis a tulajdoni igény érvényesítése keretében a határozatok tartalmi felülvizsgálatára a bírósági vagy hatósági eljáráson kívül kerülné sor, azok jogerejének érintése nélkül. Ha a tulajdonjogát elvesztő jogosult a határozat felülvizsgálata során már nem tudja a tulajdoni igényét érvényesíteni, tulajdonjogának elvesztése miatt kártérítési igénye lehet a tulajdonvesztést eredményező határozatot hozó vagy az árverést elrendelő hatósággal szemben.”.

A tulajdonjogi igények alapjogi védelme folytán nehéz egyetérteni a fenti állásponttal. A végrehajtási eljárásban benyújtható jogorvoslatok nemperes eljárásban kerülnek elbírálásra, így a ráadásul alapjogi védelmet élvező tulajdonjog elbírálására nem bírósági tárgyaláson kerülne sor, ami nemzetközi egyezményeinknek⁶²⁸ sőt kifejezett alaptörvényi előírásnak is

⁶²⁷ MENYHÁRD i.m. 5:41. §-hoz fűzött magyarázat negyedik bekezdése

⁶²⁸ Egyezmény az emberi jogok és alapvető szabadságok védelméről, Róma, 1950. november 4., 6. CIKK Tisztességes tárgyaláshoz való jog: „1. Mindenkinnek joga van arra, hogy ügyét a törvény által létrehozott független és pártatlan bíróság tisztességesen nyilvánosan és ésszerű időn belül tárgyalja, és hozzon határozatot polgári jogi jogai és kötelezettségei tárgyában,”; Európai Unió Alapvető Jogokról szóló Kartájának VI. Címe 47. cikkének második bekezdésében szereplő első mondatának alábbi, hasonló követelménye: „Mindenkinek joga van arra,

ellentmondana.⁶²⁹ A vht.-nak a Vht.-vel lényegében megegyező szabályai sokévtizedes gyakorlatának is ellentmond a kommentár álláspontja. Érvelésével kapcsolatban ismételtén utalunk SÁRFFY Andornak az eljárási és anyagi jogi érvénytelenség jogkövetkezményeinek elhatárolására adott, fentebb már hivatkozott álláspontjára: „*A pert megadó és pert megtagadó határozatok közti eltérés elvi határvonala feltehetőleg az, hogy eljárási szabálytalanság címén pernek nincs helye, anyagi érvénytelenségi jogcímen azonban igen.*”, továbbá: „*Az árverési vevő rosszhiszeműségére alapított jogok azonban csak peres úton érvényesíthetők.*”⁶³⁰.

Tulajdoni igényeknek végrehajtási eljárási nemperes eljárásban való elbírálhatósága („*a tulajdonjogát az árverés folytán elvesztő tulajdonos az árverés vagy a hatósági határozat jogszerűségének felülvizsgálata útján szerezhet érvényt a tulajdoni igényének, így a határozat megsemmisítése a tulajdoni igény érvényesítésének szükségzerű előfeltétele.*”⁶³¹) eleve kilátástalan, hiszen a végrehajtási eljárási jogorvoslatok során tárgyalásra nincs lehetőség, az eljárásban kizárólag a Vht. vagy más végrehajtási eljárási szabály alkalmazására kerülhet sor, de anyagi jogszabály alapján való döntésre aligha.

Az új Ptk. árverési vétellel való szerzésre vonatkozó rendelkezései továbbra is fenntartják korlátozott voltukat, vagyis nem terjesztik ki hatályukat, s ezáltal nem vonatkozik az eredeti szerzés összes következménye a tulajdonnak a jogszabály kötelező rendelkezése folytán történő, de nem hatósági közreműködéssel megvalósuló elárverezésére.

Megtévesztő, mert dogmatikai elvvel ellentétes a Ptk.-nak az a szabálya, amelyik szerint a jóhiszemű árverési vevő tehermentesen szerzi meg a tulajdont, egyrészt mert az eredeti szerzésnek nem ez a *sine qua non*-ja, másrészt mert a szabály leggyakoribb esetében, a bírósági végrehajtási árverés alkalmával a Vht. 137. §-a, továbbá 141. § (3) a), b), c) és f) pontja ettől eltérően rendelkezik.⁶³²

Az 5:41. § (1) bekezdésének szabályával kapcsolatban –, amely átvette a 120. § első mondatának szövegét – hadd említsük meg, hogy ez a szabály, dogmatikailag úgy látszana helyesnek, hogy a jóhiszemű árverési vevő annak ellenére tulajdont szerez, hogy ahhoz a tulajdonos nem járult hozzá. Ehhez képest jelenthet többlétszabályt az, hogy ez a rendelkezés akkor is alkalmazandó, ha a tulajdonos nem az árverést szenvedett személy volt.

Az ún. hatósági árverési vétellel való tulajdonszerzés körében a jogerős bírói marasztaló ítélet végrehajtását tekintjük tekintjük irányadónak, mert a tulajdonszerzést feltételező tulajdonvesztés – bár a tulajdonos akarata ellenére történik meg, azonban – a tulajdonosi átruházó akarat ellenében való tulajdonszerzés beletartozik az alkotmány szerinti két normatív kivétel egyikébe. A hatósági végrehajtási árverés megtörténik olyan esetben is (végrehajtási záradékkal ellátott okirat), amikor ezt nem előzi meg jogerős bírói ítélet marasztaló rendelkezése, azonban ezen végrehajtással szemben 2018. jan. 1.-je óta már nem lehet

hogy ügyét a törvény által megelőzően létrehozott független és pártatlan bíróság tisztességesen, nyilvánosan és ésszerű időn belül tárgyalja.”.

⁶²⁹ XXVIII. cikk (1) bekezdés

⁶³⁰ SÁRFFY Andor: A végrehajtási eljárás jogszabályainak magyarázata, Grill Károly könyvkiadóvállalata, Bp. 1938., 442. o. teteje, illetve 441. o. harmadik bek. első mondata

⁶³¹ MENYHÁRD i.m. 5:41. §-hoz fűzött magyarázat elektronikus változatának harmadik bekezdése

⁶³² A 137. § a telki szolgálat, a közérdekű használati jog, a bejegyzett vagy a törvényen alapuló haszonélvezeti jog fennmaradását, a 141. § (3) bekezdése a lakottan történő árverezést rendeli függetlenül attól, hogy az árverési vevő tudott, vagy tudhatott-e a bentlakó ekként biztosított lakáshasználatáról.

végrehajtás korlátozása, megszüntetése iránti keresettel élni azon a címen, hogy a záradékolt követelés érvénytelen, vagy nem is jött létre, szemben a korábbi szabályozással.⁶³³ Igaz, hogy a Pp. 129. §-a lehetővé teszi a perbírószám számára, hogy a per tárgyát képező követelésre vezetett, folyamatban lévő végrehajtási eljárást felfüggeszthesse, azonban, ez a per – szemben az 1952. évi III. tv. 370/A. § (1) bekezdésével – nem élvez soron kívüli elbírálást, sem pedig olyan eljárást, amelyben a keresetlevél benyújtásától számított 15 napra tárgyalást kell kitűzni, ami folyamatban lévő végrehajtás korlátozása vagy megszüntetése kérdésében alapvető fontosságú. Ezen felül azonban a végrehajtás felfüggesztésének feltételei is eltérnek a 2018. előtti szabályoktól. A Pp. 129. §-a ebben a körben pusztán csak visszautal a Vht. egészének alkalmazására. Ebből nem derül ki egyértelműen, hogy annak melyik szabályát kell követni. A végrehajtás felfüggesztésének a feltételeit a Vht. annak alapján különbözteti meg, hogy ki kéri ezt: a végrehajtást kérő kérelmére köteles felfüggeszteni, ha mások jogát ez nem sérti.⁶³⁴ Az adós által indított érvénytelenségi perben a Pp. 129. § szerinti felfüggesztés kérése, az adós által kért felfüggesztés Vht. 48. § (3) és (5) bekezdéséhez áll legközelebb. A (3) bekezdésben a felfüggesztés okaként említett méltányolható körülmény miben létét az (5) bekezdés határozza meg példálózó módon: az adós által eltartott személyek száma, az adós, vagy általa eltartandó személy tartós és súlyos betegsége, valamint a végrehajtási eljárás során bekövetkezett és az adóst is sújtó természeti katasztrófát. A felfüggesztési okoknak különleges méltányolható körülményekre szorítása nem felel meg annak a követelménynek, amit az Alaptörvény – a korábbi alkotmányhoz képest – szigorúbban állapított meg, nevezetesen, hogy „Mindenkinek joga van ahhoz, hogy ... valamely perben a jogait és kötelezettségeit ... bíróság tisztességes és nyilvános tárgyaláson, ésszerű határidőn belül bírálja el.”⁶³⁵ Hiszen, ha a végrehajtás felfüggesztéséhez szükséges különleges körülményekhez kötött méltányolható ok nem merül fel, s emiatt a végrehajtás felfüggesztésére nem kerül sor, akkor aligha bírálhatja el az érvénytelenségi per bírósága ésszerű határidőn belül a keresetet, ha erre már csak azután kerül sor, hogy a per tárgyát tevő kötelezettséget már a folyamatban lévő végrehajtási eljárásban már végrehajtották.

Végül, – a korábbiakban többször hangsúlyozott – eredeti szerzés módjával ellentétes az 5:41. § (3) bekezdése, mert a származékos szerzés időpontjához (ingók: birtokbavétel, ingatlanok: bejegyzés) köti az árverési vevő tulajdonszerzését. Ennek a szabálynak azután ellentmond a Vht. ingatlanárverési szabálya, amelyik az ingatlan bérjövedelmei közül az árverést követően esedékes részletekre is az árverési vevő javára való a letétbe fizetést rendeli.⁶³⁶ Az 5:41. § (3) bekezdése szabályának negatív oldali, hátrányos következménye a tulajdonosi kárveszélyviselés problémájának felmerülését okozhatja, ha az ingatlan az árverés befejezése, majd az árverési vevő általi birtokba vétele után,⁶³⁷ de még a bejegyzés előtt pl. tüzeset miatt megsemmisül. Igaz viszont, hogy ha a leütéssel szerez tulajdont a vevő, akkor ez a probléma fokozottan felmerül, főltéve, hogy egyidejűleg nem veheti birtokba az ingatlant. A vételár kifizetése előtti birtokbalépés kockázata azonban nagyban csökkenthető lenne a megfelelő összegű bánatpénz elvesztésének szankciójával.

⁶³³ A 2018. jan. 1-jétől érvényes szabály a Pp. 528. § (2) bekezdésének a)–d) pontjai, a korábbi szabályozás a 1952. évi III. tv. 369. § a) pontja.

⁶³⁴ Vht. 48. § (1) bekezdése

⁶³⁵ Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdése

⁶³⁶ Vht. 154. § (3) bekezdése

⁶³⁷ Kétségtelen, hogy a Vht. a birtokbavétel és a tulajdonszerzés időpontját igyekszik egymáshoz közelíteni: a 154. § (1) bekezdése szerint a vételár teljes befizetését és az árveréstől számított 30 nap elteltét követően léphet birtokba a vevő, a 153. § (2) b) pontja szerint pedig ugyanebben az időpontban pedig keresi meg a végrehajtó az ingatlanügyi hatóságot az árverési vevő tulajdonának bejegyzése iránt.

A bírói végrehajtási árverési vétellel való tulajdonszerzés egyértelműen eredeti szerzőismódba tartozásából következően a törvényalkotó széleskörű dogmatikai szabadsággal rendelkezik e tulajdonszerzést kiváltó jogi tény meghatározásakor (a dolog birtokba adása, illetve az ingatlan tulajdonjogának bejegyzése), ugyanakkor biztosítania kell, hogy a dologi jog szerint jóhiszemű árverési vevőnek – az árverés leütésével, az árverési jegyzőkönyv kiállításával, vagy az árverési vételár kifizetésével – megszerzett várományi joga védve legyen tulajdonjoga megszerzéséig terjedő időben, valamint ezt a várományi jogát az árverés esetleges bírósági megsemmisítése se érintse, ha annak okával kapcsolatban sem volt rosszhiszemű az árverési vevő. Mindazonáltal az árverés megsemmisítése is indokoltan megakadályozhatja a jóhiszemű árverési vevőt a tulajdonszerzésében — s ebben a, feltéve hogy az árverés megsemmisítésének esetei a törvényben „tűzetesen meg vannak állapítva”.⁶³⁸ Ellenkező esetben nem pusztán a szerzett jogok védelmének elve, hanem általában a jogbiztonság alkotmányos elve sérül.

C) A tulajdonhoz való alapjog sérthetetlen, lényegi tartalma

Bár a 64/1993. (XII. 22.) AB határozat negatív megállapítása óta az alkotmánybírósági gyakorlat következetes abban a felfogásban, hogy a tulajdonhoz való jog lényegi tartalma nem meghatározható, mégis a jogirodalom (Téglási András) felveti ezen alapjogi probléma megoldásának szükségszerűségét. Hiszen mind az *Alkotmány*, mind az *Alaptörvény* vonatkozó szabályai minden alapjogról kifejezetten feltételezik ennek meglétét. Tehát valójában alkotmányosértő az ezt tagadó állítás. Jelöltnek az Európai Jog 2024. év 1 számában megjelenő tanulmánya a tárgybéli alkotmánybírósági határozatok és jogirodalmi nézetek, s főleg a hatályos alkotmányok tételes rendelkezései közötti összefüggések feltárásával kimutatta, hogy a tulajdonhoz való alapjog lényegi tartalmát a tulajdonosnak tulajdonának áruba bocsátására vonatkozó akarata, vagyis a tulajdonjogba tartozó rendelkezési szelvényjognak az az eleme képezi, amelyet a polgári jog tudománya a tulajdonosi *animus*-nak nevez. Tehát a tulajdonosnak az a dologi joghatályú, a tulajdonjog átruházását megvalósító, régi jogi terminológiánk szerint, dologi jogügylete képezi, amivel véghezviszi a tulajdonjog átruházását a származékos szerzőismóddal szerző, kötelmi jogügyleti partnerére. Ez az a jognyilatkozat, amit feltétlen jelleggel védett mind az *Alkotmány*, s feltétlen jelleggel, azaz a törvényhozó aktusával szemben is véd az *Alaptörvény* az alkotmányos alapjogokra vonatkozó védelemmel.

Viszont e feltétlenül sérthetetlen, lényegi alapjogi tartalom védelme alól maguk az alkotmányok – a jogszabályszerkesztés szabályai szerint – szabadon tehetnek kivételt, mégis ezeknek a kivételeknek is meg kell felelniük a polgári jogegyenlőségre, a jogállamiságra és az árutulajdonra alapított jogtípus jogdogmatikai elveinek, tételeinek, különben maga az alkotmányi szabály is önkényes lesz. Ha tehát minden kétséget kizáróan ilyen alkotmányi berendezkedés mellett dönt az adott ország alkotmányozó hatalma, akkor az ennek megfelelő alkotmány szabálytartalma is csak úgy maradhat tisztességes, ha maga az alkotmány is e három elvből aggálymentesen levezethető jogdogmatikai elveknek, jogtételeknek megfelel.

⁶³⁸ Az idézet helyéről a 128 lj. tájékoztat. „Az ingatlanárverés megsemmisítésének a Vht. 179. §-ban taxative felsorolt legsúlyosabb alaki sérelmek miatt van helye.” in Fehérvári Jenő: Magyar Polgári Végrehajtási jog rendszere, hatodik javított, kiegészített s némileg összevont kiadás, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Bp., 1941., 214. oldal XVI. pont (Ingatlanvégrehajtás pénzkövetelés behajtására elnevezésű Harmadik Fejezetben belül). A vht. 179. § első bekezdésének bevezető mondata: „179. § Ingatlanokra fogatosított árverés megsemmisítésének, csak a következő esetekben van helye:”, az a)–g) pontok alatt sorolja fel a megsemmisítés eseteit, a második és harmadik bekezdés részletszabályokat ad.

Jelölt említett alkotmányjogi tanulmánya vélhetően tisztázta, hogy ezen alkotmányos kivétel (i)a jogerős bírói ítélet végrehajtása során alkalmazott kényszerárverési vétellel való tulajdonvesztés, illetőleg tulajdonszerzés és (ii) a kisajátítás. Előbbibe lesz besorolható az elkobzás (mint a polgári jog tulajdoni részében szabályozott hatósági határozattal való tulajdonvesztés, tulajdonszerzés) feltéve, ha az elkobzási határozat (s általában a *Ptk.* 5:41. s köv. § szerinti hatósági határozat) alá van vetve a tisztességes eljárás követelményeit vizsgáló, alkotmányjogi panaszjárásnak, amint hogy ez jelenleg annak ellenére sincs így, hogy nemzetközi szerződésünk követeli meg az elkobzás alkalmazását.

Budapest, 2024. február 7.

(Pesta János)