

Tézisek
A TULAJDONOSI ANIMUS JOGÁGAKON ÁTÍVELŐ SZEREPE
 a végrehajtási árverési vétellel való tulajdonszerzéstől a
 tulajdonjogi dogmatikán át az alkotmányos
 tulajdonvédelemig
 c. doktori értekezéshez

1. A kutatás célja és indokoltsága

A kutatás kiinduló célja az volt, hogy feltárja a jogerős bírói ítélet marasztaló rendelkezésének végrehajtására elrendelt árverési vétellel való tulajdonszerzés jellemzőit.

A téma választását indokolta, hogy az ilyen nem önkéntes, tehát kényszerárverési vétellel való tulajdonszerzésnek – az eredeti vagy származékos szerzés körébe való – besorolásáról jogirodalmunk és joggyakorlatunk másfélszáz év alatt nem jutott megnyugtató álláspontra. Bár a *Ptk.* törvényszerkesztői kommentárjának frissülő elektronikus változata az eredeti szerzés mellett foglal állást, azonban olyan indokok alapján, amelyeket nem látunk kellően megalapozottnak.¹

Ráadásul az ilyen fajta ingatlan-tulajdonszerzést elsőként megállapító jogszabály (1959. évi IV. tv. 120. §) nyelvtani, jogdogmatikai tartalma tekintetében a hatálybalépése óta eltelt kereken hatvan esztendő alatt a bírói gyakorlat egymástól szögesen eltérő határozatokat produkált (pl. 6, egymástól különböző eredményre vezető legfelsőbb bírósági, ún. elvi határozat született), s a jogirodalom sem volt képes ebben a tárgyban egyértelmű dogmatikai segítséget nyújtani.

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

A témaválasztás látszólagosan perifériális, valójában jogágakon átvezető, sőt jogelméleti vonatkozást is mutató jellege azt igényelte, hogy a kényszerárverési vétellel való tulajdonszerzés szerzőmódbeli besorolásakor elhatárolónak talált szempontot (a tulajdonos átruházó akaratnyilatkozatának feltételezett hiánya) összevessük a dologi jogban található eredeti szerzőmódok valamennyi esetével, tisztázandó a feltételezett elhatároló tényező létének, illetőleg hiányának valóban eligazító voltát. Ugyanígy bizonyítani kellett, hogy a származékos szerzést megvalósító, kötelmi különös részi tulajdonátruházó szerződések csoportjában valóban nélkülözhetetlen elem-e a tulajdonos átruházó akaratnyilatkozata. S ehhez fel kellett használni és érvényesíteni az *animus*-nak az újabb jogirodalmunk által ismét felfedezett szerepét: az ún. véghezvivő jellegét, vagyis, hogy általa száll át a tulajdonjog; tehát az vált tisztázandóvá, vajon ez a véghezvivő jelleg valóban érvényesül-e.

A származékos szerzőmódon belül előzetesen tisztázandóvá vált, vajon a származékos szerzés során a tulajdonos átruházó akaratnyilatkozata azért nélkülözhetetlen-e, mert ez következik-e a

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.” Gárdos Péter, Vékás Lajos (szerk.): Nagykomentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, 5:41. §-hoz fűzött magyarázat (szerző: Menyhárd Attila).

tulajdonos rendelkezési jogából. Vizsgálendóvá 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 feladja a származékos szerzés dologi jogügyletének definíciószerű véghezvivő jellegét, mert „*Praktikus szempontból mégis ez az utóbbi megoldás tűnik követendőnek*”.²

Vagy ehelyett 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).³ 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.

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. Holott a tulajdon átszállásáról való értesülés előfeltétele annak, hogy az új tulajdonos tulajdonjogát 3. személyek tiszteletben tartsák már az átszállás pillanatától kezdve. Egyébként azonban nem várható el a 3. személyektől ilyen magatartás.

A kutatás során külön tanulmányban igyekeztünk igazolni ezen követelmény mellőzhetetlen voltát a származékos tulajdonszerzés során. E tanulmány a Magyar Jog 2019. évi 2. számában jelent meg, amit kiegészített az Európai Jog 2021. októberi 5. szám 9–23. oldalán közölt tanulmány.

Vizsgálni kellett, 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 nyilvánkönyvi bejegyzés mégsem lenne része az *animus*-nak.⁴ 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 dologi jogügyletben 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, hogy valójában *nem* 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 szükséges dologi jogi jognyilatkozat (régiesen dologi jogügylet) valóban kétoldalú akaratnyilatkozat, szerződés-e? Továbbá miként egyeztethető össze a dologi megegyezés *Ptk.*-beli követelménye azzal a régóta fennálló, ugyan Grosschmid által „*anomál*”-nak nevezett, nyilvánkönyvi szabállyal, miszerint az átruházó tulajdonos egyedül is fel van jogosítva arra, hogy a maga által kiállított egyoldalú bejegyzési engedélyt a nyilvánkönyvi hatóságnak bejegyzésre benyújtsa,⁵ 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

² 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.

³ Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 44. §-ának (1) bekezdése – 2024. október 1.-jétől – ezen változtatott, és valamennyi érdekelt félnek közös eljárási kérelmére engedi csak a bejegyzést, tehát a bejegyzési engedély anyagi jogi dogmatikai érvényesülését az eljárási szabály nem kikövezi, hanem háttérbe szorítja.

⁴ CSIZMAZIA— GÁRDOS i.m. 30. o. második hasáb első bekezdése.

⁵ 1997. évi CXLI. tv. (*Inyt.*) 26. § (7) bekezdés II. mondata.

jognyilatkozat kétoldalú jogügylet, ez miképp egyeztethető össze az adásvétel eladói főkötelezettségével, amely a tulajdonjog átruházását az eladó főkötelezettségévé teszi.

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 átruházási 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.

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

Másfelől tisztázást igényelt az is, hogy az ún. Tulajdonátruházó szerződések csoportján⁶ 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 akaratát ebben nem jelenik meg, vagy 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.⁷

A kényszerárverési vétellel való tulajdonszerzés anyagi jogi jellemzőinek keresésén túl e tulajdonszerzés eljárásjogi vonatkozásainak vizsgálata szinte önként adódott, hiszen a bírósági végrehajtás szabályai nagyban befolyásolják az egyébként a dologi jogban szabályozott ezen tulajdonszerzés feltételeit.

A bírói ítélet végrehajtása mint a jogállamiság részét képező jogbiztonság zárókövét jelentő hatósági eljárás, benne a kényszerárverési vétellel történő tulajdonvesztés, illetőleg - tulajdonszerzés nem csupán a címbeli jogintézmény alkotmányjogi összefüggéseinek újfajta keresését, hanem általában a tulajdonátruházási akarat alkotmányjogi vonatkozásának vizsgálatát is igényelte. Ennek keretében merült fel, hogy létezik-e a tulajdonjog e részjogosítványának — a többi tulajdonjogi részjogosítvány esetről-esetre változó, egyedi jellegű alkotmányos védelmétől eltérő, — normatív alkotmányos védelme.

Talán tobzódásnak tűnhet a kutatási területnek az ilyen látszólag parttalan kiterjesztése, de a jogéletben a különböző jogágakban elhelyezett szabályok egyszerre érintik a jogalanyokat, így e dologi jogviszony alanyait is, ami indokolja e kapcsolódó szabályok együttes vizsgálatát. Alátámasztotta ezt az indokot a címbeli tárgyra vonatkozó, konkrét jogalkotási *lapsus*⁸ sajnálatosan hosszan tartó léte is. Valójában azonban, e sokágú összefüggésrendszert a polgári jog egyik centrumát jelentő árutulajdonjognak, s benne a tulajdonos tulajdonátruházási

⁶ Ptk. Hatodik Könyv XIV. Cím

⁷ Magyar Jog 2019. évf. 2. szám 75–99. oldal, Európai Jog 2021. évf. 5. szám 9-11. oldal.

⁸ Vht. 127. § (1) bekezdés és Ptk. 5:41. § (2) bekezdés középső fordulat, továbbá Vht. 137. § (1) bekezdés a)–d) pontja és Ptk. 5:41. § (4) bekezdése; ez utóbbiról Kúria Pfv. 21.884/2018/6. határozat: „[11] A Ptk. 5:41. § (4) bekezdése alapján a hatósági árverés útján történő tulajdonszerzés esetén a harmadik személynek a dolgot terhelő jogai szűnnek meg, a Vht. 137. § (1) bekezdésében meghatározott korrekcióval. ”. Márpedig sem a *lex specialis*, sem a *lex posteriori* értelmezési elve nem vezet ilyen értelmezési eredményre, nyilvánvaló tehát a szerkesztési tévesztés, ami, persze, nem lenne kirívó, csak éppen ennyi időn keresztül történő fenntartása már nem bagatellizálható.

akarátának – a piacgazdaságon és jogállamiságon alapuló jogrendben megjelenő – alapintézményi jellege hozza létre.

2. A kutatás módszere

A kutatás témájának a magyar jogrendszerre történt szűkítése helyet engedett a címbeli jogintézmény hazai jogtörténetének részletesebb bemutatásához. A jogtörténeti vizsgálat a rendi jog ezzel kapcsolatos intézményeinek és a még csak keletkező polgári jogegyenlőségen alapuló magánjog korai végrehajtási rendszerei megoldásainak összevetésével kezdődött, majd folytatódott a polgári joghoz illeszkedő kifejtett végrehajtási rendszerben bevezetett alapvető jogszabályi különbségek megvilágításával.

Vélekedésünk szerint e hosszabb időszakra visszanyúló jogtörténeti vizsgálat alkalmas lehet arra, hogy az adott jogintézmény dogmatikai lényegét is megmutassa. A magyar jogrendszerben végzett történeti vizsgálati módszer választását ugyanakkor alátámasztotta az a közismert jogtörténeti tény is, hogy kialakulásakor polgári magánjogunknak ez a területe (a tulajdonjog) a XIX. századi Európa egyik élvonalbeli polgári jogára, az osztrák polgári törvénykönyvre, és telekkönyvi jogára támaszkodhatott, s ezáltal nem vált unikális, elszigetelt zárvánnyá.

A történeti vizsgálati módszer jegyében végzett kutatás elemezni kívánja a bírói ítéletnek a marasztalt fél vagyona terhére történt végrehajtása szabályain belül azt, hogy a jogszabályok miként teremtették meg a végrehajtott követelés kielégítésének vagyoni ellenértékét: kezdve a kötelezett vagyontárgyának jogosult általi használatba vételével, majd eljutva az államilag kikényszerített árverési értékesítésből befolyó vételár jogosultak részére, valamint az eljáró végrehajtó részére történő, jogszabályok által rendezett kiosztásáig, természetesen csak az ilyen árverési vétellel való tulajdonszerzés szempontjaira korlátozódva. E tárgykörben az értekezés végigköveti a vonatkozó jogszabályokat a rendi magyar jog utolsó korszakától kezdve a kialakult polgári jogegyenlőség jogának, majd az 1945–90 közötti ún. szocializmus jogán át, egészen az ezt követően helyreállított árutulajdonjog és piacgazdaság polgári jogának koráig terjedően.

A kutatás módszeréhez természetesen hozzátartozik a téma bírói gyakorlatának és jogirodalmi eredményeinek ezen jogtörténeti korszakokként elkülönített módon történő áttekintése is.

A tulajdonjog dologi sajátosságain túl az elemzés kitér a tulajdonjog megszerzése szabályainak szerződési jogra gyakorolt rendszerező hatására, mert ezáltal válik igazolhatóvá az eredeti és származékos szerzőmódot megkülönböztető tulajdonosi átruházási akarat elhatároló jellege, kimutatva, hogy mindenegyes eredeti szerzőmód törvényben szabályozott esetében ez hiányzik, vagy közömbös.

A származékos szerzőmód kapcsán pedig a kötelmi különös rész ún. tulajdonátruházó szerződéstípusaiban – szintén az elhatárolási szempontot igazolandó – vizsgálni kellett, hogy a tulajdonosi átruházási akarat valóban véghezvivő jelleggel szerepel-e a tulajdonátruházást teljesítő fél törvényi főkötelezettsége körében, vagyis az ilyen szerzés valóban származékos szerzés-e. Végül ugyanez a tisztázás vált szükségessé az egyéb olyan kötelmi szerződéstípusokban, amelyekben ugyancsak tulajdonszerzés következik be, mégpedig úgy, hogy az ilyen szerződés teljesítésével új dolog, tehát új tulajdon keletkezik anélkül azonban, hogy annak tulajdonát az azt létrehozó fél megszerezne (pl. a vállalkozó az általa a megrendelő telkére emelt épület tulajdonát), amely ténynél fogva a létrehozó fél azt át nem ruházhatja a szerződő felére, mert az ellentétes lenne a *Nemo plus iuris ad alienum transferre potest quam ipse haberet* elvével. Vajon milyen módon szerzi meg az ilyen új dolog tulajdonát a szerző fél, ha szerzése bizonyosan nem származékos módon történik, viszont a tulajdonjog megszerzésének zártkörű dologi jogi szabályainak egyike sem értelmezhető olyanként, mint ami erre a szerzésre megoldást nyújtana, és a vonatkozó kötelmi szerződés törvényi szabályai sem kínálnak erre megfelelő szabályt.

A kutatás témája azt is igényelte, hogy a vizsgálat kiterjedjen az eljárásjog, vagyis a végrehajtási jog, közelebbről a bírósági végrehajtás területére, annak a tárgyat érintő szabályainak vizsgálatára is, mert ezek az eljárási szabályok befolyásolják a tulajdonszerzés dologi jogi szabályait, érintik, bizonyos esetben keresztezik azok érvényesülését.

Mivel a jogerős bírói ítéletet követő bírósági végrehajtási árverési vétellel való tulajdonszerzés a jogbiztonság, az anyagi jogszabályoknak való érvényszerzés végső záróköve, ez a körülmény, legalábbis ebben a körben, már önmagában indokolta vizsgálat kiterjesztését az alkotmányjog területére. Ezen felül azonban a dologi jog alapján történő tulajdonszerzés két szerzőmódja közötti elhatároló szempont vélhető megtalálása maga után vonta az ilyenként értékelt árutulajdonosi rendelkezési jog részét képező, a dolog állagának áruba bocsátásáról való rendelkezési jog olyan szempontból történő áttekintését is, hogy az alkotmány ezt a tulajdonosi részjogosítványt miképpen védi: úgy, ahogyan a többi tulajdonjogi szelvényjogot, vagy ezen alkotmányos alapjog szerinti védelem alá vont egyéb jogot, tehát esetről-esetre eltérő módon, egyedileg meghatározott tartalommal vagy másként.

A kutatás módszeréhez tartozik az is, hogy a vizsgálat kereste az árutulajdonjog megtalálni vélt jellemzőit a — kontinentális jogrendszerektől, s így az osztrák jogból kifejlődött magyar polgári jogtól is meglehetősen távolos — *common law* angol jogában is. Feltételezve azt, hogy ha az alapvetően esetjogra épült *common law*-ban sikerül kimutatni e tulajdonjogi sajátosságok meglétét, akkor ez indíttatást jelenthet ezeknek további, más országok jogrendszerében való kutatása számára is.

3. A kutatás eredményeinek összefoglalása

A kutatásnak, szerző által vélt eredményei röviden a következő megállapításokban foglalhatók össze a közbenső tanulmányok alapján.⁹

3.1. A tulajdonjog mindenkivel szemben érvényes hatálya a joggal szembeni legáltalánosabb követelmény egyikének dologi jogban való kifejezését jelenti, ami egyúttal a tulajdonnal szembeni legalapvetőbb elvárás humánológiai megfigyelésén is alapul.¹⁰

3.2. A tulajdonjog kétféle dologi jogi szerzőmódja közötti választóvonalat egyfelől a tulajdonos tulajdonátruházó akaratának a megléte, másfelől annak hiánya, vagy közömbös volta jelenti. Tehát míg eredeti szerzés esetében kizárt, vagy közömbös a tulajdonos tulajdonátruházó akarata, addig származékos szerzés esetében ennek megléte olyannyira mellőzhetetlen feltétel, hogy ez szállítja át a meglévő tulajdonjogot annak új jogosultjára.

3.3. A származékos tulajdonszerzéshez nélkülözhetetlen, tulajdonátruházást megvalósító tulajdonátruházási tulajdonosi akarat ebbeli minőségéhez az is szükséges, hogy az *animus* olyan formát öltjön, ami valamennyire is, s mégha az ingók átruházásakor bizonyos elismert kivételektől eltekintve is, de lehetővé tegye azt, hogy általa a tulajdonátruházásról – már annak időpontjában – legalább az érintett 3. személyek elvileg tudomást szerezhessenek, ami előfeltétele ezen jogváltozás követésének. 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

⁹ Magyar Jog 2019. évf. 2. szám (75–99. oldal), Európai Jog XXI. évf. 2021. év 5 szám (9–23. oldal); ide sorolható még szerzőnek az Európai Jog XXII. évf. 2022. év 3 számában (29–42. oldal) és Európai Jog XXII. évf. 2022. év 1 számában (49–55. oldal), valamint az Európai Jog XXIV. évf. 2024. év 1 számában () megjelent tanulmánya is.

¹⁰ „Ownership is one of the 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’ would live in a world that is not our world.”, A. M. Honoré: Ownership, *in*: Oxford Essays in Jurisprudence, szerk.: A. G. Guest; Oxford: Oxford University Press, 1961. (a továbbiakban: eredeti közlés), pp. 107–147. idézett sorai 107. oldal első bekezdésében szerepelnek. E műnek jelen sorok szerzője által felhasznált forrása: Journal of Institutional Economics (2013), 9: 2, 223–255, ©Millennium Economics Ltd 2012 doi:10.1017/S174413741200032X; (a továbbiakban: másodlagos közlés) az eredeti mű oldalait [] zárójelben jelzi az oldal kezdetétől.

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 mindenkivel szemben érvényesülő hatálya szabályának jogkövetési előfeltételét. A nyilvántartó hatóság határozata ui. nem vizsgálja felül az átruházó akaratát szemben a polgári jogi jogügyletekhez megkövetelt engedélyt kiadó hatóság engedélyező hatáskörével. Tehát az ingatlan-nyilvántartási eljárás bejegyző hatóságának eljárása pusztán regisztratív jellegű, vagyis a tulajdonátruházó akarat végrehajtásának eszköze.

3.4. 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 dologi jogi beleegyezésére. A szerző félnek a tulajdon tárgyát képező dologgal kapcsolatos – javításra, mérésre, csomagolásra stb., tehát a kötelmi megállapodás követelményeinek megfelelőségére vonatkozó, tehát meghatározott vételi tárgy meghatározására vonatkozó nyilatkozatai, vagyis, hogy a dolog megfelel-e a szerződés feltételeinek, tehát azt hajlandó megvásárolni, azaz tulajdonaként megszerezni – mind a kötelmi szerződés körébe tartoznak, kötelmi jogi nyilatkozatoknak minősülnek, vagyis a dolog tulajdonának megszerzésére irányuló szándéka már az elkötelező szerződésben nyer elhelyezést.¹¹ Hiszen a tulajdonátruházás azért igényli csak a tulajdonos egyoldalú jogügyletét, mert az a tulajdonosnak azon kizárólagos jogából eredeztethető, hogy tulajdonának elidegenítéséről maga rendelkezhet.

3.5. 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, 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.

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—KOHLER: *Property Law*,¹²) 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.”¹³

Tehát Honorénak ez a megállapítása elvezet bennünket ahhoz, hogy meglássuk, 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

¹¹ Ahogyan e nyilatkozatokat a *Ptk.*-nak az adásvétel különös nemeire vonatkozó szabályai tartalmazzák

¹² Alison Clarke—Paul Kohler: *Property Law Commentary and Materials*, Cambridge University Press, 2009., 197. oldal.

¹³ Eredeti kiadás: Honoré, A. M. (1961), 'Ownership', in A. G. Guest (ed.), *Oxford Essays in Jurisprudence*, Oxford: Oxford University Press, pp. 107–147., ezen belül a 119. oldalán, ismételt kiadás: *Journal of Institutional Economics* (2013), 9: 2, 223–255 © Millennium Economics Ltd 2012 doi:10.1017/S174413741200032X First published online 21 December 2012, 235. oldalon.

történő származékos szerzés, más oldalról a tulajdon megszűnése, azonban helyesen nem consensual, nem kétoldalú akarat alapján, hanem a tulajdonos saját döntése folytán következik be, ami az állag fölötti kizárólagos 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, mégpedig kizárólagos jogából eredeztethető, mert hiszen ez az árutulajdonjog lényege, hogy saját döntésem alapján bocsáthatom áruba a tulajdonomat.

A származékos szerzés esetein kívül is, az alkotmányban szereplő két kivétellel, a tulajdon megszűnése – az eredeti szerzés törvény által, tulajdonjog körében szabályozott tényállásaiban – szintén csak a tulajdonos olyan magatartása alapján történhet meg, amely tulajdonosi magatartást a tulajdonjog szabályai képesek értékelni is.

3.6. 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. Ezekkel szemben a vállalkozási és megbízási szerződésekkel létrehozott új dolog tulajdonát – dogmatikai szempontból tekintve – közvetlenül a megrendelő, illetőleg a megbízó a dologi jog eredeti szerződésmódjával szerzi meg a vállalkozó, megbízott szerződésszerű teljesítésével annak ellenére, hogy az eredeti szerződésmód törvényben rögzített zárt esetkörében nem szerepel e két szerződés teljesítésével keletkező új tulajdon eredeti szerződésmódja.

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

3.8. Az eredeti és származékos szerződésmód elhatároló tényezőjéből következik, hogy a bírósági végrehajtási árverési vétellel való tulajdonszerzés eredeti szerződésmódba tartozik. Egyúttal azonban a jogerős ítélet végrehajtását célzó árverési vétellel való tulajdonszerzés bekövetkezése részét képezi a jogbiztonság alkotmányos elve megvalósulási folyamatának, mert e tulajdonszerzés ellenértékeként befolyó árverési vételár szétosztása révén jut érvényre az ítéletben alkalmazott anyagi jogszabályi rendelkezés.

3.9. Az ilyen kényszerárverési vétellel való tulajdonszerzés egyértelműen eredeti szerződésmódba 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 – a szubjektív mérce szerint – nem volt rosszhiszemű szerző az árverési vevő. Mindazonáltal az árverés megsemmisítése is indokoltan megakadályozhatja a jóhiszemű árverési vevőt a tulajdonszerzésében, feltéve hogy az árverés megsemmisítésének esetei a törvényben „tüzetesen meg vannak állapítva”. Ellenkező esetben nem pusztán a szerzett jogok védelmének elve, hanem általában a jogbiztonság alkotmányos elve sérül.

3.10. Az önkéntes árverési vétellel való tulajdonszerzés sajátos szerződésmódjának jogszabályban való érvényesítése mérlegelést és további kutatást igényel. Tisztázandó ugyanis, hogy a származékos szerződésmódhoz 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 anyagi 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.

4. Szerző témában közölt egyéb publikációi

Hogyan változik a kötelmi jogosultság dologi joggá a származékos tulajdonszerzés során? Magyar Jog 2019. évf. 2. szám 75–99. oldal

Mi viszi át a tulajdonjogot az adásvétel során az angol jogban?

Európai Jog XXI. évf. október 5. szám, 2021. október, 9–23. oldal

A tulajdonjog átszállása ingatlanok és ingók átruházásakor az angol jogban Európai Jog XXII. évf. 5. szám, 2022. szeptember, 9–23. oldal

A tulajdonszerzés jogdogmatikai tételei mentén az angol és magyar jog közötti összehasonlítás tanulságai Európai Jog XXII. évf. 1. szám, 2022. március, 49–55. oldal

Mi a tulajdonhoz való jog sérthetetlen, lényegi tartalma?

Európai Jog XXIV. évf. 2024. év 1. szám

ezen belül előadások tartása

Hogyan lesz a kötelmi jogosultságból dologi jog a származékos tulajdonszerzés során? Mi szállítja át a tulajdonjogot? Szent István Egyetem Deák Ferenc Állam- és Jogtudományi Karának Polgári Jogi és Polgári Eljárásjogi Tanszéke szervezésében 2019. november 20.-án Győrött

A SZÁRMAZÉKOS TULAJDONSZERZÉS FOLYAMATA: hogyan lesz a relatív hatályú kötelmi jogból mindenkivel szemben hatályos dologi jog? Miskolci Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar Polgári Jogi Tanszéke szervezésében 2020. március 10.-én Miskolcon