

Pécsi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola

A TULAJDONOSI ANIMUS JOGÁGAKON ÁTÍVELŐ SZEREPE
a végrehajtási árverési vétellel való tulajdonszerzéstől a tulajdonjogi
dogmatikán át az alkotmányos tulajdonvédelemig
c. doktori értekezése Pesta János PhD-hallgatónak

Témavezető: Dr. Kecskés László, az MTA rendes tagja

PTE-ÁJK Pécs
2025

Tartalom

Bevezetés	5
ELSŐ RÉSZ (1.) A BÍRÓSÁGI VÉGREHAJTÁSI ÁRVERÉSI VÉTELLEL VALÓ TULAJDONSZERZÉS TÖRTÉNETE A MAGYAR JOGBAN, RENDI JOGI ELŐZMÉNYEITŐL A PTK. HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSÁIG	11
1.1. A végrehajtási értékesítés rendi magánjogunkban és a bírói árverési vétel alakul polgári magánjogunkban.....	12
1.1.1. A rendi magánjog szabályai.....	12
1.1.2. A reformkori és a forradalom, szabadságharc alatti változtatások	16
1.2. A polgári jogegyenlőségen alapuló magánjog (anyagi és végrehajtási eljárási jog) kialakulása.....	19
1.2.1. A szabadságharc leverését követő időszak	19
1.2.2. Az önkényuralom enyhülése.....	21
1.2.3. A Polgári törvénykezési rendtartás (1868:LIV. tc., <i>Ptrs.</i>)	23
1.2.4. A tulajdonszerzésre és a végrehajtásra vonatkozó jogszabályok irodalma	24
1.2.5. A végrehajtási eljárásról szóló 1881. évi LX. tc. (vht.) szabályai	25
1.3. Az 1959. évi IV. törvény 120. §-a értelmezésének problémái.....	29
1.3.1. A 120. § értelmezési nehézségei és a § bírói alkalmazásának széttagoltsága	29
1.3.2. A 120. § jogirodalmi értelmezései	42
1.3.3. Az ingók és ingatlanok árverési vételével való tulajdonszerzés eltérő feltételeit rögzítő szabályozás eredete.....	55
1.3.4. Az árverési vevő vagy a 3. személy dologi jogi igényének jogcímeiként a 120. § szabálya a gyakorlatban miként érvényesült?.....	67
1.3.5. A Ptk. 5:41. §-ának rendelkezései, azok magyarázata és megjelent bírói gyakorlata.....	73
MÁSODIK RÉSZ (2.) A TULAJDONJOG NÉHÁNY ÚJ VONÁSA	78
2.1. A problémák felvetése	78
2.2. Az értekezésben követett jogdogmatikai tételek.....	81
2.2.1. A tulajdonjog negatív tartalma <i>erga omnes</i> hatályának humánológiai alapja van.....	81
2.2.2. A származékos tulajdonszerzés jogváltóási aktusának is tájékoztatást kell adnia az általa kiváltott jogváltóásról.....	83
2.2.3. A dologi jog származékos és eredeti szerzősmódja között a határvonalat egyfelől a tulajdonos tulajdonátruházó akaratának feltétlen megléte, másfelől annak hiánya, vagy közömbös volta jelenti.....	91
2.2.4. A tulajdonátruházó dologi jogügylet létének dogmatikai követelménye	99

2.2.5. Eredeti tulajdonszerzés új dolgokon jön létre, vagy meglevő dologon akkor keletkezik, ha a dolog előző tulajdonosa – három alkotmányjogi kivétellel – nem tanúsítja a dologi jog által zárt körűen meghatározott, az árutulajdonostól elvárt olyan magatartást, amelynek elmaradását a tulajdonjog szabályai képesek is értékelni, illetőleg, ha a dolog állagában olyan változás következik be, amelyet a dologi jog képes értékelni.	112
<i>Tulajdonszerzés az egyes kötelmi szerződésekben</i>	113
2.2.6. Dogmatikai oldalról tekintve a tulajdonátruházás egyoldalú tulajdonosi jognyilatkozat.....	119
2.2.7. A tulajdonos tulajdonátruházó akaratát, a dolog állagának áruba bocsátásáról való döntési jogát – a tulajdonhoz való jog lényegi tartalmaként – az alkotmány normatív védelemben részesíti.....	127
2.2.8. A dologi jog körében való tulajdonszerzés kétféle módja meghatározó szerepet tölt be a kötelmi jog azon szerződéstípusainak szabályaiban, amely szerződések teljesítése során tulajdonszerzés következik be. A tulajdonátruházó szerződések származékos tulajdonszerzést, a vállalkozási, illetőleg megbízási szerződések – a vállalkozó, megbízott által a megrendelő, megbízó részére létrehozandó új dologra nézve – pedig eredeti tulajdonszerzést céloznak meg.....	130
2.2.9. Hiányzik a dologi jog zártkörű tulajdonszerzési szabályaiból a saját anyagból, saját részre készített új dolog tulajdonának a létesítő személy általi megszerzésének szabálya is.	131
2.2.10. Az eredeti és származékos szerzésmód elhatároló tényezőjéből következően a bírósági végrehajtási árverési vétellel való tulajdonszerzés eredeti szerzésmódba tartozik.	131
2.2.11. A bírói kényszerárverési vétellel való tulajdonszerzést kiváltó jogi tény meghatározásakor a törvényalkotó széleskörű dogmatikai szabadsággal rendelkezik, de meg kell teremtenie az árverési vétel leütésével nyertes vevő tulajdoni várományi jogának biztonságát legalább azzal, hogy törvényben, tételes és kimerítő módon rögzíti, mikor semmisíthető meg az árverés eredménye.....	132
2.2.12. Az önkéntes árverési vétellel való tulajdonszerzés sajátos szerzésmódjának jogszabályban való érvényesítése további kutatást és mérlegelést igényel, mindazonáltal kerülni kell, hogy a dogmatikai követelményeknek megfelelő tényleges joghelyzetek tömegesen és tartósan ellentétbe kerüljenek a tételes jog kötelező szabályával.	133
HARMADIK RÉSZ (3.) MI A TULAJDONHOZ VALÓ JOG SÉRTHETETLEN, LÉNYEGI TARTALMA?	134
3.1. Az irányadó alkotmánybírósági határozatok elemzése.....	134
3.2. Jogirodalmi vélemények áttekintése	149
Összefoglaló.....	166
FORRÁSOK JEGYZÉKE	167
ANGOL NYELVŰ ÖSSZEFOGLALÓ	184

Bevezetés

Az értekezés három részből tevődik össze:

az *ELSŐ RÉSZ* (1.): a kényszerárverési vétellel való tulajdonszerzés magyar polgári jogi történetének napjainkig tartó leírásából,

a *MÁSODIK RÉSZ* (2.): az eredeti és származékos tulajdonszerzés elhatároló tényezőjéről, s az ebből adódó további tulajdonjogi dogmatikai tételek kifejtéséből, valamint

a *HARMADIK RÉSZ* (3.): a tulajdonhoz való alkotmányos jog korlátozhatatlan, lényegi tartalmának bemutatásából áll.

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

A tulajdonszerzések származékos és eredeti szerzőmódba sorolása nem pusztán didaktikai, következmények nélküli, egyáltalában véve súlytalan, érdektelen körülmény. Az eredeti tulajdonszerzővel szemben megkövetelt jóhiszeműség ugyanis egyáltalán nem azonos azzal, ami a vevőt terheli az eladóval létrejött kötelmi, elkötelező szerződésben megcélzott tulajdonátzálláskor. A jóhiszeműség e két fajtája közötti különbség alapvető jellegű, ahogyan ezt egy feltáró tanulmány – mindezt alaposan körül járva – kimutatta.¹

Hasonlóan tisztázatlan – a *Ptk.* hatályba lépése után is –, hogy a kényszerárverési vétellel való tulajdonszerzés végül is milyen okból minősül eredeti szerzésnek.² Tulajdonszerzési ikerpárjának, a kisajátításnak az eredeti—származékos szerzőmódbeli besorolása mai

¹ FÖLDI András: A jóhiszeműség és a tisztesség elve, intézménytörténeti vázlat a római jogtól napjainkig, Publicationes Instituti Iuris Romani Budapestinensis, Fasc. IX. Budapest, 2001.

² „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.): Nagykomentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez

magyarázat szerint is kétséges, pedig az elhatárolás valódi kritériumát jelentő körülményt a törvényszerkesztői kommentár egyébként külön is hangsúlyozza.³

Az alkotmányjog tudománya pedig egyelőre még csak a kételyek felvetéséig jutott el a tulajdonhoz való alapjog sérthetetlen, lényegi tartalmának létezését tagadó hivatalos állásponttal kapcsolatban; ugyanis e lényegi tartalom miben létének még a meghatározhatóságát is tagadja az Alkotmánybíróság három évtizede kialakult, merev álláspontja.

A jelzett résztémák megértése úgy válik lehetségessé, ha fölfedjük, hogy e három részterületet a tulajdonosi tulajdonátruházó akarat köti össze, mert az *animus*-nak jogágakon átívelő szerepe van, amely az 1990 utáni jogrendünkben alapvető jelentőségű, mert e kiemelt helyzete aggálymentesen kikövetkeztethető a polgári jogegyenlőségre, jogállamiságra és árutulajdonjogra vonatkozó alkotmányos alaptételekből. Tehát nem jelölt témaválasztási önuralmának hiánya kívánja meg e három rész együttes tárgyalását, hanem az alapvető összefüggések ismerete nélkül e résztémák kínzó problémái sem érthetők meg; vagyis, XX. századi, nagy költőnk szavaival élve: – *Nem én kiáltok, a föld dübörög.*

A három résztema együttes tárgyalása nélkül ugyanis már pusztán a kiinduló téma, a bírósági végrehajtási kényszerárverési vétellel való tulajdonszerzés lényege marad homályban, vagyis az, hogy e tulajdonszerzést feltételező tulajdonvesztés éppen a tulajdonhoz való alkotmányos alapjognak a lényegi, – egyébként – sérthetetlen tartalmát, vagyis az *animus*-t rontja le, mégis alkotmányos módon. Ez az *antinómia* is rávilágít e három rész-tema mellőzhetetlen összefüggésére.

Másfelől, a tulajdonosi átruházó akarat megléte, sőt véghez vivő jellege adja meg egyfelől a származékos tulajdonszerzés *conditio sine qua non*-ját. Ugyanakkor az eredeti tulajdonszerzés eseteiben e tulajdonosi *animus* már egyáltalában nem törvényi tényállási feltétel; vagyis az *animus* intézményének fogalomelhatároló jellege kimutatható a

³ „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.”, Nagykomentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, szerk.: GÁRDOS Péter—VÉKÁS Lajos, szerző: MENYHÁRD Attila i.m. Ptk. 5:43. § (1) bekezdéséhez fűzött magyarázat „1. Kisajátítás” c. pontja második bekezdésének két utolsó mondata. Bár tulajdonvédelmi garanciának látja a kisajátítást, mégsem következteti belőle, hogy a garancia abban áll, tulajdonelvonásra még törvénnyel sem kerülhet sor — a bírósági végrehajtási kényszerárverési vétel esetén, valamint kivételes jogrenden kívül: „Nincs ugyanakkor olyan jogszabály, amely valamennyi, idetartozó esetet egységesen a körébe vonna. Ez a két szempont (az elvonás, illetve korlátozás megengedettsége és az annak fejében járó kompenzáció kérdése) megadja egyúttal a szabályozás alapvető irányait és főbb sajátosságait is: egyrészt meg kell határozni azt, hogy a tulajdon elvonására mely esetekben, milyen feltételek mellett és milyen módon kerülhet sor, másrészt pedig azt, hogy jár-e ennek fejében kártalanítás, és ha igen, milyen szabályok szerint. Vannak olyan helyzetek, amelyekben a tulajdon állam általi elvonása kártalanítás nélkül is jogszerűnek és alkotmányosnak minősül (például elkobzás), és ugyanígy vannak olyanok, amelyekben a tulajdonjog korlátozása kártalanítás nélkül is jogszerű és alkotmányos (a tulajdonjog társadalmi kötöttsége).” A kisajátítás szerzőisméltolásának elméleti történeti kacsikeringőit az Európai Jog 2024. év 1. száma (33–44. old.), 2024. év 2. száma (32–39. old.), 2024. év 5. száma (24–35. old.) „Mi a tulajdonhoz való jog sérthetetlen, lényegi tartalma?” c., részletekben közlendő tanulmánya ecseteli.

tulajdonjogon belül is. Az *animus* ún. véghez vivő szerepe folytán az átruházó dologi jogügylet egyoldalú tulajdonosi aktus.

Elhatároló szerepe megjelenik a tulajdonszerzésre vezető kötelmi jogi szerződések csoportosításakor, egyfelől az ún. tulajdonátruházó szerződések, másfelől az új dolog tulajdonszerzését megcélzó vállalkozási, megbízási, szállítási szerződések megkülönböztetésekor is.⁴

Az *animus* kulcsszerepe tehát egyszerre jelenik meg pozitív és negatív módon. Azáltal, hogy a tulajdonosi *animus* a tulajdonhoz való alapjog lényegi tartalmát képezi, az alapjogi védelem éppen e tulajdonátruházási akaratot védi még a törvényhozással szemben is. Viszont, amikor e lényegi tartalom érinthetetlensége alól maguk az alkotmányok tesznek tételes kivételt (kisajátítás, bírósági végrehajtási eljárásban kényszerárverésre bocsátás, végül a kivételes jogrendben az alapjogi joggyakorlás felfüggesztése), ezzel pedig éppen e tulajdonátruházó akarat lerontása történik meg. Erre példa tehát éppen a végrehajtási kényszerárverési vétellel való, sajátos eredeti tulajdonszerzés, amelyik kifejezetten az *animus* ellenében következik be. Pozitív megjelenésének legjellemzőbb esete, hogy ez a tulajdonosi akarat a származékos tulajdonszerzés mellőzhetetlen, lényegi tartalma.

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 felhatalmazás körében a törvényhozó, illetőleg a közhatalom alkotmányosan korlátozhatja, sőt negligálhatja a tulajdonosi rendelkező akaratot.

Tehát bár e két kivétel⁵ abban különbözik, hogy 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. E két alkotmányi kivétel eltérő jogkövetkezményéből mégsem az a dogmatikai sajátosság adódik, hogy állaggarancia helyett értékgarancia is adható, hanem hogy a tulajdonosi rendelkezési akarat, az *animus* ezen kivételes lerontása tételes alkotmánybeli felhatalmazás alapján történik.

A tulajdonosi *animus*-on – követve annak a jogtudományban szokásos fogalmát – a tulajdonos saját dolgára vonatkozó tulajdonátruházó akaratnyilatkozatát értjük, s a használatos, rövid, latin kifejezéssel jelöljük. Itt mindjárt előre bocsátjuk, hogy a kényszerárverési vétel vizsgálatakor azért tartjuk ennek szempontját meghatározónak, ugyanis a kényszerárverési vétellel való tulajdonszerzést éppen azért sorolhatjuk teljes bizonyossággal az eredeti tulajdonszerzési mód körébe, mert *ebből a tulajdonszerzésből* (kényszerárverési vétellel szerzés) *feltétlenül hiányzik a tulajdonosi átruházó akarat*. Tehát bármennyire is „vétel”-l való e szerzés, de mert maga a „vétel” sem a szokásos kötelmi

⁴ Pesta János: Hogyan változik a kötelmi jogosultság dologi joggá a származékos tulajdonszerzés során? c. tanulmánya, a Magyar Jog 2019. évi 2. számában 94. old. I. hasáb utolsó bekezdés, skk.

⁵ A harmadik kivétel a kivételes jogrend esete, amelyben a tulajdonhoz való alapjog gyakorlása felfüggeszthető az Alaptörvény 52. cikk-ének (2) bekezdése alapján.

kétoldalú jogügylet, az adásvétel, hiszen a dolog tulajdonosa itt *nem* eladó, s nem is valamiféle *trust* általi helyettesítése okán, hanem mert a végrehajtás során véghez vitt kényszerárverés végén megszülető „vétel” egyáltalában nem az elárverezett dolog tulajdonosának akaratából, hanem éppenséggel annak ellenére történik meg (hiszen pl. a tulajdonos még azt sem választhatja ki, melyik dologát fogják árverezni).

A bírósági végrehajtási kényszerárverési vételkor alkotmányosan lerontott tulajdonosi tulajdonátruházó akaratnyilatkozatot azért tartja a dolgot a többi résszel való összekapcsoló elemnek, mert az ilyen vétellel való szerzéskor az *animus*-nak feltétlen és definitív hiánya az, ami összekapcsoló elemnek bizonyul, hiszen minden esetben megállapítható a hiánya, ami egyúttal eredeti szerzőmódját kijelölő jellemzőjének bizonyul.

A meglevő dolgokon megvalósuló eredeti tulajdonszerzés és tulajdonvesztés – kisajátításon és kényszerárverési vételen *kívüli* – egyéb, dologi jogi esetei azért nem tekinthetők kivételnek a tulajdonos rendelkezési jogának alkotmányos védelme alól (tulajdonhoz való jog lényegi tartalma), mert meglevő dologon megvalósuló eredeti szerzéskor az addig fennállt tulajdonjog megszűnése általában 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.)

A kényszerárverési vétellel, hatósági határozattal, továbbá a kisajátítással, valamint a különleges jogrend alkalmazása során történő tulajdonvesztés és tulajdonszerzés azért igényel alkotmánybeli szabályt (is), mert a felsorolt jogcímen megvalósult tulajdonvesztéshez nem olyan tulajdonosi 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, annak lényegi tartalmát szünteti meg.⁶ A különleges jogrend bevezetéséhez és a tulajdonhoz való alapjog

⁶ Külön elvként említjük még, hogy a fenti, tulajdonjogi követelmények a személyi jogban, családjogban, illetőleg vele bizonyos rokonságban álló öröklési jogban módosítva érvényesülnek. Ezek pedig arra utalnak, hogy a polgári jognak 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. 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*

gyakorlásának felfüggesztéséhez szintén nem szükséges az adott tulajdonos valamely magatartása.

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, következésképpen 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 szerezze meg. Ha ugyanis e vállalkozási szerződés teljesezésbe 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.⁷

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

Tehát a tulajdonosi rendelkezési jog gyakorlása, az *animus* védelme jelenti a tulajdonhoz való alapjog – alkotmányi kivételes jogcímek esetein túli – korlátozhatatlan, lényegi tartalmát, amelyet az alkotmánybírói gyakorlat ezidáig meghatározhatatlannak minősített, és az alkotmányjog 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 hazai jogtudományunkban egyedüli, és elfeledett okfejtése segített fölfedni. Ennek nyomán kimutathatóvá vált, hogy éppen a tulajdonnal való rendelkezési jog dologi jogüggyellett, tehát *animus*-szal történő gyakorlása, vagy törvényi tényállási hiánya adja meg a származékos és az eredeti tulajdonszerzés közötti elválasztó vonalat. Ugyanis, az előbbinek ez mellőzhetetlen eleme, mert e dologi jogi jogügylet (jognyilatkozat) viszi végbe a tulajdonátruházást, másképpen, e dologi jogi jogügylet ún. véghez vivő jogügylet, ahogyan

vagyonjog egyenlő rangú részei a magánjognak akkor is, ha a vagyonjog 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)

⁷ Pesta János: Mi viszi át a tulajdonjogot az adásvétel során az angol jogban, Európai Jog XXI. évf. 2021. évi októberi, 5. szám 11. oldal I. hasáb negyedik bekezdés skk.

ezt a német jogirodalomból vett források alapján mai polgári jogi doktrínánk számára VÉKÁS Lajos akadémikus mutatta ki.⁸

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 jogügylet egyúttal rendelkező, tehát véghez vivő 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 jogügylete egyoldalú jogügylet, s nem szerződés.

E tulajdonosi rendelkezési jogot gyakorló akarat egyáltalában nem szerepel egyetlenegy eredeti tulajdonszerzés törvényi tényállásában sem mint szerzési feltétel, ahogyan ezt jelölt igyekezett kimutatni korábbi tanulmányában.⁹

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 érinthetőségére az alkotmányban szereplő kivételes szabályok adnak felhatalmazást. E két legnyilvánvalóbb és hagyományos alkotmányi kivétel¹⁰, a kisajátítás és a – jogbiztonságot helyreállítandó, – a 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* sérelmével, annak lerontásaként valósul meg. E két alkotmányi jogcím kivételes jellege pedig, *a contrario* azt erősíti, hogy a tulajdonhoz való alapjog lényegi tartalma, amelyet e kivételeken túl az alkotmány feltétlen védelemben részesít, maga a tulajdonosnak a dolog elidegenítésére vonatkozó, kizárólagos rendelkezési joga.

⁸ Bár VÉKÁS az általa felhívott német jogirodalmi megállapítások nyomán megállapítja: „... ez az ügylet valóban nevezhető jogügyletnek, 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 ügyet, ügyletet, üzletet, a „Rechtsgeschäft” jogügyletet, az „einseitiges Rechtsgeschäft” egyoldalú jogügyletet, a „Fehlen der Geschäftsgrundlage” jogügylet alapjának hiányát jelöli, végül a „Verfügungsgeschäft”-et rendelkező ügyletnek fordítja, ami tartalmilag éppenúgy véghez vivő ügyletet jelöl, csak VÉKÁS fordítása kifejezőbb. Pedig VÉKÁS idézi is az általa alapul vett 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.

⁹ Pesta János: 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.

¹⁰ 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.

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: •a polgári eljárásjog szerinti végrehajtási jogban,¹¹ •a polgári anyagi jog tulajdonjogi részében,¹² és végül •••az alkotmányjogban a tulajdonhoz való alapjog lényegi tartalmának érinthetőségére adott alkotmányi felhatalmazásban.¹³ Vagyis e három jogágbeli jogcím egyazon körülményben egyszerre valósul meg, következőleg értekezéstől történő elválasztásuk mindenképp dogmatikai hiátust okozna e tulajdonszerzés jellegének meghatározásakor.

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.

ELSŐ RÉSZ (1.) A BÍRÓSÁGI VÉGREHAJTÁSI ÁRVERÉSI VÉTELLEL VALÓ TULAJDONSZERZÉS TÖRTÉNETE A MAGYAR JOGBAN, RENDI JOGI ELŐZMÉNYEITŐL A PTK. HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSÁIG

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

¹¹ 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.

¹² Ptk. 5:41. §-ának (1)–(4) bekezdése.

¹³ Az Alkotmány 2. §-ának (1) bekezdésében, az Alaptörvény B) cikk-ének (1) bekezdésében, ahogyan ezt a jogállamiság részét képező jogbiztonság alaptételéből szerző levezette, Pesta János: „Mi a tulajdonhoz való jog sérthetetlen, lényegi tartalma?” c. tanulmányában (Európai Jog 2024. év 1. számában 33. old. II. hasáb második bekezdésétől skk., továbbá Pesta János: „Mi a tulajdonhoz való jog sérthetetlen, lényegi tartalma a jogirodalmi álláspontok szerint”, Európai Jog 2024. év 5. számában, 24-35. old.).

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

1.1.1. A rendi magánjog szabályai

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 létező nézve magánjogunk jogirodalmi összefoglalásai adnak könnyen hozzáférhető forrást. Magánjogunk összefoglaló műveit és szerzőit – mások mellett – ZLINSZKY Imre sorolta jegyzékbe összefoglaló műve bevezetőjeként.¹⁴ E terjedelmes felsorolásból KELEMEN Imre és FRANK Ignác művét vettük alapul. FRANK átfogó műve¹⁵ közvetlenül a polgári forradalom előtti állapotot rögzíti, tehát a rendi magánjog utolsó összefoglalása, de már figyelembe vette a reformkori jogalkotásokat is. E műve közismert forrása akkori magánjogunknak; 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.¹⁶ Művét latin nyelven írta és tette közzé 1814-ben. Negyvennégy évig volt törvényt tanító professzor. Már életében elismerést szerzett diákjai körében is.¹⁷ Emellett királyi tanácsos volt, s művét a külföldi jogirodalom is forrásként használta.¹⁸ Halála után jelent meg művének magyar fordítása;¹⁹ s mind a latin nyelvű kiadás, mind a magyar fordítás ma is rendelkezésre áll.²⁰ Művét WERBŐCZY és FRANK közötti hídként értékeli a jogtörténeti irodalom mai összefoglalója.²¹

KELEMEN Imre 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)”*] különíti el, jelezve azonban, hogy azt vegyesen használja még a törvény is.²² Az ún. valóságos zálogon azt értette, amikor *„a dolog bizonyos pénznek mennyiségeért,*

¹⁴ ZLINSZKY Imre: A magyar magánjog mai érvényében különös tekintettel a gyakorlat igényeire. Bp. 1878. Franklin.

¹⁵ A közigazság törvénye Magyarhonban, írta Frank Ignác 1845. Buda, A magyar királyi egyetem betűivel.

¹⁶ 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.

¹⁷ BALLA Károly: Örömvess ... Kelemen Imre ... a' pesti Universzításban a' hazai törvénynek ... tanítójához midőn ... betegsége után ... tanítását először hallani szerentsés volt a' magyar ifjúság. Pest 1813. Trattner ny.

¹⁸ 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.

¹⁹ A fordító, CZÖVEK István rangja tabularis prókátor volt.

²⁰ KELEMEN Imre: Magyar Hazai Polgári Magános Törvényekről írt Tanítások, fordította: CZÖVEK István Pesten, nemes Petrózai Trattertn János Tamás betűivel, 1822.

²¹ STIPTA István: A magyar jogtörténet-tudomány kétszáz éve, A Pólay Elemér Alapítvány Iurisperitus Betéti Társasága, Szeged, 2015. II. 13.2 pont 44. és köv. o.

²² KELEMEN Imre: Magyar Hazai Polgári Magános Törvényekről írt Tanítások, fordította: CZÖVEK István Pesten, nemes Petrózai Trattertn János Tamás betűivel, 1822. II. k. 548. o. * jel alatt.

valamelly ideig tartó bírásra, másnak általadódik.”; ²³ „a’ felzálogban pedig , a’ felzálogosnak (hypotecario) minden valóságos általadás nélkül, csak bátorság állítódik.”²⁴

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”*.²⁵

Magának az ingatlannak szerződéses zálogjoga tartalmáról azt állapítja meg, hogy *„Oll adás-vevés, melly által az ingatlan fundusnak hasznos uradalma, (tehát az utile, a hasznok szedése, akkori kifejezéssel haszonvétel, s nem az állag) egyedül csak ideig tartó jussal, (azaz időleges jogosultságot szerez rajta a zálogjogosult) másnak úgy adódik által, hogy a feltételek, ha mellyek vagynak hozzá kötötve, be tellyesítődvn, vagy elhárítódvn, ugyan az a maga alnemében és volt állapotjában vissza adódjon.”*²⁶ A valósággal átadott ingatlan zálog jellemzője, hogy a hasznok szedése száll át a követelés jogosultjára, utána az állag visszakerül a zálogkötelezetthez.²⁷ A haszonvétel joga tehát olyképpen illette a zálogjogosultat, hogy akár a kölcsön kamatát meghaladóan is szedhette a hasznokat. Vagyis az elzálogosított ingatlan rendes hasznait úgy szedhette, hogy abból akár követeléseit meghaladó bevételhez is juthatott.

FRANK Ignác a tulajdonátruházás kardinális elemére világít rá:

*„138. §. Az átadásról. Átadás által sajátot nyerhetünk, ha olyan szándékkal történt, és egyébként sem hiányos. Szükséges t. i. 1) a’ birtok valóságos átengedése egygy felől, és valóságos elfogadása, átvétele más felől.”*²⁸

Vagyis, már a rendi jog tudósa észrevette, hogy a tulajdonátruházáshoz – tehát a származékos szerzéshez – nélkülözhetetlen az előző tulajdonos átruházó akarata. Még nem hozta ezt összefüggésbe azzal, hogy éppen ez a körülmény választja el az eredeti szerzéstől. Ehhez annak kimutatása lett volna szükséges, hogy eredeti szerzéskor vagy nincsen előző

²³ Uo. mint előző lj. szerint.

²⁴ Érdemes megjegyzésre, hogy a jelzálognak több fajtáját ismerték: ún. nyilvános és hallgató (*tacita*), beleértette akár a törvényt, akár a szokást; a nyilvános: közönséges (amelybe az adós minden vagyona beletartozott, egyes vagyontárgyak külön megjelölése nélkül), kinevezett, vagy alnémus („*midőn meghatározott dolog adodik vagy jelelődik ki bátorság fejébe, a mellyből 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: „(*electiva*) *midőn mindjárt eleinte a’ Hitelezőnek szabad tetszésére bízódik, hogy a’ maga választása szerint, az Adósnak javaiból, magának elégtételről gondoskodhasson.*”. KELEMEN I. i.m. 549. oldal teteje.

²⁵ KELEMEN i.m. II. k. 554. o. §. 282. 5. pont II. mondat

²⁶ KELEMEN i.m. II. k. 551. o. §. 281. d) pont Kötött zálog, és köv. 552. o.

²⁷ „2. Melly 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 hasznot a zálogos fundusból szabadon szedhet, ha a rajta fekvő pénzének interssét fejülhaladja is.” KELEMEN i.m. II. k. 552. o.

²⁸ FRANK I. i.m. I. rész. I. kötet 227. oldal, kiemelés tőlünk, a kiemelt szöveg mutatja, hogy már rendi magánjogunk is a tulajdonátruházás mellőzhetetlen feltételének tekintette a tulajdonátruházási szándékot.

tulajdonos (új dolog esetében), vagy az ő akarata közömbös az eredeti szerzés bekövetkezéséhez.

A rendi magánjog szerint tehát a megítélt követelés behajtása ún. bírói zálog keretében történt. Ennek révén a jogosult megszerezte az adós vagyónának 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.²⁹

A becsűárnak meghatározott telekingatlan átadása iránti kötelező bírói határozat végrehajtása során történt alkalmazásáról, amikor is utóbb a kötelezett emelt rajta épületet, s végzett javításokat, s ezek értékét részére a visszaadásakor meg kellett téríteni. Minderről úgy számol be a korabeli ügyvéd, hogy ezek értékének felmérésére háromféle becsarat alkalmazhatott a végrehajtási bíró (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.³⁰ Bármely kötelezett azonban 1 év és 1 napon belül visszaválthatta a pénzbeli tartozásának kiegyenlítése érdekében ekként értékesített vagyont.³¹

Ez a vagyon azzal a jogkövetkezménnyel terhelten kerülhetett a jogosítotthoz, hogy a kötelezett örökösei akár századok múltán is bármikor visszaválthatták azt ún. elerőtlenítő

²⁹ 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 gyakorlását: „2. § A kielégítésre szükséges vagyonnak kijelölése, ha ez eránt a kötelezésben, melyen a marasztaltatás alapul, különös rendelkezés téve nem vala, a marasztalt Félrt illeti, ki azonban tartozása leroására ötet 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, melynek kebelében a végrehajtás kezdődik, ingó vagy ingatlan birtoka találtatik, más Törvényhatóságban kebeleztet vagyont sem jelelhet ki.”, vagyis meglevő jogosultság korlátozására került sor a törvényben (kiemelés disszertánstól).

³⁰ ACSÁDY Sándor (ügyvéd): Magános magyar törvény kérdések- és feleletekben előadva, Trattner–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 (kövár, rét, legelő stb.) WERBÖCZY megbecsült, némely javak közbecsűje a tízszeres esztendei jövedelemből áll], végül örök becsű (kizárólag ingatlanokra, a közbecsű tízszerese) fogalmáról tájékoztat (FRANK i.m. I. köt. 210-213. o.).

³¹ Erre utal szintén az 1836:XV. tc. másik szabálya: „16. § Az illy árverés utján 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 méltányos árt fizetni, s abba költséget verni, beruházásokat tenni, mik nélkül a művelést s ipart képzelni lehetetlen?”, Az ösiségi s egyéb birtokviszonyokat rendező 1852. november 29-i legf. nyiltparancs ismertetése s magyarázata, I. füzet, Pest, 1853. kiadja Heckenast Gusztáv, kiemelés disszertánstól.

(megerőtlenítő³²) per útján, mert az ősi vagyon alá tartozó dolog visszaváltásának joga sohasem évült el, még 32 év múltán sem.³³ Gyengítette a meghozott és végleges ítélet erejét az a szabály, amely szerint az ítéleti kötelezés a kihirdetésétől számított egy év alatt elévült.³⁴ 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.

Sajátos intézménye volt a rendi magánjog végrehajtási szabályainak a végrehajtási közeggel szembeni ellenállás legális lehetősége. A marasztalt félnek, ha az ítéletet, vagy magát a végrehajtást szabálytalannak tartotta, általános jogorvoslati útként lehetősége volt arra, hogy a végrehajtásnak fegyveres erővel ellenállhasson.³⁵

³² 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 terhes feltételek miatt meg venni nem is akarta; mindazonáltal későbbben, az elegendő fudamentom nélkül tett elidegenítést, az ő jussának meg sértése miatt elronthatja; tudnillik

I. 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).

³³ „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.)

³⁴ „ő) Az ítélet kihirdetésétől számítván 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.

³⁵ 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 felszámrlással 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 törvényszéktül... 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 úttul eltávozik; azonnal önkénnyé válik, és már bántalom, szabadság sértése, törvénytelen zaklatás g)”.

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.³⁶) 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 az 1662. évi XXIX. törvénycikkre, amely „*a birtokok visszafoglalói és a végrehajtások háborgatói ellen büntetést rendelnek eljárással*”, valamint az 1681. évi XXXI. törvénycikkre, amelyik „*a bírósági végrehajtások háborgatói s meg nem engedői, s a bíróilag 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.³⁷

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 végrehajtató 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 által 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 neki 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.

1.1.2. A reformkori és a forradalom, szabadságharc alatti változtatások

A rendi végrehajtási jog változtatását 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 végrehajtató készpénzben való kielégítését tette főszabálynak.³⁸ A végrehajtás alá vonandó adósi

³⁶ 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).

³⁷ FRANK Ignác i.m. II. rész 302. o. 463. §.

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

jóságok tekintetében jelentősen korlátozta az adós – korábban általános – kijelölési jogát,³⁹ s ezzel is jelentős lépést tett a polgári értelemben vett végrehajtás felé.⁴⁰

Az 1836:XV. tc. 20. §-a⁴¹ – 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.”⁴² GROSSCHMID e szabályt is e szerzés származékos jellegének erősítéseként fogta fel, amit magyarázhatott az az értelmezési módja, amit később a Glosszában BLAU György általános jelleggel így jellemzett: *a Fejezetek ... szinte kizárólag de lege lata íródott ...*⁴³.

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*,⁴⁴ amely egyben végrehajtási jogunk első valamennyire is átfogó szabályozásának is minősült a későbbi jogirodalom szerint.⁴⁵ A törvény külön végrehajtási fejezetet⁴⁶ szentelt a váltókötelezett ítéleti marasztalása érvényesítésének.

A *Váltótörvény* II. rész végrehajtási fejezete megkülönböztetett biztosítási és kielégítési végrehajtást,⁴⁷ s itt jelent meg először végrehajtási jogunkban a végrehajtató végrehajtási zálogjoga is, aminek alapján ő kielégítést nyerhetett.⁴⁸ Ez a jog ingatlanok tekintetében

³⁹ 2. § is már bizonyos korlátozás mellett engedte a korábbi kijelölési jog gyakorlását, mert „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”. 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 pusztán 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 kijelölést maga pótolhattya (§ 3.).” FRANK I. i.m. 2. rész 283. o. 2. pont, s köv. o.

⁴⁰ Mindazonáltal a visszaváltás lehetőségét a nemesi vagyona vonatkozóan e törvény 16. §-a még fenntartotta.

⁴¹ „20. § Az árverés által szerzett javak birtokosa azokat olly jussal birhatja, millyennel az előbbeni birtokos kezénél valának, - és így másoknak ezek eránti igazai illy birtokváltozás által nem csonkíthatnak.”

⁴² GROSSCHMID Béni: Fejezetek kötelmi jogunk köréből, Jubileumi kiadás Bp. 1933. Grill Károly Könyvkiadóvállalata (a továbbiakban: Fejezetek, jubileumi kiadás), II. kötet második rész 675. o. † jelű lábjegyzet b) pontja.

⁴³ Glossza Grosschmid Béni Fejezetek kötelmi jogunk köréből c. művéhez, ALMÁSI et al, Grill Károly Könyvkiadó vállalata, Bp. 1932. I. köt. 7 o. 4. pont első bek. (e rész szerzője: BLAU György)

⁴⁴ 1840. évi XV. törvénycikk a váltó-törvénykönyv behozatik.

⁴⁵ IMLING Konrád: A végrehajtási törvény magyarázata, Bp. Franklin, 1907., ötödik jav. és bőv. kiad. 13. o. első bek.

⁴⁶ II. rész 11. FEJEZET A határozatok végrehajtásáról, 144–193. §§

⁴⁷ II. rész „144. § Váltó-törvényszék előtti ügyekben a végrehajtás vagy biztosítás, midőn az elmarasztaltnak ingó javai a követelés biztosítására összeiratnak, s bírői zár alá vétetnek, vagy kielégítési, midőn a zár alá vett javak árverés útján eladatnak, s a bejött sommából a megítélt tartozás kifizetetik.”

⁴⁸ 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

még nem lehetett jelzálogjog, csak ún. 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 végett betáblázásáról* szóló, **1840:XXI. tc.** szerinti értékesítését rendelte.⁴⁹ 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.⁵⁰ Ezáltal pusztán a váltóügyekben hozott határozatok végrehajtására kétféle eljárás következhetett be: egyfelől maga a *Váltótörvény* II. r. 11. feje és a **1836:XV. tc.** szerinti bírói zár alá vétel és árverési értékesítés, vagy a *Váltótörvény* II. r. 11. feje és az **1840:XXI. tc.** szerinti betáblázási eljárás szerinti végrehajtás.⁵¹ Ha a váltókötelezett ingóságai nem nyújtottak elégséges fedezetet, akkor a váltókötelezett ingatlanaira a váltótörvénytől végrehajtó megkeresésére az „általános szabályok” – tehát az 1836:XV. tc. szerinti – bírósági végrehajtó foganatosította a végrehajtást mind a foglalásra, mind az értékesítésre nézve.⁵²

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 váltótörvénytől végrehajtó is zár alá vetteknek minősítette,⁵³ de az árverést

tolvajság büntetésével megfenyítendő. Minden a fentebbiek szerint összeirt 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 általadás útján lehet szerezni, hanem a II. Rész 11-dik fejezetében meghatározott biztosítási vagy végrehajtási összeirásból és bírói lezárásból is hasonló zálogjog származik.”

⁴⁹ „**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 következeiseire nézve körülirt 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 összeirt s bírói zár alá vett ingó vagyonaiból árverés útján történik, s annak teljesítése ugyanazon bírói hatóságokat illeti, melyek a fentebbi szakaszokban a biztosítási végrehajtásnak teljesítésére kijeleltettek.”

⁵⁰ A Váltótörvény II. rész váltói törvénykezés hatálya („II. RÉSZ Váltói törvénykezés I. FEJEZET A váltótörvénytől felállításáról és tagjairól **1. §** Váltóügyek elintézésére Pesten, Pozsonyban, Sopronban, Károlyvárott, Aradon, Debreczenben és Eperjesen első bíróságú váltótörvénytől állítanak fel; a fiúmei váltókereskedési és tengeri törvénytől pedig meg fog tartatni.”) és a II. rész 11. fejezetének hatókörére vonatkozó szabály („11. FEJEZET A határozatok végrehajtásáról **144. §** Váltó-törvénytől előtti ügyekben a végrehajtás vagy biztosítási, midőn az elmarasztalt 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.

⁵¹ A betáblázás ingatlanokra vonatkozó kielégítési elsőbbséget jelentett azzal, hogy a közben esetleg elidegenített ingatlan új tulajdonosa is a betáblázott adósság kötelezettjévé vált, s külön felhívta a törvény az ilyen vevőt, hogy a betáblázott adósság kiegyenlítéséig az eladónak semmit ne fizessen (5., 6., 17. és 20. §).

⁵² Váltótörvény II. r. 191. § a kielégítési végrehajtás tekintetében:

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

⁵³ 1844:VI. tc. „**23. §** A II. Rész 178. §-hoz hozzáadatik:

az általános („köztörvényszéki”) bírósági végrehajtó foganatosította, akár a váltótörvényszéki végrehajtó jelenlétében.⁵⁴ S ugyanezt a szabályt rendelte arra az esetre, ha a váltótörvényszéki 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.⁵⁵

A XIX. sz.-i rendi magánjogi végrehajtási eljárásnak is ugyan az volt végső célja, hogy eleget tegyen a végrehajtást kérő megítélt igényének. Ennek módja azonban nem elsősorban a pénzbeli ellentételezés volt, hanem a bírói foglalással a kötelezett vagyontárgyain keletkező bírói zálogjog alapján – mai kifejezéssel élve – a végrehajtást kérő zálogjoga lett. E zálogjog címén – mai nevén – a végrehajtást kérőhöz hozzakerült a lefoglalt dolog (ingó és ingatlan) birtoka, s ennek hasznait időlegesen szedhette, akár a megítélt követelésen felül is. Az adós sajátos rendi jogosítványai (a kijelölés, ellenállás, visszaűzés, visszaváltás) is azt mutatták, hogy a rendi jog a végrehajtási kielégítést inkább a felek magánügyének, s nem a jogbiztonság helyreállításának tekintette. Ehhez képest a polgári végrehajtás legalapvető különbsége tehát az, hogy a bírói végrehajtási árverési vétellel való tulajdonszerzés, s az általa befolyó vételár — a megsértett jogszabály felek valóságos viszonyában is érvényesülő helyreállításával — mintegy záróköve lett a polgári jogegyenlőség és jogállamiság megőrzésének.

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

1.2.1. A szabadságharc leverését követő időszak

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

1.2.1.1. Az *Optk.*, az *Ösiségi pátens* és a *Telekkönyvi rendelet* bevezetése

Mivel az *Optk.* 367. s köv. §-a szabályának utóhatása – közvetlen hatálya hiányában is – egészen az 1959:IV. tv-ig tartott, ezért fontosságára tekintettel külön idézzük:

»Ha a váltó-törvényszéki 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 váltótörvényszéki 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-törvényszéki végrehajtónak előre leendő tudósításával, s ha megjelenik, jelenlétében eszközözlendi –...«.

⁵⁴ 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 terhelt ingatlan javakra teendő bírói zárt váltó-törvényszéki, 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”.

⁵⁵ A módosított Váltótörvény 178. § utolsó fordulata.

„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.”

Az ingatlanok kényszerárverésen történő vételére az Optk. valójában nem adott különös szabályt. A GROSSCHMID által hivatkozott 1089. §-a⁵⁶ –, ahogy GROSSCHMID később megállapította⁵⁷ – éppen azt nem közölte, hogy az ún. bírói árverési vétel esetében mennyiben kell eltérni az általános szabályoktól.

Az élők közötti tulajdonszerzés Optk-beli szabályainak későbbi értelmezői az átruházó fél tulajdonátruházási akaratának – az *animus*-nak – meglétét a tulajdonszerzés nélkülözhetetlen feltételének tekintették.⁵⁸

⁵⁶ „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.”.

⁵⁷ Fejezetek Jubileumi kiadás első kötet 279. old. *** (három csillagos lábjegyzete).

⁵⁸ 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-közön átadás), jelképes (427. §) és a kijelentés általi átadást (428. §), de külön a dologi jogügyletet, a tulajdonátruházási akaratral történő dologátadást nem említi. A magyar jogirodalom azonban ebben már a rendi jog végétől kezdődően egységes volt. FRANK említi „138. §. Az átadásról Átadás által sajátot nyerhetünk, ha olyan szándékkal történt” (i.m. I. rész. I. kötet 227. oldal, kiemelés tőlünk). A polgári korszak jogirodalma is egységes volt ebben a tekintetben. 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 kell nyernie, mi a dolog átadása, s illetve birtokbavétele által történik;”. Glossza Grosschmid Béni Fejezetek kötelmi jogunk köréből c. művéhez, szerk.: ALMÁSI Antal et al, Grill Károly könyvkiadó vállalata, 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 Károly könyvkiadó vállalata, Bp., 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.”(kiemelések disszertánstól).

Az *Optk.* ingók közárverési vételét szabályozó 367. §-ának szabálya a későbbi anyagi jogi törvénytervezetekben, törvényjavaslatokban lényegében fennmaradt. Így az 1900-ban készült minisztériumi tervezet⁵⁹ 629., 631. §-aiban⁶⁰, majd a 886. számú Törvényjavaslat, a polgári törvénykönyv I. törvényjavaslatában (460. és köv. §), és a bizottsági szövegben⁶¹ (456. s köv. §) változatlan szabályozási felfogás volt megfigyelhető. A két világháború közötti időszak 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, törvényjavaslatok sem tartalmaztak rendelkezést, még utaló szabály szintjén sem.

A végrehajtási jogszabályoknak – szabadságharc bukása utáni – első változása az ősiségi nyíltparancsban jelent meg, amelyeket – terjedelmi korlátok miatt – a külön jogtörténeti tanulmány részletesen elemez.⁶²

1.2.2. Az önkényuralom enyhülése

1.2.2.1. Az I.T.Sz. anyagi jogi rendelkezései

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

⁵⁹ Magyar Általános Polgári Törvénykönyv Tervezete Első szöveg, készítették az Igazságügyminisztérium kebelében szervezett állandó bizottság szerkesztő tagjai, második kiadás, Bp. Grill Károly könyvkiadó vállalata, 1900.

⁶⁰ „629. § A 625-627. §-ok értelmében történt átruházás által a szerző – kivéve ha nincs jóhiszemben – tulajdonossá 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 jognál vagy jogviszonynál 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 elárusításával foglalkozó iparostól vagy termelőtől, vagy oly helyen és oly időben vásárolt, a hol és a mikor az efféle dolgokat elárusítani szokták.”.

⁶¹ Polgári Törvénykönyv javaslata bizottsági szöveg 886. szám Törvényjavaslat, a polgári törvénykönyv I. törvényjavaslat, Indokolás II. Bizottsági jelentés, 1913.

⁶² Pesta János: A bírósági végrehajtási értékesítéssel való tulajdonszerzés története a magyar jogban a rendi jog utolsó szakaszától az 1945-ig terjedő időben, c. megjelenésre váró tanulmány.

rendelkezései – az országgyűlés intézkedéséig – ideiglenes jelleggel alkalmazandók.⁶³ Hasonlóan rendelkezett az I.T.Sz. I. rész 156. §-a.⁶⁴

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

1.2.2.2. Az I.T.Sz. végrehajtási szabályai

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 szerint⁶⁵ keletkezett végrehajtási zálogjoga alapján — keresetett kielégítést. S döntő lépést tett a polgári jogegyenlőség irányában, amikor – az *Optk.*, a telekkönyvi rendelet és az ősiségi 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.⁶⁶

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

⁶³ „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!”, és megjegyzését talán nem csupán a 100 évvel korábbi körülményre érthette.

⁶⁴ Mindkét §-át idézi Dr. MÁRKUS Dezső: *Az Osztrák Általános Polgári Törvénykönyv Mai Érvényében*, 1907 Grill Károly könyvkiadó vállalata, Bp., 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.”.].

⁶⁵ 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.”.

⁶⁶ I.T.Sz. 125–144. §§

1.2.3. A Polgári törvénykezési rendtartás (1868:LIV. tc., *Ptrs.*)

Az állag értékesítése helyett a végrehajtató (végrehajtást kérő) választhatta az ingatlan hatósági haszonbérbeadását is, s az így befolyt haszonbérből történő kielégítést.⁶⁷ 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 bejelentések⁶⁸ esetére jogkövetkezményként az igényperek 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.*”⁶⁹

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.).⁷⁰

Egyértelműen látható, hogy a Curia nem utasította a jogkereső árverési vevőt a tulajdoni keresetével a végrehajtási eljárás keretén belüli jogorvoslati útra, hanem tulajdoni

⁶⁷ *Ptrs.* (1868:LIV. tc.) 417–420. §§

⁶⁸ Az ún. elsőbbségi igény (E.) fogalmát a Magyar Jogi Lexikon szócikke így rögzítette: „*Elsőbbségi igény alatt értjük valamely hitelezőnek azt az igényét, hogy a zálogtárgyból saját követelését más hitelezőét megelőzőleg elégítthesse 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 (Dénes)

⁶⁹ *Ptrs.* II. fejezet Végrehajtás ingóságokra 410. §

⁷⁰ 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 főbb ítélőszéki osztályának elvi jelentőségű határozatai régi folyam XXIX. kötet 23. jogeset; kiemelés szerzőtől.

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 érdemi, tételes jogi szabály az ingatlanok közárverési vételével történő eredeti szerzőismódjára 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.⁷¹

1.2.4. 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. Értelmszerűen nem érintette az *Optk.* 367. és 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.⁷²

Vele szemben, a kényszerárverési vétellel való szerzés származékos jellege mellett foglalt állást GROSSCHMID Béni, aki először diplomamunkájában,⁷³ majd a Fejezetekben⁷⁴ fejtegette ki álláspontját, amelynek kiindulópontja a szigorúan *de lege lata* értelmezés, és az *Optk.* 1089. §-ának, hiányos, utaló szabálya volt. A vonatkozó jogirodalom részletes bemutatását – az értekezés terjedelmi korlátaira tekintettel – a jogtörténeti rész külön előtanulmánya tartalmazza.⁷⁵

⁷¹ „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 lefőbb ítélőszéki osztályának elvi jelentőségű határozatai, gyűjtötték: DÁRDAY Sándor, a Jogt. Közlöny szerkesztője, GALLU József, kir. ítélőtáblai bíró, ZLINSZKY Imre, kir. táblai bíró, XV. folyam, 99. sz. jogeset, 185. – 186. old., Budapest, 1877., Franklin-Társulat.

⁷² 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.: FRANKÓI Vilmos, Budapest, 1878., MTA Kiadóhivatala 38-40. o., illetőleg „Sintúgy nem alkalmazható a telekkönyvi rendszer a végrehajtási árverések folytán megszerzett tulajdonjogra sem.” 38. oldal első bek.

⁷³ 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.

⁷⁴ GROSSCHMID Béni: Fejezetek kötelmi jogunk köréből, Jubileumi kiadás, Bp. 1933. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, I. kötet 405. o., I. kötet 279. o. ***: (három csillagos lábjegyzete).

⁷⁵ Pesta János: A bírósági végrehajtási értékesítéssel való tulajdonszerzés története a magyar jogban a rendi jog utolsó szakaszától az 1945-ig terjedő időben, megjelenésre váró tanulmány.

1.2.5. A végrehajtási eljárásról szóló 1881. évi LX. tc. (vht.) szabályai

1.2.5.1. A törvény szabályainak áttekintése

A vht. volt az az első jogszabály, amelyik átfogóan és teljesen szakított a rendi végrehajtás minden maradványával, s így egy korszerű, a jogbiztonságot szem előtt tartó kényszerárverési eljárást teremtett meg.

Megállapítható, hogy az ingók és ingatlanok anyagi jogának különbségéből következő végrehajtási eltérések magában a vht.-ban is egészen nyilvánvalóak. Az ingó tulajdonának megszerzése lényegében egy mozzanatos aktus, amelyben a vevő – jóhiszeműsége esetén – mentesül az árverés megsemmisítésének következményétől. Az ingatlanok értékesítése és vevői tulajdonszerzése ettől alapvetően eltérő módon egy hosszabb folyamat eredményeként állt be, végső soron a nyilvántartási bejegyzéssel. Mindazonáltal a vevő a tulajdonjog számos szelvényjogát már korábban megszerezte, olyannyira, hogy a bírói gyakorlat szerint a kár- és veszélyviselés is őt terhelte, még a nyilvántartási bejegyzés előtt.

1.2.5.2. A vht. bírósági joggyakorlata

Ami a jogalkotónak szinte közömbösnek látszott, tehát, hogy a kényszerárverési vétellel való tulajdonszerzés eredeti vagy származékos szerzőmód-e, s hogy ebből a szerzés időpontjának meghatározása is következett, az a bíróságok számára feltétlenül eldöntendő, szinte kardinális kérdésként jelentkezett a fellelt jogesetekben közölt bírósági álláspontokban.

Az ingók megszerzését következetesen az árverés leütéséhez kötötték, azzal a bontó feltétellel, hogy a vételár utóbbi kifizetése nem történt meg,⁷⁶ s így követték az önkéntes árveréssel történő, származékos tulajdonszerzés dogmatikailag indokolt szerzési mozzanatát és feltételét. Tehát, ha pl. az árverést szenvedett birtokából a dolog nem került is ki, tehát nem került az árverési vevő birtokába, ezt nem tekintették az árverési vevő tulajdonszerzése fogyatékosának.

Ingatlanok esetében ezzel szemben a bírói gyakorlat követte a tulajdonszerzés eljárásjogi szabályai szerinti mintegy folyamatként történő tulajdonszerzést. Amint fentebb jeleztük, adott ügyben, amikor az árverés befejezése és a tulajdonjog telekkönyvi bejegyzése között leégett az elárverezett ingatlan felépítménye, ennek ódiumát is az árverési vevőre terheltek az eljárás bíróságok.⁷⁷ Fontos kiegészítő indoknak tekintették a tűzkár elleni biztosítás kötelezettségét, mert erre felhívást tartalmaztak az árverési feltételek. S ezért ennek teljesítését már a leütéstől megkívánták.

⁷⁶ Pl. a Curia 1898. december 9. napján kelt I. G. 393/98. sz., Döntvénytár A felsőbbbíróságok 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. A Curia 1896. nov. 11-én mint felülvizsgálati bíróság 259. sz., 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. A Curia 1898. december 9-én G. I. 393. sz. határozata, Magyar Döntvénytár, szerk.: GRECSÁK Károly, Politzer, Bp. 1906. VIII. köt. 139. old. 384. sorsz. alatt, korábbi közlésben Döntvénytár III. (legújabb) folyam VII. k. 137. o.

⁷⁷ 166. Győri Tvszék 1891. nov. 17. 1575. Ü.L. 92. 18., in: MÁRKUS Dezső: Felsőbíróságaink elvi határozatai, 1893. Bp. Grill Károly könyvkiadó vállalata, második bővített és jav. kiadás 166. jogesetszám alatt.

Az árverés leütése és a tulajdonjog bejegyzése közti időben a lábon álló termés sorsát a vht. 181. § első bekezdésének első mondata⁷⁸ alapján úgy döntötte a Curia, hogy az árverési vételt megelőzően jogszerű birtokban levő birtokos rendes körülmények között – az érést követően –, de még az árverés jogerőre emelkedése előtt beszédhette a termést, s akkor annak tulajdonjogát megszerezte, dacára annak a törvényi rendelkezésnek, hogy a függő termés az árverési vevőt illette.⁷⁹ A vht. fentebb jelzett 181. §-a első bekezdésének első mondata speciális szabályt jelentett a 149. § második bekezdésének általános szabályához képest,⁸⁰ s a különbségtételben – még ha korlátozottan is, de – megmutatkozik a polgári jognak az a jogdogmatikai sajátossága, hogy az általa elismert legális jogviszonyok teljességbe menetelét polgári jogi szabály ne gátolja.⁸¹

Az elárverezett ingatlan haszonbére 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.⁸²

Az árverési vevő tulajdonszerzésének lényeges anyagi jogi feltétele volt jóhiszeműsége. S ennek fennálltát mintegy főszabályként vélelmezte a Curia.⁸³ Viszont e vélelem megdönthető volt, amihez nemleges döntésével fontos támpontot adott a Curia: „*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 kihirdették, és kicövekeltek a 170□öl területet és kisházat«) nem befolyásolja az árverési vevő tulajdonát. Az pedig, hogy az ár. vevő nem vette birtokba az ingatlannak ezt a részét, joglemondásként nem értékelhető.*”⁸⁴

⁷⁸ 181. § „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 átadását tartoznak; és pedig a haszonbérlők az árveréskor folyamatban levő gazdasági év végével, a szerződés módoszatai szerint, lakbérlők pedig a helyi szabályoknak megfelelő, ilyenek nem létében 3 hónapi felmondásra.”

⁷⁹ Curia 1899. okt. 24-én I. G. 356. sz., Magyar Döntvénytár, Bp., Politzer, 1906. VIII. köt., szerk.: GRECSÁK Károly, 130. old.

⁸⁰ „A mennyiben az árverési feltételek ellenkező kikötést nem tartalmaznak, az ingatlanokkal együtt árvereztetik el, a végrehajtást szenvedőt illető még be nem szedett függő termés is.”

⁸¹ Korábban is már jelezve, Pesta János: Hogyan változik a kötelmi jogosultság dologi joggá a származékos tulajdonszerzés során? Magyar Jog 2019. évf. 2. sz. 98. old. II. hasáb első mondat.

⁸² A vht. 181. § első bekezdése.

⁸³ 26757 sz. a. Curia ítéletének száma, kelte nincs jelölve; eredetileg Döntvénytárban jelent meg. Újabb kiadása: 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. ítéltő táblák 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.

⁸⁴ Ld. előző lábjegyzetet.

Viszont az árverési vevő rosszhiszeműségére még a bíróság tévedése is alapot adott, ha a tévedést az árverési vevő felismerte.⁸⁵ Pl. az árverési vevő mint telki szolgalmi jogosult rosszhiszeműségét állapították meg, mert mint szomszéd maga is ismerte a telki szolgalmi jogot.⁸⁶

A Curiának 1913. nov. 27-én született 3. sz. polgári döntvénye már helyesen különböztetett a származékos szerzőre a kötelmi jogviszonyok körében alkalmazandó, ún. objektív jóhiszeműség követelménye, míg a bírósági végrehajtási árverés vevőjének eredeti tulajdonszerzésével szemben a dologi jogviszonyokra vonatkoztatandó, ún. szubjektív jóhiszeműség mércéje között.

Előbbi mércéje a forgalmi viszonyokban elvárható magatartás tanúsítása, tehát pl. a vétel tárgyát képező ingatlan megtekintése. Utóbbi esetkörben a dologi jog szerint szerző személy tényleges tudásának tartalma (tudta, vagy tudhatta) volt a megkövetelt jóhiszeműség mércéje.

Az említett 3. sz. polgári döntvény az indokolásában 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 ellenkeznek is, hogy a venni szándékozók harmadik személyek esetleges igényei tekintetében kutatásokat, utánjárásokat kénytelenek legyenek teljesíteni*”.⁸⁷

A dologi jogban alkalmazandó rosszhiszeműség irányába tett alapvető elmozdulás mintegy túlhajtásaként értékelhető, még közvetlenül a 3. sz. polgári döntvényt követően volt olyan eset, amelyben a Curia a kényszerárverési vevő jóhiszeműségének megdöntésére kizárólag a *dolus malus*, tehát a szándékos rosszat tevés, a csalárdság tilalmát látta alkalmazhatónak.⁸⁸

A bírósági joggyakorlatban továbbra is mintegy küzdött egymással a dologi jogban alkalmazandó tudati tartalomhoz igazodó, szubjektív jóhiszeműség követelménye a kötelmi jog körében elvárt, ún. objektív jóhiszeműség kívánalmaival.

A fellelt jogesetek áttekintése

Disszertáns elkészítette a fellelt jogesetek részletes áttekintését, amely bemutatja a joggyakorlat sarokpontjait, s ezzel rávilágít, hogy az ingatlanárverési vétellel való

⁸⁵ Felsőbírósgaink 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.

⁸⁶ Curia 1907. decz. 3. 10.947/1906. sz. Felsőbírósgaink 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.

⁸⁷ 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.

⁸⁸ Döntvénytár. A felsőbírósgaink 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.

tulajdonszerzés hiányzó anyagi jogi szabálya milyen bonyodalmakhoz vezetett a tulajdonszerzés időpontjának, a tulajdonjog egyes részjogosítványai megszerzésének meghatározásakor és a kárveszély viselésének elosztásakor. A részletes bemutatás azonban az értekezés adminisztratív korlátait túlfeszítette volna. Éppen ezért e rész közlése önálló megjelenés formájában történik, amire az értekezés itt csupán hivatkozik.⁸⁹

A jogesetek önálló közlése és konkrétan a szerző fél jóhiszeműségének tartalmi követelményét megszabni igyekvő 3. sz. polgári döntvény, s a korabeli jogirodalom vonatkozó elemzése rávilágított arra is, a tulajdonszerzések származékos és eredeti szerzésmódba sorolása nem pusztán didaktikai körülmény.

A tulajdonszerzéstől általában megkövetelt jóhiszeműség ugyanis egyáltalában nem azonos a származékos és az eredeti szerzéskor. A származékos szerző eljárására a kötelmi viszonyokban irányadó, ún. objektív jóhiszeműség az irányadó; tehát mércéje a forgalmi viszonyokban elvárható, körültekintő magatartás tanúsítása, *„legfőbb oldaláról nem egyéb: mint a másik fél érdekére való hívséges tekintet ... ”*.⁹⁰

Ezzel szemben a bírósági végrehajtási eljárás kényszerárverési vevőjétől mint eredeti szerzéstől ún. szubjektív jóhiszeműség tanúsítandó, amelynek mércéje a szerző személy tudati tartalmától függ (tudta, vagy tudhatta, esetleg menthető okból nem tudta), tehát konkrétan a fentebb említett, a forgalmi viszonyokban elvárt, tehát ún. objektív mércéjű magatartás tőle nem volt megkívánható, mert *„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 ”*.⁹¹

A vht.-t és a jogeseteket kommentáló jogirodalom

A XIX. sz.-tól a XX. sz. 1945-ig terjedő korszakának jogirodalmát is áttekinti az jogtörténeti rész. Ebben a korszakban is különböző nézetek versengtek egymással a kényszerárverési vétellel szerzés módjáról, volt olyan nézet is, amelyik e szerzés önálló szerzésmódját is vitatta.⁹²

Helyes iránymutatása okán azonban kiemelendő ALMÁSI Antal felfogása:

„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,

⁸⁹ Pesta János: A bírósági végrehajtási értékesítéssel való tulajdonszerzés története a magyar jogban a rendi jog utolsó szakaszától az 1945-ig terjedő időben, megjelenésre váró tanulmány.

⁹⁰ GROSSCHMID Béni: Fejezetek, Jubileumi kiadás II. kötet II. rész 861. o. 6 α) „Jóhiszemű betöltés (6.j.).”

⁹¹ A Magyar Kir. Curia, 1913. nov. 27-én született, a közpolgári és a telekkönyvi, urbéri, birtokrendezési ügyekre alakított I. és II. jogegységi tanácsok egybehangzó, 3. sz. polgári döntvénye, 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.

⁹² 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.

hogy az állam ... érvényesíti szuverénitását ... azt e helyütt csak érintem.”.⁹³ A vonatkozó jogirodalom részletes bemutatását a külön megjelenő jogtörténeti tanulmány végezte el, amire az értekezés visszaütal.⁹⁴

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

1.3.1. A 120. § értelmezési nehézségei és a § bírói alkalmazásának széttagoltsága

Polgári jogunk történetében elsőként az 1959. évi IV. törvény (a Magyar Népköztársaság Polgári törvénykönyvéről) 120. §-a szabályozta dologi jogi szerzésmódként 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. évi 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, vagyonát 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, 3 szobásnál nagyobb 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 jogeset⁹⁵ 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”*.⁹⁶ 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

⁹³ ALMÁSI Antal: A dologi forgalom, magánjogi tanulmány, 1910. Budapest, Athenaeum, 166. o. u. bekezdés, sk.

⁹⁴ Pesta János: A bírósági végrehajtási értékesítéssel való tulajdonszerzés története a magyar jogban a rendi jog utolsó szakaszától az 1945-ig terjedő időben, megjelenésre váró tanulmány.

⁹⁵ Polgári jogi döntvénytár 1963–65. KJK Bp. 1966. 734. jogeset 735–736. o.

⁹⁶ A bírósági végrehajtásról szóló 1955:21. tvr. 123. § (1) bek-e, ami – e két jogon kívül – *„a záloglevelek és kötvények kibocsátásának alapjául szolgáló kölcsönökkel kapcsolatos jelzálogjog”* fennmaradását rendelte.

hiányában. A megoldást az ítélet az akkori helyi hivatalok rendszerében lakásügyi hatóságként működő tanácsi lakásügyi osztály jogszabályon alapuló elhelyezési kötelezettségében⁹⁷ 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 megszerzi.”.

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) bekezdésként 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.

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 Kodifikációban⁹⁸ 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

⁹⁷ 35/1956. (IX. 30.) MT. sz. rendelet 80. §-ának (2) bek.: „A lakásügyekben hozott bírói határozat végrehajtását a bíróság rendeli el, de azt a lakásügyi hatóság fogatosítja.”. A jogcím nélküli személy elhelyezésének minőségét a lakásügyi hatóság határozta meg. 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. Természetszerűleg az így megnövelt elhelyezési igények kielégítése korántsem valósulhatott meg maradéktalanul, s emiatt a jogcím nélküli személyek – különösen a volt házastársak – az általuk elfoglalva tartott lakások egy részét akár évtizedekig is lakták, a jogcímmel rendelkezők jogának rovására.

⁹⁸ 2003. évi (V. évf.) 1. szám 9–18. old. Az árverésről – gondolatok egy Janus-arcú szerzőmódról.

ingatlanárverési vétel azonban származékos szerzőismódba tartozik.⁹⁹ Következőleg 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.¹⁰⁰ A Vht. szerinti ingatlanárverést LÉGRÁDI azért nem tekintette eredeti szerzőismódnak, mert „a 120. § kizárja az eredeti szerzőismód lehetőségét ingatlan esetében, továbbá a Vht. nem ismétli meg azokat az eredeti szerzőismódra vonatkozó szabályokat, amelyeket az ingók esetében definiált”.¹⁰¹ Ez utóbbi felfedezett jogszabályi különbség valóban fontos körülmény. Az egyéb – önkéntes – árverési vételt pedig az átruházással történő származékos tulajdonszerzési módok közé sorolta.¹⁰²

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 szerepel¹⁰³) 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 szerzőismód, kettő a származékos szerzőismód mellett foglalt állást. A Bírósági Határozatokban megjelent egyedi döntések is hasonlóan eltérő felfogásúak.

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

- „Az árverési vétel eredeti tulajdonszerzési mód. A tulajdonszerzés az árverési jegyzőkönyv kiállításával bekövetkezik. Az árverés megsemmisítésével azonban az árverési vevő a tulajdonjogát elveszítheti.”, az árverési vevő „...tulajdonszerzése azonban a jogorvoslati lehetőségek megszűnésével a tulajdonjogának ingatlan-

⁹⁹ „Álláspontom szerint a Ptk. 120. § (1) bekezdése épp azt rögzíti, hogy ingó és nem ingatlan hatósági árveréssel történő tulajdonjogának megszerzése minősül eredeti szerzőismódnak. Ezt erősíti meg a Vht. már idézett 127. §-a is. Miután azonban a 120. § kizárja az eredeti szerzőismód lehetőségét ingatlan esetében, továbbá a Vht. nem ismétli meg azokat az eredeti szerzőismódra vonatkozó szabályokat, amelyeket az ingók esetében definiált, ezért úgy gondolom, hogy ingatlan tulajdonjogának végrehajtási árverésen történő megszerzése nem minősül eredeti szerzőismódnak.” LÉGRÁDI i.m. 11. o. második hasáb első bek., végül: „Összefoglalva, álláspontom szerint ingatlan esetében az eredeti és a származékos szerzőismód jellemzői keverednek, de ettől végrehajtási (vagy bármely más hatósági) árverésen ingatlan tulajdonjogát nem lehet eredeti szerzőismóddal megszerezni.”, i.m. uo. második bekezdés utolsó mondata.

¹⁰⁰ 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.

¹⁰¹ LÉGRÁDY i.m. 11. o. második hasáb első bek.

¹⁰² LÉGRÁDY i.m. 9. o. második hasáb első három mondata

¹⁰³ 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.

nyilvántartási bejegyzésével válik csak teljessé”, valamint az ingatlan vevője nem azonnal és nem feltétlenül szerez tulajdont, mint ingó esetben, hanem csak feltételesen, mert ha az árverést megsemmisítik, az árverési vevő elveszti tulajdonjogát (2310/2011. polgári elvi határozat¹⁰⁴). Megjegyzendő, 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.

- 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 határozat¹⁰⁵, és így foglalt állást a B.H. 1997. évf. 400. jogesetének ítélete is¹⁰⁶).
- Az ingatlanárverés vevőjének is jóhiszeműnek kell lennie, de még ebben az esetben sem szerez tulajdont, ha az elárverezett ingatlannak nem a végrehajtási eljárás adósa volt a tulajdonosa, szemben az ingó jóhiszemű vevőjével, aki ilyenkor is tulajdont szerez (B.H. 2001. évf. 237. jogeset¹⁰⁷).
- az ingatlanárverés és az ingóárverés különbsége nem merült fel (1862/2008. polgári elvi határozat¹⁰⁸) és B.H. 2002. évf. 146. jogeset¹⁰⁹).¹¹⁰

Az eredeti szerzőmódot támogató egyedi legfelsőbb bírósági döntések közül a B.H. 2001. évf. 237. sz. jogeset ítélkező 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 megszerezte az ingatlanok fölötti rendelkezési jogot [vagyis még a vételár megfizetése előtt, hiszen a vételár az árverést követő 15 napon belül kell megfizetni¹¹¹], 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.).

¹⁰⁴ Legf. Bír. Pfv. I. 21.165/2010. sz. ügyben született határozata.

¹⁰⁵ A Legf. Bír. Gfv. I. 31.562/2003. sz. ügyben hozott ítélete.

¹⁰⁶ A Legf. Bír. Pfv. II. 23.369/1995. sz. ügyben hozott ítélete.

¹⁰⁷ A Legf. Bír. Gf. VI. 31.130/2000. sz. ügyben hozott ítélete.

¹⁰⁸ A Legf. Bír. Pfv. I. 20.220/2008. sz. ügyben hozott ítélete.

¹⁰⁹ A Legf. Bír. Pfv. I. 22.005/1999. sz. ügyben hozott ítélete.

¹¹⁰ 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 állást foglalnia.

¹¹¹ 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.”, kiemelés disszertánstól.

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 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. §-ának (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,¹¹² vagy (4) bekezdése¹¹³ 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.

¹¹² „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).”, kiemelés disszertánstól.

¹¹³ „(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.”, kiemelés disszertánstól.

Bármennyire is kiemelkedő a B.H. 2001. évf. 237. sz. jogeset ítélező tanácsának álláspontja, azt már mégsem lehetett elvárni tőle, hogy az ún. hatósági árveréssel való ingatlanszerzés eredeti szerzőmódjának 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) bekezdésének a) pontja gyengíteni látszik a 120. § (1) bekezdése II. mondatának eredeti szerzés minősítését meghagyó rendelkezésének tartalmát,¹¹⁴ 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 vételárát 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. Ugyan 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.¹¹⁵

Nagyobb problémát okoz az a helyzet, ha a jogszabály kifejezetten a bejegyzéshez köti az árverési vevő tulajdonszerzésének időpontját,¹¹⁶ mert akkor már igencsak kétséges, hogy jogértelmezéssel lehessen meghatározni az eredeti szerzés korábbi időpontját. Hiszen

¹¹⁴ LUKÁCS Tamás, MARTONOVICS Bernadett, SCHADL György (szerk.): Nagykomentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez, 2024. szeptember 1. időállapotú ISBN 978-963-594-439-2 (szerző: UDVARY Sándor).

¹¹⁵ 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 gátoltnék, a birtokba vételre nézve, a községi vagy közigazgatási hatóság segédletét veheti igénybe.”.

¹¹⁶ Pl. a 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.”

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 árverés időpontjában szerzett rendelkezési jogot.¹¹⁷ 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.*” indokolás egyértelműen mutatta az ítéletnek azt a jogi álláspontját, hogy a tulajdonváltozás a leütéssel valósult meg.

Úgy véljük, ha összevetjük a LÉGRÁDI által az ítéletből kiragadott álláspontot –, amely meglehet talán nem eléggé pontos megfogalmazású¹¹⁸ – az ítélet azt követő mondatával, akkor egyértelműen megállapíthatjuk az ítélet azon felfogását, 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 legalább 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. Azért használjuk itt a tulajdonjog helyett a várományi jog kifejezést, mert ha az árverési vétellel történő tulajdonszerzés eredeti szerzőmód, akkor a jogszabálynak kellett volna rögzítenie azt a jogi tény, ami ezt az eredeti tulajdonjogot a törvény erejénél fogva keletkezteti, ám ezt a törvény elmulasztotta.

Arra a határozatra (E.B.H. 2011. évf. 2310. jogeset) –, amelyet olyképpen jellemeztünk, mint 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:

¹¹⁷ 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.

¹¹⁸ „*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.*”

„[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, 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 közzétett 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 az idézett korábbi határozat minősítette az ingatlanárverési vevőnek az árverés befejezésével való megszerzését: az árverési vevő „*rendelkezési jogot*” szerez.¹¹⁹ 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 valamilyen hiba folytán nem került volna bejegyzésre a nyilvántartásba), akkor – úgy véljük, – a 2014-ben közzétett ítélet dogmatikailag következetes álláspontot alakíthatott volna ki.

A származékos megszerzést támogató két elvi határozat (304/2000. polg. elvi hat.¹²⁰ és 1129/2004. polg. elvi hat.) eseteiben mindkét esetben 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 módosítását¹²¹ megelőzően – megtartott végrehajtási eljárási ingatlanárverésen lett értékesítve a lakóingatlan.

¹¹⁹ B.H. 2001. évf. 237. je.

¹²⁰ Ez a határozat 2017. május 25. napján már nem szerepelt az elvi polgári határozatok között a Kúria honlapján.

¹²¹ 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

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 helyt adó 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 bent lakhasson, 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. évi 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 fennmaradhassanak:

„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,¹²² 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.”¹²³

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 értékcsökkentő 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

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.

¹²² 1. Gpkf. 40 056/2000/2. sz.

¹²³ BDT 2001. évf. 412. je.

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,¹²⁴ 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.) ü.gyében.

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 mintegy visszavetítette volna.

Hiszen, a lakott és beköltözhető forgalmi értékek meghatározásának kötelezettsége valóban 2001. IX. 1-jei hatállyal lett beiktatva a Vht.-ba.¹²⁵ 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 pusztá 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 tekintették¹²⁶

¹²⁴ (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.*

¹²⁵ A jogváltozást a 2000. évi CXXXVIII. tv. 74. §-a hozta, figyelemmel a 185. §-ának (1) bekezdésére, s az új szabályok a Vht. 141. § (2) és (3) bekezdésébe kerültek.

¹²⁶ 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 olyan keretek között, amelyek nem haladják meg az így*

A jogszabályi lakbérmaximum megszüntével 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. évi IV. tv. 205. § (2) bekezdése].

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. évi IV. tv. 120. §-ának korai alkalmazásakor született – a fentebb ismertetett –, bírósági döntésben lefektetett jogelvet tükröző álláspontnak mintegy „tovább élését” tapasztalhatjuk.¹²⁷ 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 veszített tulajdonos kiköltözési kötelezettségével járó végrehajtás.

A lakásbérleti jog létrejöttét preferáló álláspont azonban nem látszik indokoltnak a kötött lakásgazdálkodási rendszer megszüntével, s a lakásprivatizációval kialakult kínálati lakásbérleti piaccal, mint amilyenek vélhetően a hazai lakáspiacok jórésze lehet(ett).¹²⁸ 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.¹²⁹ 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 is¹³⁰), s ezért az árverezendő

kialakult, új, sajátos jogviszony természetét. Ebből következően a felek jogviszonyára a perbeli esetben is a lakásbérlet szabályai, valamint a Ptk. vonatkozó rendelkezései megfelelően alkalmazhatók.”.

¹²⁷ Polgári jogi döntvénytár 1963–65. KJK Bp. 1966. 734. je. 735–736. o.

¹²⁸ A magánbérbeadói 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 lakásváltoztatási 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.

¹²⁹ **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,”

¹³⁰ *Vht.* 120. § ingókra, ingatlanokra 143. § (1) bekezdése.

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.

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.¹³¹ A lakott vagy beköltözhető állapot megállapítását pedig nem a végrehajtó döntésére kellett volna bízni a jogszabálynak, hanem pl. a foganatosító bíróságra, s fellebbezési jognak kellett volna megilletnie azt a felet, aki annak megállapításával nem értett volna egyet,¹³² 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 árveréssel a részéről elfogadást nyert a lakott állapotú ingatlan megvétele.¹³³ Csakhogy a lakottság pusztán 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 rögzítette.¹³⁴

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 pedig, hogy az árverési vevőnek mint eképpen bérbeadónak szabad felmondásra nem volt lehetősége, nem támasztották alá sem az *Lt.*, sem a *Vht.* 2001. szept.

¹³¹ Meglehet, kissé bőbeszédűnek tűnhet egy 180 évvel ezelőtti szintén nagy fordulatot hozó végrehajtási törvény szövegezése: „Minden pénzbeli bírói marasztaltatások jövődjére olly módon fognak végrehajtatni, hogy a nyertes Fél nem a marasztaltnak vagyona becsüár szerinti általadása után hanem kész pénzben elégítessék ki; mi végett az alább következő móddal és renddel a marasztalt Félnek vagyonából, a mennyi az egész marasztaltatás kielégítésére szükséges leend, árverés után eladandó lészen.”, mégis félreérthetlenné tette a változtatás lényegét (a pénzbeli elmarasztalást magokban foglaló bírói ítéletek végrehajtása módjáról szóló 1836:XV. tc. 1. §).

¹³² A végrehajtó által megállapított becsérték ellen végrehajtási kifogásolás jogát megadta a *Vht.* 140. § (3) bekezdése.

¹³³ 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.”).

¹³⁴ A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 6. § (1) és (2) bek.

1-je előtti szabályai. A bentlakás pusztá tényét mint bérleti szerződést keletkeztető körülményt sem a *Lt.*, sem a *Vht.* módosításai nem ismerték el.¹³⁵

A közelmúlt bírósági 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 vezettetik 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 fogatosítható ugyan a birtokba vezetés, 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 kiadványai, 1941. VIII. kiadás 527. o. 12. pont alatt.

A különbség jól látható: a jogtétel elsődlegesen attól teszi függővé a későbbi kifejezéssel beköltözhető vagy lakott állapotban való értékesítést, hogy azt a végrehajtást fogatosító, 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 bérlőt 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.¹³⁶

A *Vht.* 2001. IX. 1-jével hatályba lépett módosítása szerint már maga a törvény állapítja meg, mikor lakottan és mikor beköltözhetően kell meghirdetni az ingatlant, ezért – helyeselhető 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 bérlői jogállását, ha az árverés korábban történt.¹³⁷

¹³⁵ A fentiekkel ellentétben a lakásbérleti szerződés megállapodás hiányában való létrejövetelét támogatja a *Vht.* Complex magyarázata (Bp. 2009., BÍRÓ Noémi *et al* 660. o.)

¹³⁶ Erre vonatkozó lehetséges megoldási módokról 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 korábbinál 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.

¹³⁷ Pl. B.H. 2004. évf. 364. je. (1998. VI. 4.-i árverés), de az árverési vevő szabad felmondási jogát ebben az esetben is kizárta az ítélet – „a jogviszony természete” folytán. A B.H. 2004. évf. 56. je. (1999. VI. 4. előtti,

Az árverési vétel eredeti szerzősmódját követő ítéletekben megjelent jogalkalmazói álláspont következetesen kizárta a szerződésre vonatkozó szabályok, köztük a megtámadhatóság *antisynallagma* címén történő,¹³⁸ vagy a szerződés létre nem jötte¹³⁹, vagy semmissége¹⁴⁰ alkalmazását az árverési vétellel kapcsolatban — s mindez fontos dogmatikai hozzájárulást jelentett az eredeti szerzősmód jogkövetkezményeinek meghatározásában.

Sokkal nagyobb nehézséget okozott az árverési vevő tulajdonjogának más, ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos jogával való 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),¹⁴¹ mert az árverési vevő tulajdonjogának megtartására ilyen esetben nem láttak lehetőséget a bíróságok; álláspontjuk szerint az árverés megsemmisítése kizárta az árverési vétellel való szerzést.

1.3.2. 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 szerzősmódok közt tárgyalva – rögzítette, hogy a tulajdonszerzés az árverés jogerőre emelkedésével valósul meg,¹⁴² a vevőnek pedig jóhiszeműnek kell lennie abban, hogy az árverés nem volt törvénysértő és a dolog valóban az árverést szenvedő tulajdonában állt.¹⁴³ Eredeti szerzési módot támogató álláspontjából fakadóan az elárverezett ingóság birtokba vételét nem tartotta a tulajdonszerzés feltételének.¹⁴⁴

A Tankönyv az ingatlanok árverési vételét szintén eredeti szerzősmódnak 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.¹⁴⁵

Az eredeti szerzősmódok sajátos eseteként írja:

meg nem jelölt időpontú árverés) pedig azért zárta ki a felmondás lehetőségét, mert nem volt megállapított lakbér, azonban annak tisztázása elmaradt, hogy a Lt. 6. §-ának (1) bekezdése szerinti tulajdonosi lakbérközlés történt-e.

¹³⁸ 1045/2004. számú gazdasági elvi határozat (Legf. Bír. Gfv. I. 31.562/2003. sz.), E.B.H. 2001. évf. 520. je., más számozással B.H. 2002. évf. 146. je.

¹³⁹ B.H. 2004. évf. 370. je. (más számon: E.B.H. 2004. évf. 1045. je.)

¹⁴⁰ E.B.H. 2004. évf. 58. je., E.B.H. 2008. évf. 1862. je., illetve E.B.H. 2011. évf. 2310. je.

¹⁴¹ B.H. 2012. évf. 93. je., illetve E.B.H. 2011. évf. 2405. je.

¹⁴² „Mind a hatósági határozat, mind az (ingó-)árverés csak jogerőre emelkedése pillanatában eredményezi a tulajdonjog megszerzését.” VILÁGHY–EÖRSI: Magyar polgári jog, Tankönyvkiadó, Bp., 1965. a továbbiakban: Tankönyv, 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.

¹⁴³ Tankönyv I. köt. 318. o. első bek. harmadik és negyedik mondat.

¹⁴⁴ Tankönyv I. köt. 318. o. első bek.

¹⁴⁵ Tankönyv I. köt. 341. o. 2. pont

„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.”¹⁴⁶

A Tankönyv megjelenését mintegy másfél évtizeddel követő, az 1959. évi IV. tv. ún. Nagykomentárja¹⁴⁷ annak a véleménynek adott helyt, hogy az ingók árverése eredeti szerzés, annak alapján csak a jóhiszemű árverési vevő szerez tulajdont olyannyira, hogy az árverés megsemmisítése sem hat ki tulajdonszerzésére, s itt az akkori végrehajtási törvényt idézte.¹⁴⁸ 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 szolgálatom és a bejegyzett vagy törvényen alapuló haszonélvezeti jogra tekintettel.¹⁴⁹

PETRIK Ferenc a fenti Nagykomentár 1990 utáni, KJK-kiadású törvénytárgyú magyarázataiban¹⁵⁰ sem változtatott ezen az álláspontján. A volt termelőszövetkezeti és állami földtulajdon árverezése szabályainak elemzésében megállapítja, hogy bár a fennálló terhek tekintetében nem ad külön szabályt sem az ún. kárpótlási törvény¹⁵¹, sem az ún. szövetkezeti átmeneti törvény¹⁵², s ebből arra a következtetésre jut, hogy a terhek fennmaradnak, amire tekintettel e két utóbbi árverés nem tartozik az 1959. évi IV. tv. 120. § (1) bekezdése alá. Ezzel szemben az általa szerkesztett, 2012-ben lezárt, *hvgorac* kommentárjában¹⁵³ 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.¹⁵⁴

¹⁴⁶ Tankönyv I. köt. 203. o. második bek.

¹⁴⁷ A Polgári Törvénykönyv magyarázata KJK 1981., szerk.: EÖRSI Gy. – GELLÉRT Gy. I. köt. 551-553. o., szerző: PETRIK Ferenc (Nagykomentár).

¹⁴⁸ 1979:18. tvr. 88. § (2) bek.

¹⁴⁹ Nagykomentár 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.

¹⁵⁰ 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.

¹⁵¹ 1991:XXV. tv. 20. §

¹⁵² 1992:II. tv. 47. §

¹⁵³ BARANYAI J. et al Polgári jog Kommentár a gyakorlat számára, *hvgorac*, Bp., második elektronikus kiadás, 748. o. 3.1. pont u. bek., szerk.: PETRIK Ferenc. E kommentár szerint „Eredeti szerzés(mód) esetén új tulajdonjog keletkezik. A dolog tehát vagy még nem volt tulajdonban vagy ugyan volt, de az új tulajdonjog a dologon fennállt korábbi tulajdonjogtól függetlenül keletkezik. A függetlenség azt jelenti, hogy az új tulajdonjog korlátlan, azaz a korábbi tulajdont terhelő esetleges kötelezettségek az új tulajdonosra nem vonatkoznak.” (kiemelés disszertánstól).

¹⁵⁴ „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 ingatlanvagyonot 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

CSANÁDI György Polgári jog c. egyetemi jegyzete¹⁵⁵ 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, még ha 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.*¹⁵⁶, az 1900-as ptk. tervezet¹⁵⁷ és az *Mtj.*¹⁵⁸ valamint az 1959:IV. tv. tervezetének¹⁵⁹ 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 szerzőmódot jelent. Ebből pedig úgy következtet, hogy a szerzés általában tehermentes, csak a „*jogpolitikai szempontból indokolt eltéréseket kell a szabályozásnak meghatározni.*”¹⁶⁰

Döntő fontosságú elhatárolási szempontot nyújt, amikor leszögezi, hogy az árverés kényszeraktus jellege folytán az árverési vevő eredeti szerzőmóddal 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 bekezdésének 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 szerezhetsen tulajdont az 1959:IV. tv. 120. §-a értelmében, s megfordítva, az ingóárverés megsemmisítése nem érinti a jóhiszemű árverési

az eredeti szerzés szabályainak kellene érvényesülnie.” (i. m. uo.). A szöveg tartalmából látszik, 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 sem tagolási meghatározást. Tartalomjegyzék híján nem látható, hogy ez a magyarázat melyik részben helyezkedik el, ezért szerzőjét nem tudtuk beazonosítani.

¹⁵⁵ Tankönyvkiadó, 1984. Bp.

¹⁵⁶ 367. §

¹⁵⁷ 631. § második bek.

¹⁵⁸ 565. § második bek.

¹⁵⁹ A Magyar Népköztársaság Polgári Törvénykönyve Tervezet Igazságügyminisztérium 463094 számú bélyegzett példány az Országgyűlési Könyvtár állományában, szövege: „101. § (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.”.

¹⁶⁰ MENYHÁRD Attila: Dologi jog, ELTE Eötvös Kiadó, Bp., 2010., 191. o.

vevő tulajdonszerzését.¹⁶¹ Az árveréssel szembeni végrehajtási kifogás nyomán a bíróság a Vht. (az 1994:LIII. tv.) és nem a polgári törvénykönyv szabályainak betartását ellenőrzi.¹⁶² 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, amelynek 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 említésszerűen, s akkor is inkább csak a végrehajtási eljárási szabály kapcsán lett vizsgálva.¹⁶³

A 120. § (1) bekezdése 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.”¹⁶⁴ A szabályt abból a szintén nagyon fontos szempontból szemléli, hogy a 120. § rendelkezése nem szól a tulajdonátzállás időpontjáról. S e hiányból arra következtet, hogy az erre vonatkozó szabályt az egyes hatósági intézkedések külön jogszabályaiban kell keresnünk.

Az ingóárverés szabályában¹⁶⁵ valóban eltérés mutatkozik a származékos szerzőismód – átadással, birtokba adással való – (dologi ügylet) főszabályától¹⁶⁶, mert a vevő az árverés befejezésével, de nem a dolog birtokba adásával szerzi meg a tulajdonjogot.¹⁶⁷ Ez is jelzi, meglehetősen szokatlan jelenséggel állunk szemben.

¹⁶¹ Vht. 127. § (3) bek.

¹⁶² A Vht. 217. §-a alapján a végrehajtó intézkedése elleni kifogás elbírálásakor a Vht. szabályainak betartását ellenőrzik, így az 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.

¹⁶³ 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 1959:IV. tv. 120. §-a helyett.

¹⁶⁴ Vht. 127. § (1) bekezdése

¹⁶⁵ Vht. 127. §-ának (1) bekezdése

¹⁶⁶ 1959. évi IV. tv. 117. § (2) bekezdése: „A tulajdonjog megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a dolog átadása is szükséges.”.

¹⁶⁷ 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

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, LÉGRÁDI-val és PETRIK-kel ellentétben, eredeti szerzőmódnak tekintette az ingatlan árverési vételét is, amiből olyan álláspont adódhatott volna, hogy az árverési vevő – kifejezetten ilyen szabály hiánya folytán – a jogszabályhely által megjelölt jogi tény hatására szerzi meg a tulajdonjogot. S ekkor észlelhető lett volna, hogy ilyen külön szabály nem lévén, viszont irányadó szabályt feltétlen találni kell, tehát a jogalkalmazás feltétlenül igényelte volna a jogtudományi megalapozó álláspontot. Ilyen helyzetekre az angol *common law* azt nyújtja segítségképpen, hogy a bíróság közvetlenül alapozhatja ítéletét irányadó, tekintélyes jogtudományi jogértelmezésre.¹⁶⁸ 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 vonatkoztatja.¹⁶⁹ 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 megsemmisítenék. 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 megszerzését 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) bekezdése II. mondatának indokára utal: „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 végrehajtási jogszabályainkban, ez tehát bizonytalanná teszi a jogértelmezés kikövetkeztetését. Ezen felül MENYHÁRD értelmezésének közvetlen

¹⁶⁸ Ld. az ausztrál, *Victoria Park Racing v. Taylor*, (1937) 58 CLR 479 ügyet, amelyben a lóversenypályára történő belátás és a látottakról való tudósítás céljára a szomszéd telken épített lelátó jogszerűségének vitatása kapcsán – egyebek mellett – azzal az érveléssel utasították el a lóversenypálya tulajdonosának igényét arra nézve, hogy tulajdonjogának állítólagos része a versenypályára történő belátás engedélyhez kötése, hogy erre nem volt állított jogcím: „The court ... was ‘not referred to any authority in English law which supports the general contention that if a person chooses to organise an entertainment ... he has a right to obtain from court an order that [a third party] shall not describe ... what they see’.”, Alison CLARKE—Paul KOHLER: *Property Law Commentary and Materials*, Cambridge University Press, 2005, 357. oldal 9.3.2. pont The views of the majority címmel (kiemelés disszertánstól).

¹⁶⁹ 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.”, kiemelés disszertánstól.

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.j.: „C. 3120/1891., M. (a rövidítésjegyzék szerint: „Márkus Dezső A végrehajtási eljárás zsebkönyve 5. kiad.”) 306.”¹⁷⁰] 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.”¹⁷¹

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) bekezdésének II. mondata. (Legalábbis az 1960 után keletkezett végrehajtási jogszabályok esetében.¹⁷²)

Viszont van olyan esetkör, amelynek felmerülésekor – a 120. § (1) bekezdésének 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

¹⁷⁰ 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.

¹⁷¹ 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.

¹⁷² 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.

megkülönböztetést képviselő álláspont alkotmányosan aligha lenne megindokolható. Tehát MENYHÁRD megállapításának vizsgálata rávilágít a szabály olyan oldalára is, amely eddig elkerülte a figyelmet: 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 is eljárási szabálytalanság (azon kívül, hogy nem az adós tulajdonát árverezték), de az ingatlan vevője erről nem tudott, vagy menthető okból nem tudott róla, akkor – az ingó vevőjéhez hasonlóan – neki is meg kell(ene) tartania az árverésen megvett dolog tulajdonát, még ha az árverést meg is semmisítették.

Az árverési vevő jóhiszeműségének tartalmának meghatározásában, teljesítendő a 120. § szerinti tulajdonszerzés dologi jogi feltételét, sajnos, a bírói gyakorlat nem következetes, és a § jogirodalmi elemzése pedig nem foglalkozik ezzel. Maga MENYHÁRD sem tér ki erre. Arra, hogy miért nem teszi ezt, talán rávilágít a következő kérdés.

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 eljárásan kívül kerülne sor – a jogerős és végrehajtható határozattal szemben – tulajdoni igény érvényesítése keretében a határozatok végrehajtására, azok jogerejének érintése nélkül.”.¹⁷³

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) bekezdésének II. mondatának szabálya alapján azon a címen, 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 joga, hogy tulajdonjoga védelmében, időhatár nélkül felléphessen.¹⁷⁴ 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 el,¹⁷⁵ hiszen az árverés

¹⁷³ MENYHÁRD i.m. 193. o.

¹⁷⁴ 1959:IV. tv. 115. § (1)–(3) bek., hasonlóan Ptk. 5:35. § és 5:36. § (1)–(4) bek.

¹⁷⁵ Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bek., Alkotmány 57. § (1) bek.

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 meg.¹⁷⁶ Itt rögzítette:

„A támadott rendelkezés tartalmi alkotmányellenessége is megállapítható annak következtében, hogy kifejezetten csak a kártalanítás összszerszerűségét 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 elvével,¹⁷⁷ 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 eleve 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 harmadik 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 egyáltalában vizsgálnák. Hiszen ez 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.”*¹⁷⁸

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

¹⁷⁶ 58/1991. (XI. 8.) AB hat.

¹⁷⁷ 21/2016. (XI. 30.) AB hat. [37] pontja

¹⁷⁸ MENYHÁRD 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 ilyen 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 érvényesítheti,¹⁷⁹ az ítélet megszülethet az árverési vételár felosztását követően is, de maga a kereset is megindítható később is.

LÉGRÁDI hivatkozott tanulmányának kiemelkedő érdeme, hogy feltárta a *Vht.*-n kívüli jogszabályok által rendelt, kötelező jellegű árverések eseteit.¹⁸⁰ 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 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, sőt alkotmányjogi tény mindegyik esetben azonos. [Nehéz megmagyarázni, hogy amikor LÉGRÁDI eljut annak megállapításához, hogy az állami kényszerjelleg adja a *Vht.* szerinti árverési vétel eredeti szerzésmódjának okát¹⁸¹, akkor ezt a minősítést mégis megtagadja az ingatlan árverési vételétől, valamint a nem hatósági személy által, de jogszabály kötelező rendelkezése alapján lebonyolított árveréstől¹⁸², holott az „állami kényszerjelleg” mindkét esetben éppúgy jellemző.]

¹⁷⁹ Nem évül el a tulajdonjog 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) bekezdése, 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 Nagykommentára, hetedik kiadás, lezárva 2009. július 1., A haszonélvezet megszűnése, 5. pont elektronikus változat.

¹⁸⁰ Vizsgálatainak eredményeit utóbb hasznosította is az 1959:IV. tv. A Polgári Törvénykönyv magyarázata, szerk.: GELLÉRT Gy., KJK, Bp. 2004. I. köt. 452. o. u. bekezdése – 454. o. harmadik bekezdése, szerző: PETRIK Ferenc.

¹⁸¹ LÉGRÁDI i.m. 16. o. 5.3. pont *ue.* és *u.* mondata

¹⁸² LÉGRÁDI i.m. 16. o. első hasáb első bekezdése

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 *nem* a dolog tulajdonosának akaratából, hanem azzal szemben, a jogszabály kötelező rendelkezése alapján következik be. A jogszabály által elrendelt egyéb árverés során tehát szintén eredeti tulajdonszerzés történik, hiszen a tulajdonos tulajdonátruházási szándéka, akaratja, az *animus*, ott is hiányzik, sőt ezzel éppen ellentétes, ami pedig elvileg zárja ki az élők közötti származékos tulajdonszerzés lehetőségét.¹⁸³

Vagyis mindegyik árverésen, amelyet jogszabály kötelező erővel rendel, s amelynek során a dolog tulajdonosa akaratja ellenére veszti el tulajdonát, ez a körülmény adja a tulajdonszerzés dologi jogi tényét, ami eredeti szerzőmódot teremt az árverési vevő tulajdonszerzéséhez. Legfeljebb nem kapcsolódik alkotmány jogbiztonsági jogcíméhez, szemben a jogerős ítélet végrehajtását szolgáló kényszerárveréssel.

Az 1959. évi 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. évi IV. tv. 148. § (3) bekezdése alapján elrendelt árverés nem hasonló a bírói ítéletek pénzbeli marasztalást tartalmazó rendelkezésének érvényesítését szolgáló, a végrehajtást kérő által indított végrehajtási eljárás során alkalmazott árveréshez.¹⁸⁴ 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.

Az árverési eljárás *Vht.* 162. § szerinti szabályai **egyszerre** tartalmazzák a pénztartozás behajtására szolgáló, egyértelműen *kényszerárverési* eljárást és a közös tulajdon megszüntetésének végül is akár valamennyi tulajdonostárs megegyezésével (pl. perbeli egyezséggel) lefolytatandó árverési eljárását. Hiszen a 162. § (2) bekezdése az előbbi, az 1/2008. PK vélemény Indokolás IV. pontja az utóbbira lehet példa, ha az árverési értékesítést valamennyi tulajdonostárs akarja. A PK vélemény Indokolás IV. pontja szerinti esetekben azonban az is megtörténhet, hogy nem mindegyik tulajdonostárs akarja az árverési értékesítéssel történő megszüntetését a közös tulajdonnak, s ilyenkor az ellenző tulajdonostárs ezáltal (árverési vétellel) tulajdonosi rendelkező akaratát ellenében, tehát kényszer hatására veszti el tulajdoni hányadát.

¹⁸³ Ezzel 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. bekezdés.

¹⁸⁴ LÉGRÁDI idézi az i.m. 10. o. második hasáb tetején a PK. 10. állásfoglalás. I. pontjának 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.”.

Egyik eset sem módosítja az értekezés által követett azon tételt, hogy az a tulajdonszerzés, amelyik nem az előző tulajdonos rendelkező akaratával valósul meg: eredeti szerzés, s mint ilyen a megsértett jogszabályi rendelkezés érdemi tárgyi valóságában való helyreállításának módja, s ezért jogcíme bár szerepel a dologi jog törvényi szabályaiban, a 120. §-ban, illetve az 5:41. §-ban, végső jogcíme azonban alkotmányjogi. Ezzel ellentétben, ha az árverés a tulajdonostársak mindegyikének akaratából történik, még ha ez a Vht. 162. §-a alapján elrendelt árverés is, azért ez mégis önkéntes, ezért tehát ilyenkor származékos az árverési vevő tulajdonszerzése.

Ha pedig a közös tulajdon ítéleti megszüntetésére valamelyik tulajdonostárs ellenzése dacára kerül sor, akkor – a jogerős ítéletből következően – az ellenző tulajdonostárs nem jogszerűen ellenezte ezt, következőleg a megszüntetést kérő tulajdonostárs kereseti kérelmét jogellenesen akadályozta az ellenző tulajdonostárs, akinek esetében is kimutatható a követett elvi tétel érvényesülése. Utóbbival szemben tulajdonosi rendelkező akarata ellenében történik meg az ítélet végrehajtási árverési eljárása, tehát a tulajdoni hányadának elvétele, vagyis, ilyen esetben az árverési vevő eredeti szerzéssel szerzi meg az árverést ellenző tulajdonostárs elárverezett tulajdoni hányadát.

Nem kétségesen a származékos és eredeti szerzés elválasztásának egészen szélső esetéről van szó, de még itt is kimutatható az állított jogdogmatikai tétel érvényesülése, amely tehát megerősíti az elvi tétel helyességét.

Vagyis, a származékos és eredeti szerzés elhatároló tényezője **ezekben az esetekben is a tulajdonosi rendelkező és véghez vivő akarat definíció-szerű megléte, vagy ennek hiánya, esetleg közömbös volta.**

Az is látható a felhívott 1/2008. (V. 19.) PK véleményből, hogy a jogértelmező nem folytatta le az elemzést a származékos és eredeti szerzésmód következetes megkülönböztetése érdekében. Hiszen akkor abban is állást kellett volna foglalnia, hogy bizonyos korlátolt dologi jogok jogosultjai kérhetik-e e dologi joguk fennmaradását. Pl., ha ez közérdekű vezeték- vagy bányajog, akkor bizonyosan felmerült volna a Vht. 137. § alkalmazásának kérdése. A Vht. 162. §-ának nyelvtani értelmezése szerint ennek a szabálynak az alkalmazása is kötelező ilyenkor, s az árverési feltételek bíróság általi meghatározása – a törvény 162. § (3) b) pontjának megállapításkori szabály szerint¹⁸⁵ – kizárólag az árverési előleg összegére vonatkozik. Vagyis, a fennmaradó korlátolt dologi jogok meghatározása nem tartozik sem az elrendelő, sem a foganatosító bíróság hatáskörébe. Tehát a közös tulajdon megszüntetéséről döntő bírói határozatnak kell a kérdést eldöntenie, aminek eljárását szabályozandó, s egyebek mellett, ezt a kérdést is tisztázandó született meg a PK vélemény.

Ez a külön kitérő sem töri meg a felállított, illetőleg követett elméleti tétel helyességét. S leginkább a korábban bejegyzett haszonélvezeti jog kérdésében mutatkozik ez meg, ha a haszonélvező pl. nem felel a végrehajtandó pénztartozásért, akkor még a kényszerárverés végén is fennmarad a joga. Ha viszont kifejezetten közös tulajdon megszüntetése céljából alkalmazzák az árverési értékesítést, s a haszonélvezettel terhelt tulajdoni hányad jogosultja akár ellenzése dacára is köteles elszenvetni tulajdonjogának ily módon történő

¹⁸⁵ 2008. évi XXXIX. tv. 46. § (3) d) pont: a 162. § (3) b) pontjában a „[143. § g) pont]” szövegrész helyébe a „[143. § l) pont]” szövegrész lép.

elvesztését, akkor a haszonélvező is kénytelen megelégedni dologi jogának vagyoni értékével, hiszen ilyen helyzetben a korlátolt dologi jogosult nem élvezhet előnyt a közös tulajdon megszüntetését jogszerűen kérő többi tulajdonostárssal szemben. Ebben az esetben ugyanis a haszonélvező jogát nem az adós tulajdonostárs kívülálló hitelezőjének végrehajtási jogával kell összemérni (ami a 120. illetőleg 5:41. § tipikus helyzete), hanem a tulajdonközösségen belüli dologi jogosultak viszonyában kell mérlegelni azt.

A fennmaradó korlátolt dologi jogok tekintetében észlelhető, esetleges különbség¹⁸⁶ pedig azért nem érinti követett jogdogmatikai tételünk érvényességét, mert már egyébként igazolást nyert, hogy **nem** a fennmaradó terhek döntik el az árverési vétellel való szerzés eredeti vagy származékos voltát, mivel ebben a kérdésben a jogalkotót nagyfokú dogmatikai szabadság illeti meg, amikor meghatározza, hogy az adott eredeti tulajdonszerzéskor milyen terhek maradnak fenn az eredeti szerzés dacára.

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-e.¹⁸⁷ 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 határozata¹⁸⁸, amely az állami földalapba tartozó vagyontárgy értékesítésére – jogszabály rendelkezésére¹⁸⁹ alapítottan – tartott árverés jogi jellegét minősítette akként, hogy ez nem eredeti szerzőismódot jelent.¹⁹⁰

Összefoglalva, úgy látjuk, hogy mindegyik esetben, amikor tehát a jogszabály által kötelezően elrendelt árverés nem a dolog tulajdonosának akaratából történik, s akár hatósági személy, akár más vezeti azt, eredeti szerzéssel szerez tulajdont az árverési vevő. Ezért 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 az árverésre kényszerített tulajdonos az akarata ellenére jogszabály rendelkezésére vesztí el tulajdonjogát. Aligha lenne ugyanis alkotmányosan indokolható az a

¹⁸⁶ A kényszer hatására történő tulajdonvesztés – a tulajdonközösség megszüntetését ellenző tulajdonostárs tulajdoni hányadának elvesztése – során nem érvényesül a 137. § (1) bekezdése c) és d) pontjának szabálya.

¹⁸⁷ 1995:XXXIX. tv. 27. § (3) bekezdés, 2007:CVI. tv. 34. § (2) bekezdésének. b) pontja.

¹⁸⁸ B.H. 2008. évf. 239. je.

¹⁸⁹ 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.

¹⁹⁰ „A tulajdonos rendelkezési jogával élve, saját akaratából értékesítette az ingatlanokat hatósági kényszer igénybevétele nélkül.” állapítja meg az ítélet indoklásában a Legfelsőbb Bíróság (kiemelés szerzőtől). Az eredeti szerzőismódot pedig szintén meghatározta az ítélet, s ezt a köv. l.j. tartalmazza.

megkülönböztetés, hogy a nem hatóság által lebonyolított árverés vevője ne a dologi jogi, ún. szubjektív jóhiszeműség tanúsítására lenne köteles.¹⁹¹

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 jogaitól független tulajdont szerezzen. S úgy véljük, nem cáfolhatja ezt a megállapítást az sem, hogy a *Vht.*-től 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.* nyomán¹⁹² a 1900-as ptk tervezet¹⁹³, majd az *Mtj.*¹⁹⁴ 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 a dologi jog alapján történő, élők közötti tulajdonátruházásnak, tehát származékos szerzési módnak, mert hiányzik annak elengedhetetlen kelléke, a tulajdonátruházási szándék, az *animus*, vagyis az, hogy a tulajdonosváltás a tulajdonos tulajdonátruházási akaratából történjen meg.

Az önkéntes árverés szerzősmódjának megállapítása kapcsán pedig úgy véljük, nagyobb figyelmet érdemel az aukciós házaknak az a kíváncsi, illetőleg árverési szabályzatuknak az a rendelkezése, hogy a vevő a leütéssel szerezhesen tulajdont.¹⁹⁵

¹⁹¹ 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 szerzősmódot, ha az árverés az eladó rendelkezési jogából fakadó eladási szándéka nélkül, akaratától függetlenül, a végrehajtást kérő érdekében, hatósági kényszer igénybevételeivel 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 ezen szerzés *conditio sine qua non*-ját, 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 szerzősmód szempontjából. A dogmatikai tisztázatlanságot jelzi az is, hogy az ítélet „eladó”-ról szól, holott kötelező jellegű árverésen történt vétel esetében ilyen nincsen, függetlenül attól, hogy az árverés lebonyolítója hatósági személy, felszámoló szervezet, vagy éppen közraktári biztos.

¹⁹² *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.

¹⁹³ 631. § második bekezdése

¹⁹⁴ 565. § második bekezdése

¹⁹⁵ LÉGRÁDI ezt az igényt tarthatatlannak minősíti (i.m. 17. o. első hasáb u. sora).

Végül is a kényszerárverési vétel mint eredeti szerzés, illetőleg a tulajdonos akaratából alkalmazott, önkéntes árverési vétel mint származékos szerzés közötti elválasztó vonal miben létére azonban a tulajdonjogi dogmatikai sajátosságok elemzése adhat megnyugtató választ.

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

Meglehetősen régóta, még a végrehajtási törvényről szóló 1881. évi LX. tc. (a továbbiakban: vht.) eredeztethetően alakult ki végrehajtási jogszabályainkban, illetőleg a bírói gyakorlatban¹⁹⁶ valamint a jogirodalomban¹⁹⁷ az az értelmezés, hogy az ingatlanárverési vétel vevője (túl a jóhiszeműségén és azon a körülményen, hogy az adósnak jogszerű tulajdonosnak kell lennie¹⁹⁸)

- az árverés, illetőleg
- az árverés ellen benyújtott jogorvoslati kérelmet elbíráló határozat

jogerőre emelkedésének függvényében¹⁹⁹ szerezhett tulajdont — szemben az ingóárverés vevőjének szerzési módjára vonatkozó szabállyal²⁰⁰ —, 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

¹⁹⁶ „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.

¹⁹⁷ 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.”

¹⁹⁸ Ez utóbbi feltételt csak az 1959:IV. tv. 120. §-ának II. mondata alapján, tehát 1960. máj. 1-jét követő időre vonatkoztathatjuk.

¹⁹⁹ 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.

²⁰⁰ 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.”.

szabályt, ami a kereskedelmi forgalomban történő vétellel való tulajdonszerzés sajátos rendelkezésébe, a 367. és köv. §-ába²⁰¹ lett foglalva.²⁰²

Az Optk. 367. §-ának rendelkezése törvényi vélelmet állított fel arra, hogy a jellemzően kereskedelmi forgalomban átruházott ingón – s egyébeken mellett idesorolta a törvény az ún.

²⁰¹ „A tulajdonjogból 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 bármi 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 Károly könyvkiadó vállalata, 1907., Bp. (kiemelés disszertánstól)

„**368. §.** De ha bebizonyítatik, 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.”

²⁰² 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 kiadványai, Budapest, jegyzetekkel és utalásokkal ellátta: MÁRKUS Dezső) c. mű „Bevezetés Az osztrák polgári törvénykönyv hatálya a magyar birodalom területén”, I. Általában címének első mondatában jelezte: „1861. évi július 23-ig, 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 természetszerű 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.”. NIZSALOVSZKY 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 szembeállítás 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.”.

közárverésen szerzett ingót is – a jóhiszemű vevő akkor is tulajdont szerez, ha az eladó nem volt tulajdonos.

Az ingók közárverésen történő vételével való tulajdonszerzés fenti, sajátos szabályával szemben az ingatlanok kényszerárverésen történt vételére nem létezett külön, a származékos vételtől eltérő tulajdoni szabály, amely érdemben 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.”*²⁰³ (a bírósági végrehajtás során alkalmazott kényszerárverést nevezték bírói eladásnak, vagy bírói árverésnek). Vagyis éppen az hiányzott a szabályból, hogy mennyiben kell eltérni az ingótulajdon adásvétellel, vagy cserével történő szerzésének szabályaitól. Jól látható, hogy a származékos szerződésmódhoz történő hasonlítás nehézségei már az *Optk.* alkotói számára is gondot okoztak.

A XIX.–XX. sz. fordulóján keletkezett polgári törvénykönyvi tervezetek, javaslatok,²⁰⁴ sőt a későbbi, Magyarország Magánjogi Törvénykönyvéről benyújtott törvényjavaslat (*Mtj.*) is,²⁰⁵ követték ezt a – kizárólag az ingók tulajdonszerzését rögzítő, *Optk.*-ből származó – rendezési módot, noha az *Optk.*, az I.T.Sz. 21. §-ának szabálya szerint, hivatalosan kizárólag az ingatlanok tulajdonszerzésére vonatkozott.²⁰⁶

A kereskedelmi forgalomban nem tulajdonostól történő vétellel való tulajdonszerzés kivételes szabálya dogmatikai szempontból nem felelhetett meg a közárverésen, tehát bírósági végrehajtási kényszerárverési vétellel való tulajdonszerzésnek. Általában ugyanis a kereskedelmi forgalomban történő vétel túlnyomó többsége a valóságban a jogszerű

²⁰³ GROSSCHMID Béni: Fejezetek, Jubileumi kiadás, Első kötet 279. old.*** (három csillagos lábjegyzete)

²⁰⁴ 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.

²⁰⁵ 565. § második bek.

²⁰⁶ I.T.Sz. I. rész 21. §: *„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.”* Hasonlóan rendelkezett az I.T.Sz. I. rész 156. §-a.

tulajdonos átruházásával, tehát származékos módon történik. Viszont a kényszerárverési vétellel való tulajdonszerzés mindig eredeti szerzőmódba tartozik, mert ez szerzés sohasem a tulajdonos akaratából, átruházási akaratával történik meg. Jogkövetkezményében sem azonos a kettő. Az előbbi szerzésnél a vevőnek a forgalmi viszonyokban megkívánt, ún. objektív jóhiszeműség szerint kell eljárnia, viszont a kényszerárverés vevőjének az eredeti szerzéshez megkívánt, ún. szubjektív jóhiszeműséget kell tanúsítania a vétel során. A kényszerárverési vevő szerzésére nem minden esetben áll, hogy az árverés elszenvedője, az adós nem tulajdonosa az elárverezett dolognak, viszont a kereskedelmi forgalomban történő vétel kivételes szabálya csak akkor nyer alkalmazást, ha esetleg az eladó nem lett volna jogszerű tulajdonos, egyébként az adásvétellel szerző vevő származékos szerzéssel lesz tulajdonossá, ami tehát sohasem áll a kényszerárverési vevő tulajdonszerzésére. Vagyis a kétféle szerzés eltérő feltételekkel minősül eredeti szerzésnek, tehát a kényszerárverési vétellel való eredeti tulajdonszerzés külön törvényi tényállást igényelt volna. S ezzel szemben nem lenne felhozható az értekezésnek az az álláspontja sem miszerint, az eredeti szerzés közös jellemzője, hogy sohasem a tulajdonos átruházó akaratából történik meg, és ezért eredeti a szerzés. Ugyanis az eredeti szerzés különböző esetei egyéb, eltérő tényállási feltételeket is tartalmaznak, és emiatt szükséges külön törvényi tényállás beiktatása mindegyikhez (így pl. a kényszerárverés pontos körülírása, vagy, hogy mennyiben kell eltérni a származékos szerzés szabályaitól, amit okkal hiányolt GROSSCHMID az Optk. 1089. §-ából).

Az anyagi jognak az ingók és ingatlanok kényszerárverési vételével való tulajdonszerzés feltételeiben tapasztalható megkülönböztetése 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.”.*²⁰⁷

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 tulajdonszerzés származékos voltára utaltak a vht. szabályai, amelyek egy – a telekkönyvi bejegyzéssel záródó – folyamatként állapították meg, hogy az árverési vevő mikor és hogyan szerez tulajdonjogot.²⁰⁸ A

²⁰⁷ 110. § 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.”.

²⁰⁸ „Homályos tehát végrehajtási törvényünk szerint az ingatlan árverési jogátmenet időbeli végpontja, és teljesen hallgat a törvény e jogátmenet kezdőpontjáról, valamint a jogátmenet kezdetének intesitására! ... Már a törvény szövegezéséből is kitűnik, hogy lassú 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

fokozatos tulajdonszerzési folyamatot jelzik az egyes momentumok, így az, hogy a legmagasabb vételárat ajánló árverező volt vevőnek volt tekintendő,²⁰⁹ a vevő kérelmére kirendelt zárgondnok ügyelt az ingatlan állapotára,²¹⁰ továbbá, hogy „*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,²¹¹ 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,²¹² tehát e jövedelmek – bár feltételeken – 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).²¹³

A vht. törvényjavaslatának indokolása²¹⁴ sem tért ki az ingó- és ingatlanárverési vevő tulajdonszerzésében megmutatkozó különbség okára.

A tételes anyagi jogban észlelhető hiányt, anélkül, hogy erre akár csak utalást tett is volna, a bírói gyakorlat próbálta kitölteni olyképpen, hogy eredeti szerzősmódnak minősítette az ingatlanárverési vételt is. Egyidejűleg azonban az ingatlanárverés megsemmisítését tulajdonszerzési akadálnak tekintették.²¹⁵ A kétféle árverési tárgy tulajdonszerzési módját

mint az ingóknál, egyúttal be is fejezze.”. ALMÁSI Antal: Árverési vétel Ügyvédek Lapja 1901. évf. 35. sz. 3-4. o., az idézet a 3. o. II. hasáb második bekezdése.

²⁰⁹ 170. § u. bekezdés

²¹⁰ 174. § u. bekezdés

²¹¹ 180. § első bekezdés

²¹² 181. § u. bekezdés

²¹³ 182. § első bekezdés, az ingatlan tulajdonszerzésének időpontját bírói döntés azonban korábbra, az árverés jogerőre emelkedéséhez kötötte, ld. 216. lj. szerinti döntéseket.

²¹⁴ 802. szám. Törvényjavaslat a végrehajtási eljárásról, kelt Budapesten 1878. ápril 30-án Perczel Béla sk igazságügyminister. 268 §-ból áll, in: Az 1875. évi augusztus hó 28-ra 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 felelté lankasztólág 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 foganatósított árverés megsemmisítésének, csak a következő esetekben van helye: ...” (kiemelés disszertánstól).

²¹⁵ Pl. „Elvitázhatatlan jogi elv, h. az árverési vevőt a megvett ingatlan az árverés befejezte perczében, azaz a leütéssel tulajdonjogilag illeti, ha ezen árverés jogerőre emeltetik.” Győri Tvszék 1891. nov. 17. 1575. Ü.L. 92. 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. ★ Ij-ében: „[a Curia] úgyszintén 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 apr. 14-én felp-ek jogelőde elhalt H. Istvánnak a ránci 17. számú tkjkv-ben foglalt ingatlan birtokát árverésen megvette, ebből még nem következik, hogy ő az ingatlanoknak azonnal tulajdonosává vált és azokat

illető megkülönböztetés indoka a vht. magyarázataiban sem kapott figyelmet.²¹⁶ Ráadásul – 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 is²¹⁷ – elvileg, és *a contrario*, kizárható volt az ingatlanárverési vétellel szerzés származékos jellege, mert az Optk., bár nem tételes szabállyal,²¹⁸ majd a későbbi törvénytervezet²¹⁹ és a Mtj.²²⁰ is a származékos tulajdonszerzéshez egyaránt megkívánták a korábbi tulajdonos tulajdonátruházási akaratát (*animus*), amit a jogirodalom egyöntetű megállapításai igazoltak,²²¹ amit viszont a kényszerárverési vétel nyilvánvalóan nélkülözött. Ebből pedig önként adódhatott volna az árverési vétel eredeti szerzésmódja.

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 panaszszal élve, 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” (Curia 1887. decz. 5482. J. 88. 22., kiemelések disszertánstól), 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 prdts-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 panaszszal élhetnek. Ezen semmiségi panasz az árverés jogerőre emelkedését meggátolja.”).

²¹⁶ 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.

²¹⁷ „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 (kiemelés disszertánstól).

²¹⁸ 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 akaratát által, ... jó létre”, és megjelöli a dolog átadását mint feltételt (az Ötödik fejezet címe: „Átadás általi tulajdonszerzésről”), ezen belül testi (426. §, a kézen-közön átadás), jelképes (427. §) és a kijelentés általi átadást (428. §), de külön a dologi jogügyletet, a tulajdonátruházási szándékkal történő dologátadást nem említi.

²¹⁹ 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. bekezdés s köv. o. (kiemelés disszertánstól).

²²⁰ 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)].

²²¹ 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 akaratát is hozzájárul, másra átruházhatja ingó dolgának tulajdonát. Ez az akaratkijelentés azonban még a tulajdonjog átruházására nem elegendő, hanem annak alakszerű kifejezést kell nyernie, mi a dolog átadása, s illetve birtokbavétele által történik;”; Glossza

Az 1945 utáni végrehajtási jogszabályok egységesen és folytonosan fenntartották az ingók és ingatlanok árverési vételével történő tulajdonszerzésben kialakult különbséget.²²² Mindez annak ellenére 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 (bár utóbbira csak bizonyos megszorítást tartalmazó kivétellel), eredeti szerzőismódot rögzítő szabály lépett hatályba.²²³ Jellemző volt régi jogunk erős hatására, hogy ingatlanok tulajdonszerzésének módjára nézve az 1955:21. tvr. 122. § (3) bekezdése – a vht. 182. § első bekezdéséhez²²⁴ hasonlóan – úgy rendelkezett:

„Ha a vevő a vagyónátruházási 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 tett²²⁵), az ingatlanárverési vevő a tulajdonjogát a származékos szerzés szerinti nyilvántörvényi bejegyzéssel szerezte meg.

Látszólag 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. Ennek okára a tvr. indokolása világított rá:

Grosschmid Béni Fejezetek kötelmi 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 KOLOSÁRY 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.”*

²²² 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.

²²³ Az ingók és ingatlanok árverési vevőinek tulajdonszerzési megkülönböztetése az 1959:IV. tv. hatályba lépését követően a végrehajtási jogban: az ingó vevője a vételár kifizetésével tulajdont szerzett, amit az árverés megsemmisítése sem érinthetett, ha a vevő jóhiszemű volt [1955:21. tvr. 103. § (1) és (2) bek.]. Ilyen szabály az ingatlanárverésre nem szerepelt a tvr.-ben.

²²⁴ vht. **„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. ...”*

²²⁵ *„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. számú Törvényjavaslat a Magyar Népköztársaság Polgári Törvénykönyvéről. Budapest, 1959.

„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.”.

Tehát az állami alkalmazotti státusz nagy súlya, továbbá az ingatlanok széleskörű államosítása, ezzel együtt az egyének üzleti életből történt kiszorulása, 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 befizetése 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.²²⁶ 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”* számítható a határidő.²²⁷ 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.²²⁸ Mármost 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 rámutatott: *„A végrehajtási kifogás ugyanis nem jelent halasztó hatályt az árverés megtartása tekintetében, ugyanakkor a lefolytatott árverés ellen tizenöt napon belül kifogással lehet*

²²⁶ „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. Mindemellett, amennyiben jogellenessé nyilvánítják az eljárást, úgy az árverést újra ki kell tűzni, és ismételtelen 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.

²²⁷ Vht. 149. § (1) bek.

²²⁸ Vht. eredeti szövegének 217. § (3) bek.-e az egy éves határidőt, a jelenlegi (2) bekezdése a három havi határidőt szabja meg.

*élni, ami annak eredményes elbírálása esetén az árverés megsemmisítését is eredményezheti.”.*²²⁹

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 bekezdését²³⁰ 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, csak hogy 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.²³¹

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.²³² A tulajdonjog bejegyzése iránt pedig a végrehajtó akkor intézkedik, ha a vevő a vételárat befizette és az árveréstől számítottan 30 nap eltelt.²³³ Ilyen feltételek mellett akár a tulajdonjog bejegyzése is megelőzheti a birtokba adást, ha a vételár befizetésével nem várják meg a 3 hónapot.²³⁴ 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) bekezdése], hogy ez az árverési vevő tulajdonszerzését nem csorbíthatja.²³⁵ A

²²⁹ Nagykomentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez, Wolters–Kluwer, Bp. 2013, szerk.: GYÉKICZKY Tamás, szerzők: dr. BÍRÓ Noémi et al, a 154. §-hoz fűzött magyarázat „1. Az ingatlan birtokba adása” pontjának harmadik mondata.

²³⁰ „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.”

²³¹ vht. 180. § első bek.

²³² „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) bekezdése.

²³³ Vht. 153. § (2) b) pontja.

²³⁴ 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.”.

²³⁵ 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 jogvó hatásuk is van, hiszen megakadályozzák, hogy a telekkönyvi bejegyzésben bízó jóhiszemű harmadik személy a valódi jogosult rovására jogot szerezzen.”, vagy ahogy a Wolters–Kluwer nagykomentárja 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

vht. 182. § második bekezdésének²³⁶ alkalmazása során is végül hasonló álláspont alakult ki az általánosan elfogadott értelmezésként.²³⁷ 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.-tól gyökeresen eltérő, azonban egymással azonos szabályozási módot vezetett be. Az ingatlanárverés megsemmisítésének okait – mint említettük – a vht., tételesen és főleg kimerítően állapította 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 mind arra az esetre, amit a végrehajtási jogszabály nem rendezett.²³⁸ 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

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 ingatlant, 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.

²³⁶ „A tulajdonjog bekebelezésével egyidejűleg, az összes bekebelezett vagy előjegyzett teherterhelések és feljegyzések, azokat kivéve, melyek a 162. és 163. § szerint netalán érvényben maradnak vagy a 183. § szerint átvállaltattak, hivatalból törölendők.”

²³⁷ Lásd IMLING Konrád: A végrehajtási törvény magyarázata, ötödik jav. és bőv. kiadás, Bp. Franklin 1907. említi 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 zálogjogi bekebelezés meg nem tagadható. Az árverés tényéből csak az következik, hogy a tulajdonjognak a vevő javára leendő bekebelezésekor egyidejűleg a bejegyzett teher is kitörülteik.«” említi 409. o. *lábjegyzetében (kiemelés tőlünk).

²³⁸ 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 hatálybaléptetéséről 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 hatálybaléptetéséről 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.”.

lehetett végrehajtási kifogással élni. A bírósági végzés ellen fellebbezéssel és felülvizsgálati kérelemmel is lehet élni. A Vht. módosítása az eredeti 1 éves határidőt²³⁹, majd a 6 hónapos határidőt²⁴⁰ 3 hónapra rövidítette,²⁴¹ és bevezette a lényeges jogszabálysértés fogalmát, amelyre nézve legális definíciót azonban nem adott, csak a törvényjavaslat 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,*”²⁴² s erre korlátozta a végrehajtó törvénysértő intézkedésének megsemmisítését.²⁴³ Igaz, a Vht. tartalmaz külön szabályt általában a végrehajtási eljárásban igénybe vehető jogorvoslatokra nézve, de ez is csak az általános utaló szabály szintjén maradt.²⁴⁴ Az általános utaló szabály alkalmazásának nehézségére a Vht. egyik kommentárja is rámutatott.²⁴⁵ Az árverési vevő szerzésének bizonytalansága tehát továbbra is fennáll, mert a kérelem benyújtásának ideje így meglehetősen hosszú, s ami fontosabb, hogy jelenleg is bizonytalan, milyen okból lehet kérni az ingatlanárverés megsemmisítését.

Az árverési vétel eredeti tulajdonszerzésének anyagi jogbeli rögzítése 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.²⁴⁶ Ehhez képest a törvényjavaslat már külön §-ba (120. §) szerkesztve külön, sajátos, eredeti szerzőismóddá 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:

²³⁹ Vht. 217. § (3) bekezdésének eredeti közlönyszövege

²⁴⁰ A 2000:CLXXXVI. tv. 108. § (3) bekezdésével a Vht. 217. §-ának (3) bekezdésébe iktatott rendelkezéssel.

²⁴¹ A Vht.-nek a 2011:CLXXX. tv. 59. §-ával módosított 217. § (1) bekezdése.

²⁴² A Vht. 217/A. §-át 2012. III. 15-i hatállyal beiktató 2011. évi CLXXX. tv. 60. §-ához fűzött miniszteri indokolása.

²⁴³ Vht. 217/A. § (4) és (5) bek.

²⁴⁴ „*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.*”

²⁴⁵ „*A fellebbezésre jogosultak körének meghatározása nem egyszerű feladat.*” Nagykomentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez, szerzők: BÍRÓ Noémi / GYEKICZKY Tamás / KAPA Mátyás / NÁDAS György / RAB Henriett / ZOLTÁN Hunor / ZOLTÁN Levente, szerk.: GYEKICZKY Tamás, Wolters–Kluwer, Bp., 2013., a Vht. 218. §-ához fűzött magyarázata

²⁴⁶ A Magyar Népköztársaság Polgári Törvénykönyve Tervezet Igazságügyminisztérium 463094 számú bélyegzett példány az Országgyűlési Könyvtár állományában, szövege: 101. § (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.*

„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 (az ingóárverés megsemmisítése nem hat ki, az ingatlanárverés megsemmisítése kizárja a vevő tulajdonszerzését) alapozta ezt a jogkövetkezményt. Tehát az eltérő eljárási szabály okozta e különbséget, s nem az anyagi jogi kódex 120. §-a. Ezért 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 érdemi 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”.²⁴⁷

A tulajdonszerzés időpontja tekintetében fenntartott megkülönböztetés – miniszteri indokolásban felhívott – másik indoka pusztán jogdogmatikai 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 szolgálni a létbiztonságot. Mégis a korlátozás egyidejűleg azt igényelte volna, hogy a vételár felosztását meghatározott időre felfüggeszse 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. Hiszen valóban fennáll az érdekellentét abban, hogy ha az ingatlan nem a végrehajtást szenvedő adós tulajdona, akkor a valódi tulajdonos joga védve legyen, s viszont a jóhiszemű árverési vevő szerzett joga is védelemben részesüljön. Az érdekellentét 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 szerzések nélkülözhetetlen a tulajdonjog bejegyeztetése, másfelől eredeti szerzőmódok esetében is célszerű a tulajdonjog, vagy más dologi jog bejegyzése, mert pusztán az *ipso iure* szerzőmód nem véd a telekkönyvben bízó, jóhiszeműen szerző jogával szemben. Úgy véljük, a jogalkotó óvatosságát, ami

²⁴⁷ 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 megállapítását inkább az ún. objektív jóhiszeműség fajtájára és annak a szubjektív jóhiszeműségtől való megkülönböztetésére vonatkoztatta.

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.²⁴⁸

Ha tehát az eljárási törvény alkotója abból indult volna ki, hogy az anyagi jog immár egységes abban, hogy ingatlanok végrehajtási árverési vételével való szerzést is – bár rosszul megfogalmazott kivétellel, de mégis – tartalmazza, továbbá, hogy az ingatlanok (hatósági) árverési vételére is vonatkozó jogváltoztatást is eredeti szerzőismódként 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. Mivel 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.²⁴⁹

1.3.4. 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 1990 után.

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 következtetéssel döntöttek el azt a kérdést, hogy az árverési vevő megtarthatta-e a tulajdonjogát, továbbá akármilyen okból is semmisítették meg az árverést, az árverési vevő attól függetlenül elvesztette tulajdonjogát, hogy jóhiszemű volt a megsemmisítés okát illetően.²⁵⁰

²⁴⁸ PJD 1971-72 köt. KJK. 1973. 538. sz. jogeset, 694.–696. o.: „*P.L. és pertársai a járásbíróságnál keresetet nyújtottak be. Ebben azt adták elő, a fentebb megjelölt ingatlant tulajdonosától: dr. P.F.-néől 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.*”.

²⁴⁹ 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.

²⁵⁰ „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 feltétlenné és megtámadhatatlanná válik, az ingatlan árverési vevőjének tulajdonszerzése feltételes, mert az árverés megsemmisítése esetén, illetve ha a vételár teljes kiegyenlítésére halasztást kapott,

Holott az anyagi jogi jogcím és szerzősmód szabálya (120. §) – sem ingó, sem ingatlan esetében – nem tartalmazta az árverés megsemmisítését mint tulajdonszerzést befolyásoló jogi tény. Megállapítható tehát, hogy a bíróságok és a jogirodalom kizárólag a végrehajtási jogszabály alapján tettek ez okból 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 annak a jogszabályszerkesztési módnak, amelyik mechanikusan követte a korábbi, évszázados korú végrehajtási szabályi rendelkezés szövegezését.

Pedig a 60-as évek végrehajtási jogszabályainak előkészítője – ebből a szempontból – 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 létezett,²⁵¹ tartalmilag azonban egyáltalában nem igazította el a törvénykezőt abban, hogy mik a közárverési vétellel való szerzés dologi jogi sajátosságai. Az ingók speciális, ún. közárverési vétellel való szerzési szabálya²⁵² is elfedte a kényszerárverési vételnek azt a minden más tulajdonszerzési esettől eltérő dogmatikai sajátosságát, hogy a tulajdonváltozást a szuverén állam fellépése okozza, ezért a szabály elhelyezése (kereskedelmi forgalomban nem tulajdonostól szerzés körében) nem szolgálta a dogmatikailag eligazító, hivatkozási jogalap iránti igényt. Ugyanis a kereskedelmi forgalomban nem tulajdonostól szerzés esete is az eredeti szerzősmódba tartozott, s tartozik ma is, de nem a jogerős ítélet szerint egyik fél által megsértett jogszabályt helyreállítandó, a jogbiztonság végső záróköveként szolgáló kényszerárverési vétel ilyen alapvető alkotmányos szerepéből fakadóan, hanem a mindennapi kereskedés gördülékenységét szolgáló forgalombiztonság okán.

Az 1959:IV. tv. és a Vht. szabályának alkalmazása során az árverési vevő és a tulajdoni igényt támasztó harmadik 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.

és a vételár fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, az árverésen megszerzett tulajdonjogát elvesztheti.”
B.H. 2014. évf. 366. je.

²⁵¹ 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.”

²⁵² Optk. 367. §

A fentebb már ismertetett, kétszeri és kétféle közlést is megért ítélet²⁵³ tényállása szerint az árverést azért semmisítették meg, mert az adós cselekvőképtelen állapotban volt, és hiányzott szükséges törvényes képviselője a végrehajtási eljárásban,²⁵⁴ s – a bírósági álláspont szerint az árverés emiatt történt megsemmisítése folytán – az árverési vevő megszerzésére nem kerülhetett sor, függetlenül attól, hogy az árverés megsemmisítési okát illetően az árverési vevő jóhiszemű volt-e.²⁵⁵ Pedig ennek alkalmazási követelményét egy másik, a fentiekben már idézett, korábbi ítélet kifejtette.²⁵⁶ Vagyis ha az árverési vevő jóhiszemű volt, s a végrehajtás adósa 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.”*²⁵⁷ Tehát pusztán az eljárási érvénytelenség nem okozhat tulajdonszerzési akadályt.

Az anyagi jogi szabály és benne az árverési vevővel szembeni jóhiszeműségi követelmény mellőzése akkor is visszas eredményt szült, amikor az árverési vevő tulajdonszerzését megítélték, de szintén nem a 120. § követelményének vizsgálata után. A ráépítéssel tulajdoni igényt támasztó harmadik személy keresetét egy másik, szintén alaki, ingatlannyilvántartási szabály alapján²⁵⁸ 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, de ami a

²⁵³ E.B.H. 2011. évf. 2405. je., hasonló, de kissé eltérő szöveggel megjelentetve B.H. 2012. évf. 93. je.; mindkettőnek a Legfelsőbb Bíróság Pfv. VI. 20.505/2011. sz. ügyben hozott határozata volt az alapja.

²⁵⁴ 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.

²⁵⁵ „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.

²⁵⁶ 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).”

²⁵⁷ Glossza Grosschmid Béni Fejezetek kötelmi jogunk köréből c. művéhez, Grill, Bp. 1932. (szerk.: ALMÁSI Antal et al) I. köt. 26. o. utolsó bek., sk. (forrás 2025. III. 31.-én:

[https://dlib.ogyk.hu/view/action/nmets.do?DOCCHOICE=1655659.xml&dvs=1743376149636~814&locale=hu_HU&search_terms=&adjacency=&VIEWER_URL=/view/action/nmets.do?&DELIVERY_RULE_ID=4&divType=\)](https://dlib.ogyk.hu/view/action/nmets.do?DOCCHOICE=1655659.xml&dvs=1743376149636~814&locale=hu_HU&search_terms=&adjacency=&VIEWER_URL=/view/action/nmets.do?&DELIVERY_RULE_ID=4&divType=))

²⁵⁸ Inyt. 5. §

döntő, hogy esetleg magáról a ráépítés tényéről is tudomása volt, nem vizsgálták a bíróságok, pedig a per – árverés előtti – megindítását a jogeset tényállása tartalmazta.²⁵⁹

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 megállapította,²⁶⁰ és amit a kommentáló jogirodalom megerősített,²⁶¹ s mindezt az 1959:IV. tv. indokolása is fenntartotta.²⁶² Azonban a 120. § alapján árverési vétellel történő tulajdonszerzés vizsgálatakor tisztázni kellett volna, hogy a tulajdoni igény alapján, 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.²⁶³ 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, tehát nem csupán a tulajdoni per megindításából – tudomást szerzett a ráépítés tényéről, 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,²⁶⁴ megállapítható, hogy a bíróságok álláspontja nem tekinthető egyöntetűnek.

²⁵⁹ 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)].

²⁶⁰ „Az igényperrel 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.

²⁶¹ KOLOSVÁRY Bálint: A tulajdonjog 247. o. első bek harmadik mondata, in: Magyar Magánjog Dologi jogi könyv szerk.: SZLADITS K., Grill, Bp., 1938.

²⁶² 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.”.

²⁶³ 1959:IV. tv. 256. § (1) I. mondat, Inyt. 5. § (3) bek.

²⁶⁴ 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 jogosult tulajdonos (szerz. megj.)] – volt lehetősége mérlegelésre és annak eldöntésére, hogy mindezek tudatában meg kívánja-e vásárolni az ingatlant vagy sem.”.

Az árverési vevő jóhiszeműségének eldöntése során a 120. § alkalmazásának mellőzése – a korábbi jogesetben,²⁶⁵ 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*”,²⁶⁶ másik közlés szerint „*érvénytelennek*”²⁶⁷ a nem peres, végrehajtási eljárásban, 3 évvel az árverést követően.

A tulajdoni per bírósága az árverés megsemmisítését 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 még inkább, 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:

„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 alakí, eljárásí jogcíím szabályának különbsége. Előbbi szerint ugyanis a jóhiszemű árverésí 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 törlésí kereset. S mivel az ő jogutódjának szerzése is ettől függ, tehát az árverésí vevő

²⁶⁵ EBH. 2011. évf. 2405. je., illetve BH. 2012. évf. 93. je., mindkettőnek az alapja a Legfelsőbb Bíróság Pfv. VI. 20.505/2011. sz. ügyben hozott ítélet.

²⁶⁶ E.B.H. 2011. évf. 2405. je.

²⁶⁷ B.H. 2012. évf. 93. je.

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,²⁶⁸ 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,²⁶⁹ 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, de az árverés napját követő napon az ingatlan csődeljárás alá került,²⁷⁰ akkor nehezen fogadható el az utóbbi eset jóhiszemű árverési vevőjének tulajdonvesztése. Hiszen a jóhiszemű árverési vevő tulajdonszerzésére vonatkozó 120. § anyagi jogi szabálya kizárja az előző értelmezést. Alkotmányellenes megkülönböztetés veszélye nélkül, pusztán értelmezés útján aligha lehet az ingatlanárverés jóhiszemű vevőjének jogállását ilyen lényegesen csorbítani az ingóárverés vevőjének szerzési feltételéhez képest. A súlyos méltánytalanságot fokozza a végrehajtási jog olyan szabályozási módja, amelyik – a végrehajtási eljárásról szóló 1881: LX. tc. taxatív felsorolásával szemben²⁷¹ – 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 (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 jogbiztonság védelmében elrendelt árveréssel.

²⁶⁸ „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.”

²⁶⁹ 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 a Második Részben tisztázzuk.

²⁷⁰ BH 2001. év 231. jogeset.

²⁷¹ 178. és köv. §

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

Az új Ptk. megalkotásával megváltoztak az árverési vétellel való tulajdonszerzés anyagi jogi szabályai (5:41. §).

A rekodifikáció egyértelművé tette, hogy mindkét dologfaj szerzésére vonatkozik az árverési vevő jóhiszemű szerzésének követelménye, továbbá egységesítette mindkét dologfajtára, hogy ha az elárverezett dolognak nem a végrehajtás adósa volt a tulajdonosa, a jóhiszemű árverési vevő akkor is tulajdonos marad.

Érintetlenül maradt viszont az a végrehajtási eljárásban fennálló szabálykülönbség, amely szerint a jóhiszemű árverési vevő az árverés megsemmisítése (érvénytelensége, hatálytalansága) esetén is megtarthatja az így elárverezett ingóság tulajdonjogát [Vht. 127. § (3)], míg ingatlan esetében ilyen szabály nem keletkezett.

Pótolta az új szabályozás az eredeti szerzést létesítő jogi tény megjelölését; s ehhez a származékos szerzést keletkeztető jogi tényeket alkalmazta mindkét dologfajra olyannyira, hogy ingó esetére kifejezetten az árverést végző személy általi birtokátruházást rendelte.

Az 5:41. § (4) bekezdése tételesen megjeleníti az eredeti szerzésnek azt a jogirodalmi nézetét, amely szerint az eredeti szerző tulajdonát már nem terhelheti harmadik személynek olyan joga, amelynek létezéséről nem volt tudomása (ezzel kapcsolatban jóhiszemű volt). Ezáltal e szabály ütközésbe került az ingatlanok azon végrehajtási szabályával, amely szerint az árverezett ingatlant bizonyos jogok az árverési vevő jóhiszeműségétől függetlenül is terhelhetik (Vht. 137–137/B. §), hiszen a különös szabály alkalmazási előnye sem merülhet fel, mivel a Vht. szabálya nem tekinthető speciális esetnek az anyagi jog szabályához képest, tekintve, hogy a végrehajtási árverési vétel legfőbb esete a Ptk. 5:41. §-a szerinti tulajdonszerzésnek.

Fenntartotta a Ptk. az ingók és az ingatlanok kényszerárverési vételének azt a különbségét, hogy az ingóárverés vevője – szemben az ingatlanárverés vevőjével – jóhiszeműsége esetén feltétlenül, még az árverés megsemmisítése nyomán is, megtartja tulajdonjogát. Ezzel szemben a szabályozás az ingatlan árverési vevőjének ilyen előnyt nem nyújt. Valójában ezzel a vht. szabályát tartotta fenn, amely szerint az ingatlan árverési vevője csak az árverés jogerőre emelkedésével szerezhetett tulajdont.²⁷²

A tulajdonszerzés időpontját maga a Ptk. határozza meg: ingók esetében a birtokba adáshoz, ingatlanok esetében a nyilvántartási bejegyzéshez kötve azt. Végül a fennmaradó terhek tekintetében is már kifejezett rendelkezést tartalmaz, mert minden korábbi teher megszűnik, kivéve, ha azok tekintetében az árverési vevő nem volt jóhiszemű. Ehhez képest a Vht. szabályai azonban eltérőek maradtak.

²⁷² A vht. 182. § első bek.: „Ha az árverés jogerőre emelkedett és a vevő az árverési feltételeknek eleget tett, különösen a vételárát egészen lefizette: az ingatlan tulajdonjogának nevére leendő bekebelezését, a telekkönyvi hatóság hivatalból rendeli el.”.

Az új szabályokat ugyan felhívta már számos ítélet, azonban jogdogmatikai tételeket tükröző gyakorlatról, úgy látjuk, – egy kivétellel – még nem beszélhetünk.

Az eljárási szabályt sértő végrehajtás miatti kifogás és emiatt lehetséges más jogérvényesítés (ingatlan-nyilvántartási törlési per), illetőleg az árverési vevő rosszhiszemű szerzése miatti anyagi jogi kereset [Ptk. 5:41. § (1) bekezdése alapján] alapvető jelentőségű elhatárolása húzódik meg a Fővárosi Ítéltábla Gf. 40.039/2022/4-II. sorsz. ítéleti indokolásában.²⁷³

A jelzett ítéltáblai határozat a Ptk. hatálya alatt e törlési keresetet csak az árverésnek – Vht.-beli eljárási jogorvoslat során történt előzetes – megsemmisítése nyomán látta lehetségesnek.

Ezzel tehát, *implicit* módon, e törlési keresetet elkülönítette a Ptk. 5:41. § (1) bekezdésében most már kétségtelenül megfogalmazott, az ingatlanárverési szerzésre is vonatkoztatott jóhiszeműségi követelménye megsértésének orvoslására szolgáló, anyagi jogi jogcímre alapozható keresettől. E hallgatólagos álláspontjával a határozat lényegében követte az eljárási, illetőleg anyagi jogi jogcímre alapozható, kétféle igényérvényesítési eljárás elkülönítését, ahogyan ezt SÁRFFY Andor – láthatóan dogmatikai alapon – állapította meg még a vht. bírósági gyakorlata nyomán.²⁷⁴

Vagyis, ingatlan-nyilvántartási törlési per alapja csak az árverés Vht. alapján történt megsemmisítése, azaz e kereset kizárólag eljárásjogi alapozású lehet.

A Ptk. törvényszerkesztői által az árverési vételre vonatkozó §-hoz írott kommentár²⁷⁵ (szerző: MENYHÁRD Attila) a tulajdonszerzés eredeti jellegének elsődleges indokaként – helyesen – az új tulajdonjogot keletkeztető jogi tény a hatóság kényszeraktusában látja. Ezt azonban ki kívánja egészíteni egyfelől forgalomvédelmi szempontokkal, amiből egyenesen következik, hogy álláspontja szerint az eredeti szerzésmódot mégsem az *animus* hiányában, sem a megsértett jogrendnek jogerős ítélet végrehajtásával történő helyreállításában látja. Másfelől pedig azzal kívánja mindezt alátámasztani, hogy a dologra vonatkozó korábbi tulajdonjog vizsgálata a tulajdonszerzésre vonatkozó hatósági határozat közvetett, az erre irányadó jogorvoslati rendszeren kívüli felülvizsgálatát jelentené. Vagyis, az árverési vevővel szembeni tulajdoni igény anyagi jogi jogcímen (a vevő rosszhiszemű szerzése) való peres lehetőségét kizárja. Utóbbival MENYHÁRD lényegében fenntartja a 2010. évi tankönyvének megállapításait. Mindezt kiegészíti azzal, hogy „Az árverési vevő és a hatósági határozattal juttatásban részesülő jogszerzése mellett

²⁷³ „II. Árverés útján szerzett tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése miatti törlési keresetnek a bíróság csak akkor adhat helyt, ha előzetesen végrehajtási kifogás nyomán az árverést a bíróság nemperes eljárásban megsemmisítette.”, BDT 2022. évf. 4520. jogeset jogtéttele.

²⁷⁴ „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 Andor: A végrehajtási eljárás jogszabályainak magyarázata, Grill, Bp. 1938., 442. old. teteje. Ebben a megfogalmazásban „a per” az árverési vevő rosszhiszeműségére alapítható, időhatárhoz nem kötött tulajdoni perre vonatkozik.

²⁷⁵ Kommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, szerkesztők: VÉKÁS Lajos és GÁRDOS Péter, Wolters–Kluwer Kft. Bp. 2014., 2016., 2018. évi elektronikus változat az 5:41. §-hoz fűzött magyarázata.

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, e 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 változatának kritériumait tehát eredeti szerzéskor vizsgálándó, „nem tudta”, szubjektív, illetőleg a forgalmi, azaz a kötelmi viszonyokban alkalmazandó „nem is kellett tudnia”, tehát objektív feltételeket MENYHÁRD ezzel az álláspontjával összekeveri, vagyis a kötelmi viszonyokra alkalmazandó, mindenkitől elvárható gondosságot támasztó, ún. objektív jóhiszeműségi követelményt is megkívánja a dologi jog eredeti szerzőjétől.

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 vevőnek tudomása volt a végrehajtási és a szorosan vett árverési szabályok megsértéséről, még inkább, ha ezekben közrehatása is volt.

Nagyon fontos körülményt jelent az az értelmezése, hogy a hatósági árverés megsemmisítése esetén is tulajdonjogot szerez az árverezett ingatlan jóhiszemű vevője. Az 5:41. § (1) bekezdésének e szabályát és MENYHÁRD értelmezését, sajnos, egyelőre nem igazolják vissza a kényszerárverés legfőbb esetének, a bírósági végrehajtási árverésnek a jelenlegi végrehajtási szabályai.

Az 5:41. §-ának a tulajdonszerzés időpontjára vonatkozó szabályáról 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, az ingatlanok Vht. szerinti árverési vételére (megjegyzendő: nem tulajdonátszállás, mert nem származékos a szerzés) nem áll az a főszabálynak szánt rendelkezés, hogy az árverés megsemmisítése esetén is megtarthatja a tulajdonjogot a jóhiszemű árverési vevő, akkor e főszabályi jelleg erősen kétséges. A Ptk. főszabály jellegének szubszidiáriussá történő lefokozását, s egyáltalán a tulajdonjog szerzésmódjának eseteire vonatkozó kógens szabályok zárt jellegének sérelmét maga MENYHÁRD is elfogadhatónak tekinti, ezt a felfogását 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.”.*²⁷⁶ 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 Ptk. szabályának szubszidiáriussá történő lefokozására a rendelkezés szövege nem ad alapot, mert nem szerepel benne az erre való utalás („*eltérő rendelkezés hiányában*”).

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.”.*²⁷⁷

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 kerülné sor, ami nemzetközi egyezményeinknek,²⁷⁸ sőt kifejezett alaptörvényi előírásnak is ellentmondana.²⁷⁹ A vht.-nak a Vht.-vel lényegében megegyező szabályai sokévtizedes gyakorlatával is szembekerül a kommentár álláspontja. Érvelésével kapcsolatban ismételten utalunk SÁRFFY Andornak az eljárási és anyagi jogi érvénytelenség jogkövetkezményeinek elhatárolására adott, fentebb már hivatkozott

²⁷⁶ MENYHÁRD i.m. 5:41. §-hoz fűzött magyarázat negyedik bekezdése

²⁷⁷ MENYHÁRD i.m. 5:41. §-hoz fűzött magyarázat uo.

²⁷⁸ 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: „Mindenkinnek joga van arra, hogy ügyét a törvény által megelőzően létrehozott független és pártatlan bíróság tisztességesen, nyilvánosan és ésszerű időn belül tárgyalja.”.

²⁷⁹ XXVIII. cikk (1) bekezdés

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.*”.²⁸⁰

Tulajdoni igényeknek végrehajtási eljárási nemperes eljárásban való elbírállhatósága („*a tulajdonjogát az árverés folytán elvesztő tulajdonos az árverés vagy a hatósági határozat jogszerűségének felülvizsgálata útján szerezhethet érvényt a tulajdoni igényének, így a határozat megsemmisítése a tulajdoni igény érvényesítésének szükségszerű előfeltétele.*”²⁸¹) 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 – 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., 137/A. és 137/B. §-a, továbbá 141. § (3) a), b), c) és f) pontja ettől eltérően rendelkezik.²⁸² A tulajdonszerzés zárt körűen meghatározandó anyagi jogi szabályai semmiképpen sem értelmezhetőek szubszidiárius rendelkezésként az eljárási jogszabály viszonylatában,²⁸³ mivel az eljárásjogi szabály rendeltetése, hogy mintegy kiközvetítse, s ne korlátozza az anyagi jogi jogosultság érvényesítésének útját.

Úgy látjuk, a bírói végrehajtási árverési vétellel való tulajdonszerzés egyértelműen eredeti szerzőmódba 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

²⁸⁰ SÁRFFY Andor: A végrehajtási eljárás jogszabályainak magyarázata, Grill Károly könyvkiadóvállalata, Bp. 1938., 442. o. teteje, illetve 441. o. harmadik bek. első mondata

²⁸¹ MENYHÁRD i.m. 5:41. §-hoz fűzött magyarázat elektronikus változatának harmadik bekezdése

²⁸² 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.

²⁸³ „*A Ptk. a tehermentes szerzést csak eltérő rendelkezés hiányában alkalmazandó főszabályként határozza meg.*”, MENYHÁRD i.m. 5:41. §-hoz fűzött magyarázat elektronikus változatának negyedik bekezdése (kiemelés tőlünk).

tulajdonszerzésében — feltéve, hogy az árverés megsemmisítésének esetei a törvényben „tüzetesen meg vannak állapítva”.²⁸⁴ Ellenkező esetben nem pusztán a szerzett jogok védelmének elve, hanem általában a jogbiztonság alkotmányos elve sérül.

MÁSODIK RÉSZ (2.) A TULAJDONJOG NÉHÁNY ÚJ VONÁSA

2.1. A problémák felvetése

A bírói végrehajtási árverési vétellel való tulajdonszerzés 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.

A témaválasztás azt igényelte, hogy a kényszerárverési vétellel való tulajdonszerzés szerzőismódbeli besorolásakor a külön tanulmányokban²⁸⁵ elhatárolónak talált szempontot összevegyük a dologi jogban található eredeti szerzőismódot valamennyi esetével, tisztázandó a feltételezett elhatároló tényező nemlétének valóban eligazító voltát. Mivel az értekezés egyik alapvető állítása, hogy a bírósági végrehajtási árveréssel való

²⁸⁴ Az idézet helye a 802. szám. Törvényjavaslat a végrehajtási eljárásról, kelt Budapesten 1878. április 30-án PERCZEL Béla sk igazságügyminiszter. 268 §-ból áll, in: Az 1875. évi augusztus hó 28-án hirdetett országgyűlés nyomtatványai. Képviselőházi iratok XXV. kötet, Budapest, 1878. Schlesinger és Wohlauser nyomdája. 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 felelté lankasztólag hat, figyelembe véve az árverési eljárás lényeges mozzanatait, tüzetesen meg vannak állapítva azon esetek, melyekben az előterjesztés vagy felfolyamodás folytán az árverés megsemmisítendő.”.

„Az ingatlanárverés megsemmisítésének a Vht. 179. §-ban taxatív felsorolt legsúlyosabb alaki sérelmek miatt van helye.” in FEHÉRVÁRY 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 fogantatott 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 (kiemelés tőlünk).

²⁸⁵ Pesta János: Hogyan változik a kötelmi jogosultság dologi joggá a származékos tulajdonszerzés során? Magyar Jog 2019. évf. 2. szám 75–99. oldal, Pesta János: Mi viszi át a tulajdonjogot az adásvétel során az angol jogban? Európai Jog 2021. évf. 5. szám 9–11. oldal.

tulajdonszerzés azért eredeti szerzősmód, mert ebben nem játszik semmilyen szerepet a tulajdonos tulajdonátruházási akarata, az *animus*.

Ugyanígy bizonyítandó, hogy a származékos szerzést megcélzó, kötelmi részi, ún. tulajdonátruházó szerződések csoportjában a tulajdonszerzésnek valóban nélkülözhetetlen eleme-e a tulajdonos átruházó akaratnyilatkozata. S ehhez felhasználhattuk, sőt érvényesítenünk kellett az *animus*-nak az újabb jogirodalmunk által ismét felfedett szerepét: az ún. véghez vivő jellegét,²⁸⁶ vagyis, hogy általa száll át a tulajdonjog. Tehát az vált tisztázandóvá, vajon ez a véghez vivő jelleg valóban érvényesül-e.

Ugyanis az értekezésnek – GROSSCHMID iránymutató meglátása nyomán – az a másik állítása, hogy minden származékos tulajdonszerzés nélkülözhetetlen eleme a tulajdonosi átruházó akaratnyilatkozat, az *animus* léte, sőt ennek véghez vivő jellege.

A származékos szerzősmódon belül tehát 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 véghez vivő jellege, s hogy ez a véghez vivő jelleg a származékos szerzésnek valóban definíciószerű eleme, szemben azzal az elvi tisztázatlansággal, amely végeredményében feladja a származékos szerzés dologi jogügyletének definíciószerű véghez vivő jellegét, mert „*Praktikus szempontból mégis ez az utóbbi megoldás tűnik követendőnek ...*”.²⁸⁷

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 a legutóbbi időkig fenntartotta későbbi ingatlan-nyilvántartási jogunk is (az átruházó tulajdonos is kérheti az átjegyzést).²⁸⁸ Észlelni kellett, hogy a tabuláris tradíció elméleti következtetése ráadásul szembekerül az adásvétel hagyományos és széles körben elismert eladói főkötelezettségével, a tulajdonjog átruházásának kötelezettségével is, amelyik ezáltal végső soron éppen a tulajdonos eladót terheli a vevő tulajdonjogának nyilvánkönyvi bejegyeztetési kötelezettségével.

²⁸⁶ VÉKÁS Lajos: Az új Polgári Törvénykönyv elméleti előkérdései. A magánjogi dogmatika becsülete. HVG-ORAC Kiadó, Budapest, 2001., 209. o. második bekezdése.

²⁸⁷ 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 tulajdonátruházásának 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 vehető fel, hogy a dologi ügyletek definíció szerint fennálló dologi jogot átruháznak, megterhelnek, módosítanak vagy megszüntetnek, vagyis megkötésükkel egyben teljeseedsbe is mennek, a dologi jogváltozást közvetlenül – további cselekmény nélkül – létrehozzák. *Praktikus szempontból mégis ez az utóbbi megoldás tűnik követendőnek ...*”.

²⁸⁸ 1997. évi CXLI. tv. (Inyt.) 26. § (7) bekezdés II. mondata.

Az is nehezíti e felfogás követését, hogy bár az ingók tradíciója képes arra, hogy tájékoztassa legalább az érintett harmadik személyeket a tulajdon átszállásáról már annak kezdetétől fogva, viszont 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. Mi több, a tulajdon átszállásához kapcsolódnia kell olyan tájékoztatásnak, amely legalább az érintett harmadik személyeket értesíti arról, hogy az új tulajdonos tulajdonjogát harmadik személyek tiszteletben tartásuk már az átszállás pillanatától kezdve, amit a bejegyzési engedély átadása szintén nem képes teljesíteni. Egyébként azonban nem várható el a harmadik személyektől az olyan magatartás, amely tiszteletben tartja a szerző fél tulajdonjogát.

A kutatás során külön tanulmányban igyekeztünk igazolni ezen követelmény származékos tulajdonszerzés során való mellőzhetetlen voltát. Ennek keretében a külön tanulmány részletesen bemutatta a magyar magánjogtudomány történetében ebben a tárgyban született megállapításokat, értékelte a tudományos véleményeket, jelezve, hogy számos szerző igen közel járt ennek kimondásához, mégsem került általában elfogadásra az a követelmény, hogy a származékos szerzést véghez vivő 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 feltétel, 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.²⁸⁹

Vizsgálni kellett azt is, hogy ha egyszer a tulajdonos dologi hatályú átruházó nyilatkozata a származékos szerzésnek ún. véghez vivő eleme, akkor ez hogyan egyeztethető össze azzal, hogy az ingatlan tulajdonjogát jogszabály szerint keletkeztető nyilvánkönyvi bejegyzés mégsem lenne része az *animus*-nak.²⁹⁰

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, hogy valójában *nem* a tulajdonos tulajdonátruházó akaratnyilatkozata rendelkezik véghez vivő jelleggel, hanem az átruházó tulajdonos és a szerző, leendő tulajdonos közötti ún. dologi jogi megegyezés (birtokátruházási megállapodás) az, ami megvalósítja a tulajdonátszállást. Tehát a szükséges dologi jogi jognyilatkozat (régiesen dologi jogügylet) valóban kétoldalú akaratnyilatkozat, megállapodás-e? Továbbá miként egyeztethető össze a dologi megegyezés *Ptk.*-beli követelménye azzal a régóta fennálló, ugyan GROSSCHMID által „anomál”-nak nevezett, azon 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,²⁹¹ ami által az átruházó egyedüli dologi jogi akaratnyilatkozata alapján – tehát a szerző fél külön

²⁸⁹ Pesta János i.m. 76. oldal II. hasáb második bekezdésétől skk.

²⁹⁰ CSIZMAZIA— GÁRDOS i.m. 30. o. második hasáb első bekezdése.

²⁹¹ 1997. évi CXLI. tv. (*Inyt.*) 26. § (7) bekezdés II. mondata.

dologi beleegyezése nélkül – lesz tulajdonos a szerző fél. S végül, ha a véghez vivő jognyilatkozat kétoldalú jogügylet, ez miképp feleltethető meg az adásvétel eladói főkötelezettségének, amely viszont 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, amellyel az *animus* teljesítheti az átruházó dologi jogügylet definíciószerű véghez vivő jellegét, és milyen feltétel szükséges ehhez. A kissé lenézően, táblabíró jogtudománynak elnevezett korszakunknak kiemelkedő alakja, ZLINSZKY Imre nyújtott ehhez támpontot akadémiai székfoglalójában.²⁹²

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 véghez vivő jellegét, mert így a származékos szerzés alapjául szolgáló tulajdonosi átruházó akaratnyilatkozat ismerete nem marad meg a két fél egymás közötti viszonylatában, és ezáltal megteremtheti-e az így szerzett tulajdonjog mindenkivel szembe való hatályának érvényesítési feltételét is, ti. hogy az érintett harmadik személyek erről értesülhetnek róla mindjárt a szerzés időpontjában.

Másfelől tisztázást igényelt az is, hogy az ún. Tulajdonátruházó szerződések csoportján²⁹³ kívüli, egyéb olyan kötelmi 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.²⁹⁴

2.2. Az értekezésben követett jogdogmatikai tételek.

2.2.1. A tulajdonjog negatív tartalma *erga omnes* hatályának humánetológiai alapja van.

A tulajdonjog negatív tartalmának *erga omnes* hatálya a tulajdonnal szembeni legalapvetőbb elvárás humánetológiai megfigyelésén alapul.

²⁹² Részletesen ismertetve Pesta János: Hogyan változik a kötelmi jogosultság dologi joggá a származékos tulajdonszerzés során? a Magyar Jog 2019. évi 2. számában megjelent tanulmány 77. oldal I. hasáb első bekezdése, sk.

²⁹³ Ptk. Hatodik Könyv XIV. Cím

²⁹⁴ Pesta János i.m. Magyar Jog 2019. évf. 2. szám 75–99. oldal, Pesta János: Mi viszi át a tulajdonjogot az adásvétel során az angol jogban? Európai Jog 2021. évf. 5. szám 9–11. oldal; ide sorolható még Pesta János: A tulajdonszerzés jogdogmatikai tételei mentén az angol és magyar jog közötti összehasonlítás tanulságai, Európai Jog 2022. évf. 3. számában (32. oldal II. hasáb harmadik bek., skk) és Pesta János: A tulajdonjog átszállása ingatlanok és ingók átruházásakor az angol jogban., Európai Jog 2022. évf. 1. számában (50. oldal II. hasáb ue. bekezdése, skk) megjelent tanulmánya is.

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.”²⁹⁵

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 tulajdonos a dolga fölött közvetlen fizikai hatalmat éppen nem gyakorol. Ennek a követelménynek egyik folyománya a jog által szabályozott tulajdonnak, a tulajdonjognak mindenkivel szemben érvényesülő hatálya. Olyannyira alapvető ez az igénye az emberi társadalomnak (tehát, hogy az éppen fizikailag nem nála levő dolga fölötti joga is védendő), hogy még az HONORÉ által alapul vett természeti nép életében is megfigyelhető volt az a jogszokás, amelyik tiltotta, sőt szankcionálta az éppen nem a tulajdonosnál levő dolgának elvételét, birtokba vételét.²⁹⁶

Jeleznünk kell, hogy a tulajdonjog negatív tartalmának mindenkivel szembeni hatálya csak bizonyos fenntartásokkal áll meg, amelyeket GROSSCHMID részletesen megmagyarázott, s amely magyarázatot disszertáns alkalmazta a Magyar Jog 2019. évi 2. sz.-ban megjelent

²⁹⁵ 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’ would live in a world that is not our world.” szövegrészből, az idézett tanulmány első és második mondata.

²⁹⁶ Kifejezett kutatási érdekességet jelenthet, hogy éppen HONORÉ által i.m.-ében felhasznált antropológiai mű (Bronislaw MALINOWSKI: *Crime and Custom in Savage Society*, IKEGAN Paul, Trench, Trubner & Co., Ltd., first published July 1926, reprinted February 1932., fénymásolat letöltve <http://rcin.org.pl/ifu> honlapról, 2023. IX. 30.-án, 60. old. u. bekezdése a **XII. Specific Legal Arrangements** cím alatt), amelyre támaszkodva tett különbséget HONORÉ a modernkori társadalom tulajdonfelfogása és a természeti népek szokásai, berendezkedése között, nos, éppen ezen híres humánantropológiai mű szolgálatát megfigyelést számunkra arról, hogy **még e természeti nép is ismerte az ingatlantulajdon fölötti jog birtoklásán túli védelmét**. Bár a természeti nép ismeretei adta korlátok és sajátosságok között, mégis ezen természeti népnek a társadalmi felfogása akkor is védte, sőt mintegy „szankcionálta” a szabály megsértését, mégha a dolog éppen nem is volt tulajdonosának fizikai hatalmában: „Some other specific legal mechanisms may also be mentioned here. One of them is the *kaytapaku*, the magical protection of property by means of conditional curses. When a man owns *coco* or *areca* palms in distant spots, where it is impossible to keep watch over them, he attaches a palm leaf to the trunk of the tree, an indication that a formula has been uttered, which automatically would bring down ailment on the thief.”.

előtanulmányában.²⁹⁷ Ezen felül e magyarázatot összevetette a *common law* jogirodalmában a tulajdonjog abszolút hatályával szemben megfogalmazott kételyekkel.²⁹⁸ Az összevetés eredményeként – GROSSCHMID kifejtése alapján – tisztázhatóvá vált, hogy az ellenvélemények dacára, igaz, az elkerülhetetlen esetjogi sajátosságok figyelembe vételével, főszabályként a tulajdonjog abszolút hatálya elfogadott, még az angol jogirodalom többsége számára is. Ez a végkövetkeztetés ma Magyarországon azonban egyáltalában nem jelent újdonságot, viszont a felvetődött kivételek megismerése árnyalhatja saját szemléletünket is.

2.2.2. A származékos tulajdonszerzés jogváltozási aktusának is tájékoztatást kell adnia az általa kiváltott jogváltozásról

Minden jogváltozás jog általi elismeréséhez szükséges a jogváltozás címzettjeinek értesítése a jogváltozás miben létéről; s ezt az értesítést a jogváltozást keletkeztető jogi aktusnak²⁹⁹ kell teljesítenie. Így van ez a tulajdonjogi jogváltozás negatív tartalmának esetében is.

Az értekezés második, állított, bár aligha új jogdogmatikai tétele tehát, hogy minden jogváltozás csak akkor nyerheti el az általa megcélzott joghatást, azaz, hogy a jog elismerje a kívánt joghatást, hogy ha a jogváltozás miben létéről tájékoztatást kaphatnak a jogváltozással érintett jogalanyok, mégpedig legkésőbb a jogváltozás bekövetkezésének pillanatában.

Miért alapvető követelmény minden jogváltozással szemben, hogy arról a jogváltozás címzettje tájékozódhasson, legkésőbb annak beálltakor, hatályba lépésekor. Bár a jognak mint eszmei jelenségnek³⁰⁰ nem része az, hogy a jogszabály, vagy általában a jog követelménye miként hatályosul címzettjei magatartásában a tárgyi valóságban, mert hiszen ez utóbbi már nem az eszmei világ része. Mégis a jog számára egyáltalában nem közömbös, hogy a jog alanyai követik-e és miként követik a jog elvárásait. Az önkéntes jogkövetés tömeges volta hiányában ugyanis nem valósulhat meg a jog legfőbb közvetlen célja, nevezetesen, hogy címzettjei kövessék rendelkezéseit. A jog betartatására rendelt

²⁹⁷ Pesta János i.m., Magyar Jog 2019. évf. 2. sz. 88. oldal II. hasáb sk.

²⁹⁸ Európai Jog 2021. évf. 5 sz., Mi viszi át a tulajdonjogot az adásvétel során az angol jogban; III. Milyen hatályú a tulajdonjog? fejezetben, 13. oldal skk.

²⁹⁹ A jogi aktust abban az értelmében használjuk, ahogyan ezt érti a TRÓCSÁNYI LÁSZLÓ—SCHANDA BALÁZS (szerk.): Bevezetés az Alkotmányjogba. Az Alaptörvény és Magyarország alkotmányos intézményei. Kilencedik, átdolgozott kiadás. HVG-Orac, Budapest, 2023. 117. old., szerző: SÜLYÖK MÁRTON—TRIBL NORBERT), utalva CHRONOWSKI NÓRA: Jogforrások c. könyvrészletére {in: BODNÁR ESZTER—POZSÁR-SZENTMIKLÓS ZOLTÁN: Alkotmányos tanok I. hvg-orac, Bp., 2018, 40. oldal [100] pont}}, amelyben ezt „jogalanyok szándékolt joghatás kiváltására irányuló cselekményei”-ként jelöli.

³⁰⁰ „már pedig a jogtól mi sem különböztetendő meg nagyobb és föltétlenebb szívóssággal, mint a vele ellentétben álló és csupán fizikai túlerőre támaszkodó állapotok, ugyanis a jog, az önmagában bevégzett láthatatlan eszmei zsinórmérték, s a mit például a rőf, a melylyel a posztó megméréndő, egy felől, s a posztó, a mely vele megméréndő, másfelől, két egymástól különböző, s egymással soha össze nem tévesztendő valami: azonképen a jogban sincs valami a másiktól távolabb álló, mint egyfelől a factum és másfelől a ius. A jognak mint önálló eszmei lénynek és erőnek egyik legfőbb jellemvonása lévén mindenkor, hogy neki – kissé draszticze fejezve ki – a tény, legalább is elvben, nem imponál.”. GROSSCHMID Béni: Magánjogi előadások — Jogszabálytan, Bp., Athenaeum Irodalmi és Nyomdai R.-Társulat kiadása, 1905., 220. oldal

intézmények és eljárások ugyanis lényegében csak egyedi jogsértések helyrehozatalára alkalmasak. A tömeges és tartós jogsértések orvoslására az egyedi jogérvényesítési eljárások – fizikai, mennyiségi korlátjai miatt – alkalmatlanok. Tehát a jog érdembeli, tárgyi megvalósulásához az önkéntes jogkövetés tömeges volta elengedhetetlen. Az önkéntes jogkövetésnek pedig szintén mellőzhetetlen előfeltétele a jogváltozás miben létének megismerhetősége a jogváltozás címzettjei részéről, ami értelemszerűen megkívánja az erről való értesítésüket,³⁰¹ legkésőbb a jogváltozás beálltakor, hatályba lépésekor.³⁰²

E tájékoztatásnak és értesülésnek nem feltétlenül tényleges bekövetkezését kívánja meg a jog a jogváltozás elismeréséhez, de reális lehetőségét mindenképpen. E tájékoztatás nélkül ugyanis nincsen valódi esélye annak, hogy a jogváltozás címzettjei megtudhassák, hogy milyen új követelményhez kell igazítaniuk magatartásukat. A jogrend érvényesítésére rendszeresített, adott esetben kikényszerítésére hivatott jogintézmények tárgyi lehetőségeik korlátozott volta miatt csak egyedi, vagy ha nagyobb számú, de átmeneti jellegű jogsértésekkel szemben képesek a jogi követelmény kikényszerítésére. Az ilyen kikényszeríthetőséghez ugyanis nagyszámú apparátusra van szükség, ami időt, pénzt és felkészült személyzetet igényel, s emiatt a tömeges kikényszeríthetőségnek fizikai korlátjai vannak. Éppen ezért az önkéntes jogkövetés nélkülözhetetlen feltétele a nagyszámú címzethez szóló jogváltozás tömeges megvalósulásának.

A jogváltozásnak – címzettjei számához képest – két fő formája van, a normatív és az egyedi jogváltozás. Előbbiek címzettjeinek még a száma sem határozható meg előre, utóbbiak címzettjei viszont előre ismertek. Normatív jogváltozásokat jogszabályok hoznak létre.

A jogszabályok útján bekövetkező normatív jogváltozásról való tájékoztatás teljesítésének meghatározott jogszabályi követelményei vannak. A magyar jogban ezeket az alkotmány (*Alaptörvény*) és a jogalkotási törvény tartalmazza.³⁰³ E követelmények szigorúan

³⁰¹ Ezt az összefüggést taglalja a 22/2019. (VII. 5.) AB hat. [43] pontja 1. alpontja.

³⁰² A jogelmélet tudományában létezik ettől eltérő nézet: „*In other words, we have the law in books, the stuff of desiderata with normativity derived from its valid positivation we have also the law in action composed of series of deductions based on the former in form of actual decisions to convert positive rules into practical reality, [...] Or, the latter as the fulfilment of an expectation is therefore also reality while it keeps on to represent a kind of normativity as well, able to exert normative effects indirectly*”, VARGA Csaba: *Law and its Doctrinal Study: on Legal Dogmatics*, in: *Acta Iuridica Hungarica*, 2008. szeptember, https://www.researchgate.net/publication/250978914_Law_and_its_Doctrinal_Study_On_Legal_Dogmatic_s, 253. old. u. bekezdése sk., 2025. márc. 25.-én is. Aligha lehet azonban kétséges, pusztán azzal, hogy megítéli a bíró a keresetet („*in form of actual decisions to convert positive rules into practical reality*”), még nem lesz érdemében helyreállítva az objektív valóságban a kereset jogalapjaként megjelölt jogszabályi rendelkezés keresetben sérelmezett megsértése, hiszen ehhez a felek saját magatartásában is meg kell jelennie a jogszabályban megkívánt és az ítéletben kötelezett magatartásnak.

³⁰³ ① nemzetközi szerződés a kihirdetésével válik jogszabállyá: *Alaptv. Q cikk (3) bekezdése*,

② jogszabályaink általában: *Alaptv. T cikk (1) bekezdése*: „Általánosan kötelező magatartási szabályt ... a hivatalos lapban kihirdetett jogszabály állapíthat meg.”

③ önkormányzati rendelet: *Alaptv. T cikk (1) bekezdése*: „Sarkalatos törvény eltérően is megállapíthatja az önkormányzati rendelet ... kihirdetésének szabályait.”

megkívánják, hogy a jogváltozást tartalmazó jogszabály a jogváltozás bekövetkezte előtt még kellő felkészülési időt is engedjen a jogváltozás tartalmának megismeréséhez, sőt a jogalkotási törvény szerint kifejezetten annak megérthetőségéhez fűz követelményt. Ez utóbbinak az indokltsága könnyen belátható, hiszen a normatív jogszabály a normatív jogváltozás feltételeit a filozófiai különös szintjén, elvonatkoztatott módon tartalmazza, tehát ekként megfogalmazott feltételeit a címzetteknek tanulmányozniuk kell ahhoz, hogy követelményeinek – saját egyedi körülményeikre vonatkoztatandó – eseti tartalmát megérthessék.

A jogszabály kihirdetése ezért tehát azt célozza, hogy a jogszabály címzettjei – legalábbis elvben – előre és kellő időben értesülhessenek a jogváltozás tartalmáról. Olyanyira így van ez, hogy általában felkészülési időt kell hagyni a hatálybalépésig [*Jat.* 2. § (3) bek.], amihez kapcsolódik a megérthetőség követelménye [*Jat.* 2. § (1) bekezdése], valamint, hogy a korábbi időre szóló alkalmazás tiltott [*Jat.* 2. § (2) bekezdése]. Vagyis, „A jogszabály alkalmazására való felkészülés és a jogszabály megismerése cél-eszköz viszonyban áll egymással.”³⁰⁴

Egyedi jogváltozások a személyek jognyilatkozataival, vagy egyedi hatósági intézkedésekkel keletkezhetnek.

A természetes és jogi személyek egyedi, polgári jogi jognyilatkozataival megcélzott joghatás jog általi elismeréséhez is szükséges, hogy a jogváltozás tartalmáról a megcélzott címzettek értesülhessenek. Ennek módját a polgári jog törvényi szabályai határozzák meg. Még a legegyszerűbb jogi aktusnak, az egyedileg meghatározott címzethez szóló, kötelmi jognyilatkozatnak is eleget kell tennie e tájékoztatási követelménynek a polgári jogi kódex szabályai szerint. Az egyedi jogváltozást hozó, kötelmi jogi jognyilatkozatok tartalma általában azonban már egyedileg meghatározott, tehát nem feltétlenül igényel különösebb értelmezést, legalábbis a normatív jogszabályi rendelkezések tartalmának megértéséhez viszonyítva. Következésképpen, elegendő, ha az értesítés a joghatás beállta pillanatában megtörténik.

Az egyedi polgári jogi jogváltozásnak leggyakoribb gyakori esete tehát a jognyilatkozattal történő jogváltoztatás. A polgári jogi jognyilatkozatoknak [joghatás kiváltását célzó akaratnyilatkozatnak, *Ptk.* 6:4. § (1) bekezdése], legegyszerűbb, legkevesebb alakíságot kívánó fajtája a kötelmi jogi jognyilatkozat. A kötelmi jogi nyilatkozat szabályai mindazonáltal még inkább megkívánják a jognyilatkozat hatályba lépéséhez azt, hogy a jognyilatkozat címzettje – legkésőbb a jognyilatkozat hatálybalépésekor – értesüljön annak tartalmáról. Ezért a jelenlévő címzett előtt megtett szóbeli jognyilatkozat, illetőleg a ráutaló magatartással megtett jognyilatkozat kifejezetten a címzett tudomásszerzésével válik hatályossá. A távollevők között megtett jognyilatkozat hatályosságához az szükséges, hogy a nyilatkozat megérkezzen a címzethez, mert ezzel válik hatályossá.³⁰⁵

④ kivételes helyzet: *Alaptv. T)* cikk (1) bekezdése: „Sarkalatos törvény eltérően is megállapíthatja ... a ① hadiállapot vagy a ② szükségállapot kihirdetésének Kormány általi kezdeményezését követően és ③ a különleges jogrendben alkotott jogszabály kihirdetésének szabályait.”.

³⁰⁴ A 22/2019. (VII. 5.) AB hat. [43] pontja 1. alpontja.

³⁰⁵ *Ptk.* 6:5. § (1)–(3) bekezdése.

Tehát jogunk – a jogszabállyal való jogváltozáshoz képest – a jognyilatkozatok esetében közelebbi követelményt kíván az értesülés távoli, elvi lehetőségénél. Hiszen az egyedi kötelmi jogi jognyilatkozat hatályba lépése csak az egyedileg meghatározott címzettjére vonatkozik, mással szemben nem lép hatályba, tehát az értesítés teljesítése nem bonyolult feladat. Viszont nem kíván meg megértési, felkészülési idő közbeiktatását a róla való értesülés és hatálybalépése közé.

Tehát egyfelől a (i)normatív, jogszabállyal keletkeztetett, egyedileg meg nem határozható címzettekhez szóló jogváltozásra, másfelől az (ii)egyedileg meghatározható címzettekhez vonatkozó, jognyilatkozattal bekövetkező jogváltoztatási aktusra vonatkozó szabályokból kikövetkeztethető, hogy az olyan egyedi jogváltozáshoz, mint az *erga omnes* hatályú, negatív tartalmú dologi jogváltozásnak jog által való elismertségéhez is egyfajta tájékoztatási kötelezettség teljesítése hozzátartozik.

Hiszen megalapozottan aligha lenne elfoglalható olyan álláspont, hogy éppen a mindenkire kiterjedő hatályú, jelentős értéket képviselő, dologi jogi jogváltozáshoz egyáltalában ne kapcsolódna a címzettek iránti értesítési kötelezettség. Különösen a közvetlenül érintett harmadik személyek részéről aligha lenne elvárható ezen e jogváltozáshoz való igazodás anélkül, hogy tudhatnának e jogváltozás bekövetkezéséről és tartalmáról.

A tulajdonátruházó dologi jogi jogügylet (*animus*) dogmatikai sajátosságaiból pedig kikövetkeztethető, hogy milyen formájú értesítési követelmény várható el a szintén jognyilatkozatnak minősülő, de nem csupán egyedileg meghatározható címzettekhez szóló, hanem ún. *erga omnes* hatályú, mindazonáltal e részében negatív tartalmú, jogi aktustól.

Ugyanis a Ptk. dologi jogi szabályai – csak látszólag – nem határoznak meg normát ebben a körben. A fenti két jogváltoztatási formával szembeni kifejezett tájékoztatási követelményből és az átruházás szabályaiból azonban mégis bizonyossággal megérthető, hogy milyen formában kell e tájékoztatási kötelezettséget teljesíteni.

A Ptk. Dologi Jogi Könyvének szabályai azzal, hogy egyrészt az ingó átruházásához a birtokátruházást, illetőleg annak kivételes szabályait rendelik, másrészt ingatlanok átruházásához a nyilvántartási bejegyzést követelik meg, egyúttal formát is szabnak ezen értesítés módjára nézve. E szabályok ugyanis meghatározzák a véghez vivő *animus*-nak azt az elismert, két formáját, amelyik közül az előbbi –, ha fogyatékosan is, de – mégis csak képes legalább a közvetlenül érintett harmadik személyek tájékoztatására.³⁰⁶ Az

³⁰⁶ „Az átadástól feltételezett tulajdonszerzés rendszerének azon hátrányok mellett, a melyekkel minden formalismus jár, meg vannak a maga kétségtelen előnyei. Ezek között első helyen áll az ügyletnek az átadás előidézte publicitása, a mely a birtok és a tulajdon állása közötti ellentét lehető elhárítására szolgált. Ez korántsem oly tökéletes, mint a melyet a telekkönyvi intézmény teremt; de mégis elég arra, hogy az ingó dologok forgalmában a jogbiztonságot tetemesen szilárdítsa és gyarapítsa. Az átadás a 'tulajdonátruházás jogi tényét a köztudatban viszi át'; a személy és a dolog között keletkezett és állandósított viszonyt az érdeklődők szeme elé állítja; és mindazoknak, a kik a kérdéses dologra nézve ügyletbe akarnak bocsátkozni, tájékoztatást nyújt a dolog tulajdonára s ennek körülményeire nézve. Az átadás előidézte publicitás leginkább azért nem teljes, mert nem minden ingó dolog birtoka és használata nyilvános vagy olyan, a melynek mibenlétéről bárki meggyőződhetik. Ezen a törvény nem változtathat. Abból azonban, hogy az ügyletek nyilvánosságának célját az átadás intézményével csak némileg érjük el, nem következik, hogy az intézményt elvessük, hanem, hogy a mi abban alkalmasnak és célirányosnak kínálkozik, tökéletlenségében is elfogadjuk és hasznosítsuk.” Indokolás a Magyar Általános Polgári Törvénykönyv Tervezetéhez, Második kötet, Dologjog, Grill, 1901. 309. o. első bek., kiemelés tőlünk.

animus és tulajdonosváltás nyilvántörvénybe vétele pedig egyértelmű lehetőséget ad mindenki számára a szükséges értesítés megismerésére. E tájékoztatási követelmény teljesítése egyúttal létrehozza az előfeltételét annak, hogy érvényesülhessen az *animus* véghez vívó jellege, és így hozva összhangba a tulajdonszerzés dologi jogi szabályát az adásvétel eladási főkötelezettségével, s végső soron megteremtve a tulajdonjog mindenkivel szemben érvényesülő hatálya szabályának jogkövetési előfeltételét.

A nyilvántartó hatóság határozata ugyanis nem vizsgálja felül az átruházó akaratát, szemben a polgári jog más jogügyleteihez megkövetelt engedélyt kiadó hatóságok engedélyező hatáskörével.³⁰⁷ Tehát az ingatlan-nyilvántartási eljárás bejegyző hatóságának eljárása bár nem csupán regisztratív jellegű,³⁰⁸ mégis a tulajdonosnak a bejegyzést kívánó akaratnyilatkozatát tartalmában nem vizsgálja felül, mert csak formai feltételeinek meglétét ellenőrzi, ezért ez végső soron a tulajdonátruházó akarat végrehajtásának eszköze.³⁰⁹

Ezt a tájékoztató szerepet, amit a dologi jogi, tulajdonátruházó, rendelkező jogügyletnek tulajdonítunk – a látszattal szemben – nem tekinthetjük unikális felfogásnak. Ilyen nézetét juttatta kifejezésre az ismert római jogász, Reinhard ZIMMERMANN éppen a dologi jogi, rendelkező jogügylettel kapcsolatban:

„Thus far we have considered the basic requirement for a contract of sale to come into existence. We must now turn our attention to the main effects of a contract. These were twofold. Firstly, certain obligations arose on the part of both the vendor and the purchaser (sale obviously being a bilaterally binding contract), and for the enforcement of these obligations the law provided two actions, *actiones empti* and *venditi*. Secondly, upon perfection of the sale (that is normally with its conclusion) the risk of accidental loss passed to the purchaser. One consequence, is particular, the contract of sale did not have: the passing of ownership. This required a separate act of conveyance: *mancipatio* in the case of *res Mancipi*, *traditio* as far as *res nec Mancipi* were concerned, alternatively both categories of things in *iure cessione*.³¹⁰ All these acts aimed at publicity: real rights, potentially affecting everyone (they are enforceable against anyone who withholds the thing from the person entitled to it) were not to be acquired or transferred in private.”³¹¹

Kétségtelen, hogy a tulajdonátruházáshoz szükséges tájékoztatási funkciót ZIMMERMANN a római jogi hagyományok közé sorolja, úgy véljük azonban, hogy a tulajdonjog származékos szerzésének ez a jellemzője szoros kapcsolatban áll nemcsak a tulajdonjog szükségszerű *erga omnes* hatályával, hanem a tulajdonjog – HONORÉ által megjelölt –

³⁰⁷ Ahogyan ezt kimutatta Pesta János i.m. (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.

³⁰⁸ A NKE <https://rtk.uni-nke.hu/document/rtk-uni-nke-hu/1.%20t%C3%A9ma%20hat-elj1-tematika.pdf> honlapján 2024. dec. 6.-án megtalálható oktatási, vizsgáztatási tematika 3. oldala is ezt rögzíti: „A regisztratív tevékenység a hatósági jogalkalmazás nem klasszikus esete, de ebbe a körbe tartozik. Típusai: • közhiteles nyilvántartások vezetése, amely lehet személyi, vagyoni vagy foglalkozási, • hatósági bizonyítvány kiadása (hatósági erkölcsi bizonyítvány), • hatósági igazolvány kiállítása (vezetői engedély, útlevél stb.). A hatósági nyilvántartás akkor konstitutív, ha a bejegyzés keletkezteti a konkrét jogot (pl.: ingatlan-nyilvántartási bejegyzés a tulajdonjogra), akkor deklaratív, ha nem keletkeztet, csak rögzíti a jogot (pl.: választási névjegyzékbe való bejegyzés).”, kiemelés tőlünk.

³⁰⁹ Pesta János i.m. Magyar Jog 2019. évf. 2. sz. 78. oldal I. hasáb, skk.

³¹⁰ A lábjegyzet szövege nem volt elérhető.

³¹¹ Reinhard ZIMMERMANN: *The Law of Obligations Roman Foundations of the Civilian Tradition*, Oxford University Press, 2001., Chapter 9 *Emptio venditio* II, I. The passing of ownership 1. The relationship between contract of sale and transfer of ownership, 271. oldal, forrása: https://books.google.hu/books?id=iFITNsmE7MC&pg=PR3&hl=hu&source=gbs_selected_pages&cad=3#v=onepage&q&f=false 2020. nov. 7.-én is., kimásolásakor 2020. III. 17.-én.

legalapvetőbb követelményével is. Végző soron ez a tájékoztatási követelmény minden jogváltozásnak jog általi elismertségéhez mellőzhetetlenül szükséges, általános jogelvből származik.

Az SGA³¹² értelmezésével kapcsolatban ugyanezt a kérdést F. H. LAWSON tanulmányában így látta:

„Thus it is impossible for an English seller, by a term in the contract of sale, to obtain the full effect of the Roman rule that, where credit has not been given, not even delivery passes ownership unless the price has been paid or security given for it¹⁷” [17 lj.: „*Institutes*, 2, 1, 41; Pomponius, 18, 1, 19; Gaius, 18, 1, 53.”].³¹³

Tehát, az Institutiók 2, 1, 41 pontja:

„Mármost, ha a dolog ajándék, hozomány, vagy bármi más címen adatik át, a tulajdon kétségen kívül átszáll; de az eladott és átadott dolgok tulajdonát a vevő csak akkor szerzi meg, ha az eladónak a vételárat megfizette, vagy őt más módon kielégítette, pld. maga helyett más adóst állítva, vagy zálogjogot adva. Ezt a 12 t. törvény is így rendeli, de joggal lehet mondani, hogy a *ius gentium*-ból, illetőleg a természetes jogelvekből is következik. De ha az eladó a vevőnek hitelt nyújtott, azt kell mondanunk, hogy a dolog rögtön a vevőé lesz.”.³¹⁴

A Digestákból POMPONIUS hasonló álláspontja (18, 1, 19) már csak angol nyelvű forrásból állt rendelkezésünkre:

„19. *The Same, On Quintus Mucius, Book XLI.*

What I have sold does not become the property of the purchaser, unless the price has been paid to me, or security has been furnished for payment, or unless we rely upon the good faith of the purchaser without any security.”.³¹⁵

GAIUS ugyancsak hasonló magyarázata (18, 1, 53) szintén a Digesták angol nyelvű fordításából:

„53. *Gaius, On the Provincial Edict, Book XXVIII.*

In order for the property to vest in the purchaser, it is not material whether the price is paid, or a surety given on this account. What we have stated with reference to a surety must be understood to be of wider application where security is given to the vendor for the purchase-money in any way whatsoever; for example, by means of another debtor, or by the delivery of a pledge; and in these instances it is the same as if the price had been actually paid.”.³¹⁶

Végül FÖLDI András és HAMZA Gábor római jogi Tankönyvének³¹⁷ idevonatkozó megállapításaira hivatkozunk. A Tankönyv először GAIUS szövegét idézi (2. 19sk³¹⁸), amelyből három következtetést von le.

³¹² Sale of Goods Act 1979, az azonos nevű, 1893. évi törvény módosításokkal egybefoglalt szövege, megtalálható <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1979/54> honlapon (legutóbb 2025. jan. 5.-én).

³¹³ The passing of property and risk in sale of goods—a comparative study, *The Law Quarterly Review*, 65. kötet, 1949. július, 854. oldal második bekezdése.

³¹⁴ Iustinianus császár Institutiói négy könyvben i.m. 56. oldal

³¹⁵ THE ENACTMENTS OF JUSTINIAN.THE DIGEST OR PANDECTS. Book XVIII, S. P. Scott, *The Civil Law*, V, Cincinnati, 1932, lelőhelye 2020. nov. 20-án: https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr/Anglica/D18_Scott.htm#I

³¹⁶ Ld. előző lj. forrásmegjelölését.

³¹⁷ A római jog története és institúciói, Brósz Róbert és Pólay Elemér tankönyvének alapulvételével írta FÖLDI András és HAMZA Gábor, Novissima Kiadó, 2023.

³¹⁸ A Tankönyv fordítása: „... a *res nec mancipi* magával a *traditio*-val teljes joggal a máséi lesznek, feltéve hogy testi dolgok és épp ezért alkalmasak a *traditio*-ra. Ha tehát ruhát, vagy aranyat, vagy ezüstöt adok át neked akár adásvétel címén, akár ajándékozás címén, akár valamely más címen, rögtön a tiéd lesz a dolog, feltéve, hogy én annak tulajdonosa vagyok.” i.m. 330. sk. 1061 oldaljegyz.

- a) Gaius szerint eleinte a *traditio* csak a *res nec Mancipi* átruházására volt alkalmas mód, viszont a klasszikus kor végétől már a *res Mancipi* átruházását is szolgálta.
- b) A *traditio* csak testi tárgyak (*res corporalis*) átruházására irányulhatott, lévén a tulajdonjog tárgya is csak testi tárgy lehetett, s ez vonatkozott a birtok *traditio*-jára is.
- c) Csak a megfelelő jogcímen (*causa* vagy *titulus*) történő *traditio* lehetett alkalmas akár még a *res nec Mancipi* tulajdonának átruházására is. Tehát pl., ha valaki használatba vagy letétbe adta át a dolgot, ez az átvevőnél nem eredményezhetett tulajdonszerzést. Ellenben az adásvétel alapján átadott dolgon az átvevő tulajdont szerezhetett, mert a *iusta causa traditionis* tulajdonszerzésre megfelelő jogcím volt. „A *traditio* tehát csak akkor eredményezhet tulajdonátszállást, ha az átadás olyan ügylet alapján történik, amelynek célja az, hogy az átvevő tulajdont szerezzen.”³¹⁹

Hozzáteszi e ponthoz a Tankönyv, hogy a *traditio* jogcímű szolgáló jogügylet, pl. az adásvétel megkötése önmagában nem eredményezhetett tulajdonátszállást a római jogban, mert az adásvétel csak jogcímű szolgálhatott, amelyet azonban követnie kellett a *traditio*-nak, ahhoz, hogy a kettő együtt tulajdonátszállást eredményezhessen.

A *traditio* miben léteire nézve a Tankönyv a későbbi korból Diocletianus és Maximianus Codexét idézi:

„a dolgok tulajdonát átadások és elbirtoklások, nem pedig pusztá megegyezések viszik át”.³²⁰

Ez a megállapítás pedig összecseng későbbi magyar jogtudói megállapításokkal.³²¹

Ehhez képest a posztklasszikus kori és Iustinianus alatti változások bekövetkezéséről számol be a Tankönyv, amiből a iustinianusi megszorítást idézzük:

„adásvétel alapján a *traditio* ... csak akkor viszi át a tulajdont, ha a vételárat kifizették, vagy egyébként biztosították (pl. kezes, vagy zálog útján), ill. kifejezetten hitelezték.”³²²

Mégis érződik, hogy a Tankönyv a *traditio*-s tulajdonszerzési módot értékeli inkább:

„Ezenkívül – ugyanúgy, mint a pl. a birtoktanban – itt is fokozottabb figyelmet kap a felek akarata, aminek következtében a szabályozás (lényegében a vulgárjogi gyakorlatot követve) a *traditio*-nál is megelégszik a feleknek a tulajdon átadására és átvételére irányuló akaratmeg egyezésével, holott a *traditio* lényege eredetileg a valóságos átadás és átvétel volt. Mert bár Iustinianus korában az átruházási ügylet (pl. adásvétel) mellett elvileg ismét szükségessé válik a *traditio*, annak már nem kell testet öltenie a tényleges átadásban, gyakorlatilag tehát a tulajdon átruházásához mégis elegendő a pusztá megegyezés.”³²³

³¹⁹ FÖLDI—HAMZA i.m. 331. o. c) pont kezdetű bekezdésének utolsó előtti mondata.

³²⁰ I.m. 331. o. utolsó három sora

³²¹ „nevezetük az általadás: I. Tselekedetnek; mert tselekedet, vagy elegendő külső jelek, nem tsak tsupa gondolat által megyen végbe.” KELEMEN Imre: Magyar Hazai Polgári Magános Törvényekről írt Tanítások, fordította: Czövek István Pesten, nemes Petrózai Trattern János Tamás betűivel, 1822., 48. §, 77. o. „birtok, tulajdon, zálog és szolgálat csakis átadással, bekebezással, birtokba-vezetéssel, de mindenestre a megegyezésen felül még valami plusszal megy csak át,” ALMÁSI Antal: A dologi forgalom, magánjogi tanulmány, Bp., Athenaeum, 1910., 136. o. 4. pont.

³²² Tankönyv 332. oldal utolsóelőtti bekezdés.

³²³ Tankönyv 332. oldal utolsó bekezdés.

A fenti római jogi elemzésekből tehát megerősödik az a tulajdonjogi dogmatikai következtetés, hogy a tulajdonjog átruházásához fűződő, negatív tartalmú, viszont *erga omnes* hatályú jogváltozás – legalábbis jogdogmatikailag támogatható módon – csak akkor következhet(ett) be, ha a véghez vivő dologi hatályú, tulajdonátruházó, dologi jogügylet képes arra, hogy e megcélzott negatív tartalmú jogváltozásról, ennek bekövetkezésekor legalább a közvetlenül érintett harmadik személyeket értesítse. Ellenkező esetben nem érvényesülhet a jogváltozás elismertségéhez fűződő általános jogelvi követelmény, illetőleg a jogváltozás tárgyi világban érdemben történő megvalósulásának, azaz követésének tárgyi előfeltétele. Hiszen a Tankönyv idézett két mondata rávilágít arra, hogy a *traditio* vulgárjogi értelme jelentkezett a Iustinianus-i korban azzal, hogy a *traditio*-n pusztán a birtokátruházásban történt megegyezést értették, s nem a testi valójában való dologátadást. Holott éppen ez utóbbi az, amelyik, ha fogyatékosan is, de mégis képes tájékoztatni az *erga omnes* hatályú, negatív tartalmú jogváltozásról legalább a közvetlenül érintett harmadik személyeket immár több ezer éve.

Végül ez utóbbi mondathoz kapcsolódóan idézzük az angol jog ingó tulajdonátruházást elbíráló, két, régóta irányadó jogesetének bírói álláspontját, amely a tradícióval való átruházást mellőző és a diszpozitivitást végsőkéig érvényesítő, vagyis a szerződés kikötésére hagyatkozó, tehát tulajdonátruházó jogi tény megjelölését nem, vagy alig tartalmazó törvényi szabályozás alapján is – megfelelő törvényi eligazító szabály hiányában – a tulajdonátruházás jogi tényét a róla való mellőzhetetlen tájékoztatás bekövetkezéséhez kötötte:

„The plaintiff despatched 190 boxes and instructed the railway officials to earmark twenty boxes for the defendant and the remaining boxes for two other consignees. The train was delayed before the defendant's boxes were earmarked, and by the time this was done the fish had deteriorated. It was held that the property in the fish had not passed to the defendant before the boxes were earmarked, and that they were therefore still at the sellers's risk when they deteriorated.”;

„The defendants were warehousemen who were in possession of some maize belonging to A. A sold part of it to B and B resold it to the plaintiffs, who obtained a delivery order and lodged it with the defendants. A, not having been paid by B, stopped delivery, and the plaintiffs then brought an action of detinue against the defendants. The Court of Appeal disposed of the case on the short ground that without severance no property could have passed to the plaintiffs.”.³²⁴

A fenti két jogeset bírói döntési indoka tovább erősítheti azt a feltételezésünket, hogy a tulajdonátruházó dologi jogügyletnek olyan formát kell öltetnie, amelyik teljesítheti azt az általános jogelvi követelményt, hogy még a jognyilatkozattal megcélzott jogváltozásról is e jognyilatkozatnak kell tájékoztatnia legalább a közvetlenül érintett harmadik személyeket, és hogy e tájékoztatás megtörténte a tulajdonátszállás joghatályának fogalmi feltétele. Nem feledhetjük, hogy a dolog *traditio*-ja, testi átadása éppen a nyilvánosságnak a tulajdonosváltozásról való értesítését szolgálja: „Az átadás a 'tulajdonátruházás jogi tényét a köztudatban viszi át';”.³²⁵

³²⁴ PATRICK S. ATTIAH *The Sale of Goods*, 1957, London, Sir Isaac Pitman & Sons, LTD kiadása, 105. o. második bekezdés, a makréla szállítmányra *Healey v. Howlett & Sons* [1917] 1 K.B. 337., a kukorica szállítmányra *Laurie & Morewood v. John Dudin & Sons* [1926] 1 K.B. 223.

³²⁵ Indokolás a Magyar Általános Polgári Törvénykönyv Tervezetéhez, Második kötet Dologjog, Grill Károly könyvkiadó vállalata, Bp., 1901. 309. o. első bek., kiemelés disszertánstól. Hasonlóan EÖRSI Gyula: a tradíciós tulajdonátruházási rendszer „felismeri a közbizalom és nyilvánosság mérhetetlen fontosságát és

Természetesen, nyilvánvaló, hogy a tárgyi valóságban különbség van egyfelől a két angol jogeset elhatároló szempontja, vagyis az átruházandó dolog fizikai elkülönítése a már leszerződött leendő tulajdonos számára [„*without severance*”³²⁶ *no property could have passed*”] és másfelől a dolog római jogi klasszikus fogalma szerinti, testi átadása között. Mégis a közös jogdogmatikai azonosság egyértelmű: a tárgyi valóságban legalább a közvetlenül érintett harmadik személyek számára érzékelhető módon jelenjen meg a tulajdonos átruházási akarata. Vagyis, a tulajdonátruházási akarat megtörténtéről, tehát a dologi jogi jogváltozás bekövetkezéséről legalább a közvetlenül érintettek értesülhessenek. Ugyanis ingók tulajdonátruházásának nem egyedüli tájékoztatási formája a birtokba adás, birtokátruházás, hiszen pl. a bejegyzésköteles ingók nyilvánkönyvi bejegyzése sem ilyen.³²⁷ Ezen kívül – mint látni fogjuk, – ingók (tipikusan műkincsek) tulajdonának önkéntes árverési vételével való átruházásakor sem a műkincs fizikai átadása, birtokba adása az alkalmazott tájékoztatási forma. Hanem az ilyen árverés ún. leütése az, ami minden érdeklődő számára sokkal jobban felismerhető tulajdonátruházó dologi jogi tény, s amelyet már több mint 100 éves töretlen hazai árverési gyakorlat követ a több, mint hatévtizede hatályos, ezzel ellentétes, kötelező törvényi rendelkezésekkel szemben is.³²⁸

Az angol jogban hosszú idő óta irányadó két jogeset bírói döntése, és a magyar műkincskereskedelemnek, egyébként az európai jogokkal összhangban álló, árverési gyakorlata tehát megerősítheti azt a feltételezésünket is, hogy a jogdogmatikai tételnek – a rávonatkozó tételes jogszabály hiányában, sőt olykor annak ellenében is – tényleges befolyásoló szerepe van, vagyis állami, hatósági aktus nélkül, sőt akár annak ellenében is közvetlenül érvényesülhet követelménye a tárgyi valóságban. Vagyis a jogdogmatikai tétel olyan szabályt fedez fel, tükröz, közvetít, amelyik a tételes jogban, vagy a bírói jogalkalmazásban akár meg sem jelenik, sőt azzal akár éppen ellentétes tartalmú, s mégis e jogdogmatikai tétel követelménye közvetlenül – bármilyen állami beavatkozás nélkül is – érdemében tárgyi valósággá válhat.

2.2.3. A dologi jog származékos és eredeti szerzőismódja között a határvonalat egyfelől a tulajdonos tulajdonátruházó akaratának feltétlen megléte, másfelől annak hiánya, vagy közömbös volta jelenti.

A tulajdonjog megszerzésének széles esetköréből az értekezés kizárólag a dologi jog körébe tartozó, a *Ptk.* Ötödik, Dologi Jogi Könyvének hatálya alatti tulajdonszerzéseket vizsgálja, s így mellőzi a személyi jog, a *Ptk.*-ban Második és Harmadik Könyvében szabályozott személyi jog hatálya alá tartozó, továbbá a Negyedik, Családjogi Könyv, valamint a Hetedik, Öröklési Jogi Könyvben szabályozott tulajdonszerzési tényállások

mindenki által felismerhető mozzanatokhoz fűzi a tulajdonátszállást.”, in: A tulajdonátszállásról, 1947., Légrády Testvérek, R.T., Bp., 17. o. 4. pont (kiemelés tőlünk).

³²⁶ „*Severance*”: elkülönítés, elválasztás.

³²⁷ A víziközlékedésről szóló 2000. évi XLII. tv., „11. § (1) A nyilvántartásba vételre kötelezett úszólétesítmény tulajdonjogának átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak a lajstromba történő bejegyzése is szükséges.”.

³²⁸ LÉGRÁDI Gergely: Az árverésről – gondolatok egy Janus-arcú szerzőismódról, Polgári jogi kodifikáció, V. évfolyam 1. szám, 17. oldal első hasáb utolsó bekezdés.

elemzését. Jelölt köszönettel vette Előopponens Úrhölgy figyelemfelhívását ALMÁSI Antal Dologi Jogi Kézikönyvének mondataira.³²⁹

1945 előtti magánjogtudományunk töretlenül azt vallotta, hogy a származékos szerzésnek mellőzhetetlen feltétele a tulajdonos átruházó akarata, az *animus*.³³⁰ Tehát uralkodó irányzattal kerül szembe az a nézet, amely szerint nem minden származékos szerzés elengedhetetlen része a tulajdonosi átruházó akaratnyilatkozat, az *animus*. A származékos szerzésnek ugyanis fogalmi eleme, hogy a származékosan szerzett tulajdon csak a tulajdonos akaratából származhat tőle magától, tehát csak a tulajdonos akaratából szállhat át más személyre. Minden más tulajdonszerzés kívül esik a származékos szerzésen.

Nem tekinthető elvi jellegű kifogásnak, hogy ennek elismerésével „csak” az átruházás az, ami a származékos szerzésmódba tartozik, hiszen a tulajdonszerzések számában az átruházás a túlnyomó mennyiség, árutulajdon esetében a tulajdonjog áruba bocsátásából származó tulajdonszerzés az árutulajdonjog leglényegesebb jellemzője. Jól mutatja ezt, hogy a tulajdonjog alkotmányjogi megfelelőjének, a tulajdonhoz való alapjognak is ez adja – három, tételes, alkotmányi kivétellel – törvény által sem sérthető, lényegi tartalmát, amint ezt az értekezés harmadik, alkotmányjogi része, illetőleg jelölt ilyen tárgyú előtanulmánya vélhetően igazolta.

Ami azonban e nézettel szemben a legdőntőbb, hogy származékos módon csak a tulajdonos törvény által megszabott formában megtett tulajdonátruházó akaratnyilatkozatával lehet tulajdont szerezni; ahogy ZLINSZKY Imre rögzítette az ingó dolog átruházásáról: „*A tulajdonos akaratkijelentése által, ha ehhez a másik fél akarata is hozzájárul, másra átruházhatja ingó dolgának tulajdonát. Ez az akaratkijelentés azonban még a tulajdonjog*

³²⁹ Disszertáns utal arra, hogy egyebek mellett ALMÁSI Antal más művét is figyelembe véve, disszertáns alkotmányjogi előtanulmányának (Pesta János: Mi a tulajdonhoz való jog sérthetetlen lényegi tartalma, Európai Jog 2024. év 1. száma 33-44. oldal) 10-es lábjegyzetében megemlítette, hogy a dologi jogon kívül az öröklési, családjogi és személyi jogi tényállások alapján is történik tulajdonszerzés, a dologi jogi követelményektől részben eltérő feltételekkel.

³³⁰ FRANK Ignác idézett rendi összefoglaló művében két helyütt is ugyanezt a feltételt rögzítette: „138. §. Az átadásról Átadás által sajátot nyerhetünk, ha olyan szándékkal történt, és egyébként sem hiányos.”, ³³⁰ „135. § Hogyan lehet valami sajátunk. [...] Legtöbbször a saját kézről kézre megy ura akarata és átadás által.” (I.m. I. rész, I. kötet 219. oldal utolsó bekezdése). Polgári magánjogunk 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 kell nyernie, mi a dolog átadása, s illetve birtokbavétele által történik;*”; Glossza Grossschmid Béni Fejezetek kötelmi 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.*”. Jelenleg uralkodó elméleti felfogást ismerteti disszertáns: „Hogyan változik a kötelmi jogosultság dologi joggá a származékos tulajdonszerzés során?”, Magyar Jog 2019. év 2. sz. 75. oldal I. hasáb, skk.

*átruházására nem elegendő, hanem annak alakszerű kifejezést kell nyernie, mi a dolog átadása, s illetve birtokbavétele által történik;”.*³³¹

Ugyanis a tulajdonszerzés dologi jogbeli két alapvető szerzőismódja éppen azon az alapon nyert felosztást, hogy az egyikben a tulajdonos jelenleg két elismert formában megtehető tulajdonátruházási akaratnyilatkozatával lehet szerezni, míg a másik csoportba tartozó, ún. eredeti szerzésekben ugyan szerepet játszik a tulajdonos valamiféle, – három kivétellel, – a dologi jog által értékelhető magatartása, de ez egyáltalában nem a tulajdonosnak a törvény által megszabott formában megjelenő tulajdonátruházó, sőt a tulajdon átszállását véghez vivő akaratnyilatkozata, az *animus*, hanem egyéb más, – három kivétellel – olyan magatartása, amelyet a dologi jog képes értékelni olyanként, mint amely vagy a tulajdonról történt lemondásként, vagy a tulajdonostól elvárt aktivitás elmulasztásaként értékelhető. Ezen tulajdonosi magatartásokon túl a dologgal kapcsolatos, de még szintén a dologi jog által értékelhető tények is szerepet játszhatnak a tulajdonjog – eredeti módon történő megszerzését megelőző – elvesztésében.

S végül az eredeti szerzésen belül említett három kivételben olyan jogi tény hatására következik be az – eredeti szerzést megelőző – tulajdonvesztés, amely jogi tények kifejezett, tételes, alkotmányi szabályban szerepelnek, vagy abból aggálymentesen levezethetők.

A tulajdonosi *animus* mellőzhetetlen szerepének mintegy logikus folytatásaként fedezte fel GROSSCHMID, hogy a származékos és eredeti szerzés közötti elválasztó tényező tehát a tulajdonosi átruházó akarat adott szerzés törvényi tényállásában való jelenlétében, illetőleg hiányában keresendő. Igaz, hogy erre a rendszerképző meglátására az *Optk.* tételes szabályainak *de lege lata* értelmezéséből következett.³³² Útmutatását felhasználva, azonban azt gondoljuk, rendkívül fontos végkövetkeztetését – mai jogunkra is érvényesíthető módon – úgy igazolhatjuk, ha először is különválasztjuk az új és meglevő dolgokon való tulajdonszerzés vizsgálatát, és ezekben külön-külön mutatjuk ki, hogy miért közömbös körülmény az eredeti szerzés során az, hogy létezik-e a dolognak előző tulajdonosa, s éppen ezért hiányzik az a tulajdonátruházási akarat, amely viszont – az eredeti szerzéstől eltérően – származékos szerzéshez elengedhetetlen.

Az újonnan létesülő dolog tulajdonának megszerzéséből ugyanis fogalmilag hiányzik az előző tulajdonos léte, hiszen ezt az új dolog mivolta eleve kizárja. Ebből következőleg kizárt az is, hogy a tulajdonszerzés az előző tulajdonos akaratából történhessen meg, vagy egyáltalában az előző tulajdonos átruházó akarata bármilyen módon is feltétele legyen az eredeti szerzésnek.

Fölmerülhetne ugyan a dolgot fizikai értelemben létrehozó személynek mintegy átruházó akarata, azonban sem a vállalkozó, sem a megbízott ilyen akarata esetében nem történik meg a részéről tulajdonátruházás, mert ő maga ennek a dolognak a tulajdonát sohasem

³³¹ Lásd előző lábjegyzet szövegéből ZLINSZKY művére tett utalást; kiemelés tőlünk.

³³² GROSSCHMID Béni: Fejezetek kötelmi jogunk köréből, Grill Károly könyvkiadó vállalata, Bp., 1932., ún. Jubileumi kiadás (továbbiakban: Fejezetek Jubileumi kiadás) Első kötet 169. o. ¹⁵⁶ aljegyzet szövege és 170. o. ¹⁶¹ aljegyzet 35. oldalon levő szövege.

szerzi meg, ha – akár egészben, akár részben – teljességbe megy a dolog létrehozására megkötött vállalkozási, vagy megbízási szerződés.³³³

Szokás ugyan ügyvédek között említeni, hogy ingatlannak nem lehet első tulajdonosa, mondván az „első” tulajdonos előtt is létezett már az ingatlannak tulajdonosa, lévén az ingatlan nem lehet uratlan. Ez az álláspont azonban – egyebek mellett – figyelmen kívül hagyja, hogy a jog és annak kategóriái elvont dolgok, szemben a tárgyi világ valóságos jelenségeivel. Ezért pl. egy nagyobb telekingatlanból önállóan kialakítható, és önállóan bejegyezhető telekrész lejegyzésével is két új dolog, tehát új tulajdon keletkezik, mert a lejegyzés előtti dolog (földrészlet) illetőleg a lejegyzés utáni két új dolog egyike sem azonos a másikkal, tehát még ebben az esetben is kizárt, hogy az ilyen új dolognak, azaz új tulajdonnak korábbi tulajdonosát tételezhessük. Ha pedig nincsen előző tulajdonos, akkor feltétlenül hiányzik az ő átruházó akarata. A lejegyzés mibenlétéről:

„I. *Lejegyzés* alatt oly hivatalos cselekvény értetik, mely szerint bizonyos telekkönyvi jószágtestből egyik vagy mási részlet egészben vagy részben, alkalmas jogügylet alapján elvételik; p.o. ha a tulajdonos egy egész telekből elad egy felet, vagy a szőlőből egyharmadot, mely az új szerző részére természetben ki is hasíttatik.”³³⁴

Későbbi, jobban ismert kommentárjában, SÁRFFY Andor ugyanerről így ír a Telekkönyvi Rendtartás 56. §-ához kapcsolódóan:

„Lejegyzés alatt azt a műveletet értjük, ha valamely telekkönyvi jószágtest egy részét külön jószágtestté alakítják. Hogy a jószágtest lejegyzett része külön birtokrészlet-e, vagy még egy birtokrészletnek is csak egy része, az a lejegyzés fogalma szempontjából nem különbség. Más szempontjából van e különbségnek jelentősége, nevezetesen tekintetben, hogy kell-e vázrajzot készíteni vagy sem. (Lásd az 56. § III. jegyzetét.) Továbbá abból a szempontból is, hogy az egész birtokrészlet lejegyzése esetében nincs szükség visszajegyzésre, de ha a birtokrészletnek is csak egy része jegyeztetik le, akkor igen. (Lásd alább.)

§-unk c) pontja úgy beszél, mintha lejegyzésnek csak ingatlan átruházásával kapcsolatban volna lehetősége. Ez tévedés volna. A tulajdonos az átruházás esetén kívül is kérheti a jószágtest egyes részeinek lejegyzését. Pl. parcellázni akarja ingatlanát. Vagy jelzálogos kölcsönt akar felvenni, de nem akarja az egész ingatlanát megterhelni. Lejegyzésre van szükség akkor is, ha egy ingatlan, amely eddig osztatlanul többek közös tulajdonában volt, természetben megosztanak. (L. az 56. § V. jegyzetét Hitelezők meghallgatása: 56. § d) pont.)”³³⁵

Ezért a telekingatlan egy részének lejegyzése új telek létrehozatalával is *eredeti* tulajdonszerzés, még ha a korábbi ingatlan tulajdonosa és a lejegyzett dolog tulajdonosa ebben meg is kell, hogy állapodjanak föltéve, ha a lejegyzéssel keletkező két ingatlannak nem azonos lenne a tulajdonosa (voltaképpen az eredeti szerzés és az ezt követő származékos szerzés lerövidítve egy aktussal valósul meg). A lejegyzéssel mégis két új önálló földrészlet keletkezik, amely így korábban nem létezett, tehát korábbi tulajdonosáról sem lehet szó. Ennélfogva bár a lejegyzés előtti tulajdonos akarata a megcélzott tulajdonváltozásra irányul, de mert ő nem tekinthető a lejegyzés után keletkezett ingatlan

³³³ PESTA János: Mi viszi át a tulajdonjogot az adásvétel során az angol jogban? Európai Jog 2021. év 5. szám 94. oldal II. hasáb második bekezdés skk.

³³⁴ HERCZEG Mihály: A telekkönyvi rendtartás Magyarországon és Erdélyben (1877), elektronikus változat, Országgyűlési Könyvtár által e-mail útján szerzőnek megküldve, 125. oldal.

³³⁵ SÁRFFY ANDOR: Telekkönyvi rendtartás, Bp., 1941., a szerző kiadása, 65. oldal első és második bek.

ún. előző tulajdonosának, mert nem két azonos dologról van szó, ezért az ő ilyen irányú akarata nem számíthat átruházási akaratnak.

Nem kétséges, hogy az eredeti szerzésnek igen szélső esetéről beszélünk, de a fogalmi tisztázás érdekében látnunk kell, hogy a lejegyzéssel keletkezett két, új ingatlan korábban nem létezett, mert az ingatlan dolog fogalma szerint a korábbi egyetlen ingatlan nem azonosítható a későbbi, egyik ingatlannal sem.

Az új dolgokon megvalósuló eredeti szerzés *Ptk.*-ban szabályozott esetei a növedék, a más dolgának termékén, terményén, szaporulatán való tulajdonszerzés, valamint a feldolgozás, az átalakítás, az egyesülés, a vegyülés, a hozzáépítés, az átépítés, a beépítés és a ráépítés. Az alábbiakban végig tekintve az eredeti szerzőmódnak az új dolgok létrejöttével kapcsolatos tulajdonszerzési szabályait, megállapíthatjuk, hogy egyik szabály sem fedti le a vállalkozási, vagy a megbízási szerződéssel megcélzott tulajdonszerzést, és nem is rögzíti az „előző” tulajdonos tulajdonátruházási akaratát.

A növedék szabálya kissé sajátos, mert az új dolog sorsa akkor válik a szabályozás tárgyává, amikortól az éppen megszűnik önálló dolog lenni, mert az ingatlan alkotórésze lesz. Ilyenformán az új dolognak lehetett esetleg más személy a tulajdonosa (pl. másik partmenti telekről sodorja el a homokot a víz), de a *Ptk.* 5:51. §-ának szabálya ezt nem teszi a növedék törvényi tényállásának részévé, tehát hogy kié volt az elsodort talaj, neki volt-e átruházási akarata, mindez nem játszik szerepet a megnövekedett földrészlet tulajdonosának a növedék fölötti tulajdonszerzésében.

A más dolgának termékén, terményén, szaporulatán való tulajdonszerzés nem kétségesen új dologon megvalósuló eredeti szerzés (törvény miniszteri indokolása is így fogalmaz), s emiatt semmiképpen sem beszélhetünk ezen új dolgok előző tulajdonosáról, következőleg átruházási akaratáról — számos ezzel ellentétes jogirodalmi vélemény dacára sem. Viszont e szabályt nem lehetne alkalmazni a vállalkozási vagy megbízási szerződésben megvalósuló tulajdonszerzésre, mert e két szerződés során létrehozott új dolog *nem* más dolgának terméke, terménye vagy szaporulata. Legfőképpen azonban azért nem talál a feldolgozás, átalakítás szabálya a megrendelő, megbízó tulajdonszerzésére, mert a *Ptk.* 5:65. § (1) bekezdése szerint a feldolgozó, átalakító szerez tulajdont – szemben a megrendelő, megbízó tulajdonszerzésével.

Ennek megfelelően eredeti szerzéssel lehet megszerezni a lábon álló termés, a függő gyümölcs önálló tulajdonát. Ezek az ingatlan alkotórészét képezik, de az éréssel elválaszthatóvá, s az elválasztással új, önálló dologgá válnak, amiknek – szigorúan dologi jogi értelemben – nem volt előző tulajdonosa, mert hiszen sem a termés, sem a gyümölcs mint önálló dolog korábban nem létezett, tehát nincs is, aki ennek tulajdonát átruházhatná, amelyre csak az első, eredeti szerző lehet jogosult. Következőleg, az elválasztásra jogosult eredeti szerzéssel szerzi meg az elváló termék, termény, szaporulat tulajdonjogát, ahogyan ezt a *Ptk.* törvényszerkesztői nagykommentárja – utalva egyébként az ellentétes jogirodalmi véleményekre – helyesen kifejti anélkül azonban, hogy kitérne az értekezés által elfogadott, GROSSCHMID-tól származó elhatároló körülményre.³³⁶

³³⁶ GÁRDOS Péter, VÉKÁS Lajos (szerk.): Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez 2024. július 1. időállapotú 2024. évi Jogtár-formátumú kiadás ISBN 978-963-594-417-0, 5:50. §-hoz fűzött magyarázata (szerző: MENYHÁRD Attila). A *Ptk.* 5:50. § (1) és (2) bekezdésében említett tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat, amelyik feljogosít mást a gyümölcs elválasztására és birtokba vételére,

A feldolgozás, az átalakítás, az egyesülés, a vegyülés, a hozzáépítés, az átépítés, a beépítés és a ráépítés eredeti tulajdonszerzési esetcsoportjainak áttekintése azért is fontos, mert tartalmi szempont azt kívánná, hogy itt szerepeljen a vállalkozási, megbízási szerződés során létrehozott új dolog tulajdonának megszerzése.

A feldolgozás, átalakítás közös törvényi tényállása az idegen dolog maga számára történő megváltoztatásával való új dolog előállítását kívánja meg. Sem a vállalkozó, sem a megbízott *nem* a maga számára állítja elő az így létrehozott új dolgot, hiszen éppen azért végzi mindkettő ezt a tevékenységét a másik szerződő féllel kötött szerződése alapján. Az idegen dolog feldolgozása, átalakítása sem felel meg feltétlenül a vállalkozó, vagy a megbízott tevékenységének, hiszen sokszor mindketten saját tulajdonú anyagot használnak fel.

Az egyesülés, vegyülés közös törvényi szabálya legalább két különböző személy dolgaira vonatkozik, amely szintén nem valósul meg maradéktalanul sem a vállalkozás, sem a megbízás során. Az egyesülés vagy vegyülés eredményeképpen létrejövő új dologra nézve azonban a *Ptk.* 5:66. §-a főszabályként a közös tulajdon keletkezését rendeli, ami döntően eltér a vállalkozási, illetőleg megbízási szerződés céljától. Igaz ugyan, hogy az egyesülés, vegyülés §-a kivételek között választási jogot ad az ún. főalkotórésznek tekintett eredeti dolog tulajdonosának arra nézve, hogy ki szerezze meg az új dolog tulajdonát, de ez is alapvetően idegen akár a vállalkozási, akár a megbízási szerződéstől, hiszen annak szerződésszerű teljesítése a megrendelő, megbízó tulajdonszerzését föltételezi. Ezen felül az egyesülés, a vegyülés nem feltétlenül megcélzott eredményt jelentenek, márpedig a vállalkozási, illetőleg megbízási szerződés kifejezetten kijelöli a meghatározott dolog létrehozatalát.

A hozzáépítés szabálya ugyan a vállalkozási szerződés egyik alfajának, a kivitelezési szerződésnek keretében [korábbi nevén: építési szerződés (az építési-szerelési munkákra nézve)] létesített épület (szorosan véve az építmény már nem is tartozna ide) létrehozatalára és tulajdonszerzésére kiegészítő jelleggel alkalmazható lenne, de valamennyi vállalkozási, illetőleg megbízási szerződésre egyáltalában nem nyújthat tulajdonszerzési szabályt.

A beépítés szabályozása nem eléggé egyértelmű, ezért idézzük a 5:69. § szabályát:

(1) Ha valaki idegen anyagnak a felhasználásával úgy építkezik, hogy a felhasznált anyag a telek alkotórészévé válik, a beépítéssel az anyag - ha az anyag és a telek tulajdonosa eltérően nem állapodnak meg - a telek tulajdonosáé lesz.

(2) Ha valaki idegen anyagot úgy épít be, hogy a felhasznált anyag az épület alkotórészévé válik, a beépítéssel az anyag - ha az anyag és az épület tulajdonosa eltérően nem állapodnak meg - az épület tulajdonosáé lesz.

Idézzük még az idevonatkozó törvényszerkesztői kommentárt is: „A *dologegyesülés speciális esete a beépítés. Beépítésről akkor van szó, ha valaki idegen anyaggal a saját*

nem dologi, hanem csak kötelmi hatályú nyilatkozat, tehát erről sem lehet azt állítani, hogy tulajdonátruházó nyilatkozat lenne.

földjére vagy a használatában álló földre épít.”³³⁷ A törvényszerkesztői kommentár álláspontját némileg támogatja az a körülmény, hogy a kommentárban megszabott feltételt (saját tulajdonú, vagy használatában álló földrészre való beépítést kívánja) a beépítés korábbi szabálya – amelyet vélhetően követni kívánt a *Ptk.* – tartalmazta. A törvényszöveg azonban – ebben az értelmében – sem lenne vonatkoztatható a kivitelezési szerződés alapján létrehozott építmény, épület tulajdonának megrendelő általi megszerzésére, hiszen a kivitelezési szerződés megrendelője fogalmilag nem építő, csak építtető, márpedig ez a megkülönböztetés az (1) bekezdés szempontjából fontos, hiszen e szabály a megrendelő és az építő (kivitelező) közötti viszonyra vonatkozna. Ettől függetlenül is az idegen anyag felhasználása mint feltétel sem a megrendelő, sem a kivitelező (építő) oldalán nem feltétlenül teljesül, tehát ez utóbbi esetekre semmiképpen sem lenne vonatkoztatható a beépítés tulajdonszerzési szabálya. Az egyéb tárgyú vállalkozási, vagy megbízási szerződések körében megvalósuló tulajdonszerzés pedig mindenképpen kívül esik a beépítés hatályán.

Végül a ráépítés főszabályának hipotézise — „*Ha valaki anélkül, hogy erre jogosult lenne, jóhiszeműen idegen földre épít ...*”³³⁸ — eleve kizárja még a kivitelezési szerződésben megcélzott tulajdonszerzést is, hiszen a kivitelező szerződés alapján jogosult az adott telken való építési-szerelési munka elvégzésére, tehát rá, következőleg az általa létrehozott mű tulajdonának sorsára semmiképpen nem lenne vonatkoztatható a ráépítés szabálya.

Megemlíthjük, hogy — a más részére létrehozott új dolog tulajdonának megszerzésén felül — a saját részre, saját anyagból, saját munkával létesített új dolog tulajdonának megszerzését sem tartalmazzák a tulajdonjog megszerzésének *Ptk.*-beli szabályai — főltehetőleg a saját tulajdon megszerzésének vélt egyértelműsége miatt. Bár általában a törvényszerkesztés általános elvei az ilyen esetet okkal tekintik szabályozáson kívüli tárgynak, a tulajdonszerzés zártkörűségének dogmatikai követelménye azonban megkívánna normaként való szerepeltetését.

A származékos és eredeti tulajdonszerzés elhatárolásából következik, a tulajdonjog szabályozásának az a legfőbb jogi jellemzője, hogy főszabályként csak a tulajdonos tulajdonátruházási akaratával, tehát származékosan szűnhet meg tulajdonosi jogállása, mivel ilyenkor tulajdonjoga átszáll. A tulajdonos akaratával megtörténő tulajdonszerzés (származékos szerzés) azért főszabályi eset, mert az árutulajdonjog megszerzése eseteinek szám szerint ez a túlnyomó része.

Ehhez képest mintegy kivételként vannak meghatározva az eredeti szerzésmód esetei, amelyeknek közreható jogi tényeit maga a dologi jog képes értékelni. Az ún. eredeti tulajdonszerzési módon belül pedig három olyan kivételes eset található, amelyeknek tulajdon elvesztési, tulajdonszerzési jogcíme valójában az alkotmányban szerepel, mert ezek olyan jogi tények, amelyeket a dologi jog egyáltalában nem képes értékelni. E három kivétel a kisajátítás [*Alaptörvény XIII. cikk* (2) bekezdése, *Ptk.* 5:43. §], a jogállamiság részét képező jogbiztonság [*Alaptörvény B) cikk* (1) bekezdése, figyelemmel a 11/1992.

³³⁷ Nagykomentár Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, szerkesztő: VÉKÁS Lajos és GÁRDOS Péter, Wolters–Kluwer kiadó, elektronikus változat, szerző: MENYHÁRD Attila, a §-hoz fűzött magyarázata.

³³⁸ *Ptk.* 5:70. § (1) bekezdése

(III. 5.) AB határozat Indokolása III. 4. pontjának első mondatára] zárókövét jelentő, a jogerős ítélet marasztaló rendelkezését végrehajtó bírósági végrehajtási árverési vétellel, vagy hatósági határozattal való tulajdonvesztés, tulajdonszerzés (*Ptk.* 5:41. §), amibe azután beletartozik az elkobzás, vagyonelkobzás,³³⁹ és a marasztaló közigazgatási határozat végrehajtása, végül a különleges jogrendben az alapjogok gyakorlásának felfüggeszthetősége [*Alaptörvény* 52. cikk (2) bekezdése], illetőleg a szükséghelyzet a *Ptk.* 5:26. §-ának szabálya. E három kivétel pedig a tulajdonhoz való alapjog lényegi tartalmának törvényi sérthetetlensége alól tett tételes kivételes felhatalmazás körével azonosítható. Ugyanis látni kell, hogy e három alkotmányi kivételen túl törvény sem érintheti e lényegi, sérthetetlen tartalmat.

Tehát, ha felismerjük, hogy melyek ezek a tételes alkotmányi kivételek, amelyek közül az egyik nyilvánvalóan a kisajátítás, akkor ezeknek a kivételeknek a tartalmából derül ki, hogy e kivételek megengedik a tulajdonosi tulajdonátruházó akarat törvényi korlátozását, akár teljes félretételét is. *A contrario*, a tulajdonhoz való alapjog lényegi, sérthetetlen tartalma a tulajdonosi tulajdonátruházó akarat védelme, mert ennek korlátozására vagy akár teljes – kártalanítás nélküli – félretételére szól az alkotmányban (*Alaptörvény*-ben) levő három, kivételes felhatalmazás.

A tulajdonhoz való alapjog ekként megismert, lényegi tartalmának, alkotmányban megkövetelt sérthetetlensége tehát azt az alkotmányjogi dogmatikai tételt jelenti, hogy az árutulajdonjogra és a jogállamra épített jogrend a tulajdonos tulajdonátruházó akaratát – e három kivétellel – feltétlenül megvédi még a törvényhozó akaratára ellenében is. Ugyanis a törvényhozó – az alkotmány szabályai szerint – csak e három kivétel körében érintheti a tulajdonhoz való alapjog lényegi tartalmát.³⁴⁰

Hiszen a dologi jogban szabályozott további, eredeti tulajdonszerzési esetekben a tulajdon elvesztése a tulajdonos dologi jogban meghatározható, elvárt aktív magatartásának elmulasztásából eredeztethető, tehát mintegy a tulajdonjogról történt lemondásként értékelhető a dologi jogban, vagy a dologban történt olyan változásból ered, amelyet a dologi jog szintén képes értékelni.

Tehát a (i)származékos szerzés tulajdonosi átruházó akaratra épülő volta, ebből következően az (ii)*animus* mellőzhetetlen, sőt véghez vivő léte, vagy definíciószerű hiánya mint a származékos és eredeti szerzés elhatároló vonala, illetőleg az eredeti szerzés zártkörű, dologi jogi törvényi esetei, és végül a (iii) tulajdonhoz való alapjog lényegi tartalma, amelyet az alkotmány – az említett három kivétellel – még a törvényhozó akaratával szemben is véd, biztosítja a magyar jogrendben az árutulajdonosi átruházó akarat védelmét. E hármas szabályozási szerkezet és felépítés adja azt az alapvetést, hogy

³³⁹ 2012. évi C. tv. (*Btk.*) 70. § (1) bekezdésének 5. és 6. pontja.

³⁴⁰ Az értekezés a Harmadik Részében részletesebben kitérünk arra, hogy az államosítás nem csupán a magyar alkotmány szerint nem megengedett beavatkozás a tulajdonhoz való alapjog lényegi tartalmába, hanem jogdogmatikailag sem elfogadható; és – az alkotmányjogi irodalomból kitűnően – az egyes európai országok alkotmányaiba sajátos történelmi körülmények hatására került be elfogadott kivételként; valamint ehhez igazodóan az Emberi Jogok Európai Egyezménye és az Emberi Jogok Európai Bíróságának gyakorlata sem olyan szigorú, mint pl. a magyar alkotmány, illetőleg az Alkotmánybíróság gyakorlata.

„A polgári demokratikus társadalom és a piacgazdaság a tulajdon érinthetetlenségétől az, ami.”³⁴¹

Ennek ellenére az eredeti és származékos szerzés megkülönböztető elemeként a tulajdonjog magyar irodalma mégsem a tulajdonos tulajdonátruházó akaratát vette figyelembe; GROSSCHMID-nak erre vonatkozó nézetét³⁴² mintegy nem vették észre. Nem vizsgálták, hogy eredeti szerzés esetében kizárt, vagy közömbös a tulajdonos tulajdonátruházó akarata, viszont származékos szerzés esetében ennek megléte olyannyira mellőzhetetlen feltétel, hogy ez szállítja át a meglevő tulajdonjogot annak új jogosultjára. A fenti elhatároló tényezőt disszertáns Magyar Jog-beli tanulmánya vetette fel,³⁴³ GROSSCHMID nézetét követve. Az eredeti szerzés eseteinek ebből a szempontból történő elemzésére az Európai Jog 2021. év 5. számában közölt tanulmányban került sor,³⁴⁴ összehasonlítva mindezt a *common law* jogtudományának ilyen tárgyú véleményeivel is.³⁴⁵ Az összevetésből az is megállapíthatóvá vált —, hogy GROSSCHMID megfigyelésével egyidejűleg —, a *common law* kiemelkedő jogtudósa, Sir John SALMOND is éppen ezt a körülményt tekintette a kétféle szerzősmód közötti elhatároló jogi ténynek.³⁴⁶

2.2.4. A tulajdonátruházó dologi jogügylet létének dogmatikai követelménye

Bár mára a jogirodalom többségi álláspontjának tekinthető a tulajdonátruházó dologi jogügylet dogmatikai követelménye, mivel azonban Előopponens úr ebben gyökeresen eltérő álláspontot foglalt el, ezért ezt a kérdést jogdogmatikai alapon igyekszik az értekezés megválaszolni.

A tulajdonátruházó jognyilatkozat dologi jogi jellegét az 1945 utáni jogirodalmunk csak hosszú szünet után, a 2000-es évektől kezdődően ismerte fel.

³⁴¹ VÖRÖS Imre: A tulajdonhoz való jog az Alkotmányban, Acta Humana Emberi jogi közlemények 18-19.sz. (1995.) p.154-169.; 167. oldal második bekezdése.

³⁴² Fejezetek Jubileumi kiadás Első kötet 169. o. ¹⁵⁶ aljegyzet szövege és 170. o. ¹⁶¹ aljegyzet 35. oldalon levő szövege.

³⁴³ Pesta János i.m. Magyar Jog 2019. év 2. szám, 79. oldal II. hasáb u. sora sk.

³⁴⁴ Pesta János: Mi viszi át a tulajdonjogot az adásvétel során az angol jogban?

³⁴⁵ Ugyanott IV. Eredeti és származékos tulajdonszerzés megkülönböztetése c. fejezet 16. oldal I. hasáb u. bekezdése, skk.

³⁴⁶ JOHN W. SALMOND: Jurisprudence or the Theory of Law, London, Stevens & Haynes Bell Yard, Temple Bar, 1902, 371. o. sk. Digitized by Microsoft® a Cornell University Library példányáról, § 122. Acts in the Law. (in XVI Titles, p. 371 § 122. first passage), idézi Pesta János: Mi viszi át a tulajdonjogot az adásvétel során az angol jogban? c. tanulmány, az Európai Jog 2021. év 5. szám 18. oldal I. hasáb második bekezdésében. Ehhez még megemlíthetjük SALMOND idekapcsolt lábjegyzetének szövegét: „1. We here use the term transfer in its generic sense, as including both voluntary and involuntary changes of ownership. It has also a specific sense in which it includes only the former. Succession *ab intestato*, for example, is a transfer of rights in the wide sense, but not in the narrow.”, mert itt a származékos szerzést abban a körben értelmezi, mint GROSSCHMID tette. Csak annyi fűzhető hozzá, hogy a végrendeleti öröklés körébe eső tulajdoni tárgyak tulajdonosváltozása jogunkban azért nem minősülhet származékos szerzésnek, mert a származékos–eredeti szerzési felosztás kizárólag a dologi jog körén belül értelmezhető, ami csak az élők közötti tulajdonos-változásra, illetőleg tulajdon-változásra korlátozódik, a halál esetére szóló ilyen rendelkezés a Ptk. külön, Öröklési Jogi Könyvében nyert elhelyezést.

A tulajdonszerzés 1945 előtti rendje ugyanis egyöntetű volt abban a tekintetben, hogy a származékos szerzőmód feltétlenül igényelte az előző tulajdonos részéről a tulajdonosváltást kívánó akaratnyilvánítását (*animus*).³⁴⁷

Az *animus* meglétének nélkülözhetetlen volta kívánta meg a *traditio* önálló jogügyletként való elismerését is, ami azonban a múlt század második felében elhalványult.³⁴⁸

Az új Polgári Törvénykönyv (*Ptk.*) előkészítése kapcsán íródott, tisztázó mű (VÉKÁS Lajos: Az új polgári törvénykönyv elméleti előkérdései) az átadásnak külön dologi jogügyletként való visszaállítását kívánta alátámasztani.

A dologi jogügylet azért nélkülözhetetlen a származékos szerzőmódhoz, mert két lényeges, mellőzhetetlen feltételt teljesít, amire a kötelmi jogügylet nem képes. A kötelmi jogügylet önmagában még nem fejezi ki azt a tulajdonátruházási akaratot, amivel a tulajdonátruházás megtörténhet, mert hiszen – általánosan elfogadott vélemény szerint – a kötelmi jogügylettel a vevő csupán kötelmi követelést szerez az eladóval szemben, de tulajdoni igénytel puszta ennek alapján nem léphet fel.³⁴⁹ A tulajdonátruházáshoz szükséges birtokba adást vagy bejegyzési engedélyt pedig azért nem lehet pusztán a kötelmi jogügylet teljesítéseként felfogni, mert ugyan általában a szerződések teljesítéséhez a jog nem kíván meg jogügyleti akaratot, kivéve azonban –, ahogyan ezt HARMATHY Attila korábbi jogunkra is támaszkodva kimutatta – azokban a szerződésekben, amelyek teljesítése egyúttal rendelkezést valósít meg.³⁵⁰ Márpedig a tulajdonjog

³⁴⁷ 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 akarat is hozzájárul, másra átruházhatja ingó dolgának tulajdonát. Ez az akaratkijelentés azonban még a tulajdonjog átruházására nem elegendő, hanem annak alakszerű kifejezést kell nyernie, mi a dolog átadása, s illetve birtokbavétele által történik;”. Glossza Grosschmid Béni Fejezetek kötelmi 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 KOLOSÁRY 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 jogváltást maga a bekebelezés ténye létesíti és nem a jogcímet adó jogügylet kérvény mellé becsatolandó az átruházónak a bekebelezésre adott kifejezett engedélye is.”.

³⁴⁸ „A nagyon leegyszerűsödött (túlzás nélkül mondhatjuk: primitívvé vált) magánjogi forgalom szükségszerűen maga után vonta a dogmatikai megoldások árnyalatainak eltűnését, a kontúrok elhalványulását.” Bár bizonyos megszorítást maga VÉKÁS is tesz: „... noha az 1972. évi 31. sz. tvr. [14. § (2) bek., 15. §] kifejezetten nem kívánta meg ugyan az eladó bejegyzési engedélyét – a földhivatali gyakorlat mégis megkövetelte azt.” in: VÉKÁS Lajos: Az új Polgári Törvénykönyv elméleti előkérdései, hvgorac Bp., 2001. VI. Fejezet Magánjogi dogmatika becsülete 199. o. első bekezdése, 210. o. a) pontja.

³⁴⁹ Pl. B.H. 2007. évf. 118. jogeset, hivatkozva MENYHÁRD Attila: Dologi jog, Bp., 2010., ELTE, Eötvös Kiadó, 255. o. 468. lábjegyzetében.

³⁵⁰ „A teljesítés jogügyletté minősítésétől függ annak a kérdésnek a megítélése, hogy a korlátozottan cselekvőképes vagy cselekvőképtelen személy teljesíthet-e érvényesen, illetve teljesítést elfogadhat-e. Tekintve, hogy azt az álláspontot lehet elfogadni, amely szerint a teljesítés fogalmilag nem jogügylet, ezért érvényesnek lehet tekinteni a korlátozottan cselekvőképes, vagy cselekvőképtelen személy által végzett teljesítési cselekményeket is. Vannak azonban olyan szerződések, amelyeknél a teljesítés feltételezi valamilyen rendelkezési cselekmény, meghatározott joghatás kiváltása érdekében történő tevékenység végzését is (pl. tulajdonjog átruházását). Ilyenkor a teljesítés jogügyletet is jelent.” A Polgári Törvénykönyv magyarázata KJK, Bp., 1981., szerk.: EÖRSI Gy.–GELLÉRT Gy. II. kötet 1303. o. bekezdése, szerző: HARMATHY Attila; s HARMATHY utalása nyomán: „Az adós részéről a teljesítéshez cselekvőképesség csak akkor szükséges, ha a szolgáltatás jogügylet kötésében (dologi szerződés, vagy kötelezettségvállalás) áll.”

átruházását megvalósító, tulajdonosi átruházó akaratnyilatkozat éppen megcélzott joghatásánál fogva rendelkező jellegű, mégpedig dologi jogi jogváltás kiváltására alkalmas.

A Ptk. egyébként általánossá tette a szerződő feleken kívüli, más személy általi teljesítés lehetőségét, kivéve, ha a szerződés vagy jogszabály a személyes teljesítést kívánja meg [6:129. § (1) és (2) bekezdése].

Rögzíthetjük tehát, hogy a kötelmi jogügylet pusztá teljesítése nem lehet elegendő a tulajdonátruházáshoz, mert önmagában a teljesítés nem jeleníthet meg joghatás kiváltására alkalmas, rendelkező jellegű akaratnyilatkozatot, régiesen jogügyleti akaratot. Vagyis kétségtelen, hogy a joghatályos tulajdonátruházási akaratot, rendelkező, dologi jogügyletet csupán a kötelmi szerződési teljesítő aktus nem fejezheti ki.

Ezért volt szükség külön joghatályos akaratnyilvánításra, régies kifejezéssel a jogügyletre, mert „*A jogügylet jogi hatás előidézésére irányzott magánakaratnyilvánítás*” [Magyar magánjog (szerkesztő: FODOR Ármin), 1899-1905. Bp. Singer&Wofner I. Általános rész A jogügyletekről 5.§ 1. pont első mondata 312. old-tól, szerző: BOZÓKY Alajos; hasonlóan: Magyar Magánjog (szerk.: SZLADITS Károly), Általános rész, első füzet, második fejezet A jogügyletek, 28. § A jogügyletek általában, szerző: SZLADITS Károly 264. o., Grill, 1938.].

De vajon miért nem elegendő, ha maga a kötelmi jogügylet tartalmazza a kifejezett tulajdonátruházási akaratnyilatkozatot. Vagyis, miért kell külön ún. dologi jogügylet, s általában mitől több az ún. dologi jogügylet, mint a kötelmi, elkötelező szerződés? Azért, mert a dologi jogügylet tartalmazza a tulajdonátruházási akaratot? De ezt miért ne tartalmazhatná maga a kötelmi jogügylet? Igaz, ingatlan adásvételek esetében a szerződés megkötésekor —, amivel mai, piaci viszonyaink között már sietnek a felek, ha a kialakult szerződési tartalmat megfelelőnek találják, nehogy elússzon az üzlet — az eladó általában azért nem állítja ki, vagy nem adja át a bejegyzési engedélyt, mert a vevő nem tart magánál annyi pénzt, ami a vételár kifizetéséhez elegendő lenne. A modern pénzülatási technikák ma már ezen is segíteni tudnak. Nyilvánvaló azonban, hogy ilyen esetleges körülmények (a felek rendelkeznek-e ilyen technikai feltételekkel) nem alapozhatják meg a dologi jogügylet dogmatikai szükségszerűségét.

A tulajdonátruházási akarat kifejezése olyan sajátos megjelenítési módot igényel, amit a kötelmi jogügylet nem képes teljesíteni.

A kötelmi, elkötelező jogügyletről elvileg kizárólag az azt megkötő felek tudhatnak,³⁵¹ s – ebből azt következtetjük, hogy – a kötelmi jogügyletnek ennek folytán van relatív szerkezete, csak a szerződő felekre kiterjedő hatálya, figyelemmel a joghatás kiváltására vonatkozó általános jogelvi követelményre is (értekezés 2.2.2. pontja).

in: Magyar magánjog, szerk.: SZLADITS K., Bp. Grill, 1941., III. kötet, II. A teljesítés alanyi feltételei, 1. Cselekvőképesség, 583. o. 1. pont első mondat, szerző: VILLÁNYI László.

³⁵¹ Hiszen hatályosságához a címzett tudomásszerzése, illetőleg a jognyilatkozatnak – távollevők esetén – címzetthez való megérkezése szükséges [Ptk. 6:5. § (1)–(3) bekezdése].

A kötelmi jogokkal szemben a dologi jog *erga omnes* hatályú jogosultság, s a dologi jogviszony abszolút szerkezetű jogviszony. A dologi jogviszony abszolút szerkezetéhez pedig „logikai szükségszerűséggel” kapcsolódik az az előfeltétel, hogy a dologi jogosult személyének megváltozásáról, a származékos jogszerzésről, már annak pillanatában a nyilvánosság megbízhatóan értesülhessen, mert egyébként nem várható el tőle, hogy tiszteltetben tartsa a dologi jogosult mindenkivel szemben érvényes jogát.³⁵²

Jogtörténeti előzményekből is eredeztethetjük azt a következtetésünket, hogy a dologi jogviszony abszolút szerkezete és a dologi jog nyilvánossága alapelvének logikai kapcsolata nem csupán a dologi jogviszony fennállása idején, hanem mindjárt a dologi jog származékos megszerzésekor van, és pedig megkülönböztető jelentősége.

ZLINSZKY Imre akadémiai székfoglalójában messzi évszázadokra visszatekintve bemutatta, hogy a kora középkorban az ingatlanok adásvétele a nyilvánosság előtt, ünnepélyes formában történt meg, éppen azért, hogy az ingatlan tulajdonának átruházása széles körben nyilvánvalóvá váljon, s a valódi tulajdonos joga ezáltal védve lehessen.³⁵³ Jelzi ZLINSZKY, hogy Németországban az ún. dologbeli szerződés (*Sala-dinglicher Vertrag*) és a megszerzett tulajdon akkor vált harmadik személyek irányában is érvényesíthetővé, ha megszerezték a „*rechte Gewähr*”-t, az átruházás az ingatlan fekvése szerinti bíróság (*Schöffengericht*) előtt történt. Erre nézve két német szerzőt is idézett.³⁵⁴ Forrásaikból azután arról tudósít, hogy „*Az átadás megtörténte előtt az átruházónak a birtok feletti szabad rendelkezési jogát igazolni s ennek igazolása után kijelentenie kellett, hogy annak tulajdonjogát a jelenlevő szerzőre át kívánja ruházni. E kijelentés megtörténte után a bíróság felhívást intézett, hogy mindazok, kik ez ügylet által magukat jogaikban sértve érzik, óvásukat jelentsék be. Ha óvás nem történt, a bíróság kimondotta, hogy a barátságos úton való átruházás megtörtént és a birtokot átadta, mely átadás a helyszínén jelképileg történt.*”³⁵⁵ Majd később e bírói tényeket írásba is foglalták, ami a nyilvankönyvi bejegyzések elődjének volt tekinthető.

Hasonló jelenségről ad számot Belgium, Svédország, Anglia, Lengyelország történetéből is. Jelzi, hogy azokban az országokban, amelyek befogadták a római jogot, ott utóbb a tradíció vált a tulajdonátruházás formájává. (Hozzátehetjük, a dolog átadása, birtokának átruházása is a nyilvánosság tájékoztatását szolgálta.) Ahol azonban a római jog recepciója

³⁵² A 2.2.2. pont jogdogmatikai tételéből (a jogváltozáshoz nélkülözhetetlen értesülés követelményéből) következtetjük ezt az állítást. A dologi jog abszolút hatályának és nyilvánosságának elvét összekapcsoló álláspontot idéz a német jogirodalomból MENYHÁRD Attila: „...a dologi jogok abszolút hatályából logikai szükségszerűséggel fakadó publicitáselv, ... *Andreas Wacke: das Besitzkonstitut als Übergabesurrogat in Rechtsgeschichte und Rechtsdogmatik*. Archiv für die civilistische Praxis, 178. (1978) 386–397. o. 368. skk.”; Dologi jog, 2010. ELTE Eötvös Kiadó, Bp., 225. o. apróbetűs szövege.

³⁵³ A telekkönyvi intézmény befolyása a tulajdonjog szerzésére és érvényesítésére, ZLINSZKY Imre, akadémiai székfoglaló 1877. jan. 20-án, in: *Értekezések a társadalmi tudományok 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. A telekkönyvi intézmény befolyása a tulajdonjog szerzésére és érvényesítésére, 5. o. első és második bekezdése.

³⁵⁴ ZLINSZKY i.m. 5. o. u. bek. és 2) lj. szövege; a hivatkozott két szerző: „*Hoffmann Zur Lehre vom Titulus und Modus acquirendi 26. s köv. lap. V.ö. Brüneck: Über den Ursprung des sogenannten jus in re 15. s köv. lapok.*”.

³⁵⁵ ZLINSZKY i.m. 5. o. u. bek. és köv. o.

nem történt meg, ott a tradíció jogintézménye nem tudta kiszorítani a nyilvánkönyvek gyakorlatát.

Ebből következett azután ZLINSZKY azt, hogy az ingatlantulajdon átruházásának előfeltétele volt a jogügylet nyilvánosság előtt való megtörténte.³⁵⁶ Az átruházás nyilvánosság előtti megtörténtének módja ingatlanok esetében későbbiekben már kizárólag a nyilvánkönyvbe való bejegyzés formáját öltötte.³⁵⁷ Hasonló fejtegetéseket tartalmazott már Telekkönyvi rendtartásának bevezetője is.³⁵⁸

Vagyis az ingatlan dolog tulajdonának átruházása mindig is igényelte a nyilvánosság tájékoztatását, amire azonban önmagában a kötelmi jogügylet – a természeténél fogva – nem lehetett alkalmas.

Ezért a dologi jogügyletnek a tulajdonos tulajdonátruházó akaratnyilatkozata mellett van egy másik elengedhetetlen jellemzője, s ez a tulajdonosváltásról a nyilvánosság, legalább a közvetlenül érintett harmadik személyek megbízható tájékoztatása.

Az ingók tulajdonátruházó dologi jogügylete, a birtokba adás –, ha nem is teljes biztonsággal, de cseppet sem lebecsülendő módon – szintén a nyilvánosság tájékoztatását szolgálja, amint ezt egészen világosan megmagyarázta az 1900-as ptk tervezet dologjogi könyvének általános indokolása.³⁵⁹

³⁵⁶ „...azt látjuk, hogy már a legrégebb időkben az ingatlanok átruházása ünnepélyesen és nyilvánosan történt. Indokolja ezt az ingatlan vagyoni minősége, mely nem adható át testileg, mint az ingóság, s azért is az átruházás megtörténtének más uton és módon leendő oly kifejezéséről kellett gondoskodni, mely által az átruházás nyilvánvalóvá tétessék és a valódi tulajdonos jogszerűen szerzett vagyonának védelme a törvény előtt megkönnyíttessék.” ZLINSZKY i.m. 5. oldal ¹) lábjegyzetében hivatkozik: „Mittermayer Grundzüge des deutschen Privatrechts. II. köt. 448. l.”.

³⁵⁷ Közismert, persze, hogy közvetlenül a jelzálogkölcsönzés követelte ki a nyilvánkönyvi bejegyzés általánosan kötelező bevezetését – hazánkban is. Amint, ZLINSZKY arról tájékoztat, hogy bár Németország területén a XIX. századtól már csak bejegyzéssel lehetett tulajdonjogot szerezni, de ez nem a szerzés módját jelentette, mert az a tradíció volt. Ezzel szemben jelzálogot csak arra az ingatlanra engedhetett a tulajdonos, amelyik a nevére be volt jegyezve, ZLINSZKY i.m. 8. o. u. bek.

³⁵⁸ ZLINSZKY Imre A telekkönyvi rendtartás, 1855. december hó 15-én kelt rendelet és az erre, valamint az ingatlan vagyoni eszközendő végrehajtási eljárásra vonatkozó későbbi törvények és rendeletek magyarázata tekintettel a külföldi törvényhozásokra. Pest, 1873., kiadó Pfeifer Ferdinánd., illetve a második, átdolgozott kiadás (Bp. 1877. Pfeifer Ferdinánd), Bevezetés 1. o. u. bek. skk.

³⁵⁹ „Az átadástól feltételezett tulajdonszerzés rendszerének azon hátrányok mellett, a melyekkel minden formalismus jár, meg vannak a maga kétségtelen előnyei. Ezek között első helyen áll az ügyletnek az átadás előidézte publicitása, a mely a birtok és a tulajdon állása közötti ellentét lehető elhárítására szolgált. Ez koránsem oly tökéletes, mint a melyet a telekkönyvi intézmény teremt; de mégis elég arra, hogy az ingó dologok forgalmában a jogbiztonságot tetemesen szilárdítsa és gyarapítsa. Az átadás a 'tulajdonátruházás jogi tényét a köztudatban viszi át'; a személy és a dolog között keletkezett és állandósított viszonyt az érdeklődők szeme elé állítja; és mindazoknak, a kik a kérdéses dologra nézve ügyletbe akarnak bocsátkozni, tájékoztatást nyújt a dolog tulajdonára s ennek körülményeire nézve. Az átadás előidézte publicitás leginkább azért nem teljes, mert nem minden ingó dolog birtoka és használata nyilvános vagy olyan, a melynek mibenlétéről bárki meggyőződhetik. Ezen a törvény nem változtathat. Abból azonban, hogy az ügyletek nyilvánosságának célját az átadás intézményével csak némileg érjük el, nem következik, hogy az intézményt elvessük, hanem, hogy a mi abban alkalmasnak és célirányosnak kínálkozik, tökéletlenségében is elfogadjuk és hasznosítsuk.” Indokolás a Magyar Általános Polgári Törvénykönyv Tervezetéhez, Második kötet, Dologjog, Grill, 1901. 309. o. első bek.

Ingatlanok átruházása esetében – a kötelmi, elkötelező jogügyleten túl – szintén a dologi, rendelkező jogügylet, a tulajdonos által kiadott bejegyzési engedély szolgálja a nyilvánosság tájékoztatását. Azáltal történik mindez, hogy a tulajdonos arra ad engedélyt: közhiteles és mindenki számára elérhető nyilvántartás tüntesse fel az átruházott ingatlan tulajdonosaként a tőle szerző felet. Önmagában a bejegyzési engedély kiadása, természetsszerűleg, még nem teremti meg a nyilvánosság tájékoztatását, hiszen ez utóbbi csak magával a bejegyzéssel valósulhat meg. Tulajdonszerzési szempontból azonban a bejegyzés a bejegyzési engedély természetsszerű folyamánya, tehát a tulajdonos azon akaratának teljesítése, hogy az új tulajdonos személyét a nyilvántartási bejegyzéssel a nyilvánosság számára tegyék közzé.

A nyilvántartást vezető, bejegyző hatóság eljárását a tulajdonos átruházási akaratának végrehajtásaként kell értelmeznünk. Aminthogy a bejegyző hatóság nem mérlegeli, nem vizsgálja felül a tulajdonos akaratát, nem folytat vizsgálatot jogcímének valódiságáról, csupán meglétét,³⁶⁰ valamint a tulajdon-átruházási akarat meglétének formai feltételeit ellenőrizheti. Mivel polgári jogunkban „*a tulajdonátruházás szigorúan jogcímes jelenség*”,³⁶¹ ezért szükséges, hogy a bejegyző hatóság a jogcímet tartalmazó kötelmi jogügylet meglétét vizsgálja.

A bejegyzési eljárásnak ez a korlátja kiderül abból is, hogy a tulajdonos átruházási akarata valódiságának ellenőrzése, sőt az átruházási akarat felülmérlegelése, de akár helyettesítése céljából meghatározott esetekben a tulajdonos bejegyzési engedélye mellé külön hatósági

³⁶⁰ Ennek előzménye jogunkban: „... mik azok az érvényességi feltételek, amelyek meglétét a telekkönyvi bírónak nem kell vizsgálnia, de ha rájön: elutasító végzést kell hoznia. Ilyen nevezetesen: ha a dologi jogi rendelkezés jogcíme érvénytelen, vagy ha az ügyletet kötő fél cselekvőképtelen és mégis maga kötötte az ügyletet, vagy végül, ha a cselekvőképtelen természetes személynek vagy a jogi személynek törvényes képviselője kötötte ugyan meg, de hiányzott a szükséges gyámhatósági vagy egyéb felsőbb jóváhagyás.” in: SÁRFFY Andor: Telekkönyvi rendtartás, Budapest, 1941. szerzői kiadás, a telekkönyvi rendtartásról szóló 1855. évi december 15-i IM rendelet 69. §-ához fűzött magyarázat, 184. o. u. bekezdése. Ezt a követelményt bizonyos mértékig korlátozóbban rendezi az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 51. § (1) bekezdése: „51. § (1) El kell utasítani a bejegyzési kérelmet, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak olyan tartalmi vagy alaki hiányossága van, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelen. Az érvénytelenség akkor nyilvánvaló, ha ez a tény önmagában az okirattól megállapítható.”. Vagyis, csak akkor tagadhatja meg a bejegyzést, ha alapul szolgáló okirattól magából nyilvánvaló annak érvénytelensége, vagy külön vizsgálatot nem folytathat le ebben.

³⁶¹ VILÁGHY—EÖRSI: Magyar polgári jog, Tankönyvkiadó, Budapest, 1965., második változatlan kiadás, I. kötet 316. o. u. bek. Az új Polgári Törvénykönyv is fenntartja a tulajdonjog megszerzésének érvényes jogcímhez kötöttségét: „... az absztrakciós elv a magyar tulajdonjogi szabályoktól mindig idegen volt. Ezért a Ptk. a jogcímes tradíció talajára helyezkedik. A tulajdon átruházással való megszerzéséhez a jogcím, azaz az elkötelező kötelmi szerződés mellett a dolog birtokának átruházása is szükséges, a tulajdon a birtokátruházással száll át. A jogcím érvénytelensége viszont a birtokátruházást is érvénytelenné teszi, s a tulajdon átszállását kizárja.” in: Tanulmányok az új Polgári Törvénykönyvhöz, szerk.: VÉKÁS Lajos—VÖRÖS Imre, A dologi jog szabályozásának sarokpontjai, szerző: MENYHÁRD Attila, Wolters Kluwer, Bp., 2014. 161. o. Bár MENYHÁRD a jogcímhez kötöttséget az ingók átruházása kapcsán emeli ki, ennek általános követelményét A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal, Budapest, 2013., Complex Kiadó, szerk.: VÉKÁS Lajos, a szerkesztő munkatársa: GÁRDOS Péter, az 5:38. §-hoz fűzött magyarázatában általános jelleggel emeli ki: „1. A Ptk. fenntartja az 1959-es Ptk. megoldását: a tulajdon átruházása jogcímes-tradíciós rendszeren alapszik, amely a tulajdon átszállásához a jogcímen felül ingóknál a dolog átadását: a birtokátruházást, ingatlanok esetében pedig az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést is megköveteli.”, 391. o., szerző: MENYHÁRD Attila. Nem térünk ki a biztosítékok létesítésének jogcímes, vagy absztrakt voltára.

engedélyt kell csatolni, mert ezt a felülbírálatot, vagy helyettesítést a nyilvántartási hatóság maga nem végezheti el.

A tulajdonos átruházási akaratának helyettesítését jelenti az új hitelintézeti törvény, a 2017. évi CCXXXVII. tv. 17. § (1) és 17/A. § (1) bekezdésének szabálya, amelyik kivételt tesz a szerződésátruházás Ptk.-beli követelménye, a szerződésben maradó fél hozzájárulásának szabálya [6:208. § (1) bekezdés] alól. Ezekben az esetekben a gazdaságfelügyeleti hatóság (versenyfelügyelet, bankfelügyelet) engedélye pótolja a szerződésben maradó fél hozzájáruló akaratnyilatkozatát. De ilyenkor sem az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság vizsgálja, bejegyezheti-e az ilyen szerződésátruházás alapján átszálló dologi jogot, hanem ennek vizsgálatát a törvény a speciális engedélyt kiadó hatóságra bízta.³⁶²

Sokkal régebbi alapokon áll az az eset, amikor a tulajdonos átruházási akaratának felülmérlegelésére azért kerül sor, mert a tulajdonát átruházni kívánó tulajdonos kiskorú személy.³⁶³ Ilyenkor a kiskorú tulajdonos törvényes képviselője által megkötött szerződés érvényességéhez a gyámhatósági engedélyt kell csatolni.³⁶⁴ Tehát ebben az esetben sem a bejegyző hatóság az, amelyik jogosult a kötelmi szerződés felülbírálatára abból a szempontból, hogy az megfelel-e a kiskorú tulajdonos valóságos érdekeinek, hanem a jogszabály e vizsgálatot egy másik hatóság, az ilyenre hatáskörrel rendelkező gyámhatóság döntésétől teszi függővé.³⁶⁵ Vagyis, ha a jogszabály a bejegyzést az átruházó, vagy szerző fél akaratának érdemi vizsgálatától teszi is függővé, ezt hatáskört sem a bejegyző hatóság gyakorolja.

A tulajdonjog átszállásának, s így a dologi jogügyletnek nem a bejegyző hatóság eljárása a meghatározó eleme, hanem a tulajdonosváltás nyilvánosságra hozatala (s a tulajdonos erre vonatkozó akarata). Ha a magánjogi szerződő felek szerződésük teljesítéséhez más személyt is igénybe vesznek, az általában sem okoz olyan hatást, hogy az ilyen közreműködő eljárása ne lenne része a magánjogi szerződésnek még akkor sem, ha a közreműködő állami szervezet, pl. posta, államvasutak stb. Ezt igaznak látjuk arra az esetre is, ha e feladat teljesítésére a jogszabály egy hatóság személyében jelöli ki a közreműködőt.

Kizárólag tulajdonjogi szempontból tekintve tehát nincsen jelentősége annak, hogy az ingatlanok dologi jogügylete úgy teljesíti definíciószerű elemét, a tulajdonosváltás nyilvánosságra hozatalát, tehát a címzettek tájékoztatását e jogváltásról, hogy – a

³⁶² Más kérdés az, hogy az ilyen engedély mennyire képes pótolni a bennmaradó fél akaratnyilatkozatát.

³⁶³ 1959. évi IV. törvény 13. § (1) bekezdésének c) pontja, eredetileg 19. § (1) bekezdésének c) pontja, még korábban a gyámsági és gyámhatósági ügyek rendezéséről szóló 1877. évi XX. törvénycikk 20. § d) pontja, 113. § 9. pontja. Telekkönyvi megfelelőjük a telekkönyvről szóló 54/1960. (XI. 27.) Korm. r. 23. § (3) bekezdése, illetőleg az 1855. december 15-i osztrák birodalmi igazságügy-miniszteri rendelet 69. §-a: „*Oly okiratokra, melyekben a követelésnek nyilván érvénytelen jogalapja foglaltatik, vagy melyek tudomás szerint kiskorú vagy gondnokság alatt álló személyek vagy képviselőik által a kiszabott bírói jóváhagyás nélkül ... adattak ki, bekebelezés vagy előjegyzés nem történhetik.*”; erről SÁRFFY Andor: Telekkönyvi rendtartás, Budapest, 1941., szerzői kiadás, 188. o. V. A hatósági jóváhagyás hiánya, valamint ld. jelen tanulmány 100. lábjegyzetének szövegét.

³⁶⁴ Ptk. 2:15. § (1) c) pontjának fordulata: „(1) A kiskorú törvényes képviselőjének jognyilatkozata a gyámhatóság jóváhagyásával érvényes c) a kiskorú ... ingatlana tulajdonjogának átruházása vagy megterhelése:”.

³⁶⁵ A bejegyző hatóság végrehajtó szerepére utal az az eset is, amikor a kiskorú tulajdonos átruházási akaratának felülbírálatát a bíróság, vagy a közjegyző végzi el [Ptk. 2:15. § (3) bekezdése].

tulajdonos kifejezett engedélye alapján – a nyilvánosságra hozatalt, a nyilvankönyvet vezető állami hatóság eljárása valósítja meg.

A másik ok, ami miatt a nyilvankönyvi hatóság eljárását a dologi jogügylet részének tekintjük, ez pedig az, hogy a hatóság itt – mérlegelési jogkör nélkül – a tulajdonos akaratát teljesíti. Márpedig a tulajdonátruházási *animus* elhatároló szempont a tulajdonszerzést illetően, ahogyan fentebb már hivatkoztunk GROSSCHMID azon levezetésére, amiben kimutatta, hogy ha az *animus* jelen van, vagy vélelmezhető a megléte, akkor származékos a szerzés, s mindennek hiányában a tulajdonszerzés eredeti módon valósul meg.³⁶⁶

Mivel a dologi jogügylet ún. „véghez vivő jogügylet”,³⁶⁷ amely maga teremti meg a tulajdonjog átszállását, ezért – összhangban a jogváltozást okozó jognyilatkozatokkal szembeni általános követelménnyel (ld. értekezés 2.2.2. pont) – e jognyilatkozatnak kell megteremtenie az általa kiváltott jogváltozásról a címzettek tájékoztatását. Ez okból tekintjük a nyilvankönyvi bejegyzést a dologi jogügylet részének. Nem lehet meglepő tehát, hogy olyan következetes a törvény, amikor megköveteli, hogy élők közötti, dologi jogi átruházással csak akkor száll át a tulajdonjog, ha a bejegyzés is megtörténik.

A 2.2.2. jogdogmatikai tételének kifejtésében kimutattuk, hogy a tulajdon élők közötti, dologi jog alapján való átruházásához, e jogváltozás érvényesüléséhez miért is van szükség a nyilvánosság megbízható tájékoztatására. Ezekhez hozzáfűzhetjük, hogy a kötelmi szerződés felei – a származékos tulajdonszerzéseket – a saját akaratukból kívánják eredeztetni, ami viszont csak a szerződő felek egymásközi viszonyában jelenik meg. Ezért nélkülözhetetlen a kötelmi szerződés felei között maradó, elkötelező megállapodásukon túl olyan jogügylet is, ami egyfelől a tulajdonos tulajdonátruházási akaratát jeleníti meg, másfelől tájékoztathatja egyúttal a harmadik személy címzetteket is, vagyis a nyilvánosságot, de legalábbis a közvetlenül érintett harmadik személyeket e tulajdonátruházás bekövetkeztéről.

Az eredeti szerzés esetében ilyenre azért nincsen szükség, mert a tulajdonváltozás jogcímét a törvény – s nem egy kötelmi megállapodás – állapítja meg.

A dologi jogügyletnek tehát alapvető sajátossága az, hogy tájékoztatja a nyilvánosságot a tulajdonos személyének változásáról. Ez az, ami a származékos szerzés mindkét dologfajára nézve egységes, elvi követelmény, amely tehát egyaránt vonatkozik az ingók és az ingatlanok tulajdonának származékos szerzésére. S ezt a követelményt, ingók esetében a birtokba adás, ingatlanok tekintetében az új tulajdonos nyilvankönyvi bejegyzése teljesíti. E tájékoztatás teljesítése tehát része — a VÉKÁS Lajos által meghonosított jogdogmatikai tételnek, — a tulajdonos rendelkező, tulajdonátruházást elrendelő, dolog jogügylete véghez vivő jellegének. Vagyis e tájékoztatás teljesítése részét képezi az *animus* véghezvitelének, hiszen – mint a 2.2.2. jogdogmatikai tétel kifejtéséből láthattuk, – minden jogváltozás hatályosulásához, tehát egyfelől a jogváltozás jog által való

³⁶⁶ GROSSCHMID: Fejezetek Jubileumi kiadás Első kötet 169. o. ¹⁵⁶ aljegyzet szövege és 170. o. ¹⁶¹ aljegyzet szövege.

³⁶⁷ VÉKÁS Lajos: Az Új Polgári Törvénykönyv elméleti előkérdései. A magánjogi dogmatika becsülete. HVG-ORAC, Budapest, 2001., 209. o. második bekezdése.

elismertségéhez, másfelől a jogváltozás tárgyi valóságban való érvényesüléséhez mellőzhetetlen a dologi, rendelkező jogügylet véghez vivő jellege.

Elvileg is igaz tehát az, hogy a dologi joghatás – a dologi jogügylet mindenkivel szembeni hatálya, a dologi jogviszony negatív tartalmának abszolút szerkezete – csak akkor valósulhat meg, ha a dologi jogügyletről, szintén, persze, csak a lehetőség szintjén, a nagyközönség értesülhet. Enélkül ugyanis a törvény nem társíthatná a felek akaratán alapuló, abban gyökerező tulajdonosváltozáshoz, annak mindenkivel szemben érvényesülő joghatályát, hiszen hiányozna ennek objektív feltétele, a tulajdonosváltozás mindenki által való megismerhetősége. A nyilvánosságnak a tulajdonosváltozásról való tájékoztatása tehát általánosabb követelmény, mint akár a tradíció, akár a nyilvánkönyvi bejegyzés, mert a címzettek tájékoztatása olyan általános követelmény, amely minden jogváltozásra, így valamennyi származékos tulajdonszerzésre vonatkozik. Tehát a tradíció és a nyilvánkönyvi bejegyzés csak egy-egy lehetséges és egyúttal a *Ptk.*-ban jelenleg elismert kizárólagos formája a tulajdonosváltozásról való értesítés *animus* általi teljesítésének. A tulajdonszerzés GROSSCHMID által felfedezett, a származékos és eredeti szerzést elválasztó felosztási elve (származékos: a tulajdonos átruházó akaratnyilatkozatával, az eredeti: ennek hiányában, a törvény által kiválasztott dologi jogi ténnyel következik be) tehát rendszerképző erejű, mert hiánytalanul vonatkozik mindkét dologfaj tulajdonszerzésére, szemben az egyéb nézetekkel (pl. eredeti szerzés tehermentes, vagy a dologi jogügylet idegen lenne a magyar jogi felfogástól, stb.), amelyek eleve kicsorbulnak az egyes szerzési esetekre, vagy akár mindegyikükre történő alkalmazásuk során.

A nyilvánosságnak törvényben jelenleg elismert kétféle tájékoztatási módja (birtokváltás, nyilvánkönyvi bejegyzés) pedig *de lege ferenda* elvileg bővíthet a technikai feltételek, vagy a forgalmi szokások változásával. S így már a dologi jog sem nevezhető általában és rosszallóan „*innovációidegen*” természetűnek.³⁶⁸ Ezen a ponton érdemes visszautalni LÉGRÁDI Gergely által felvetett azon problémára, hogy a tulajdonos akaratából kitűzött, ún. önkéntes árveréssel kapcsolatban az aukciós házak üzletszabályzatai a birtokba adás helyett – még mindig – a leütéssel való tulajdonszerzést tekintik irányadónak.³⁶⁹ Úgy látjuk, az önkéntes árverési vétellel való szerzés gyakorlati különállásának okára is a nyilvánosságnak a tulajdonosváltozásról való tájékoztatása mint általános követelmény fennállta adhat magyarázatot. Az önkéntes árverési vételkor ugyanis sokkal inkább az árverés leütése az, ami tájékoztatást nyújt az érdekelt személyek számára arról, hogy a dolog tulajdonosának személye megváltozott, feltéve, hogy a licitálók személye visszakereshető a licitálás során szerzhető információk alapján, s általában az árverési eljárás *átlátható*. Hiszen az árverési leütéssel a vevő, s így az új tulajdonos személye sokkal nyilvánosabb módon, az érdekeltek szeme láttára nyer elismerést, ahhoz képest, mint amikor az ingó dolgot az árverési vevő birtokába adják.

³⁶⁸ MENYHÁRD Attila – a dologi jog zártkörűsége kapcsán – idéz német szerzőtől ilyen tartalmú megállapítást in: MENYHÁRD Attila: Dologi jog, Bp., 2010., ELTE, Eötvös Kiadó, második, javított kiadás, 118. o. második apróbetűs bekezdésben és 266. l-j-ben.

³⁶⁹ LÉGRÁDI Gergely: Az árverésről – gondolatok egy Janus-arcú szerzősmódról, Polgári jogi kodifikáció, V. évfolyam 1. szám, 17. oldal első hasáb utolsó bekezdés

A dologi jogügylet szükségességének felismerése a magyar magánjog tudományában pedig már KELEMEN Imre munkásságában megtörtént, ahogyan a jogtörténeti részben erre utaltunk. Tehát a tradíció „... *tselekedet, vagy elegendő külső jelek, nem csak tsupa gondolat által meggyen végbe.*”³⁷⁰

KELEMEN Imrének ez a magyarázata megegyezik egy császárkori, római jogi kódex meghatározásával: „*a dolgok tulajdonát átadások és elbirtoklások, nem pedig a pusztá megegyezések viszik át.*” [lábjegyzetben: „*traditionibus et usucapionibus dominia rerum, non nudis pactis transferuntur*” (Diocletianus et Maximianus/ C./odex/ 2, 3, 20), idézi A római jog története és institúciói, írta FÖLDI András és HAMZA Gábor, BRÓSZ Róbert és PÓLAY Elemér tankönyvének alapulvételeivel, Eszterházy Károly Egyetem Oktatókutatási és Fejlesztési Intézet, huszonegyedik átdolgozott és bővített kiadás, 2016. 331. oldal utolsó bekezdése). Annyival mégis több, hogy KELEMEN kiemeli az átadás „külső” jelét, vagyis azt, amellyel az átadás a mások által való észlelhetőséget, s ezen keresztül a nyilvánosság tájékoztatását szolgálhatja. Mindez azt is igazolja, rendi magánjogunk olykor mennyire és milyen lényegbevágó módon követte a római jogot, s egyúttal támpontul szolgál ZLINSZKY Imre kifejtésének elfogadásához is. A Codex ilyen világos megállapítása ALMÁSI Antal okfejtésében is megjelenik.³⁷¹

Végül az *animus* mint dologi jogügylet nélkülözhetetlenségét és véghez vivő szerepét kimutatandó, idézzük még a római jogból a nép közé történő pénzszerzésről történő tulajdonszerzés példáját, ERDÖDY János doktori disszertációjából:³⁷²

„Amikor Pomponius arról ír, hogy bármennyire is akarja a pénzt elszóró személy, hogy a pénzt, helyesebben az egyes pénzdarabokat (erre utal a többes számú névmás, *eas*) valaki megszerezze, hiábavaló a meghatározatlan személyre (*incerta persona*) irányuló akarata: tulajdonszerzés csak akkor következik be, amikor a pénzdarabot valaki – ebben az értelemben tehát már egy konkrét személy – tulajdonszerzési szándékkal birtokba veszi. Jogi szempontból releváns viszony első tekintetre a pénzt elszóró és az azt megszerző személy között jön létre, mindez azonban csupán a látszat, minthogy Pomponius kifejezetten rámutat, hogy a pénz azé lesz, akihez azt a szerencse sodorja. Így tehát a megszerző személye az elszórás pillanatában bizonytalan, csak a *casus* közbejötté konkretizálja azt.”³⁷³

ERDÖDY kifejezi kételyét azzal szemben („*Soha nem volt teljesen világos,*”), hogy „*miért is kezelte a pandektisztika traditio in incertam personamként ezt a tényállást,*”, amelyet

³⁷⁰ KELEMEN Imre: Magyar Hazai Polgári Magános Törvényekről írt Tanítások, fordította: Czövek István Pesten, nemes Petrózai Tratterer János Tamás betűivel, 1822., 48. §, 77. o.

³⁷¹ „*Hiába jelentem ki, teszem, hogy ezen vagy azon uratlan ingót birtokba veszem, vagy elsajátítom, ennek dologi jogi szempontból éppoly kevésbé lesz hatása.*” ALMÁSI Antal: Dologi forgalom, magánjogi tanulmány, 1910. Budapest, Athenaeum, 132. o. u. bek. sk., illetőleg 132. o. 3. pont

³⁷² ALMÁSI Antal i.m. 132. o. 3. pont második bek.

³⁷³ ERDÖDY János: Qui missilia iactant in vulgus — A nép közé történő pénzszerzés a római jogban A PÁZMÁNY PÉTER KATOLIKUS EGYETEM JOG- ÉS ÁLLAMTUDOMÁNYI KARÁNAK KÖNYVEI, DOKTORI ÉRTEKEZÉSEK 11., Pázmány Press, Bp., 2014., Sorozatszerkesztő: FRIVALDSZKY János.

³⁷⁴ ERDÖDY i.m. 29. oldal.

ekként meg nem határozott személy részére történő tulajdonátruházásként értelmezte az ún. szekunder irodalom.³⁷⁴

A *iactus missilium* fogalmát így határozza meg ERDŐDY:

„A szekunder irodalom körében ezt a tényállást a szerzők nagy része – a *iactus missilium*ra vonatkozó szövegeknek a forrásokban elfoglalt helye 64(lj.: Gai. D. 41, 1, 9, 7 (2 rer. cott.); Inst. 2, 1, 46. A iustinianusi Institúciókból származó szöveg tartalmilag megegyezik a Digesta Gaius-textusával.) alapján – közelebbről meg nem határozott személy részére történő tulajdonátruházásként (*traditio in incertam personam*) fogja fel, holott az elnevezés egy nagyban egészben esetleges választáson alapul.”

Idézi GAIUS-t, aki több szakaszú átruházást feltételez: 1./ mikor a tulajdonos a pénzt elhajtja, megkezdje az átruházást; 2./ végül mikor v a l a k i fölveszi, és elsajátítja, akkor befejeződik az átruházás.³⁷⁵

Ezzel a gondolatmenettel – vélekedésünk szerint – az az elvi probléma, hogy az átruházási akaratnyilatkozat mint jogügylet semmiképpen sem kellően határozott, ha nem jelöli meg a szerző fél személyét, mert ha ebből kimarad a szerző személyének meghatározása, akkor ezzel a dologi jogi jogügylet mindenképpen fogyatékos tartalmú, mert azt nem lehet tudni, hogy mire történik a tulajdonátruházás.

Ezen felül – a 2) pont alatti tulajdonjogi dogmatikai tétel szerint – a tulajdonátruházást kiváltó jogi aktusnak egyúttal értesítenie kell e jogváltozásról legalább a közvetlenül érintett jogalanyokat. Márpedig a tulajdonos – GAIUS által feltételezett – tulajdonátruházó akarata még GAIUS felfogása szerint sem képes teljesíteni ezt az értesítési kötelezettséget, hiszen nem tudja meghatározni a szerző fél személyét, így magából a pénzszerző magatartásból nem derülhet ki a harmadik személyek számára, hogy kinek a tulajdonát is kell tiszteletben tartaniuk. Ezért a pusztá pénzszerzés nem képezhet *traditio*-t, hiszen nem képes előre meghatározni a szerző fél személyét, de hiszen nem is előre meghatározott személynek történő dologátadás történik:

„Az ajándéktárgyakat elszóró személy tudata elsősorban a meggyőzésre, a népszerűségkeltésre irányul; kétséges, hogy az ajándékok jogi sorsának kérdése egyáltalán felmerül-e benne, és ha igen, akkor is legfeljebb addig terjedt, hogy az adott dolgot nem akarja tovább magánál tartani, mert a szétosztásból nagyobb előnye származhat.”.³⁷⁶

A tulajdonjog elidegenítése minden árutulajdonra épülő tulajdonjogban az árutulajdonos egyoldalú jogosítványa. Ugyanis az árutulajdonosnak általában minden árutulajdonjogra alapított jogrendszerben kizárólagos és egyoldalú joga az, hogy átruházza – tehát áruba bocsássa – tulajdonjogát. Enélkül az árutulajdonjog nem az, ami. Tehát ezért egymagában az erről rendelkező tulajdonátruházási akaratnyilatkozatának kell teljesítenie a tulajdonosváltozásról harmadik személyek számára szóló értesítést. Hiszen a tulajdonátruházás nem *ex lege* (szemben az eredeti szerzésekkel), hanem a tulajdonos átruházó akaratánál fogva valósul meg, tehát a jogváltozást okozó jogi aktusnak kell

³⁷⁴ ERDŐDY i.m. 27. oldal u. bek. sk.

³⁷⁵ Gai. D. 41, 1, 9, 7 (2 rer. cott.), idézi ERDŐDY i.m. 28. oldal beljebb szedett bekezdése.

³⁷⁶ ERDŐDY i.m. 29. oldal sk.

teljesítenie a minden jogváltozás miben létéről (pl. ki a szerző fél) és beálltáról való értesítés kötelezettségét.

GAIUS magyarázatával szemben felhozott érveinket cáfolandó, hivatkozni lehetne arra, hogy az ún. önkéntes árverési vétellel való tulajdonszerzés esetében még az árverés megkezdésekor sem tudhatja előre az árverésre bocsátott dolog tulajdonosa, vajon ki szerzi meg dolgának tulajdonjogát. Mégis, egy előre, szigorúan szabályozott, s ekként előrelátható eljárásban a legtöbbet ígérő lesz a dolog tulajdona. A licitáláson résztvevőket előre regisztrálják, tehát előre tudható, ki vesz részt az árverésen lehetséges vevőként s ekképpen majdani tulajdonosként. Ezzel szemben a tömeg közé történt pénzszórás során „a pénz és egyéb ajándékok elszórásakor a tömegben keletkező esetleges vita nagy valószínűséggel még a helyszínen eldőlt a konkrét felek között, méghozzá akként, hogy az erősebb, a gyorsabb, a furfangosabb szerezte meg az elszórt ajándékokat.”³⁷⁷ Vagyis, utóbbi esetben ezer és egy körülmény előre nem látható, ezért nem is szabályozott közrehatásában dől el, melyik körülmény lesz a döntő abban, hogy ki lesz az adott pénzdarab tulajdonosa.

Ezzel szemben az önkéntes árveréssel történő tulajdonátruházás valóban egy előre szabályozott folyamat, amely megteremti annak minden feltételét, hogy érvényesüljön az átruházó azon akarata, mi szerint a legtöbbet ígérő ajánlattevő szerezze meg a tulajdonjogot. Mondhatnák, persze, hogy a pénzszórásnál is az lehetett a pénzszóró feltételezett akarata, hogy az erősebb, ügyesebb, furfangosabb szerezze meg az elszórt pénzdarabot, csak hogy ez a kiválasztódás jogon kívüli folyamat, tehát nem eljárás, mert semmilyen szabály nem rendezte azt, hogy melyik tényező miképpen határozza meg a szerző fél személyét.

ERDŐDY maga kifejezetten utal arra, hogy dogmatikai kételyei vannak az ilyen, *traditio in incertam personam* átruházással szemben.³⁷⁸ Utóbb részletesen ki is fejti:

„Jogi szempontból releváns viszony első tekintetre a pénzt elszóró és az azt megszerző személy között jön létre, mindez azonban csupán a látszat, minthogy Pomponius kifejezetten rámutat, hogy a pénz azé lesz, akihez azt a szerencse sodorja. Így tehát a megszerző személye az elszórás pillanatában bizonytalan, csak a *casus* közbejötté konkretizálja azt.”³⁷⁹

Rögzíti ERDŐDY, hogy „hiábavaló a meghatározatlan személyre (*incerta persona*) irányuló akarata:”, és ezzel jelzi, a pénzszórónak ez az esetleges akarata nem válhat átruházó akarattá, mivel hiába is akarná, hogy valamely, általa kiválasztott személy szerezze meg az általa elszórt pénzdarabokat, vagy azok közül egyiket, mert „a pénz azé lesz, akihez azt a szerencse sodorja. Így tehát a megszerző személye az elszórás pillanatában bizonytalan”. Vagyis, bár kifejezetten nem jelöli meg az átruházó akarat véghez vivő jellegére vonatkozó követelményt, mégis érdemében, tartalmilag azt fejezi ki, hogy azért nem válhat

³⁷⁷ ERDŐDY i.m. 11. oldal.

³⁷⁸ „... a *iactus missilium*nak a tulajdon-traditio körébe történő utalása – legalábbis a tulajdon-traditioóra vonatkozó alapvető követelmények ismeretében – nem mentes a dogmatikai kihívásoktól”, ERDŐDY i.m. 28. oldal.

³⁷⁹ ERDŐDY i.m. 29. oldal.

átruházássá a pénzszerző akarata, mert a pénzt elszóró tulajdonos – a pénzszerzés helyzetéből fakadóan – nem akarja kijelölni a szerző fél személyét, és nem is tudná ezt megvalósítani, vagyis, hogy az általa esetleg kedvezményezettnek szánt személy szerezzék meg az elszórt pénz, pénzdarabok tulajdonát.

Ebből következően a pénzszerzés alkalmával nem dologi jogi átruházó jogüggyel, hanem csak két dologi jogi tény (elhagyás, *derelictio* és elhagyott dolog birtokbavétele, *occupatio*) nyomán szerezheti meg valaki az elszórt pénzdarab tulajdonát. Tehát bár „*Jogi szempontból releváns viszony első tekintetre a pénzt elszóró és az azt megszerző személy között jön létre, ...*” (azaz, mintha *traditio*-val szállna át a tulajdon), azonban „*mindez azonban csupán a látszat, minthogy Pomponius kifejezetten rámutat, hogy a pénz azé lesz, akihez azt a szerencse sodorja.*”³⁸⁰

Ezzel ERDŐDY negatív módon: „*az említett cselekvés nem valósít meg tradíciót, mivel ehhez szükséges lenne az, hogy a célszemély megszerezze a dolgot.*”³⁸¹ azt rögzíti, hogy a tulajdonos átruházásra vonatkozó akarata csak azáltal válhatott a jog által, tehát már a római jog által is elismertté, ha ez a tulajdonosi akarat meg is tudta volna valósítani azt a célját, hogy az általa kiválasztott, megjelölt személy legyen az elszórt pénzdarab tulajdonosa. Ezt erősítendő, hozzá teszi, ezt az esetleges akaratot a pénzszerzők akarata, célja általában nem is tartalmazta, mert hiszen a pénzszerzők akarata nem meghatározott személy tulajdonszerzésére irányult.³⁸²

Ekként tehát levezetéséből kiolvashatjuk azt, hogy érdemben a római jogban is érvényesült a tulajdonosi átruházó akarat szemből támasztott, az a modern kori követelmény, hogy az véghez vivő jellegű legyen; amihez két tartalmi feltételt kívánt meg itt a római jog: a (i) tulajdonosi átruházó akaratnyilatkozatban meg legyen jelölve a tulajdonszerző személye, és a (ii) tulajdonosi átruházó akarat meg is valósítsa a kijelölt személy tulajdonszerzését.

Természetesen, ezt a modern kori tulajdonjogi dogmatikai tételt *expressis verbis* a források nem tartalmazták, és ERDŐDY sem fogalmazta meg, talán éppen, előre kitűzött vizsgálati céljából fakadóan is: „*Igenis cél ugyanakkor, hogy ne azt próbáljam bemutatni, hogy »minek kellene lennie«, hanem azt, hogy »mi van«.*”³⁸³

Tehát nem lepődhetünk meg azon, hogy az *animus* véghez vivő jellege kifejezetten, formálisan nem jelenik meg a római jogban, még annak jelenkori kutatásában sem. Viszont az *animus* véghez vivő jellegének római kori igazolásához mégsem hiányzik ennek kifejezett felbukkanása, mert ERDŐDY megállapításából kiderül, hogy érdemben ez a tétel – *expressis verbis* megjelölése nélkül is – érvényesült az antik jogban.

Ráadásképpen a *missilium iactant*-ra történt kitérés megmutatta azt a lényegi különbséget is, ami fennáll egyfelől az önkéntes árverési vétellel való tulajdonszerzéskor érvényesülő *animus* és másfelől a pénzszerzésben mint *derelictio*-ban fellelt, egyes római

³⁸⁰ ERDŐDY i.m. uo.

³⁸¹ ERDŐDY i.m. 30. oldal.

³⁸² ERDŐDY i.m. 29. oldal sk.

³⁸³ ERDŐDY i.m. 8. oldal utolsó bekezdése.

kori, majd pandektista szerzők szerint átruházónak vélt tulajdonosi akarat között. Ez a felismerés pedig kibővítette az *animus* véghez vivő szerepének miben létére vonatkozó ismereteinket.

2.2.5. Eredeti tulajdonszerzés új dolgokon jön létre, vagy meglevő dologon akkor keletkezik, ha a dolog előző tulajdonosa – három alkotmányjogi kivétellel – nem tanúsítja a dologi jog által zárt körűen meghatározott, az árutulajdonostól elvárt olyan magatartást, amelynek elmaradását a tulajdonjog szabályai képesek is értékelni, illetőleg, ha a dolog állagában olyan változás következik be, amelyet a dologi jog képes értékelni.

Az eredeti szerzés eseteinek fenti sajátosságait szerző az Európai Jog c. folyóiratban megjelent tanulmányában vizsgálta.³⁸⁴ Tehát új dolog esetében azért bizonyos az eredeti szerzés, mert új dolognak – szigorúan dologi jogi értelmét alapul véve, – fogalmilag kizárt az előző tulajdonosa, aki átruházhatná az új dolog tulajdonát.

A 2.2.3. pont igazolta, hogy eredeti szerzés valósul meg egyfelől az új dolgokon, másfelől meglevő dologon – a származékoshoz képest kivételként –, ha a Dologi Jogi Könyv törvényi tényállásában nem szerepel az előző tulajdonosnak tulajdonátruházó akarata, és egyúttal elmarad a dologi jog által elvárt, árutulajdonosi aktivitás, vagy pedig a dolog állagában következik be olyan változás, amit a dologi jog szintén képes értékelni.

A 2.2.3 pontban azt is kimutattuk, hogy – szintén meglevő dologon – az eredeti szerzést megelőző tulajdonvesztést három olyan alkotmányjogi tény is okozhatja, amit a dologi jog valójában nem képes értékelni, mert az nincsen összefüggésben a dologi jog által értékelhető tulajdonosi magatartással, és dologban keletkezett változással.

Tehát ekképpen rendszerezhetőek az eredeti szerzés és az ezt megelőző tulajdonvesztés esetei. Bár a tulajdonszerzés eseteit a dologi jog *zártkörűen* határozza meg, mégsem sikerült a *Ptk.*-ban kimerítően felsorolni az eredeti szerzés eseteit, mert hiányzanak belőlük az új dologon megvalósuló olyan (eredeti) szerzések, amelyek nem tulajdonátruházó szerződések körében történnek meg. Ilyenkor a tulajdonszerzés – a létrehozó személyéhez képest – más részére létrehozott új dologon valósul meg vállalkozási vagy megbízási szerződés teljesítésével és annak elfogadásával. Ezek a tulajdonszerzések, bár bizonyosan nem származékos szerzés körébe tartoznak, hiszen új dolog tulajdonszerzése következik be, mégsem szerepelnek az eredeti szerzés kódexbeli esetei között.

A 2.2.3. pontban kimutattuk, hogy az eredeti szerzés egyik törvényi esetébe sem sorolható bele a vállalkozási, vagy megbízási szerződés keretében a megrendelő, illetőleg megbízó részére készített új dolog tulajdonának megszerzése, noha mint alább látni fogjuk, pl. a megrendelő telkére emelt építmény tulajdonát a kivitelező nem szerezheti meg, tehát nem is ruházhatja át ennek tulajdonát származékos módon a megrendelőre, építtetőre, a *Ptk.* szóhasználatában: építőre. Emiatt rendszerképző megoldásként nem foghatna helyt az a

³⁸⁴ Pesta János: „Mi viszi át a tulajdonjogot az adásvétel során az angol jogban?” Európai Jog 2021. évf. 5. szám, 9. oldal 4. pontja, skk.

felfogás, hogy elsőként a vállalkozó, megbízott szerzi meg az új dolog tulajdonát, majd azt átruházza a megrendelőre, megbízóra.

A vállalkozási és megbízási szerződés teljesítésével történő tulajdonszerzés törvényi eseteinek hiánya pedig *ellentmond a tulajdonszerzés zártkörű szabályozási elvnek*.

Tehát igazolható, hogy *de lege ferenda* az eredeti szerzés esetei között szerepelniük kellene a vállalkozási, megbízási szerződés körében eleve a megrendelőnek, megbízónak szánt új dolog tulajdonának megszerzése.

A dologi jogügylet, mai kifejezéssel dologi jogi jognyilatkozat sajátossága, hogy kihat a Kötelmi Jog egyes szerződéstípusainak csoportosítására. Vagyis, amelyik kötelmi szerződéstípusban az egyik fél elkötelezi magát a szerződési szolgáltatás tárgyát képező dolog tulajdonának átruházására, azon szerződéseket a kódex közös néven, „Tulajdonátruházó szerződések” címben mindjárt az egyes szerződések élén csoportosítja. Ez is mutatja a tulajdonátruházó *animus* kiemelkedő fontosságát.

Ezzel szemben más olyan szerződésekben, nevezetesen az ún. vállalkozási vagy megbízási szerződésben, amelyben új dolog tulajdonának megszerzésére is sor kerül, a szerzés módja tisztázatlan a vonatkozó törvényi szabályozásban.

Tulajdonszerzés az egyes kötelmi szerződésekben

A rendelkező dologi jogügylet kötelmi jogra való kihatása, hogy maga a Kötelmi Jog különös részében külön csoportban megjelennek az ún. tulajdonátruházó szerződések, vagyis az adásvételi, csere- és ajándékozási szerződés, amelynek teljesítése igényli a rendelkező dologi jogügylet létét, mert nélküle e kötelmi szerződésekben megcélzott, megígért tulajdonátruházás nem valósulhat meg.

Tehát az adásvételi, csere- és ajándékozási szerződések esetében szükséges a megcélzott dologi jogváltozáshoz a dologi jogügylet, ahogyan ezeket a szerződéseket a *Ptk.* Hatodik Könyvének Harmadik része XIV. Címében tulajdonátruházó szerződéseknek nevezi is.

Ezzel szemben a vállalkozási, megbízási szerződés —, noha teljesítése során is történik dologátadás, sőt a dolog tulajdonának megszerzése is —, mégsem igényli az önálló dologi jogügyletet. Formailag az támasztja alá ezt az állítást, hogy az utóbbi ilyen szerződések teljesítése olyan személy közbenjárásával is kivihető, aki jogügyleti akarat kifejezésére, tehát kötelmi jogügylet megkötésére, vagy dologi jogügylet kinyilvánítására sem lenne jogosult, hiszen általában a teljesítéshez már nem szükséges jogügyleti képesség.³⁸⁵ Tehát bár ez utóbbi szerződések teljesítése alkalmával dolog átadására is sor kerül, s a dolgon az

³⁸⁵ S itt utalunk a fentiekben 350-es lábjegyzetben idézett, a teljesítő személyére vonatkozó tudományos véleményekre. S úgy gondoljuk, hogy KISFALUDI – alább idézett mondatának esetleges kétértelmű megfogalmazása dacára is – a dologi jogügyletet igénylő kötelmi szerződések teljesítésére célozhatott –, hiszen az adásvételi szerződés tárgykörében tette megállapítását: „Ugyanezen gondolatmenet alapján a jogi személy szerződésből eredő kötelezettségeinek teljesítésére is csak olyan személy jogosult, aki a jogi személy nevében jogügyletekre képes.”, KISFALUDI András: Az adásvételi szerződés, KJK–Kerszöv, Szerződéstudár 1. Bp., 2003., 6.4.1. A teljesítés reálcselekmény vagy jogügylet? 194. oldal. Általában a jogi személy szerződéseinek teljesítéséhez ugyanis nem szükséges ügyletkötési képviselési joggal felruházott személy jelenléte, csak az adásvételi, csere- és ajándékozási szerződéshez kapcsolódó, tulajdonátruházó dologi jogügylet kell ilyen személy, a tulajdonátruházási *animus* kinyilvánításához.

átvevő tulajdont szerez, mégsem dologi jogügylettel valósul ez meg, mert az így kivitt tulajdonszerzésnek nem nélkülözhetetlen feltétele az, hogy az átadást a kötelezettnek jogügylet létesítésére feljogosított képviselője teljesítse, vagyis nem feltétele a dologi jogügyleti *animus* megléte.

Tartalmi okból azért nem jön létre átruházó dologi jogügylet a vállalkozó részéről az általa elkészített mű tulajdonát illetően, mert mint fentebb világossá vált, az új dolog első tulajdonosa az ilyen dolog tulajdonjogát szükségképpen eredeti szerzéssel nyeri el, hiszen nincsen előző tulajdonos, ki a dolog tulajdonát átruházhatná. A dolgot létrehozó vállalkozó, megbízó pedig azért nem lesz első tulajdonosa ennek a dolognak,³⁸⁶ mert az olyan szerződésben (vállalkozási, megbízási, bizományi), amelynek tartalma nyilvánvalóvá teszi azt, hogy a szerződés teljesítése során – a kötelezettnek a jogosult részére végzett munkája következtében – létrejövő, vagy megszerzendő dolog eleve a jogosult részére készül, az ő számára lesz beszerezve, olyan körülmény, ami biztossá teszi, hogy a mű létrehozásakor a vállalkozó, megbízott akarata a dolog elkészítésekor nem arra irányul, hogy ő szerezze meg a dolog tulajdonát, hanem éppen ellenkezőleg: a vállalkozó akarata az, hogy a dolog tulajdonát közvetlenül a megrendelő szerezzé meg, s ugyanígy van ez a megbízott esetében is. Ezt az akarati tartalmat pedig a meghatározott dolog létrehozására, megszerzésére szóló, vállalkozási vagy megbízási szerződés kifejezetté is teszi. S emiatt a jog megengedheti a jogosult tulajdonszerzését anélkül is, hogy az átadást a kötelezett részéről dologi jogügyleti képviseleti joggal rendelkező személy teljesítené.

Tehát ezért nem igényli az ilyen szerződések során történt tulajdonszerzés a dologi jogügyletet, mert hiszen kétségkívül eredeti szerzésről van itt szó. A Ptk. vállalkozási szerződésének szabálya mégis tulajdonátruházást rendel: „6:247. § [A szolgáltatás átadás-átvétele]... (5) Ha a szerződés teljesítéséhez a vállalkozó dolog tulajdonjogának átruházására köteles, a dolog a mű átadásával és az ellenérték megfizetésével kerül a megrendelő tulajdonába.”.

A törvényszöveg megfogalmazása hármas tulajdonszerzési jogcímet is tartalmaz: átruházást, továbbá teljesítéssel [amennyiben „a mű átadása” a (4) bekezdés szerinti átadás-átvételi eljárást jelöli], valamint vállalkozói díj kifizetésével való tulajdonszerzést rendel.

A Ptk. első, vélhetően a törvényszerkesztők által készített magyarázata mindazonáltal kizártnak tartja, hogy az építő-vállalkozó – a tipikusan az építtető-megrendelő tulajdonában álló telken – az általa (építő-vállalkozó által) emelt épület tulajdonát megszerezhesse.³⁸⁷ Az átadással való tulajdonátruházás törvényi rendelkezése láthatóan értelmezési gondot okozott a törvényt magyarázóknak, mert – formálisan részben *contra legem* – megállapítja: „Az általános szabályoktól eltérően a tulajdonjog átruházása nem az átadással, a birtokbaadással következik be, hanem a törvény erejénél fogva sajátos tulajdonfenntartás

³⁸⁶ Hozzá kell tennünk, ahogyan ezt a 2.2.9. jogdogmatikai tétel tartalmazza, de látszik is a 2.2.3. tétel kifejtéséből, hogy a saját anyagból saját munkával saját maga részére létrehozott új dolog tulajdonának e létrehozó általi – eredeti módon való – megszerzésére sincsen szabály a Dologi Jogi Könyv elvileg zártkörű tulajdonszerzési szabályai között.

³⁸⁷ A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal, szerk.: VÉKÁS Lajos, Complex, 2013. Hatodik Könyv XV. Cím, XXXVII. Fejezet A vállalkozási szerződés, 1. alfejezetcím A vállalkozási szerződés általános szabályai., szerző: KEMENES István 718. o., A szolgáltatás átadás-átvétele c. alfejezetben.

mellett, a díj kifizetésével.”. Az építő-vállalkozó oldalán keletkezett tulajdont is – helyesen – kétségesnek tekinti: „*Kiemelt jelentőségű a kérdés éppen az építkezések körében: az építési telket a tulajdonos megrendelő biztosítja, és a vállalkozó a saját anyagot a megrendelő tulajdonában álló ingatlanra építi be. Ezáltal a vállalkozó és a megrendelő dolgai úgy egyesülnek vagy vegyülnek, hogy azokat csak aránytalan károsodás árán vagy egyáltalán nem lehet szétválasztani. Véleményem szerint a kötelmi jogviszony, a vállalkozási szerződés léte a közös tulajdon keletkezését mégis kizárja; a vállalkozó és a megrendelő között nem keletkezhet közös tulajdon, az egyesült (vegyült) dolog kizárólag a megrendelő tulajdona. ... Fogalmilag kizárt, hogy a felhasznált anyagok erejéig – még ha tulajdonjog-fenntartással élt is – az ingatlanon tulajdonjogot (tulajdoni részarányt) szerezhesen.*”³⁸⁸

Amennyire helyes az építői-vállalkozói tulajdon keletkezésének kizártsága, és a „*törvény erejénél fogva*”, tehát eredeti módon történő tulajdonszerzés konstatálása, annyira nem érthető a következtetésnek a „*még ha tulajdonjog-fenntartással is élt*” gondolatjeles megállapítása. Az sem érthető, hogy miért csak a beépített anyag értékéig (nem) lenne tulajdonos a vállalkozó, s nem a teljes mű erejéig, az elvégzett munka alapján. A felhasznált dolgokra szorítkozva: ha a vállalkozó által beszerzett, vagy készített berendezés, vagy beépítendő anyag még nem került beépítésre és a vállalkozó birtokában van, mert pl. a megrendelő ennek vételárát külön nem térítette meg a vállalkozó részére, addig ez az anyag, berendezés a vállalkozó tulajdona.³⁸⁹ Ha azonban a vállalkozási szerződés keretében, annak fennállása alatt beépítette, akkor ezt – eltérő jogcíme hiányában – csak azzal az akarattal tehette meg, hogy azon a megrendelő a vállalkozási szerződés teljesítésének elfogadásával tulajdont szerezzen. Ennélfogva a vállalkozó az általa vett anyag, általa készített dolog beépítésétől kezdődően azon nem tarthatja fenn tulajdonjogát, mert az ellentétes lenne a vállalkozási szerződés tartalmával, és annak teljesítésével. Végző soron valóban helyes a „*Fogalmilag kizárt*” kiindulópont, de ez ugyancsak igaz a „*tulajdonjog fenntartás*”-ra nézve is.

Viszont az már nem helyeselhető, hogy a kommentátor nem közli ennek okát.

Ez pedig az a körülmény, hogy a vállalkozó feltételezett tulajdon-fenntartási akarata keresztezné a vállalkozási szerződés általa megvalósított, szándékolt teljesítését, (építési szerződés esetében már a részteljesítése is, mert a beépítéssel a megrendelő szerez tulajdont). Hiszen vagy teljesít a vállalkozó, s akkor a teljesítéssel szerez tulajdont a megrendelő, vagy nem teljesít, s akkor a művön nem szerezhet tulajdont a megrendelő. Az építő-vállalkozónak eleve nem lehet tulajdonszerzési szándéka, elvégre éppen azért köt a megrendelő javára vállalkozási szerződést, hogy az annak keretében elkészítendő művön, annak minden egyes részén a megrendelő – teljesítéssel, pontosabban annak elfogadásával

³⁸⁸ A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal, szerk.: VÉKÁS Lajos, munkatársa: GÁRDOS Péter, Complex, Bp. 2013. 718. o. „*A szolgáltatás átadás-átvétele*” a XV. Cím A vállalkozási típusú szerződések, XXXVII. Fejezet A vállalkozási szerződés 1. A vállalkozási szerződés általános szabályai alfejezeten belül A szolgáltatás átadás-átvétele alcímen belül

³⁸⁹ A vállalkozó által készített új dolog saját maga általi tulajdonszerzésére nincsen szabály, mert hiszen mint fentebb jeleztük, a saját részre, saját munkával létrehozott új dolog eredeti tulajdonszerzésének szabálya hiányzik a Dologi Jogi Könyvből.

– szerezzen tulajdont.³⁹⁰ A vállalkozási szerződés teljesítése és ezzel egyidejűleg a tulajdonjog vállalkozó általi fenntartása tehát nem foghat helyt.

Ingó dolog vállalkozási szerződés alapján történő létrehozása alkalmával (is) a vállalkozó azzal az akaratával köt szerződést, majd hozza létre a szintén új dolgot, hogy azt a megrendelő a tulajdonaként megszerezhesse. Ebben az esetben is a szerződés teljesítésének elfogadásával szerez tulajdont a megrendelő. A vállalkozó oldalán ugyanis maga a vállalkozási szerződés megkötése, s abban a vállalkozó részéről kinyilvánított azon akaratnyilatkozata, hogy a megrendelő számára készíti el a kívánt ingót, kizárja azt a lehetőséget, hogy a vállalkozónak a létrehozandó dologra nézve tulajdonjoga keletkezhessen –, ha a vállalkozási szerződés teljesül. Az átvételi eljárás nyomán a megrendelőnek a teljesítést elfogadó nyilatkozata jelenti azt, hogy a vállalkozó a szerződésben meghatározott minőségű ingót létrehozta, s ezzel a vállalkozási szerződés (célja) teljesült. Mivel a vállalkozási szerződés eleve a megrendelő tulajdonszerzését célozza, ezért külön, a birtokbaadással létrejövő, s egyben teljesülő dologi jogügyletre nincsen szükség, hiszen főlegesen a vállalkozó ilyen akaratának még egyszer történő kinyilvánítása, ha egyszer a vállalkozási szerződés megkötésével kinyilvánította, hogy az általa létrehozandó dolgot eleve a megrendelő számára készíti el. Ami azonban még döntőbb körülmény, hogy ha a vállalkozási szerződés teljesezésbe megy, akkor a szerződés tárgyán – az új dolgon – a vállalkozó soha nem szerez tulajdont, mert annak első tulajdonosa, szintén csak dogmatikai értelemben, a megrendelő lesz.

Talán azonban a *Ptk.* idevonatkozó 6:247. § (5) bekezdése is csak azt célozta, hogy a teljesítéssel történjen meg a megrendelő tulajdonszerzése, csak az átruházás, valamint a díjfizetés beemelése nem volt szerencsés; elegendő lett volna pusztán a bekezdés második fordulata, mégpedig az „és az ellenérték megfizetésével” szövegrésze nélkül, mert hiszen a vállalkozói díj megfizetése nem dologi jogi tény. Megjegyezhető, hogy még ez is szerepelhet a törvény tulajdonszerzés eredeti módjának szabályai között tulajdonszerzést megállapító jogi tényként, mert hiszen ebben a tekintetben a jogalkotó nagy dogmatikai szabadságot élvez.

A vállalkozó részéről a tulajdonjog fenntartása tehát nem egyeztethető össze a vállalkozási szerződés természetével: ha a kész művet elkészítette és azt a megrendelő azzal vette át, hogy azt elfogadta a vállalkozási szerződés teljesítéseként, még ha esetleg további munkálatok elvégzését is kéri pl. javítás okán, akkor is ezáltal a megrendelő megszerezte a kész mű tulajdonjogát. De ilyen esetben nem tulajdonátruházási dologi jogügylettel történt a mű tulajdonának megszerzése, vagyis nem birtokba adása útján, hanem *de lege*

³⁹⁰ Az előző *Ptk.* magyarázatot egy évvel követő kiadás (Kommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, szerkesztette: GÁRDOS Péter / VÉKÁS Lajos, Wolters Kluwer) 2. kötet 1766. oldalán KEMENES István hivatkozik a B.H. 1996. évf. 105. jogesetre. Ennek indoklása: „A *Ptk.* 389. §-ának helyes értelmezése szerint ugyanis a szerződés teljesítésével - a szolgáltatás átadásával elválaszthatatlanul együtt jár a szolgáltatás tulajdonjogának átruházása is.” szintén nem említi a vállalkozó oldalán az *animus* hiányát (a tényállás alapján nem egyértelmű, hogy a vállalkozási szerződés tárgya, a mű a megrendelő ingatlanának alkotórészévé vált, vagy sem, tehát utóbbi esetben ingó volt a szolgáltatás tárgya). Kétségtelen, hogy hiányzik olyan tartalmú törvényi rendelkezés, amelyik azt rendeli, hogy a művön a megrendelő a teljesítés elfogadásával tulajdont szerez.

ferenda azon a címen, hogy a vállalkozási szerződés teljesedésbe ment, vagy részteljesítésként azt a megrendelő elfogadta.

A megrendelő oldalán sem a tulajdonjog elfogadása, hanem a vállalkozási szerződés teljesítésének elfogadása az, ami megtörténik, mert ez a speciális szabály, amely megelőzi a tulajdonszerzés általánosabb szabályát. A dolog létrehozására irányuló vállalkozási szerződés esetében az a döntő elem, hogy a létrehozandó mű megfeleljen a vállalkozási szerződésben meghatározottaknak. Amikor tehát a megrendelő átveszi a kész művet, akkor nem egyszerűen a tulajdonszerzéséhez való beleegyezését adja meg, hanem a vállalkozási szerződés teljesítését ismeri el szabályszerűnek. Sokkal kritikusabb, s mivel speciális a vállalkozási szerződés teljesítése, tehát előrébb való az a kérdés, hogy a mű megfelel-e a szerződésben kikötött feltételeknek, szemben azzal, hogy annak tulajdona a megrendelőt fogja illetni. Más oldalról: amennyire a dologi jogügyletnél meghatározó jelentősége a tulajdonátruházási akaratnak van, annyira a vállalkozási szerződés esetében a megrendelő teljesítést elfogadó nyilatkozata a döntő, s nem az, hogy a vállalkozó felajánlotta a teljesítést. Mert utóbbival nem megy teljesedésbe a szerződés, csak azzal, ha a megrendelő a teljesítést elfogadta [Ptk. 6:247 (1)–(4)].

Az eredeti szerzés eseteinek tisztázása nyomán külön tanulmányokban³⁹¹ alkotmányjogi oldalról vizsgálándó volt, vajon megjelenik-e az alkotmányjogban is a dologi jogi elemzésnek az a kettős következménye, hogy

(i) a kétféle szerzőismód közötti elhatároló *animus* van-e olyan fontos, hogy megjelenik-e az alkotmányjogban, illetőleg

(ii) az a három eredeti szerzési eset, amelynek törvényi tényállási feltételét a dologi jog nem képes értékelni, ezeket az alkotmányjog értékeli-e oly módon, hogy azok negatív értelemben összefüggésben vannak-e a tulajdonosi *animus*-szal.

Utóbbi esetben tehát az a kérdés, vajon mi lehet a tulajdonjognak az a szelvényjoga, amely a tulajdonhoz való alapjog sérthetetlen, lényegi tartalmát képezi.

A dologi jogi elemzés pedig ott találkozott az alkotmányjogi dogmatikai szerkezettel, hogy a tulajdonhoz való alapjog sérthetetlen, lényegi tartalmát mégis miért érintheti számos törvényi rendelkezés. Kimutathatóvá vált ugyanis, hogy alkotmányaink tételes szabályai kettő, illetve három esetben adnak felhatalmazást e lényegi tartalom korlátozására, vagy akár ellentételezés nélküli elvételére is.³⁹² A tétel fordított értelme is megállapítható volt: egyfelől valóban e három alkotmányjogi, valamint két dologi jogi kivétellel a korábbi tulajdonos valamilyen, dologi jogilag értékelhető magatartása vezet a tulajdon

³⁹¹ Uo., továbbá Pesta János: „A tulajdonhoz való jog sérthetetlen, lényegi tartalma az Alkotmánybíróság 1994 utáni határozatai alapján”, Európai Jog 2024. év 2 szám 32–39. oldal, Pesta János: „A tulajdonhoz való jog sérthetetlen, lényegi tartalma jogirodalmi álláspontok szerint”, Európai Jog 2024. év 5 szám, 24–35. oldal.

³⁹² Az *Alaptörvény* a (i) kisajátítás [XIII. cikk (2) bekezdése], a (ii) megsértett jogszabályi rendelkezés tárgyi valóságban való helyreállítása olyképpen, hogy a jogerős bírói ítéleti marasztaló rendelkezés szerinti helyreállítás anyagi fedezetét az teremti meg, amikor a jogállamiságnak részét képező jogbiztonság zárókövét képező bírósági végrehajtásban kényszerárverési vétellel értékesítik a marasztalt fél tulajdoni tárgyait [B] cikk (1) bekezdése], végül (iii) a különleges jogrendben egyes alkotmányos alapjogok gyakorlásának felfüggesztése és lényegi tartalmának korlátozása [52. cikk (2) bekezdése]. Az *Alkotmány* csak az első két esetet ismerte [13. § (2) bekezdése, 2. § (1) bekezdése].

elvesztéséhez, másfelől egyéb esetben még törvény sem érintheti a tulajdonhoz való alapjog ekként meghatározott lényegi tartalmát.

A két dologi jogi kivétel egyike a növedék dologi jogi tényállása, amely már nem érinti azt a helyzetet, amikor a dolog még nem volt senkinek a tulajdonában. A másik dologi jogi kivétel az olyan gazdátlan dolog fölötti birtokbavétellel történő tulajdonszerzés, amelynek ilyen eredeti szerzését megelőzően nem is volt előző tulajdonosa.

Ehhez hasonlóan egyéb, a dolog állagában – a dologi jog által értékelhető – körülmény is okozza még a tulajdon elvesztését, pl. feldolgozásnál, ha a munka értéke lényegesen meghaladja a feldolgozott dolog értékét, és akkor a tulajdonos eredeti dolga helyett az új dolog közös tulajdoni hányadát kérheti, vagy ugyanígy egyesülésnél, ha nem választható szét a dolga aránytalan károsodás nélkül.

Hiszen egyéb gazdátlan jószág másik eredeti szerzésénél az előző tulajdonosa a birtoklásával felhagyott, ráadásul e felhagyás a tulajdonról történő lemondás szándékával történt; vagy pl. hozzáépítésnél, ráépítésnél a hozzáépítő, illetve ráépítő jóhiszemű volt, tehát a tulajdonos nem tiltakozott időben.

Az alkotmánybírói gyakorlat és a jogirodalom észlelte a kisajátítás kifejezett, kivételes, felhatalmazó szabályát, mint ami felhatalmazást ad a tulajdonhoz való jog lényegi tartalmának korlátozására. Mivel egyéb, tételes alkotmányi felhatalmazás nem látszott, ezért, a tulajdonjognak akár teljes elvételét okozó, minden észlelt törvényi beavatkozást is erre az egy tételes kivételre kívántak alapítani. Ebben az egyetlen észlelt kivételben kívánták megtalálni az alkotmányi felhatalmazást minden más olyan esetre is, amikor az adott törvényi szabály körülményei vagy a jogérzék azt diktálták, hogy indokolt kivétellel állunk szemben.

Különös módon, a csekély összehasonlítási alapnak ítélt angol *common law* jogirodalmának kiemelkedő, összehasonlító tanulmánya mutatott rá arra, hogy egyrészt a tulajdonjog származékos és eredeti szerzőmódjai eseteiben a tulajdon elvesztésének sajátos eseteit is látni kell.³⁹³ Továbbá ez a tanulmány hívta fel a figyelmet arra is, hogy a tulajdonjognak mintegy korlátjaként kell tekinteni arra a tulajdonvesztési esetre, amikor jogerős marasztaló bírósági határozat végrehajtása során az adott felek között megsértett jogi (jogsabályi) rendelkezést olyképpen állítják helyre a tárgyi valóságában, hogy a marasztalt fél vagyonának, benne tulajdoni tárgyainak végrehajtási kényszerárverésen kényszerrel elveszik, és az árverési vevő tulajdonszerzésének ellenértékeként megfizetett árverési vételárból szerzett bevételből teremtik elő ehhez a helyreállításához szükséges anyagi fedezetet.³⁹⁴

Szintén ez a tanulmány mutatott rá arra is, hogy kiüresedik a tulajdonhoz való jog alapjogi védelme, ha bár kártalanítás fejében, de nem kivételesen, hanem akár törvény által normatív módon meghatározott esetekben kerülhet sor a tulajdon elvonására.

³⁹³ Anthony M. HONORÉ: *Ownership*, i.m. eredeti 119. old., másodlagos közlés 235. old., sk., (5) *The right to the capital* és (6) *The right to security* címszó alatt.

³⁹⁴ Anthony M. HONORÉ: *Ownership*, i.m. uo.

Az alkotmányjogi elemzés (értekezés Harmadik Része) megerősíti, hogy tehát a bírósági végrehajtási árverési vétellel való tulajdonszerzés és tulajdonvesztés jelenti a tulajdonhoz való jog lényegi tartalmának sérthetetlensége alól, az alkotmányban tett, másik kivételt. Hiszen egyértelmű, hogy ez a kivétel valójában a jogállamiság részét képező jogbiztonság zárókövét jelenti. Kiderült továbbá, hogy ezen tételes alkotmányi szabály mint kivétel foglalja magában az elkobzást, vagyonelkobzást, illetőleg általában a közigazgatási határozattal való marasztalás esetkörét is. Noha ezeket az eseteket a lényeges alapjogi tartalom sérthetetlensége alól tett kivételként észlelte már több alkotmányjogi szerző is, anélkül azonban, hogy ezeknek tételes alkotmányi szabály adta felhatalmazását ki tudta volna mutatni.

2.2.6. Dogmatikai oldalról tekintve a tulajdonátruházás egyoldalú tulajdonosi jognyilatkozat.

Ugyanis ez a tulajdonosi, rendelkező jognyilatkozat, régiesen: dologi jogügylet önmagában valósítja meg a tulajdonátszállást, mert ehhez – a tulajdonos egyoldalú rendelkezési jogából következően – nincsen szükség a szerző fél beleegyezésére, dologi jogi nyilatkozatára.

A *Ptk.* ingók tulajdonátruházási szabálya a dolog birtokának átruházását mint kétoldalú dologi jogi ügyletet kívánja meg a tulajdonátszállásához.³⁹⁵ A birtok dologi jogi szabálya birtokátruházásra vonatkozó *megállapodást* rögzít, amelyre a kétoldalú (kötelmi jogi) szerződés egyes szabályainak alkalmazását rendeli.³⁹⁶

A *Ptk.* törvényszerkesztői, ún. nagykommentárja mind a birtokátruházás, mind az ingatlanok nyilvánkönyvi bejegyzése esetében e dologi jogügylet kétoldalú jogügyleti jellegét hangsúlyozza:

„A birtok átruházással való megszerzéséhez minden esetben [...] szükséges a birtok átruházójának és megszerzőjének a birtok átengedésére és annak megszerzésére irányuló tényleges szándékot is magába foglaló megállapodása.”; illetőleg „A birtokátruházás feltételezi a másik fél általi elfogadást is, azaz a jogot szerző fél részéről önkéntes és rendelkezésre jogosult személy általi átvételt, amelynek a jogellenes megtagadása jogosulti késedelmet eredményez.”,

végül

„A szerződés a felek kölcsönös és egybehangzó jognyilatkozata (*Ptk.* 6:58. §), a jognyilatkozatra vonatkozó szabályokat pedig – ha a *Ptk.* eltérően nem rendelkezik – a nem kötetmi jogi jognyilatkozatokra is megfelelően alkalmazni kell (*Ptk.* 6:10. §). Ebből következően a birtokátruházás is feltételezi a felek joghatás kiváltására irányuló akaratnyilatkozatát, amelynek különlegessége a szerződésekhez képest az, hogy a felek által célzott joghatás nem kötelezettség keletkezése, hanem a kötetmi jogcímen alapuló dologi jogi jogváltás (például tulajdonjog átruházása). Ha a birtokátruházásnak a jognyilatkozatok értelmezése (*Ptk.* 6:8. §) szerinti célzott

³⁹⁵ Az 5:38. § (1) bekezdése.

³⁹⁶ Az 5:3. § (1) bekezdése.

joghatása nem a hivatkozott jogcím szerinti joghatás, a birtokátruházás nem eredményezheti a hivatkozott jogcím szerinti jogváltozást.”.

Ingatlanok vonatkozásában a polgári törvénykönyv rekodifikációját megalapozó elméleti munka³⁹⁷ GROSSCHMID tabuláris tradíció elméletét látta követhetőnek, amely az ingó dolog tradícióját alkalmazhatónak látta ingatlanokra is, s a tulajdonosi bejegyzési engedély átadását a jelbirtok birtokjelének átadásaként fogadta el:³⁹⁸

„T.i. a tabuláris tradíció is két láncszemből áll. Egyik az előkészítő vagyis a szorosabban vett tradíto. Jelesül az átnyújtás az átruházó részéről. Másik (v.ö. opt 425. 'és átvétel') az át- (és ezzel tkvi birtokba) vétel a szerző részéről. E második láncszem az átíró kérvény beadása a telekkvi iktatóban (opt 431, 440, tr. 61). Odáiglan a *tradíció* félben van. Perficiálódik, mint dologi [v.ö. alább 18 alj. a)] szerződés, csakis e második láncszemmel (figyelmen kívül hagyva egyelőre a tr. 119 egészen anomál rendelkezését)”.³⁹⁹

A *Ptk.* Ötödik, Dologi Jogi Könyvének szabályozási módja a tulajdonról való rendelkezéshez a dolog birtokáról való rendelkezést és ennek törvényi szabályait illeszti. Tehát hagyományainknak megfelelően, a tulajdonjog átruházásához megköveteli egyfelől a tulajdonátruházást megcélzó, a kötelmi jogban tulajdonátruházónak nevezett kötelmi szerződést vagy más jogcímet mint a tulajdonátruházás kauzáját, másfelől ugyanakkor a tulajdonjog átruházásához ingó dolog esetében a birtokátruházással való dologi jogügyletet is megkívánja („erre tekintettel a dolog birtokának átruházása szükséges.”).

Márpedig a birtokátruházást mint dologi jogi jogügyletet, mai szóval jognyilatkozatot az 5:3. § (1) és (2) bekezdése kétoldalú – a birtokátruházó (itt: tulajdonos) és a birtokszerző (itt: tulajdonszerző) – megállapodásának írja le.

A *Ptk.* 5:3. §-ának (1) és (2) bekezdéséhez fűzött, Wolters-Kluwer törvényszerkesztői Nagykomentárja a birtokátruházásról rögzíti:

„b) [...] A birtokátruházás dologi ügylet, amely a birtok származékos megszerzését eredményezi. A birtok átruházással való megszerzéséhez minden esetben – függetlenül attól, hogy a birtok átszállása a dolog tényleges átadásával vagy anélkül valósul meg – szükséges a birtok átruházójának és megszerzőjének a birtok átengedésére és annak megszerzésére irányuló tényleges szándékot is magába foglaló megállapodása.”,⁴⁰⁰

„c) A birtokátruházás mint dologi rendelkező aktus jogügyleti jellegét fejezi ki a *Ptk.* azzal, hogy a birtokátruházásra a szerződés létrejöttére és érvényességére vonatkozó

³⁹⁷ VÉKÁS Lajos: Az Új Polgári Törvénykönyv elméleti előkérdései. A magánjogi dogmatika becsülete. HVG-ORAC Kiadó, Budapest, 2001., 207–209. o

³⁹⁸ GROSSCHMID: Fejezetek Jubileumi kiadás, Első kötet 201. o. u. bek. sk.

³⁹⁹ GROSSCHMID: Fejezetek Jubileumi kiadás, Első kötet 201. oldal ¹⁴ jegyzet, sk.

⁴⁰⁰ Nagykomentár Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, szerk.: VÉKÁS Lajos és GÁRDOS Péter, 2024. január 1. időállapotú, 2024. évi Jogtár-formátumú kiadás, ISBN 978-963-594-333-3, a *Ptk.* 5:3. §-ához, 1. A birtokátruházás szerepe és jogügyleti természete b) pontjában, szerző: MENYHÁRD Attila (kiemelés diszsertánstól).

szabályokat kell megfelelően alkalmazni. A szerződés a felek kölcsönös és egybehangzó jognyilatkozata (Ptk. 6:58. §) [...]”⁴⁰¹

A kommentár tehát egyértelműen úgy foglal állást, hogy az ingók tulajdonátruházáshoz szükséges birtokátruházás kétoldalú dologi jogügyletnek minősül. Ez egyfelől azt jelenti, hogy ennek a jogügyletnek ún. dologi joghatálya van, vagyis negatív tartalma minden harmadik személyt kötelez ennek tiszteletben tartására. A tulajdonosi rendelkezési jog gyakorlását jelentő tulajdonátruházást megvalósító dologi jogügyletként fogja fel ma már a magyar jogirodalom többsége, nem csak a *Ptk.* törvényszerkesztők által jegyzett kommentárja, hanem a benne említett szerzők tanulmányai is.⁴⁰² Tehát mára ismét általánossá vált a tulajdonátruházást véghez vivő tulajdonosi rendelkező akaratnyilatkozat dologi jogi jellege. Ezt kívánta erősíteni az értekezés azzal a tétellel, hogy a pusztán kötelmi jogi jognyilatkozat nem képes teljesíteni a tulajdonosváltás mint jogváltás bekövetkezéséről a harmadik személyeknek szóló értesítés általános jogelvi követelményekből fakadó követelményét. Éppen ezért nem pusztán jelölt nem tartja elfogadhatónak azt a kritikai nézetet, hogy a dologi jogi rendelkező jogügylet „életidegen” lenne a magyar polgári jog tudományában.

Mivel az értekezés osztja a tulajdonos dologi jogi rendelkező nyilatkozatának azt véghez vivő jellegét, amit VÉKÁS Lajos meghonosított, s amit disszertáns saját következtetésével is igyekezett megerősíteni. Vagyis, a tulajdonosi *animus*-nak olyan formát kell öltetnie, ami képes teljesíteni – a 2.2.2. tételben kimutatott általános jogelv szerinti – tájékoztatási kötelezettséget, hogy értesítse eme egyedi jogváltás bekövetkezéséről az összes, de legalábbis a közvetlenül érintett harmadik személyt. Éppen emiatt e rendelkező jogügylet – szemben az előopponensi véleménnyel – **nem** jeleníthető meg pusztán szóbeli, de még írásbeli kifejezéssel sem, ellentétben a kötelmi jogügyletek formaszabadságával.

Másfelől az idézett törvényszerkesztői kommentár dologi jogügyletet támogató nézetén túlmenően az értekezésnek észlelnie kellett, hogy a tulajdonátruházáshoz megkívánt birtokátruházás dologi jogügyletének kétoldalú jellege viszont dogmatikailag nem látszik elfogadhatónak, kifejezetten még e kommentár vonatkozásában sem. E kétoldalú jelleg ugyanis ellentétes azzal az általános felfogással, amit e kommentár is oszt, vagyis, hogy a tulajdonost megillető tulajdonjog tartalmába tartozónak tekinti az átruházásról való rendelkezési jogot:

„A rendelkezési jog tartalma

⁴⁰¹ VÉKÁS Lajos és GÁRDOS Péter i.m. a *Ptk.* 5:3. §-ához fűzött magyarázata 1. A birtokátruházás szerepe és jogügyleti természete címszó c) pontjában (kiemelés disszertánstól).

⁴⁰² KISFALUDI András: A részvényátruházási szerződés jogi természetéről. *Gazdaság és Jog*, 1996/4. sz., 3–8. o.; SZÉCSÉNYI László: Titulus és modus az értékpapírijogban. *Jogtudományi Közlöny*, 2000/5. sz., 187–193. o.; VÉKÁS Lajos: Grosschmid „Fejezetek kötelmi jogunk köréből” című művének centenáriuma. *Jogtudományi Közlöny*, 1999/9. sz., 361–367. o.; VÉKÁS Lajos: Az Új Polgári Törvénykönyv elméleti előkérdései. A magánjogi dogmatika becsülete. HVG-ORAC, Budapest, 2001, 197. o.; IZSÓ Krisztina: Grosschmid évforduló. *Jogtudományi Közlöny*, 1999/7–8. sz., 351–354. o.] Mellettük hasonlóan foglalt állást 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.). Ilyen nézetet foglalt el korábban GROSSCHMID Béni, ALMÁSI Antal stb.

A tulajdonos tulajdonjoga gyakorlásának törvényi és mások jogai által megszabott korlátai között a tulajdonában lévő dologgal szabadon rendelkezik. A szabályozás a rendelkezési jogra vonatkozó előírások közül a legjelentősebbeket emeli ki, így [...] az átruházáshoz [...] való jogot.”⁴⁰³

A probléma abban áll, hogy a kommentár két magyarázata nem tér ki arra, ha a tulajdonjog elidegenítésének, átruházásának joga egyedül a tulajdonost illeti meg, akkor – a dolog tulajdoni sorsáról döntő, tehát rendelkező, – dologi jogi jogügyletnek miképpen lehet a része a szerző fél dologi jogi nyilatkozata. Továbbá, ha az *animus* önmagában véghez vivő jellegű akkor miért lenne szükség a dologi jogváltozás véghez viteléhez a szerző fél dologi jogi nyilatkozatára. Végül, miképpen lenne lehetséges és szükséges, hogy *nem* dologi jogosult dologi jogi, rendelkező nyilatkozatot tehessen.

Mint fentebb jeleztük, régóta kimutatást nyert,⁴⁰⁴ hogy már a XX. sz.-i modern, európai magánjogokban, így a magyar jogban is általában az az elv figyelhető meg, hogy a dolog elidegenítésének egyoldalú tulajdonjogi jogosítványa magát a tulajdonost illeti meg.⁴⁰⁵

Anthony HONORÉ megállapítását idézzük:

„Most people do not wilfully destroy permanent assets; hence, the power of alienation is the more important aspect of the owner's right to the capital of the thing owned. This comprises the power to alienate during life or on death, by way of sale, mortgage, gift, or other mode, to alienate a part of the thing and partially to alienate it. The power to alienate may be subdivided into the power to make a valid disposition of the thing and the power to transfer the holder's title (or occasionally a better title) to it. [...] An owner normally has both the power of disposition and the power of transferring title.”

406

Ezért tehát más személy dologi hatályú akarata a tulajdonátruházás elhatározásában és véghez vitelében nem játszik szerepet.

Ennek a tételnek az elfogadása pedig azt jelenti, hogy a tulajdonátruházás dologi jogi jogügylete – jognyilatkozata – egyoldalú jogi aktus. Vagyis, ehhez nincsen szükség a szerző fél dologi jogi jellegű, beleegyező nyilatkozatára.

Bár ez ellen felhozható lenne, hogy senkire akarata ellenére tulajdonjogot átruházni nem lehet, s ezért szükséges a szerző fél ebbe való beleegyezése.⁴⁰⁷ Csakhogy különbséget kell tenni a szerző fél mint vevő kötelmi jogi nyilatkozata, és a tulajdonjog átruházására

⁴⁰³ VÉKÁS Lajos és GÁRDOS Péter i.m. a Ptk. 5:30. §-ához fűzött magyarázata.

⁴⁰⁴ Anthony M. HONORÉ: *Ownership*, i.m. eredeti 119. old., másodlagos közlés 235. old., sk., (5) *The right to the capital* és (6) *The right to security* címszó alatt. Megállapításai kiterjedtek még a szovjet tulajdonjog személyi tulajdonának rendelkezéseire is: „An owner normally has both the power of disposition and the power of transferring title. Disposition on death is not permitted in many primitive societies but seems to form an essential [119] element in the mature notion of ownership. The tenacity of the right of testation once it has been recognized is shown by the Soviet experience.”.

⁴⁰⁵ Ptk. 5:3. § (1) bekezdése.

⁴⁰⁶ HONORÉ i.m. uo.

⁴⁰⁷ „Mert a jogügyleti forgalom csak az illető felek akaratkijelentésének megegyezésére építhető, mivel egyfelől saját joga felett helyesen csak a jogosult rendelkezhetik, - másfelől pedig senkire akarata nélkül vagy éppen akarata ellenére jogot ráerőltetni rendesen nem lehet. E szerint logícailag indokolt és szükséges, hogy a jogügyleti forgalomban a dolog tulajdona csak úgy szálljon át, ha a felek az átruházásban, a tulajdon átszállásában, megegyeztek: a dologi szerződést megkötötték.”, A Magyar Általános Polgári Törvénykönyv Tervezetének további tárgyalását előkészítő Főelőadomány és a Tervezetre vonatkozó Bírálati Anyag, IV. kötet, Budapest, 1905, 159. old., szerző: DÉVAI Ignác.

vonatkozó, véghez vivő, tehát dologi hatályú, egyoldalú dologi jogi tulajdonosi akaratnyilatkozat között.

A tulajdonszerző fél mint az elkötelező, kötelmi jogi jogügylet vevője ebben a minőségében kötelmi jogi hatállyal nyilatkozik arról, hogy a dolgot a jelen vagy az addigra kialakított állapotában kívánja megvenni, tehát annak tulajdonjogát megszerezni. Ezért a tulajdonszerzés tárgyának meghatározására és elfogadására tett nyilatkozata bizonyosan csak kötelmi, s nem dologi hatályú jognyilatkozat.

Az adásvétel különös nemei a *Ptk.*-ban ugyanis 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), a neki átadott minta (minta szerinti vétel) alapján arról, hogy az ekként meghatározott vételi tárgy, a dolog megfelel-e a szerződés feltételeinek, vagyis azt hajlandó-e megvásárolni, azaz végső soron tulajdonaként 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. 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 – dologi jogi jognyilatkozata, az *animus*-a, másképpen, 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 leendő tulajdonszerző fél tehát nem nyilatkozhat dologi hatállyal, azaz a dologi jog átruházására, megszerzésére véghez vivő jelleggel, mivel ő maga ekkor még nem tulajdonos, ezért a tulajdonjog rendelkezési szelvényjoga egyedül a tulajdonost illeti meg, erről egyedül ő nyilatkozhat dologi jogi, azaz véghez vivő hatállyal.

A tulajdonosi *animus* véghez vivő jellegét igazolja az is, hogy képes olyan formában megjelenni, amelyik teljesítheti az általa véghez vitt tulajdonosi jogváltozásról való tájékoztatás mellőzhetetlen kötelezettségét. Ingó dolog birtokának átadása, ha fogyatékosan is, és csak a közvetlen érdekeltnek vonatkozásában, de képes e tájékoztatás teljesítésére. Ingatlanok átruházásához szükséges tulajdonosi bejegyzési engedély az, ami a tulajdonátruházási akaraton felül azt a tulajdonosi akaratot is tartalmazza, hogy ezen átruházás megjelenjen a közhiteles nyilvánkönyvben, amellyel mindenki számára – mindjárt a jogváltozás beálltával – megadhatta a tulajdonosi jogváltozás jog általi elismertségéhez nélkülözhetetlen ama értesítést, hogy a tulajdonos személye megváltozott.

A fenti, 2.2.2. pont alatti jogdogmatikai tételben kifejtettek vélhetően tisztázták, hogy minden jogváltozást keletkeztető jogi aktus maga teljesíti azt a követelményt, hogy az általa kiváltott jogváltozás miben létéről és bekövetkezéséről értesítse a jogváltozás címzettjeit. Ennek a követelménynek a teljesítése éppen úgy hozzátartozik a jogváltozás „véghez viteléhez”, mint maga a jogváltozás elhatározása. Hiszen –, ahogyan e 2.2.2 pont kimutatta – minden jogváltozás jog általi elismeréséhez és e jogváltozás érdemét tekintve a tárgyi valóságban való bekövetkezéséhez (jogkövetés) elengedhetetlen feltétel a címzettek erről való tájékoztatása.

Az elidegenítés egyoldalú jogosultságából következik, hogy a tulajdonátruházás elhatározása a tulajdonos egyoldalú jogosítványába tartozik, ezért a tulajdonos tulajdonátruházó akaratnyilatkozata, más szóval a tulajdonosi *animus* az, ami határoz arról, hogy el legyen-e idegenítve a dolog tulajdona vagy sem. Ennélfogva ezen egyedi jogváltozásról való értesítést is ennek az akaratnyilatkozatnak kell megvalósítania, éppen úgy, mint minden olyan jogi aktus, amelyik jogváltozást vált ki. E tájékoztatás teljesítésére is csak a dologi jogügylet alkalmas, ami szintén alátámasztja a meghonosított jogdogmatikai tételt, miszerint a tulajdonátruházó *animus*-nak ún. véghez vivő szerepe van a tulajdonátruházáskor.

A tulajdonátruházás egyoldalú dologi jogügyletként történő felfogásával szemben kétségtelenül felvetődik az, hogy ha a szerző fél az ingó átvételét, birtokba vételét megtagadja, sőt fizikailag megakadályozza, akkor előállhat az az eset, hogy a tulajdonos tulajdonátruházási akarata ellenére a kötelmi szerződés vevője nem lesz az ingó tulajdonosa. Ingatlan esetében a birodalmi osztrák igazságügyminiszteri telekkönyvi rendelet, a *Tkr.* évszázados szabálya óta, majd a helyébe lépett ingatlan-nyilvántartási jogszabályoknak egészen 2025. januárig, a 2021. évi C. tv. hatályba lépéséig fennállt szabályai szerint a bejegyzést egymaga az átruházó is kérhette.⁴⁰⁸

Hozzáteendő, hogy ez a szabály áll összhangban az adásvétel azon hagyományos szabályával, amely szerint az eladónak főkötelezettsége a dolog tulajdonának vevőre való átruházása.⁴⁰⁹ Nem szólva a tulajdonosi *animus* véghez vivő jellegéről, s általában az elidegenítés jogának egyoldalú tulajdonosi jogosítványáról.

Vajon mivel lehet ezt a nyilvánvaló ellentmondást feloldani?

Az *animus* dologi jogügylete az elkötelező szerződésben mint eladói főkötelezettség teljesítése jelenik meg. A dologi jogban ingó átruházása a dolog birtokba adásával,⁴¹⁰ vagy birtokátruházással történik meg. A birtokba adás, birtokátruházás egyfelől a kötelmi szerződés teljesítése, másfelől rendelkező jogügylet is. Ha az egyik fél teljesítését a másik fél akadályozza azzal, hogy az átvételt jogellenesen megtagadja, ez valóban meghiúsítja a

⁴⁰⁸ 2021. évi C. tv. 44. § (1) bekezdése: „Jogok, tények bejegyzésére irányuló eljárás – az 1. mellékletben foglalt kivétellel – a jog vagy tény bejegyzésével közvetlenül érintett valamennyi személy közös kérelme alapján folytatható le.”, 1. melléklet: „I. A bejegyzendő jog jogosultjának kérelme alapján jegyezhető be:

1. a közérdekű használati jog, ha az érintett ingatlanok egynél több tulajdonosa van;
2. a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 29. § (1c) és (1f) bekezdése szerinti vagyonkezelői jog;”

⁴⁰⁹ *Ptk.* 6:215. § (1) bekezdése

⁴¹⁰ *Ptk.* 5:2. §-a és 5:3. §-a (1) bekezdésének I. mondata

szerződés teljesítését. Ennek ellenére az átruházásra kötelezett tulajdonos mégsem esik késedelembe a jogszerű teljesítésével, mert e méltánytalan következményét a jogosulti késedelem sajátos kötelmi jogi szabálya elhárítja, rögzítve, hogy a jogosult késedelme a kötelezett ezzel egyidejű késedelmét kizárja.⁴¹¹

Vagyis, nem mondhatjuk, hogy ilyen esetben a szerződés teljesedésbe megy, hanem csak annyit, hogy az átruházásra kötelezett nem mulasztott. Ráadásul, ilyen kisegítő szabály a dologi jogban nem is létezik, következésképp, ha az átruházás birtokátadó részét a jogosult megakadályozza, akkor ennek negatív jogkövetkezménye mindenképpen az, hogy e jogosult – a tulajdonos tulajdonátruházó akaratnyilatkozata ellenére – mégsem válik tulajdonossá.

Ebből arra következtethetünk, hogy a tulajdonosi *animus* véghez vivő jellegét csak úgy érthetjük, ha föltesszük, hogy más személy – jelen esetben a tulajdonszerző fél – nem akadályozza jogellenes módon a tulajdon átruházását. Csakhogy minden jogosultság, nem pusztán a tulajdonosi elidegenítési jog gyakorolhatósága is kizárólag úgy értendő, hogy ha e joggyakorlást más, érintett személy a jogellenes magatartásával nem akadályozza meg. Hiszen bármilyen alanyi jog gyakorolhatósága feltételezi a joggyakorlással érintett, másik személy részéről azt, hogy nem tanúsít vele szemben olyan magatartást, amely ezen alanyi jog gyakorlását jogellenes módon megakadályozza. Éppen ezért ezt a körülményt nem tekinthetjük olyannak, mint ami speciálisan a tulajdonosi átruházó akarat véghez vivő jellegét aláásná, felfogását megalapozatlanná tenné.

Valójában arról van szó, hogy a jog mint túlnyomórészt eszmei jelenség miként is válhat érdemében a tárgyi valóság részévé. Minden jogosultság gyakorlása már önmagában is a jog tárgyi valóságában való érdemi érvényesítését is jelenti, amelynek érvényesülése azonban minden esetben attól is függ, hogy más érintett személy e jogosulti joggyakorlást tiszteletben tartja-e.

Tehát a jogosultság jogcímét adó jogszabály tárgyi valójában és érdemében való érvényesüléséhez szükséges egyfelől a jogosult személye részéről olyan joggyakorlás, amelyik e jogszabályi jogcím tárgyi valóságában történő megvalósítására irányul, s másfelől e joggyakorlással érintett más személyek részéről e jogosultság tárgyi valójának tiszteletben tartását jelentő magatartásuk is. Vagyis ahhoz, hogy bármely jogszabályi rendelkezés a tárgyi valóságban és érdemében, azaz a címzettek tényleges magatartásában is érvényesülhessen, két oldalról is szükséges a jogalanyok jogszabályszerű tényleges magatartása.

A jogosult joggyakorlása és a többi érintett jogalany részéről a kapcsolódó jogszabályi követelmény teljesítése együtt adja a jog – kikényszerítés nélkül való, tömeges méretű – érdembeli tárgyi megvalósulását. (Hiszen pl., ha a jogszabály szövegét leírják, hivatalos lapban közzéteszik, vagy a jogosult ennek alapján keresetet indít, s annak a bíró helytad, ez is mind a jog tárgyi valóságában való érvényesülésének egy-egy részlete, de mégsem jelenti a jog érdembeli megvalósulását, csak akkor, ha a jogszabályi feljogosítás, illetőleg kötelezés a címzettek tényleges magatartásában is megjelenik.)

⁴¹¹ Ptk. 6:156. § (2) bekezdése

Ezért tehát nem lepődhetünk meg, hanem a joggyakorlás természetes velejárójának kell tekintenünk, hogy e tulajdonosi rendelkező joggyakorlás is csak akkor lesz sikeres, ha a jogszabály többi címzettje – kötelezettje, így a kötelmi szerződés vevője – az érvényesített jogszabályi rendelkezést tiszteletben is tartja, és tanúsítja is e jogszabályban szereplő jogosultsággal kapcsolatos kötelezettségét.

Abból is láthatjuk, hogy e fenti akadályozó magatartás nem teszi a tulajdonátruházás dologi jogügyletét kétoldalú jognyilatkozattá, ha találunk olyan eseteket, amelyekben egyértelmű, hogy a dologi rendelkező jogügylet kétoldalú jognyilatkozattal történik meg. Ha az ilyen esetet azután összehasonlítjuk a birtokba adás fizikai megakadályozásával, abból plasztikussá válhat, hogy ez utóbbi magatartás bizonyosan nem tekinthető dologi jogi jognyilatkozatnak.

Tehát, mikor is létezhet kétoldalú dologi jogi jogügylet, mai kifejezéssel dologi hatályú, kétoldalú jognyilatkozat, vagyis dologi szerződés? Vajon a tulajdonjogról mint a dologra vonatkozó legszélesebb jogosítvány sorsáról nem lenne köthető dologi jogi hatályú, rendelkező szerződés?

Könnyű rá a válasz, ha belátjuk azt, hogy a dologról dologi jogi hatállyal csak dologi jogosult nyilatkozhat, s ugyanez áll a tulajdonjogról történő megállapodásra is (tehát pl. amikor az eladó vállalja, hogy a még tulajdonában nem álló, vagy még nem is létező dolog tulajdonát a vevőre át fogja ruházni, ez bizonyosan nem dologi hatályú nyilatkozata, mert e kötelmi szerződési kötelezettségvállalásával egy lépéssel sem jut közelebb a kérdéses dolog tulajdonához).

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 *ex lege* 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 nyilvánkönyvi bejegyzés jogalapja.

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 ha a tulajdonszerzőnek egyúttal a közös tulajdonú földrészletben is tulajdoni hányada keletkezik. Igaz, ez már alapító okirati módosítást igényel, de ez is a tulajdonostársak közös nyilatkozata. Tehát ilyenkor is felmerül a földrészlet tulajdoni hányadának hozzáépítő általi megszerzéséért fizetendő térítés is, noha az emeletráépítés a földrészletből nem foglal el többet, mégis mivel saját anyagi (pénzbeli) hozzájárulása nélkül szükségképpen szerez tulajdoni hányadot a földrészletben is, amelyért ezután megtérítéssel tartozik a többi tulajdonostársnak.⁴¹² Mármost, ha minderről az eddigi tulajdonostársak és a hozzáépítő együttesen megállapodnak, akkor valóban dologi hatállyal rendelkezhetnek, s a hozzáépítő

⁴¹² A hozzáépítés szabálya ezt 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.

is jogosult dologi hatállyal nyilatkozni, hiszen a megállapodástól függetlenül a hozzáépítés tényével eredeti szerzéssel *ex lege* már tulajdonjogot szerzett.

A fentiek tehát megerősíthetik azt az állításunkat, hogy egyrészt a tulajdonátruházás dologi jogi jogügylete egyoldalú jognyilatkozat, másrészt, hogy az adásvételi szerződés vevője nem tehet dologi hatályú jognyilatkozatot, majd csak akkor, ha már bejegyzett tulajdonossá válik. Részéről a birtokátruházás elfogadása, csak úgy, mint a fentebb említett speciális adásvételeknél a dolog állapotának elfogadása, kötelmi jogi nyilatkozat, illetőleg kötelmi jogi kötelezettség pusztá teljesítése, s nem igényel dologi jogügyleti, rendelkező nyilatkozatot.

Ugyanígy, ha megtagadja a felajánlott ingó dolog birtokba adását, ez is csak kötelmi jogi nyilatkozatot jelent, és ráadásul ez is csak úgy lehet jog által elfogadott nyilatkozat, ha a felajánlott dolog nem felelt meg a kötelmi szerződésben kikötött feltételeknek, s emiatt történt a birtokba adás megakadályozása.

A tulajdonátruházó tulajdonosi akaratnyilatkozat azonban nem pusztán a kötelmi szerződés teljesítése, hiszen akkor azt bárki teljesíthetné, ahogyan ezt HARMATHY Attila cáfolta.⁴¹³

2.2.7. A tulajdonos tulajdonátruházó akaratát, a dolog állagának áruba bocsátásáról való döntési jogát – a tulajdonhoz való jog lényegi tartalmaként – az alkotmány normatív védelemben részesíti.

Ettől eltérően a többi tulajdonosi részjogosítvány esetről-esetre változó, esetileg meghatározott védelmet élvezhet. Ezzel szemben a tulajdonátruházó akaratot az alkotmány három, – részint tételesen, részint *implicit* módon – meghatározott kivételtől eltekintve oly módon védi, hogy még törvény számára is tiltja e tulajdonosi jogosítvány félretételét, a tulajdon elvételét. Tehát ez a tulajdonosi jogosítvány (szelvényjog) adja a tulajdonhoz való alkotmányos alapjog sérthetetlen, lényegi tartalmát.

Az Alkotmánybíróság mindmáig fenntartott hivatalos álláspontja szerint nem állapítható meg a tulajdonhoz való alapjog, lényegi, még törvénnyel sem sérthető tartalma. Ezt az álláspontot az Alkotmánybíróság az 1993. évi LXXVIII. tv., az ún. lakástörvény alkotmányjogi vizsgálatkor fogadta el, mert a 64/1993. (XII. 22.) AB határozat indokolásában fejtette ki azt az álláspontját, hogy a tulajdonhoz való jog lényeges tartalmának nincs meg a polgári jogi megfelelője.⁴¹⁴

Fordított levezetéssel – a tétel alól kivett kivételek tartalmának megmagyarázásával – adhatjuk meg a választ arra a kérdésre, hogy vajon a tulajdonjognak melyik szelvényjogát védi normatívan az alkotmány a tulajdonhoz való alapjog lényegi részeként. Ugyanis a lényegi tartalom sérthetlensége alól magában az alkotmányban tett kivételek tartalmából következtethetünk a lényeges tartalom mibenlétére.

⁴¹³ Ld. 350-es lábjegyzetet.

⁴¹⁴ „IV. 1. A tulajdonhoz való jog az Alkotmány 13. § (1) bekezdése értelmében alapvető jog. Az alkotmányi tulajdonvédelem köre és módja nem szükségképpen követi a polgári jogi fogalmakat. A szükséges és arányos korlátozásnak, illetve a tulajdonjog lényeges tartalmának ugyanis nincs polgári jogi megfelelője.”

Általánosan elfogadott mind az AB határozatokban, mind a vonatkozó jogirodalomban, hogy az egyik ilyen kivétel a kisajátítás [*Alkotmány* 13. § (2) bekezdése, *Alaptörvény XIII. cikk* (2) bekezdése]. A második kivétel széles esetkörére ismerhetünk rá a modernkori 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*,⁴¹⁵) 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.”⁴¹⁶

Tehát HONORÉ-nak ez a megállapítása elvezet bennünket ahhoz, hogy a második alkotmányi kivételt a jogállamiság elvébe tartozó jogbiztonság elvének zárókövét képező, a jogerős bírósági marasztaló ítéletnek való eleget tétel kötelezettségében láthassuk meg.⁴¹⁷ Vagyis, az ilyen ítélet bírósági végrehajtási eljárásában, az ítéletben marasztalt fél vagyona, benne tulajdona terhére alkalmazott kényszerárverési vétel alkalmazásakor beszedett árverési vételárból érdemében állítják helyre a marasztalt és a jogosított fél közötti jogviszonyban megsértett jogszabályi rendelkezést annak tárgyi valóságában. Ekkor a marasztalt fél vagyonába tartozó tulajdoni tárgyainak – a marasztalt fél mint tulajdonos akarata ellenére elrendelt – kényszerértékesítéséből befolyó vételár teremti meg a megsértett jogszabályi rendelkezés tárgyi valójában való helyreállításának anyagi fedezetét.

Ennélfogva indokolt tehát, hogy a bírósági végrehajtási eljárásban alkalmazott kényszerárverési vétel során történt tulajdonvesztést a jogállamiság, benne a jogbiztonság helyreállításának eszközének lássuk.

⁴¹⁵ Alison CLARKE—Paul KOHLER: *Property Law Commentary and Materials*, Cambridge University Press, 2009., 197. oldal.

⁴¹⁶ HONORÉ, A. M. i.m. eredeti kiadás 119. oldalán, ismételt kiadás 235. oldalán.

⁴¹⁷ Ezt erősíti meg A. M. HONORÉ i.m. uo.: „(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.”, azonban helyesen nem „consensual”, nem kétoldalú akarat alapján, hanem a tulajdonos saját döntése folytán következik be. A dologi és kötelmi jog közötti különbségtétel jelentősége a *common law*-ban, annak esetjogi jellege folytán, elmosódik, s ezért nem látszik, hogy a vevőnek a tulajdonszerzéssel kapcsolatban kifejezett akaratnyilatkozata kötelmi szerződési nyilatkozat, hasonlóan a magyar jog az adásvétel különös nevei során a vétel tárgyának megfelelőségéről tett nyilatkozatához. Az SGA (The Sale of Goods Act 1893, after Consolidated Act 1979) 18. szakasza 5. szabályának (1) bekezdése erről így szól:

„Rule 5.—(1) Where there is a contract for the sale of unascertained or future goods⁴¹⁷ by description, and goods of that description and in a deliverable state are unconditionally appropriated to the contract, either by the seller with the assent of the buyer, or by the buyer with the assent of the seller, the property in the goods thereupon passes to the buyer. Such assent may be express or implied, and may be given either before or after the appropriation is made.”.

A tulajdonhoz való jog lényegi tartalmának sérthetetlensége alól tett harmadik alkotmányi kivétel az *Alaptörvény* kivételes jogrend szabályai között szereplő szabály, amelyik kivételes jogrend alkalmazása – hadi állapot, szükséghelyzet vagy veszélyhelyzet – esetére felhatalmazza, nem pusztán a törvényhozót, hanem a kormányt, hogy három alapjog kivételével az alapjogok lényegi tartalmának gyakorlását is felfüggeszthesse.⁴¹⁸

Az átruházó akaratából történő származékos szerzés, más oldalról a tulajdonos személyének ez okból való megváltozása, a tulajdonos saját döntése folytán következik be, ami az állag fölötti rendelkezési jog (HONORÉ említett tanulmányában: *right to capital*) 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 bocsáthatom áruba tulajdonjogomat.

A származékos szerzés esetein kívül – az eredeti szerzés 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.

A tulajdonjog alkotmányos védelmének szerkezetét, a tulajdonhoz való alkotmányos alapjog miben létét, tartalmának két – lényegi és nem lényegét jelentő részét – disszertánsnak külön tanulmányai vizsgálták.⁴¹⁹ Ezen előtanulmányok — az AB határozatok és a vonatkozó jogirodalmi vélemények alapján – elemezték, hogy miben áll a tulajdonhoz való alapjog sérthetetlen, azaz törvénnyel sem korlátozható lényege, hiszen ennek megállapíthatóságát számos AB határozat kizárta, viszont két doktori disszertáció szerint is szükséges ennek meghatározása. Ehhez tartozóan az előtanulmányok vélhetően felfedték azt is, hogy e kimutatott, korlátozhatatlan lényegi tartalom —, bizonyos, részint kifejezett, részint levezethető, tételes alkotmányi felhatalmazás esetében — mégis korlátozható, sőt akár ellentételezés nélkül el is vonható. Az előtanulmányokból szerzett részletes megállapításokat az értekezés harmadik része tartalmazza.

Mindennek alapján megállapítható, hogy az a tulajdonosi *animus*, amelynek jelenléte, illetőleg hiánya elválasztja a dologi jogban a származékos és eredeti tulajdonszerzési mód két fajtáját, egyúttal az a jogintézmény is, amelyik a tulajdonhoz való alkotmányos alapjog lényegi tartalmát is képezi. Ekként épül fel tehát a tulajdonjog jogrendbeli szabályozása.

⁴¹⁸ *Alaptörvény* 52. cikk (2) bekezdése

⁴¹⁹ Pesta János: Mi a tulajdonhoz való jog sérthetetlen, lényegi tartalma? *Európai Jog* 2024. év 1 szám, 33–44. old.; „A tulajdonhoz való jog sérthetetlen lényegi tartalma az Alkotmánybíróság 1994 utáni határozatai alapján”, *Európai Jog* 2024. év 2 szám, végül „A tulajdonhoz való jog sérthetetlen lényegi tartalma jogirodalmi álláspontok szerint”, *Európai Jog* 2024. év 5 szám, 24–35. old.

2.2.8. A dologi jog körében való tulajdonszerzés kétféle módja meghatározó szerepet tölt be a kötelmi jog azon szerződéstípusainak szabályaiban, amely szerződések teljesítése során tulajdonszerzés következik be. A tulajdonátruházó szerződések származékos tulajdonszerzést, a vállalkozási, illetőleg megbízási szerződések – a vállalkozó, megbízott által a megrendelő, megbízó részére létrehozandó új dologra nézve – pedig eredeti tulajdonszerzést céloznak meg.

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

A 2.2.3. és 2.2.5. jogdogmatikai tétel kifejtése vélhetően igazolta, hogy a dologi jog alapján történő tulajdonszerzések két szerzésmódbeli csoportjának *Ptk.*-beli szabályai nem tartalmazzák a más személy részére, szerződés teljesítésével létrehozott új dolog tulajdonának a szerződés másik fele által történő megszerzésének esetét, noha a dologi jogi tulajdonszerzések szabályai kifejezetten a zárkörű szabályozás elvét kívánják követni.

E két tétel kifejtésében kimutattuk, hogy sem a vállalkozási, sem a megbízási szerződésekben meghatározott új dolognak – a szerződés megrendelője, megbízója javára történő – létrehozása és a szerződésszerű teljesítése ellenére az eredeti tulajdonszerzés dologi jogi törvényi esetei ezt a tényállást nem fedik le. A származékos szerzés körének vizsgálata azért nem jöhet szóba, mivel új dolog tulajdonának első megszerzése csak eredeti szerzéssel történhet az ún. előző tulajdonos nemléte okán, hiszen így e nemlétező személy átruházó akarata sem merülhet fel.

Emiatt nem is gondolhatjuk, hogy a *Ptk.* Kötelmi Jogi Könyve egyes szerződéseinek Tulajdonátruházó szerződések címében elhelyezett adásvétel, csere, ajándékozás, illetőleg az átruházás dologi szabályai körében találhatnánk meg ezen két szerződés alapján készített új dolog tulajdonának megszerzési esetét.⁴²⁰ Annak ellenére is fenntarthatjuk dogmatikai alapú állításunkat, hogy a vállalkozási szerződés szabálya kifejezetten ezen új dolog tulajdonának átruházására kötelezi a dolgot előállító vállalkozót.

Vagyis igaz ugyan, hogy a *Ptk.* azt feltételezi, elsőként a vállalkozó – eredeti módon – szerzi meg az új dolog tulajdonát, s majd ezt a vállalkozási szerződésben átruházza a megrendelőre. Csakhogy a Dologi Jogi Könyv eredeti tulajdonszerzési szabályai a létrehozó által történő tulajdonszerzés szabályát sem tartalmazzák. Ezen felül, tartalmilag ez a dogmatikai felfogás kicsorbult az építési, kivitelezési szerződésben, mert ott nem az építő-vállalkozó, hanem többnyire a megrendelő-építtető tulajdonában álló földrésztletre történő építés a szerződés tárgya. Ahogyan pedig ezt a 2.2.5. jogdogmatikai tételünk kifejtésekor kimutattuk, ezen építmény tulajdonának építő-vállalkozó által történő megszerzése kizárható, ha a teleknek nem ő a tulajdonosa. Amint szintén itt azt is

⁴²⁰ *Ptk.* 6:247. § (5) bekezdése

kimutattuk, az eredeti szerzés dologi szabályai a megrendelő általi első szerzés esetét sem fedik le.

Következően, a dologi jog eredeti szerzési szabályaiból valóban hiányzik a vállalkozási és megbízási szerződés teljesítésével, s ennek elfogadásával létrehozott új dolog tulajdonának megrendelő, megbízó által való megszerzésének esete.

Hasonló elven nyert szabályozást a vállalkozó által a megrendelő tulajdonában álló telken létesítendő épület tulajdonának az angol *Sale of Goods Act*-ben szabályozott megszerzése is. A magyar törvény idézett magyarázatához hasonlóan az angol törvény hosszú időn át irányadónak tekintett magyarázata sem látta azonban a szabály érvényesíthetőségének lehetőségét, amint ezt disszertánsnak az angol jog elemzéséről szóló tanulmánya jelezte.⁴²¹

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

Miként a 2.2.3. és az 2.2.5. jogdogmatikai tételünkben igazoltuk, ezt a tulajdonlétesítő esetet a *Ptk.* Dologi Jogi Könyvének eredeti tulajdonszerzési szabályai nem tartalmazzák. Föltehetőleg olyan magától értetődőnek tekintik a törvényszerkesztők e jogkövetkezményt, hogy szükségtelennek találják törvénykönyvbe emelését. Pedig a tulajdonjog megszerzési eseteinek zártkörű szabályozási elve ezt kívánja.

2.2.10. Az eredeti és származékos szerzésmód elhatároló tényezőjéből következően a bírósági végrehajtási árverési vétellel való tulajdonszerzés eredeti szerzésmódba tartozik.

Egyúttal azonban a jogerős ítélet végrehajtását célzó árverési vétellel való tulajdonszerzés bekövetkezése részét képezi a jogbiztonság alkotmányos elve megvalósulási folyamatának, mert e tulajdonszerzés és az ellenértékeként befolyó árverési vételár szétosztása révén jut érvényre a tárgyi valóságában és érdemében az ítéletben alkalmazott anyagi jogszabályi rendelkezés.

A fenti tétel fejezi ki, hogy a kényszerárverési vétellel való tulajdonszerzés nem egyszerűen eredeti szerzésmód, mert – két másik kivétellel együtt – abban különbözik más eredeti szerzésmódbeli esetektől, hogy benne nem játszik szerepet sem a tulajdonosnak dologi jog által értékelhető magatartása, sem az ilyen tulajdoni tárgynak a dologi jog által értékelhető körülménye a tulajdonos tulajdonjogának ilyenkor bekövetkező elvesztésekor. A tulajdonvesztés releváns jogi tényei ugyanis kizárólag az alkotmányban találhatóak. Ugyanez áll a kisajátítással és a különleges jogrendben a tulajdonhoz való jog gyakorlásának felfüggesztésekor, valamint ezen alapjog lényegi tartalmának jogszabállyal történő korlátozásakor.

Jól mutatja a tulajdonosi átruházó akarat elválasztó szerepét, hogy a végrehajtási eljárásban lefoglalt ingatlanát az adós, illetőleg a bejegyzett tulajdonosa eladhatja, csak ez nem

⁴²¹ Pesta János: „A tulajdonjog átszállása ingatlanok és ingók átruházásakor az angol jogban”, *Európai Jog* 2022. év 3. szám, 32. oldal II. hasáb első bekezdés, sk.

sértheti a végrehajtást kérő érdekét [Vht. 138. § (6) bekezdés]. Tehát, ha az adós talál olyan vevőt, aki a várható árverési vételárnál magasabb ár – végrehajtáson kívüli – megfizetését vállalja, akkor az adós eladhatja önként az ingatlanát, aminek a vételárából a végrehajtást kérőt kielégítik és kiegyenlítik a végrehajtási költséget, akkor az ilyen vevő véglegesen megszerzi a lefoglalt ingatlan tulajdonjogát, mégpedig előző tulajdonosának átruházási akaratával, amiből egyenesen következik, hogy az ilyen szerzés származékos. Vagyis, ilyenkor még a végrehajtási eljárásban lefoglalt ingatlan tulajdonjoga is átruházással száll át, szemben a kényszerárverési vevő tulajdonszerzésével, illetőleg az adós tulajdonvesztésével. Ennyiben tehát – ALMÁSI Antal korai álláspontjával ellentétben – lehet értelme a végrehajtásban lefoglalt ingatlan átruházásának.⁴²²

2.2.11. A bírói kényszerárverési vétellel való tulajdonszerzést kiváltó jogi tény meghatározásakor a törvényalkotó széleskörű dogmatikai szabadsággal rendelkezik, de meg kell teremtenie az árverési vétel leütésével nyertes vevő tulajdoni várományi jogának biztonságát legalább azzal, hogy törvényben, tételes és kimerítő módon rögzíti, mikor semmisíthető meg az árverés eredménye.

A tétel első fordulata abból következik, hogy az ilyen tulajdonszerzés egyértelműen eredeti szerzőismódba tartozik. Ugyanakkor azonban a szabályozásnak 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 indokoltan megakadályozhatja még a jóhiszemű árverési vevőt is a tulajdonszerzésében, feltéve azonban, hogy az árverés megsemmisítésének esetei a végrehajtási törvényben „tüzetesen meg vannak állapítva”. Ellenkező esetben nem pusztán a szerzett jogok védelmének elve, hanem általában a jogbiztonság alkotmányos elve sérül.

A jogtörténeti elemzés azt fedte fel, hogy milyen heves viták tárgya volt akár a joggyakorlatban, akár a jogirodalomban, vajon eredeti vagy származékos szerzés körébe tartozik-e tulajdonszerzési eset, továbbá, hogy akár ingó, akár ingatlan árverésekor melyik mozzanattal válik tulajdonossá az árverési vevő. A szerzőismó egyértelmű megállapíthatósága lezárhatja e vitát. Az eredeti szerzés időpontját, mozzanatát a törvényhozó tehát meglehetősen jogdogmatikai szabadsággal határozhatja meg. Viszont a birtokba adáshoz, nyilvánkönyvi bejegyzéshez kötött tulajdonszerzést rendelő szabály csak akkor felelhet meg e tulajdonszerzés a jogbiztonság zárókövét betöltő szerepének, ha maga az árverési eljárás is teljesíti a jogbiztonság követelményeit.

⁴²² A vht. hasonló tartalmú 142. §-a kapcsán írja: „...beleütközik a telekkönyv nyilvánossági elvében is, mert mi sértené a publicitást jobban, mint áljogoknak valódiakként és megszerzetteként való feltüntetése a telekkönyvben?” ALMÁSI Antal: Árverési vétel, Ügyvédek Lapja 1901. évf. 35. sz. 3-4. o.

Ehhez pedig hozzátartozik, hogy a jóhiszemű árverési vevő előre láthassa, hogy az így megszerzett tulajdona milyen esetleges kockázatoknak lesz majd kitéve az árverési eljárásban. Vagyis, árverésen szerzett várománya védve legyen az árverés megsemmisítésétől, vagy ez a lehetőség a törvényben taxatíván meghatározott okokból következhesse be.

A végrehajtási eljárásról szóló 1881. évi LX. törvénycikket (vht.) megelőző, 802. számú Törvényjavaslat szövegének 183. §-hoz fűzött indokolása mutatott rá arra, hogy a végrehajtási árverés eredményességéhez nélkülözhetetlen a megsemmisítési okok pontos megjelölése: „182. § és 183. §§-ban az árverési eljárás elleni jogorvoslat kérdése van megoldva. Tekintettel arra, hogy az árverési vételek bizonytalansága a vevők versenyére feletle lankasztólag hat, figyelembe véve az árverési eljárás lényeges mozzanatait, tüzetesen meg vannak állapítva azon esetek, melyekben az előterjesztés vagy felfolyamodás folytán az árverés megsemmisítendő.”.⁴²³ Ez a kíváncsi a vht. elfogadott szövegében is megjelent.⁴²⁴

2.2.12. Az önkéntes árverési vétellel való tulajdonszerzés sajátos szerzőismódjának jogszabályban való érvényesítése további kutatást és mérlegelést igényel, mindazonáltal kerülni kell, hogy a dogmatikai követelményeknek megfelelő tényleges joghelyzetek tömegesen és tartósan ellentétbe kerüljenek a tételes jog kötelező szabályával.

Tisztázandó ugyanis, hogy ehhez a származékos szerzőismódhoz is szükségszerűen kapcsolódó tájékoztatási kötelezettség, vagyis a nyilvánosság, vagy legalább a közvetlenül érintett harmadik személyek értesítése e jogváltozás bekövetkezéséről, miként valósul meg az ún. aukciós házak (régiesen: árverési csarnokok) árverési eljárásaiban. Üzletszabályzataik rendelkezései e tulajdonjogi jogváltozáshoz kapcsolódó tájékoztatást – az árverési közönség számára jól észlelhető módon – az árverés ún. leütéséhez kötik. Vizsgálandó tehát, hogy ezen tájékoztatási dogmatikai követelmény az ingó dolog árverési vevő birtokába adásával, vagy az említett leütéssel teljesül-e jobban. A jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján úgy látszik, hogy az említett, árverési leütés az érdeklődő nyilvánosságot hatásosabban tájékoztatja, mint a dolog birtokba adása.

Ha a létező gyakorlat alapján nyert állítást további kutatások alátámasztják, akkor indokolt helyt adni az önkéntes árverési eljárással való tulajdonátzállás speciális jogi tényének a

⁴²³ Kelt Budapesten 1878. ápril 30-án, benyújtója Perczel Béla igazságügyiminister. Az 1875. évi augusztus hó 28-ra hirdetett országgyűlés nyomtatványai. In: Képviselőházi irományok XXV. kötet, Budapest, 1878. Schlesinger és Wohlauser nyomdája, 86. oldal.

⁴²⁴ „Az ingatlanárverés megsemmisítésének a Vht. 179. §-ban taxative felsorolt legsúlyosabb alaki sérelmek miatt van helye.”, FEHÉRVÁRY 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 foganatosított 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 (kiemelés tőlünk).

törvényi szabályozásban is. Ebben az esetben ugyanis a jogszabály szerinti tulajdonátszállító jogi tény meghatározását indokolt hozzáigazítani árverési leütéssel történő szerzéshez. Ez a tárgyi valóságban közvetlenül, még a jogszabály kifejezett rendelkezése ellenében is érvényesülő körülmény kielégíti a kapcsolódó dogmatikai követelményt is. Ezáltal pedig elkerülhetjük, hogy a dogmatikai követelményt közvetlenül megvalósító, a tárgyi valóságban töretlenül érvényesülő jog és a jogszabály kötelező rendelkezése között **ne maradjon fenn az immár sok-sok évtized óta létező szakadék**. Ha ugyanis a kívánt vizsgálat igazolná az aukciós házak joggyakorlatát, akkor indokolt elkerülni annak a helyzetnek jogszabályi fenntartását, amelyik szemben áll a jog iránti azon alapvető jelentőségű követelménnyel, hogy a jogszabály követelményeit a jogalanyok kövessék, illetőleg a jogdogmatikai követelménynek megfelelő, és széles körben, hosszú idő alatt, töretlenül kialakult, tényleges jogi helyzetek ne ütközzenek jogszabály kötelező rendelkezésébe.

HARMADIK RÉSZ (3.) MI A TULAJDONHOZ VALÓ JOG SÉRTHETETLEN, LÉNYEGI TARTALMA?

A címbeli kérdésre adható választ keresve először a vonatkozó alkotmánybíróági határozatokat tekintjük át, majd a jogirodalom válaszait mutatjuk be. A Második Rész több tételében már amúgy is jelzett saját álláspontunkat – a könnyebb összevetés érdekében – nem külön részben, hanem a 3.1., 3.2. pontban az AB határozatok, mind jogirodalmi álláspontok ismertetéséhez kapcsolódóan, azok eredményeire támaszkodva fejtjük ki.

3.1. Az irányadó alkotmánybíróági határozatok elemzése

Időrendi sorrendben tekintjük át, miként határozták meg az alkotmánybíróági határozatok a tulajdonhoz való jog lényegi tartalmát.

A 21/1990. (X. 4.) AB határozat megállapította:

„Az Alkotmánynak a kisajátításról rendelkező 13. § (2) bekezdése olyan garanciális rendelkezés, amely a tulajdonnak nemcsak egyedi hatósági határozattal, hanem törvénnyel való elvonására is irányadó.”.

Vagyis, e megállapítás – pozitív megközelítésben – azt jelenti, nem csak egyedi kisajátítási határozatban lehet alkotmányosan elvonni a tulajdonjogot, hanem törvénnyel is. Miben is áll e határozat szerint a törvénnyel történő tulajdonelvonás alkotmányos feltétele:

„A tulajdonnak mind egyedi hatósági határozattal, mind pedig törvénnyel való elvonása – figyelemmel az Alkotmány 13. § (1) bekezdésére – csak azonnali, feltétlen és teljes kártalanítás mellett lehetséges. A tulajdonnak azonnali, feltétlen és teljes kártalanítás nélküli elvonása ezért alkotmányellenes.”.

A 13. § szerkesztéséből látható, hogy az *Alkotmány* – követve a jogszabályszerkesztés szokásos rendjét –, a § (1) bekezdésének főszabálya szerinti tilalom alól, maga tett kivételt, és a § (2) bekezdésében.⁴²⁵

A határozat pedig az *Alkotmány*-ban megszabott általános beavatkozási tilalom alól magában az *Alkotmány*-ban itt adott kivétel körét kiterjesztette a törvénnyel történő tulajdonelvonás számára is. Azzal, hogy a határozat nem említette a (2) bekezdésben szereplő kivételesség feltételét, jogértelmezéssel bővítette a tilalom alól adott kivétel körét. Hiszen a (2) bekezdésben szereplő kivételesség feltétele ellentétbe kerülhetett volna a normatív jogalkotás számára így megállapított tulajdonelvonási felhatalmazással (mivel a normativitás azt jelenti, hogy a szabály címzettjeinek száma előre nem meghatározható). Tehát az *Alkotmány*-ban megszabott tilalom alól magában az *Alkotmány*-ban tételesen szereplő kivételt [a (2) bekezdés szabályát] e határozat szélesítően értelmezve, a kivételként adott felhatalmazást kiterjesztette a tulajdonjogot elvonó törvény számára is, feltéve, hogy ha az ilyen törvény teljesíti a kisajátításnak a (2) bekezdésben megszabott egyéb feltételeit.

Itt még nem került sor annak tisztázására, vajon a kisajátítás (i) a tulajdonhoz való jog lényegi tartalmát nem érinti, mert csak korlátozza a tulajdonhoz való jogot, vagy ellenkezőleg, (ii) a kisajátítás érinti a tulajdonhoz való jog lényegi tartalmát is.

Miért kell rámutatnunk arra, hogy van-e különbség egyfelől a tulajdonhoz való jog lényegi tartalmának kisajátítással, tehát egyedi közigazgatási határozattal való korlátozása, azaz a tulajdonjog ekként történő elvonása, illetőleg másfelől a törvény által történő tulajdonelvonás között. Ugyanis, ez az alkotmánybíróági határozat annak az alkotmányos feltételnek a teljesítését kívánta meg a tulajdonelvonó törvénytől, hogy teremtsen meg a kisajátításnak megfelelő körülményeket, jogi feltételeket. Márpedig a (2) bekezdés szerint a kisajátítás első feltétele annak kivételessége. Ezt a feltételt a kisajátítási határozat azzal teremti meg, hogy egyedileg kijelöli, melyik ingatlantulajdont sajátítja ki.

Ehhez képest kérdéses, vajon kizárólag egyedi, vagy akár normatív jogszabállyal történő tulajdonelvonás is alkotmányosnak minősülhet-e. Hiszen, ha normatív jogszabállyal is megtörténhet alkotmányosan a tulajdon elvonása, akkor a kivételesség követelménye óhatatlanul csorbát szenved, legalábbis az egyedi határozattal megengedhetőnek tartott kisajátítás kivételes jellegéhez viszonyítva. Ugyanis, a normatív szabálynak az a sajátossága, hogy előre, nem lehet szám szerint meghatározni, hány jogalany, jogeset fog a hatálya alá tartozni.

Ezen kívül a törvénnyel történő tulajdonelvonás elzárhatja a kisajátítás szenvedőjét attól, hogy egyedi eljárást indíthasson a kisajátítás feltételeinek megvizsgálására. S éppen emiatt nyilvánította alkotmánysértőnek az ilyen szabályozást a 45/1997. (IX. 19.) AB határozat az Indokolásának III. 3. pontjában.

⁴²⁵ A jogszabályszerkesztés szokásos módja szerint a § (1) bekezdése állapítja meg a főszabályt, míg többi bekezdései a főszabályhoz képest a szabályozási tárgy egyes sajátos eseteit, tehát a főszabály alóli kivételeket határozzák meg.

A hivatkozott AB határozati indokolás a kisajátítás kivételességét szintén a kisajátítási határozat nem normatív tartalmával hozta összefüggésbe. A határozat fenti indoka tehát valójában két fontos dogmatikai sajátosságot rögzített: (i) törvény egyedileg meghatározott tulajdon elvonásáról rendelkezhet, (ii) a jogalkotónak meg kell teremtenie a jogszabályban megállapított egyedi tulajdonelvonás elleni bírósági felülvizsgálat lehetőségét, különben ennek elzárása megfosztja az elvonást szenvedő tulajdonost a garanciális jogorvoslat igénybevételeitől.

E többlet feltétel fontosságát alátámasztandó, az előbbi, 21/1990. (X. 4.) AB határozathoz kapcsolódóan, s e közbenső kérdésre mintegy válaszul, LÁBADY TAMÁS alkotmánybíró az alábbi messzire menő következtetést vont le:

„Így kimondta a bíróság *a kisajátítás és az államosítás azonos alkotmányi feltételeit* annak hangsúlyozásával, hogy az Alkotmány 13. § (2) bekezdése olyan garanciális szabály, amely a tulajdon törvénnyel való elvonására is irányadó, (amiből *a contrario* következik, hogy a testület álláspontja szerint az *államosítás alkotmányosan megengedhető*).⁴²⁶

A LÁBADY TAMÁS-sal együtt ítélező VÖRÖS IMRE ezzel homlokegyenest ellentétes, jogirodalmi álláspontja:

„Ezért *nincs lehetőség* ma a Magyar Köztársaságban *államosításra sem*.”.⁴²⁷

A tulajdon államosításának és társadalmasításának a tulajdonhoz való joggal fennálló kapcsolatát azonban a korlátozhatatlan lényegi tartalom tisztázása után tekintjük át.

A határozat viszont fontos lépést tesz abban az irányban, hogy általában az alkotmányos alapjog korlátozása mikor tekinthető alkotmányosnak: másik alkotmányos alapjog érvényesülése érdekében történő szükségszerű és a megjelölt céllal arányos súlyú korlátozás esetében.

A 7/1991. (II. 28.) AB határozathoz hasonlóan az 1992. november 9.-én kelt 2299/B/1991. határozat követte azt a tételt, hogy általában az alkotmányos alapjog korlátozása akkor tekinthető alkotmányosnak, ha ez másik alkotmányos alapjog érvényesülése érdekében történő, szükségszerű és a megjelölt céllal arányos súlyú.

Utóbbi határozat a Csjt. azon szabályának alkotmányosságát vizsgálta, amelyik szerint a házassági bontóper bírósága kivételesen feljogosíthatja a nem tulajdonos, volt házasfelet is

⁴²⁶ LÁBADY Tamás: A tulajdonvédelem változása az Alkotmánybíróság gyakorlatában, in: Tíz éves az Alkotmánybíróság, szerk.: BITSKEY Botond, kiadó: AB., Bp. 2000., 149. o. II. 2. pont második bek.

⁴²⁷ „Ezért *nincs lehetőség* ma a Magyar Köztársaságban *államosításra sem*. (És nyilván azért tartalmazza a német GG kifejezetten is a »társadalmasítás«-t mint tulajdonelvonási jogcímet, hogy egy esetleges államosítás alkotmányjogi jogalapját megteremtse.) Egyszerűen azért nincs, mert az államosítást – azzal, hogy ilyen tulajdonelvonási jogcímet az Alkotmány nem kodifikál – a 13. § /1/ bek. általában kizárja (és tegyük hozzá: erre történelmi tapasztalatok alapján az alkotmányozónak jó oka volt), más alkotmányos rendelkezés pedig nem teszi más alkotmányos jogintézmény keretei között, más jogcímen lehetővé. Az államosításhoz alkotmánymódosításra van szükség.”, VÖRÖS Imre: A tulajdonhoz való jog és az önkormányzatok, Települési Önkormányzatok Országos Szövetsége, Bp., 1994. 58. old. u. bek. sk teteje.

a volt házastársi közös lakásként használt, de az egyik házaspár külön vagyonába, így saját, kizárólagos tulajdonába tartozó lakásingatlan – akár kizárólagos – használatára.⁴²⁸

A tulajdonjog részét képező, a dolog feletti használati jog elvonásával kapcsolatban a határozat ki kívánt térni a tulajdonhoz való jog lényegi tartalmának meghatározására is, mégpedig a következő módon:

„Márpedig nem érinti az alapjog korlátozhatatlan lényegét az olyan törvényi szabályozás, amely a korlátozást valamely más alkotmányos jog teljesítése és garantálása érdekében alkalmazza, tehát ha a korlátozást valamilyen más alkotmányos jog biztosítása elkerülhetetlenül szükségessé teszi, feltéve, ha a korlátozás e jog biztosításával – mint alkotmányos céllal – arányban áll és azt nem lépi túl.”.

Az utolsó mondat negatív oldalú meghatározását, vagyis, hogy az Alkotmánybíróság szerint mi lehet a tulajdonhoz való jog sérthetetlen, lényegi tartalma, számos későbbi határozatában megismétli az Alkotmánybíróság [42/2006. (X. 5.) AB hat., 74/2006. (XII. 15.) AB hat., 50/2007. (VII. 10.) AB hat.].

Az utolsó mondat, úgy véljük, a szabályozás módszerét azonosítja a szabályozás tárgyával. Ezen felül azért sem képes ezzel választ adni a tulajdonhoz való alapjog érinthetetlen tartalmának mibenlétére, mert a szükségesség–arányosság követelményének teljesítésének nincsen köze az alapjog lényegi tartalmának érinthetőségéhez. A szükségesség–arányosság követelménye kizárólag az alapjogok korlátozása alkotmányos feltételének teljesüléséhez elegendő, de nem biztosítja az alapjog lényegi tartalmának sérthetetlenségét. S ez elvileg

⁴²⁸ 1952. évi IV. tv. (Csjt.) 31/B. § (1) bekezdése. Csak jelezni kívánjuk, (mert ehelyütt ennek kifejtésére nincsen mód) hogy az egyik házaspár külön vagyonába tartozó házastársi közös használatú lakás használatának a tulajdonosnak a dologi jogon belül szabályozott használati jogosultságától a házassági vagyonjogban történő eltérő szabályozását elsődlegesen nem közhatalmi körülmény indokolja, hanem az, hogy a személyi jogokat megállapító rendelkezések – ideértve a Ptk. Másodiktól Negyedik Könyvébe foglalt szabályokat – a jogszabályi hierarchiában, tehát fontosságuk szempontjából és ezért alkalmazásuk sorrendjében, megelőzik a vagyoni jogokat tartalmazó szabályokat. Ugyanis, pl. a tulajdon megszerzésének dologi jogi szabályai nem érvényesülnek eltérések és megszorítások nélkül sem e személyi jogi szabályok között, de még az Öröklési jog szabályaiban sem, mert utóbbiak mint a magánszemély élete végéhez kapcsolódó szabályok, az ilyen személlyel szembeni tisztelet okán előnyt élveznek. Tehát, az ingatlan tulajdonjogának házaspár vagy örökös általi megszerzéséhez nem szükséges a nyilvántartási bejegyzés, illetve ingók megszerzéséhez a birtokba lépés. Éppen ezért a szülő külön vagyonába tartozó házastársi közös lakás céljára szolgáló ingatlanának használatára mind házastársa, mind kiskorú gyermekük (gyermek) jogosult [4:76. § (2) és (3) bekezdése]. Tehát a személyi jogok és a dologi jogok versengése elsősorban nem közhatalmi okból áll fenn, hanem ugyanazon személy (a külön tulajdonnal rendelkező házastárs) saját jogai között merül fel az alkalmazási elsőbbség kérdése, amelyet azután – az egyének általános felfogását követve – válaszolja meg a Ptk. Vagyis, a közhatalom szabályozási igénye már csak követi ezt az egyénben amúgy is lejátszódó, és ekként rendeződő konfliktust; azaz ilyenkor nem a lakás használatára feljogosított kiskorú gyermek és szülője, vagy szülőjének házastársa jogának ütközéséről van elsődlegesen szó, hanem a lakástulajdonos házastárs kétféle érdekeltiségének harmóniájáról. Fordított értelemben, ellenkező előjellel, hasonló e helyzet ahhoz, amikor az eredeti tulajdonszerzés – egyes kivételes eseteiben (kisajátítás, bírósági végrehajtási árverési vétellel való tulajdonszerzés) – valójában és érdemében a dologi jog szabályai nem képesek értékelni az ilyen eredeti szerzést megelőző tulajdonvesztés tényállási feltételeit, a tulajdonosnak a tulajdonvesztéshez vezető, de a dologi jog által értékelni nem képes magatartását (bírósági ítéleti marasztalás nem teljesítése), vagy éppen tőle teljesen független személyek oldalán felmerülő, mégis a tulajdonos tulajdonvesztésére vezető körülményeket (kisajátítás), hanem azokat kizárólag a közjog (alkotmányjog) képes értékelni és szabályozni.

is indokolható. Ugyanis, az alapjogot korlátozó olyan szabály, amely nem elkerülhetetlen és nem arányos mértékű, az önkényesnek tekinthető, hiszen indokolatlanul, vagy indokolatlan mértékben avatkozik be az alapjogba. Márpedig az önkényes jogalkotás is tiltott, mert az a jogszabály címzettjeinek emberi méltóságát sérti [*Alkotmány* 54. § (1) bekezdése, de *Alaptörvény II. cikk-e* is]. Tehát ez a mérce nem határozhatja meg a lényegi tartalom sajátos mivoltát, hiszen ez minden alapjog nem lényegi tartalmát érintő jogszabályi rendelkezéssel szembeni, ennél fogva kevésbé szigorú követelmény.

Mivel tehát a szükségesség–arányosság követelménye az alapjogok nem lényegi tartalmának korlátozásával szemben támasztott alkotmányos követelmény, ezért az alapjog lényegi tartalmának korlátozása mindenképpen többletfeltétel teljesítését kívánja, különben a lényegi tartalomra vonatkozó korlátozással szemben is csak ugyanaz a követelmény lenne támasztható, ami a nem lényegi tartalom korlátozására irányadó.

Ha összevetjük az 1992. november 9.-én kelt 2299/B/1991. határozat idézett három mondatát, azt látjuk, hogy az első mondat arra a negatív jellegű, kizáró következtetésre jut, miszerint előfordulhat, hogy a tulajdonjog valamely részjogosítványának korlátozása nem jár a tulajdonhoz való jog meg nem engedett korlátozásával, amennyiben megfelel a – később így nevezett – szükségesség és arányosság elvének. Ez önmagában így azonban nem jelent elegendő garanciát a tulajdonhoz való jog lényegi tartalmának védelméhez, mert, ahogyan az *Alaptörvény I. cikk-e* (3) bekezdése második mondatának utolsó fordulata ehhez hozzáfűzi, csak „*az alapvető jog lényeges tartalmának tiszteletben tartásával*” áll ez a negatív, kizáró következtetés. Tehát legalábbis az *Alaptörvény* hatálybalépésével ez megállapítása tételes alkotmányi szabályba ütközik.

Az *Alkotmány* megfelelő rendelkezése, a 8. § (2) bekezdése, ugyan még nem tartalmazta a későbbi szöveg második mondatának tilalmat feloldó rendelkezését: „*más alapvető jog érvényesülése vagy valamely alkotmányos érték védelme érdekében, a feltétlenül szükséges mértékben, az elérni kívánt céllal arányosan*”, amit azonban az Alkotmánybíróság korábbi gyakorlata alapján emelt be az *Alaptörvény*⁴²⁹, s az *Alaptörvény* ezen *I. cikké*-nek (3) bekezdése ezt úgy tartalmazza, hogy e feltételt teljesítő törvényi korlátozás sem érintheti az alapjog lényegi tartalmát. Pusztán az idézett Nagykommentár alapján még kérdéses maradhatna, hogy az ún. Nagykommentár által hivatkozott 30/1992. (V. 26.) AB határozat idézett mondata (az AB hat. Ind. III. 2.2. pontjának második bekezdésében) az alapjog korlátozásának megengedhetőségét, s annak megállapított feltételeit (szükségesség és arányosság követelménye) kizárólag az alapjog nem lényegi tartalmára vonatkoztatta-e.

⁴²⁹ Alaptörvény kommentárja, Nagykommentár Magyarország Alaptörvényéhez, Wolters-Kluwer Kiadó, Bp., 2023., elektronikus változat, szerk.: ÁRVA Zsuzsanna, *I. cikk*-hez fűzött magyarázata a 3. Az alapvető jogok és kötelezettségek törvényi szabályozása alcím második bekezdésében hivatkozik a 30/1992. (V. 26.) AB határozatra, amelynek Ind. III. 2.2. pontja kimondja: „*Az alapvető jogokra és kötelezettségekre vonatkozó szabályokat törvény állapítja meg, alapvető jog lényeges tartalmát azonban nem korlátozhatja.*”, majd ezután tartalmazza a korlátozással szembeni azt a követelményt, amit az *Alaptörvény I. cikké*-nek (3) bekezdése is átvett, egy hozzáfűzött (szerző által kiemelt) kiegészítéssel: „*(3) Az alapvető jogokra és kötelezettségekre vonatkozó szabályokat törvény állapítja meg. Alapvető jog más alapvető jog érvényesülése vagy valamely alkotmányos érték védelme érdekében, a feltétlenül szükséges mértékben, az elérni kívánt céllal arányosan, az alapvető jog lényeges tartalmának tiszteletben tartásával korlátozható.*”.

Az első mondat kizáró jellegű következtetésének hiánya helyett, a második mondatban másik hiányosság látszik, vagyis az, mintha az alkotmányos alapjog *nem* lényegi tartalma minden kötöttségtől mentesen korlátozható lehetne. Márpedig a szükségesség és arányosság elvét az Alkotmánybíróság több határozata is éppen a lényegi tartalmat *nem* érintő korlátozások alkotmányosságának elbírálásakor alkalmazta.

A szükségesség és arányosság mércéje önmagában tehát nem adhat felhatalmazást arra, hogy adott esetben az ennek a követelménynek megfelelő beavatkozás el is vonhassa a tulajdonjogot, korlátozva ezzel a tulajdonhoz való jog lényeges tartalmát. Vajon ilyen esetben mi maradhat a tulajdonjogból, amit védhet a tulajdonhoz való jog mint alapjog. Ugyanis, a tulajdonhoz való jog nem szakítható el teljesen a tulajdonjogtól, hiszen előbbinek az a célja, hogy utóbbit védje az állami beavatkozástól. Ezzel ellentétes felfogás jegyében ugyan az a válasz adható, s ez a jogirodalomban is fellelhető,⁴³⁰ hogy a tulajdonhoz való jog mint alapjog lefokozható az értékgarancia nyújtására, mivel a tulajdonhoz való alapjogból ilyenkor is megmarad és teljesülhet az ún. értékgarancia nyújtásának igénye.

Ezen túlmenően előre jelezzük, az előző határozat [7/1991. (II. 28.) AB hat.] megállapításához képest, a fordulatot hozó, s később általános viszonyítási alapnak tekintett 64/1993. (XII. 22.) AB határozat IV. fejezetében már nem szerepel az a megszorító többletfeltétel, hogy a beavatkozás elkerülhetetlenül szükséges legyen más alkotmányos alapjog érvényesítéséhez, hanem egyszerű közérdek felmutatása is elegendőnek minősült.

Általában minden, törvénnyel elrendelt tulajdonelvonáshoz irányadó szabályként alkalmazott kisajátítás kivételességének közelebbi tartalmát kívánta meghatározni az 1993. nov. 2.-án kelt 479/B/1993. AB határozat Indokolás II. pontja.

A kivételesség itt meghatározott követelménye lényegében az egyedileg való meghatározottságot kívánja meg az alkotmányos kisajátítástól, tehát hogy a kisajátítás egyedileg előre meghatározott ingatlanra terjedhet ki.

Az Alkotmánybíróság határozatai közül a 64/1993. (XII. 22.) AB határozat (előadó Sólyom László elnök) jelenti a döntő fordulatot a korábbi, alapvetően polgári jogi tulajdonjog követésétől, mert ebben a határozatában szakít ezzel a korábbi felfogásával, s a tulajdonhoz való jog különállását kívánja megalapozni:

„IV. 1. A tulajdonhoz való jog az Alkotmány 13. § (1) bekezdése értelmében alapvető jog. Az alkotmányi tulajdonvédelem köre és módja nem szükségképpen követi a polgári jogi fogalmakat. A szükséges és arányos korlátozásnak, illetve a tulajdonjog lényeges tartalmának ugyanis nincs polgári jogi megfelelője.”.

Radikális irányváltás ez, mert bár a 13. § (1) bekezdése szerinti jogot alkotmányos alapjogként ismeri el, mégsem látja rá alkalmazhatónak a 8. § (2) bekezdésének – az *Alkotmány* szerint minden alapjogra vonatkozó – II. fordulatát, ami szerint az alapjog

⁴³⁰ „A tulajdon helyettesíthetősége miatt nem tartható az a megállapítás, miszerint ez az alapjog nem fokozható le az értékgaranciára.”, DRINÓCZI Tímea: Gazdasági alkotmány és gazdasági alapjogok, Dialóg Campus Kiadó, Bp.–Pécs, 2007. 195. o. 112 lábjegyzet szövegében szerepel.

lényeges tartalma nem korlátozható törvénnyel. A határozat az alábbi, – az idézett három mondatot követő – megállapításával kívánta indokolni ezt az álláspontját:

„A tulajdonjog részjogosítványai - amelyek még a polgári jog szerint sem mindig a tulajdonost, s egyes esetekben törvénynél fogva nem őt illetik - nem azonosíthatók a tulajdonhoz való jog alkotmányi védelmet élvező lényeges tartalmával.”.

Valójában ez a beazonosítási nehézség áll a probléma középpontjában. E dogmatikai megoldatlanság dacára a határozat – ugyanitt – mégis megállapítja a tulajdonhoz való jog rovására bekövetkezett beavatkozás két, lehetséges jogkövetkezményét:

„A tulajdon közjogi megterhelése az alapjogvédelem területén vagy a közhatalmi beavatkozás alkotmányellenességének kimondásához és így az alapul fekvő jogszabály megsemmisítéséhez vezet, vagy a teherviselés alkotmányosságának elismeréséhez, és legfeljebb az állaggarancia értékgaranciával való helyettesítéséhez.”.

A jelzett dogmatikai bizonytalanságból következően még közelítőleg sem tudható előre, hogy melyik közjogi beavatkozás jogkövetkezménye a jogszabály megsemmisítése, s melyiké alkotmányosságának elismerése. Ugyanis erre a kérdésre azt válaszolja a határozat, ahogyan ezt a későbbi 45/1997. (IX. 19.) AB határozat megerősítő jelleggel idézi is:

„Többek között kimondta, hogy az alkotmányos tulajdonvédelem terjedelme mindig konkrét: függ a tulajdon alanyától, tárgyától és funkciójától, illetve a korlátozás módjától is (ABH 1993, 380.). Az alkotmányossági kérdés az, hogy milyen esetekben kell a tulajdonosnak a közhatalmi korlátozást minden ellenszolgáltatás nélkül eltűrnie, illetve mikor tarthat igényt kártalanításra.”, Indokolás III. 2. pontja.

Vagyis a fenti értelmezése szerint nem lehet előre látni, hogy milyen esetekben alkotmányos a közhatalmi beavatkozás, mert azt esetről esetre változó kritériumok alapján dönti el az Alkotmánybíróság. E megoldással szemben a legfőbb aggály az, hogy összemossa a tulajdonhoz való jog nem lényegi tartalmának korlátozását és lényegi tartalmának megsértésével, s ekként nem lehet előre látni, mikor, melyik jogkövetkezmény vonatkozik az adott beavatkozásra. Ilyenformán ez a helyzet a jog előreláthatóságát, felmérhetőségét tagadja, amiből –, VÖRÖS IMRE éles meglátása szerint – el nem fogadható jogbizonytalanság származik.⁴³¹

Noha „*A tulajdon közjogi megterhelése ...*” kezdetű mondatban a kétféle jogkövetkezmény megjelölése feltételezné az ehhez tartozó két kiindulópont elkülönítését, mégis az Indokolás IV. 1. pontja második, harmadik és negyedik mondatának tagadó álláspontja – az érinthetetlen lényegi tartalom állított meghatározhatatlan volta folytán – kizártnak tartja annak tisztázását, hogy mikor következik be a tulajdonhoz való jog lényegének érintése, és nyerhet alkalmazást a 8. § (2) bekezdése II. fordulatának alkotmányi tilalma, valamint annak alkotmányi következménye.

Holott egy egészen korai ügyben maga az Alkotmánybíróság értékelte, hogy a kétfajta beavatkozás mégsem okoz azonos súlyú sérelmet:

⁴³¹ VÖRÖS Imre: A tulajdonjoghoz való jog az Alkotmányban Acta Humana Emberi jogi közlemények 18-19.sz. (1995.)163. old. 2.4. pont

„A tulajdontól való megfosztás természetesen közelebb áll a lényeges tartalom sérelméhez, mint a vele való rendelkezés tilalma, s még kevésbé sérti a korlátozhatatlan lényegét, ha a rendelkezési jog gyakorlását csupán engedélyhez kötik.”⁴³²

Mindazonáltal a fenti megállapítás is azt a dogmatikai bizonytalanságot rejti magában, vajon maga a tulajdontól való megfosztás – legalábbis dogmatikai értelemben – érinti-e a tulajdonhoz való jog lényeges tartalmát. Vajon helytálló lenne az a következtetés, hogy a kivételesen és közérdekből, törvényben szabályozott esetben alkalmazott tulajdonelvonás, ha együtt jár a teljes, feltétlen és azonnali kártalanítással, akkor már dogmatikai értelemben sem érinti a tulajdonhoz való jog (vagy a tulajdonjog) lényeges tartalmát, mert fennmarad a tulajdonhoz való jogból az ún. értékgarancia nyújtásának igénye?

A közbenső kérdés tehát az, hogy a 8. § (2) bekezdésének tilalma alól az *Alkotmány* 13. §-ának (2) bekezdésében tett tételes kivétel esetében, már dogmatikailag sem lenne nyomon követhető a sérthetetlen lényeg érintése.

Észlelnünk kell, hogy a tulajdonhoz való jog lényeges tartalmának törvénnyel történő korlátozását tiltó szabály [*Alkotmány* 8. § (2) bekezdése, illetőleg az *Alaptörvény I. cikk* (3) bekezdésének második mondata] a törvényalkotó és más jogszabályalkotó számára felállított tilalom, de magától értetődően e tilalom alól maguk az alkotmányok szabadon tehetnek kivételt, ahogyan ezt tette az *Alkotmány* 13. § (2) bekezdése, illetőleg teszi az *Alaptörvény XIII. cikke* (2) bekezdése, miáltal e két utóbbi szabály szerint történő beavatkozás (a kisajátítás) mégis alkotmányosnak tekintendő. Hangsúlyozni kell azonban, hogy ez és a többi fennálló kivétel kizárólag alkotmányban szereplő tételes, felhatalmazó szabályban található, tehát maguk az alkotmányok által felállított kivételek, ezért az ilyen kivételek magában alkotmányban tételesen adott felhatalmazás következtében valósulhatnak meg alkotmányosan.

Amikor az alkotmány kifejezett rendelkezésével maga tesz kivételt a tulajdonhoz való jog lényegi tartalma korlátozásának tilalma alól, pl. a kisajátítás jogintézményének alkotmányban történő szabályozásával, akkor ez nem jelentheti azt, hogy törvény is tehet hasonló kivételt az alkotmányi tilalom aló, tehát bővíthetné ezen alkotmányi kivétel körét, és a kisajátítás esetén kívül is elvonhatja alkotmányosan a tulajdont, legfeljebb biztosítania kell a kisajátítási kártalanításhoz hasonló értékgarancia nyújtását.

Ugyanis az alkotmányban megállapított tilalom alól maga az alkotmány (*Alkotmány, Alaptörvény*) szabadon tehet kivételt, legfeljebb a kivétel tartalma esetleg dogmatikailag nem lenne helyeselhető, de ugyanezt a kivételt a törvényhozó – kiterjesztő értelmezést követve – már nem bővítheti „*hasonló kivételekkel*”, mert maga az alkotmány nem adott a törvényhozónak erre kifejezett felhatalmazást. Hasonló ehhez, amikor törvény által megszabott kivételek körét nem bővítheti sem kiterjesztő jogértelmezés,⁴³³ sem

⁴³² 7/1991. (II. 28.) AB hat. IV. 2. utolsó mondata

⁴³³ POKOL Béla: Jogi alaptan, Rejtjel Kiadó, Bp. 2000. 92. sk. „2.6. Az analógia útján való értelmezés”, „Igaz kivétel esetén még a kiterjesztő értelmezés is tilos, és a római jogból származó maxima érvényes a legtöbb jogrendszerben ma is: »Kivételt jelentő szabály szűken értelmezendő«”, 93. oldal teteje. Ugyanígy, POKOL Béla: JOGELMÉLET Társadalomtudományi trilógia II., Századvég Kiadó, Bp., 2005., 225. oldal teteje.

alacsonyabb rangú jogszabály.⁴³⁴ Vagyis a jogalkotó is csak saját szabálya, vagy annál alacsonyabb hierarchiájú szabály alól tehet kivételt, ami azonban esetében nem vonatkozhat arra a szabályra, aminek forrása magasabb rangú jogszabály. Ellenkező álláspont alkotmányrontó gyakorlat kialakulására vezet, mert hiszen ezzel az alkotmány értelmezője az alapjogi védelem hatályát ronthatná le.

Tehát amikor az *Alkotmány* – a saját 8. § (2) bekezdésének II. fordulata alól – a 13. § (2) bekezdésében kivételt tesz, akkor ilyen kivétel létesítési, bővítési jogkör nem illeti meg a törvényhozót sem, mert a kisajátítás és az alkotmányban szereplő, későbbiekben kifejtendő, további két eset kivételével, a tulajdonhoz való jog lényegi tartalmának érintése törvény számára továbbra is tiltott a 8. § (2) bekezdésének II. fordulata szerint.

Ezért az *Alkotmány* által létesített tilalom alól törvény nem adhat kivételt, még oly módon sem, hogy az *Alkotmány*-ban engedett kivétel körét „hasonló kivétellel” bővíti. Ez a lehetőség ugyanis ellenkezne a jogforrások hierarchikus rendjével.

Noha az alkotmánybíráskodás a „jogrendszer teoretizálása”,⁴³⁵ és ennek eredményeként jogra vonatkoztatott elméleti értékeléseket követ, vagy állít fel, mindazonáltal, ha saját megállapítása szerint magának a vizsgálandó, tulajdonhoz való jognak nem tudja rögzíteni alkotmányban lévő szabály szerint⁴³⁶ létező, sérthetetlen lényegi tartalmát, annak mibenlétét, illetőleg a polgári jogi tulajdonjog ennek megfeleltethető részjogosítványát, akkor még ezen elméleti értékelési alapon történő ítélezés is ingoványos talajra kerül.

Mivel tehát az *Alkotmány* 13. §-a (2) bekezdésében, illetőleg az *Alaptörvény XIII. cikkének* (2) bekezdésében elhelyezett kivétel eleve a legmagasabb rangú jogszabályban szerepel, ezért ön maga a saját szabálya alól szabadon tehet kivételt, ahogyan ez minden jogszabálynak természetes velejárója. Vagyis, alkotmányosan nem lehet arra következtetni, hogy éppen e két szabálynál fogva a tulajdonhoz való jog lényegi, sérthetetlen tartalma fogalmilag nem is létezik, vagy ez csak esetről esetre meghatározott kritériumok alapján lenne megállapítható. Ez utóbbi jogértelmezési eredmény ugyanis azért nem lenne elfogadható, mert ezzel kétségbe vonnánk az *Alkotmány* 8. §-a (2) bekezdésének, illetőleg az *Alaptörvény I. cikk-e* (3) bekezdésének második mondatában szereplő, utolsó fordulat normatív tartalmát és annak kellően határozott voltát.

A 64/1993. (XII. 22.) AB határozat azonban arra az álláspontra helyezkedik, hogy mivel maga az *Alkotmány* megengedi akár a tulajdon közérdekből történő elvonását is, csak kapjon a tulajdonos ún. értékgaranciát, tehát pl. az *Alkotmány*-ban körül határolt kisajátítási

⁴³⁴ A *lex posterior* ..., és a *lex specialis* ... értelmezési alapelv „... csak az azonos szintű jogszabályok ütközésénél merül fel, hisz a magasabb lerontja az alacsonyabb jogszabályt (lex superior derogat legi inferiori), mely legfőbb elv mindhárom között.”, POKOL Béla: JOGELMÉLET Társadalomtudományi trilógia II., Századvég Kiadó, Bp., 2005., 223. old. első bekezdése.

⁴³⁵ BRAGYOVA András: Az alkotmánybíráskodás elmélete, KJK, MTA Állam- és Jogtudományi Intézet, Bp. 1994., 11. old. Bár Bragyova e teoretizálást elkülöníti a jogdogmatikától, mert utóbbit csak a hatályos jogszabályok értelmezendő látja megengedhetőnek (i.m. 13. old.), jelen sorok szerzője a jogdogmatikai tételeket szélesebb körre is vonatkoztatja.

⁴³⁶ *Alkotmány* 8. § (2) bekezdésének II. fordulata, illetőleg *Alaptörvény I. cikke* (3) bekezdésének utolsó fordulata

kártalanítást, ebből a határozat arra következtet, alkotmányos lehet a jogszabállyal, törvénnyel történő tulajdonelvonás is, csak nyerjen értékgaranciát a tulajdonhoz való jog jogosultja.⁴³⁷

Ha csak ebben az elméleti összefüggésben vizsgáljuk, valóban megállhat ez a vélemény. Ha azonban az *Alkotmány* tételes szabályának, a 13. § (2) bekezdésének fényében tekintünk rá, akkor már nem helyeselhető ez a megállapítás.

Ha ugyanis a fenti megállapítást összevetjük a határozat másik indokával:

„A tulajdon közjogi megterhelése az alapjogvédelem területén vagy a közhatalmi beavatkozás alkotmányellenességének kimondásához és így az alapul fekvő jogszabály megsemmisítéséhez vezet, vagy a teherviselés alkotmányosságának elismeréséhez, és legfeljebb az állaggarancia értékgaranciával való helyettesítéséhez.”,

akkor felvetődik a kérdés, vajon ez utóbbi megállapítás azt jelenti-e, hogy minden terhelés, vagy tulajdonelvonás alkotmányos lehet, csak valósuljon meg az értékgarancia követelménye. A kérdésre a Csepeli Nemzeti Szabadkikötő szabályozását elbíráló 45/1997. (IX. 19.) AB határozat adta meg a választ a Szabadkikötő ingatlanán tulajdonjoggal rendelkező személy indítványára (Indokolás III. 1. és 2. pont)

E határozatában elismerte az Alkotmánybíróság, hogy ha jogszabály bár formálisan nem is vonja el a tulajdont, de a tulajdonból, tulajdonjogból egy pusztán nyilvántartási adat fennmaradását engedi meg, ezzel a tulajdonjogot és a tulajdonhoz való jogot kiüresíti. A tulajdonhoz való jogot pedig azzal üresíti ki, hogy a tárgyat képező tulajdonjogot valójában megszünteti és a tulajdonhoz való jog lényegi tartalma alól maga a törvény tesz kivételt, mely kivétel nem tartozik az *Alkotmány*-ban megadott kivételek közé. Hozzátehetette maga a határozat még azt is, hogy a jogszabály nem engedi érvényesülni az alkotmányi kivételek közé tartozó kisajátítás egyik feltételét, az ún. értékgaranciát sem.

Ami azonban álláspontunk szerint az alkotmánysértés lényege, hogy a tulajdonhoz való jog lényegi tartalmát úgy sérti meg, hogy erre nem az *Alkotmány*-ban rögzített kivételek körében kerített sort. Ismételten szeretnénk kiemelni, hogy a tulajdonhoz való jog lényegét törvény kizárólag az alkotmányban rögzített kivételek esetében érintheti. Vagyis törvény nem bővítheti a tulajdonhoz való jog lényegi tartalmát védő alkotmányi szabály [*Alkotmány* 8. § (2) bekezdése] alól magában az alkotmányban megállapított kivételek körét, mert ez ellentétes lenne a jogszabályok hierarchikus rendjével. Tartalmilag, érdemben vélekedésünket támogatóként fogadhatjuk el az Alkotmány kommentárjában SALÁT Orsolya és SONNEVEND Pál azon értékelését eme alkotmánybírósági határozatról, amely értékelés nem is említi az értékgarancia nyújtásának hiányát, vagyis, a jogszabály alkotmányellenessége ennek hiánya nélkül is fennállhat.⁴³⁸

Bár az *Alkotmány* 13. §-ának (1) bekezdésétől eltérően, az *Alaptörvény*-ben speciálisan a tulajdonhoz való jogba történő közhatalmi beavatkozást általános jelleggel tiltó, külön szabály nincsen. Ennek azonban az az oka az, hogy – az *Alkotmány*-tól különbözően – az

⁴³⁷ 64/1993. (XII. 22.) AB határozat Indokolás IV. 1. pontja

⁴³⁸ SALÁT Orsolya—SONNEVEND Pál: A tulajdonhoz való jog, in: Az Alkotmány kommentárja, Bp., 2009. Századvég, a Csepeli Szabadkikötő ügyével foglalkozó 101 margináliája nem említi ezt a hiányosságot.

Alaptörvény a tulajdonhoz való jogot tételesen besorolja az alapvető jogok közé. Következésképp, az alapvető jogok, így tehát a tulajdonhoz való jog tiszteletben tartásának alaptörvényi követelménye, vagyis az *I. cikk* (1) bekezdésének mindkét mondata, továbbá (3) bekezdése második mondatának utolsó fordulata, éppen az alapjogok közé történt besorolása okán, kifejezetten vonatkozik a tulajdonhoz való jogra is, vagyis, ezért nem volt szükség a tulajdonhoz való jogba történő közjogi beavatkozás speciális tiltására.

Tehát ezt a jogot a törvényhozó is köteles tiszteletben tartani. Ezen felül észlelnünk kell azt is, hogy az *Alaptörvény I. cikke* (3) bekezdésének második mondatába, alkotmánybírósági határozatok nyomán felvett azon alapjogi megszorítás, tehát hogy „*Alapvető jog más alapvető jog érvényesülése vagy valamely alkotmányos érték védelme érdekében, a feltétlenül szükséges mértékben, az elérni kívánt céllal arányosan [...] korlátozható*”, a törvényhozó számára így adott felhatalmazás érvényesülése elé is bizonyos gátat vet éppen a (3) bekezdés második mondatának – az idézetből kihagyott – fenti megszorításból származó tilalma: „*az alapvető jog lényeges tartalmának tiszteletben tartásával korlátozható*”.

Következésképp, még az egyéb alapjogok érvényesülése érdekében nélkülözhetetlen, és a szükségesség—arányosság követelményét betartó törvényi korlátozás engedélyezése sem terjedhet addig, hogy az így megengedett törvényi korlátozás érinthesse a korlátozandó alapvető jog lényeges tartalmát. Ezért az *Alaptörvény* minden alapvető jogot védő *I. cikke* (3) bekezdésének második mondata szerint a jogalkotó – az alapjogok törvénnyel történő korlátozhatóságát megengedő felhatalmazását igénybe véve – **sem érintheti az egyébként így korlátozható alapjog lényeges tartalmát**, hiszen „*Alapvető jog más alapvető jog érvényesülése vagy valamely alkotmányos érték védelme érdekében, a feltétlenül szükséges mértékben, az elérni kívánt céllal arányosan az alapvető jog lényeges tartalmának tiszteletben tartásával korlátozható*”.

Ennélfogva az az álláspont, hogy az alapvető jog lényeges tartalmát az a meghatározás jelenti, mi szerint a szükségesség és arányosság mércéjének betartása védi az alapjog korlátozhatatlan lényegi tartalmát, valójában ellentmond a fenti második mondatnak. Hiszen e második mondat utolsó fordulata éppen, hogy többlet akadályt állít még a szükségesség és arányosság követelményét betartó, sőt másik alkotmányos alapjog érvényesülése érdekében meghozott törvényi korlátozás érvényesülése elé is, mert az ilyen törvény is csak a „*lényeges tartalmának tiszteletben tartásával*” korlátozhatja az érinteni kívánt alkotmányos alapjogot.

Azért bizonyos, hogy a kisajátítás érinti a tulajdonhoz való jog lényegi tartalmát, és ezáltal a kisajátítás a tulajdonhoz való jog lényegi tartalmának érinthetlensége alól való kivételt jelenti, mert a tulajdonhoz való jog nem lényegi tartalmát törvény normatív feltételek teljesítése esetén – a szükségesség és arányosság mércéjét betartva – egyébként is, külön alkotmányi felhatalmazás nélkül is érintheti. Mivel mindkét alkotmány azonban a kisajátításra adott, tételes felhatalmazást szerepelteti szövegében, ezért ez a felhatalmazás nyilvánvalóan túllép a tulajdonhoz való alapjog *nem* lényegi tartalmán, különben a két rendelkezés *duplum*, fölösleges lenne a nem lényegi tartalom korlátozhatóságára vonatkozó rendelkezéshez képest. A kisajátítás szinte dogmatikai szükségszerűség, nem

véletlen, hogy az alkotmányjogi összehasonlítás is azt mutatja, szinte mindegyik európai ország alkotmánya tartalmazza a kisajátítás kivételes jogintézményét.⁴³⁹

Éppen ezért, amikor az *Alaptörvény* külön tételes kivételt állapít meg, akkor ez a tulajdonhoz való jog lényegi tartalma érinthetlenségének szabálya alól való kivételt jelenti, mert hiszen az egyéb, nem lényegi tartalom korlátozására szóló tételes felhatalmazás az *Alaptörvény* I. cikk (3) bekezdésében szerepel.

Az I. cikk (3) bekezdése második mondatának utolsó fordulata miatt tehát alapvető a kérdés, vajon mi tartozik a tulajdonhoz való jog lényegi tartalmába, mert ennek ismeretében – a tartalmi különbség kimutatásával – **sokkal** könnyebb megtalálni az alóla kivett, tételes alkotmányi kivételeket is, illetőleg sokkal könnyebben elfogadható, hogy a kisajátítás is az egyik ilyen alkotmányi kivétel.

A Csepeli Nemzeti Szabadkikötő szabályozását elbíráló 45/1997. (IX. 19.) AB határozat előbb hivatkozott indokaiból hangsúlyozandó az a szabályozási tartalom, amelyik – minden egyéb tulajdonosi jogosítvány elvonásán túl – a tulajdont határozatlan időre forgalomképtelennek nyilvánítja. Azért indokolt jelezni ezt az alkotmánybíróági kiemelés, mert a vizsgált szabály a tulajdonos tulajdonátruházási akaratának érvényesíthetőségét zárja ki, igaz, nem abban az értelemben, hogy a tulajdonos akarata ellenére veszt el tulajdonjogát, hanem pozitív értelmében, tehát, hogy a tulajdonos olyképpen nem gyakorolhatja tulajdonának elidegenítését célzó akaratát, hogy keresztül vihetné tulajdonának átruházását. Vagyis, a korlátozás a tulajdonosi akarat pozitív módon történő gyakorlását gátolja, azaz tulajdonát nem idegenítheti el, ami – mint majd vélhetően látni fogjuk – igen közel van azon tulajdonjogi részjogosítványhoz, ami megfeleltethető a tulajdonhoz való jog lényegi tartalmának.

A tárgykörben fordulatot hozó 64/1993. (XII. 22.) AB határozatot követően is születtek döntések a tulajdonhoz való jog lényegi tartalmát illetően.

A 28/2006. (VI. 21.) AB határozat az önálló orvosi rendelő működtetésére vonatkozó, ún. orvosi működtetési jogot az *Alkotmány* 13. § védelme alá tartozónak ítélte, még a fordulatot hozó 64/1993. (XII. 22.) AB határozat előtti, 17/1992. (III. 30.) AB határozatban már megjelent azon értelmezésre figyelemmel, hogy az *Alkotmány* 13. §-ának (1) bekezdése a tulajdonjogon túlmenően a vagyoni értékű jogokra is kiterjed.⁴⁴⁰

E működtetési jogot szabályozó 2000. évi II. törvényben (*Öotv.*) és felhatalmazása alapján kiadott 18/2000. (II. 25.) Korm. r.-ben (*Vhr.*) meghatározott korlátozások miatt ezek egyes szabályait az *Alkotmány* 13. §-ába ütközőnek ítélte az Alkotmánybíróság (Indokolás III. 2. pont).

⁴³⁹ 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.

⁴⁴⁰ „Az Alkotmánybíróság *elvi éllal* mutat rá arra, hogy az *Alkotmány* 13. §-ának (1) bekezdése nemcsak a tulajdonjog, hanem az azzal összefüggő *minden vagyoni jog* biztosítására vonatkozik.” Indokolás II. 6. pont harmadik bekezdése

Tehát azért találta e szabályozást tulajdonhoz való jogot sértőnek, mert a vizsgált jogszabály úgy rendelkezett, hogy ha 6 hónap alatt nem történik meg az orvosi működtetési jognak – a helyi önkormányzat által is elfogadott – jogutód orvos javára való átruházása, akkor megszűnik az orvosi működtetési jog. Vagyis lényegében a jogosult akarata ellenére megszűnik a működtetés joga. S ezt a szabályt – a 6 havi határidő rövideje miatt – az Alkotmánybíróság az *Alkotmány* 13. §-ába ütközőnek ítélte.

S valóban, a tulajdonos tulajdona iránti érdektelenségét feltételező, az ingók találásának —, s ezzel az elveszett, de más által megtalált ingó dolog tulajdonának megszűnését rendelő — szabálya és az általa az új tulajdonszerzéshez, illetőleg a tulajdon elvesztésére megszabott határidő hossza is kétszerese volt az orvosi működtetési jog fenntartására szabott 6 havi határidőnek.⁴⁴¹

Még ha esetleg arra gondolnánk is, hogy a korábbi szabály hatályba lépése (1960) óta eltelt sok évtized alatt, de főleg a rendszerváltozást követően jelentősen fölgyorsult az élettempó, jelezzük, a *Ptk.* megfelelő szabálya fenntartotta ezt az egy éves határidőt, és csak előállatra rövidítette azt le 3 hónapra.⁴⁴² Ami azonban az alkotmánysértés szempontjából döntő fontosságú, hogy a találás szokásos tárgyainak értéke aligha lett volna összevethető egy önálló orvosi rendelő működtetésére vonatkozó, meglehetősen piacbiztos, vagyoni értékű jogának értékével.

Bár az önálló orvosi rendelőre vonatkozó ún. orvosi működtetési jog polgári jogi értelemben nem azonosítható a tulajdonjoggal, s a határozat is csupán alkotmányos védelmét illetően vonta ezt a jogot az *Alkotmány* 13. §-ának (1) bekezdésének hatálya alá, e működtetési jog egy vonatkozásában, mégpedig éppen az alkalmazott alapjog sérthetetlen alkotmányjogi lényegét illetően, mégis jól összevethető a tulajdonos azon egyoldalú rendelkezési jogát gyakorló, tulajdonátruházó, dologi jogi akaratnyilatkozatával (*animus*), amelynek ellenében a tulajdonjog nem vonható el. Tehát a tulajdonhoz való jog lényegi tartalma abban áll, hogy a tulajdonosi akarat (*animus*) ellenében – tételes alkotmányi kivételes felhatalmazásokon túl – még jogszabály sem vonhatja el a tulajdonjogot.

A tulajdonhoz való jog lényegi tartalmának sérthetetlenségét kimondó tilalom és e tilalom alól megállapított alkotmányi kivételek meghatározásához igen fontos hozzájárulás az elkobzás és a vagyonelkobzás büntetőjogi intézkedéseinek alkotmányosságát vizsgáló 33/2002. (VII. 4.) AB határozat is, amelyik áttekintette az elkobzás szabályait.⁴⁴³ Ennek során az Alkotmánybíróság elemezte az akkor hatályos büntető törvénykönyvnek

⁴⁴¹ 1959. évi IV. tv. 129. § (1) b) pontja szerint a találó „... megszerzi a tulajdonjogot, ha ... a tulajdonos a találástól számított egy éven belül a dologért nem jelentkezett.”. Az a) pont szerint a találónak mindent, amit a jogszabály előírt, meg kell tennie ahhoz a tulajdonos a dologát visszakaphassa.

⁴⁴² 5:54. § (1) bekezdés b) pontja.

⁴⁴³ Több jogirodalmi vélemény is azt fejt ki, hogy pl. „Az előző bekezdésben foglaltak nem korlátozzák az államok jogát olyan törvények alkalmazásában, melyeket szükségesnek ítélnék ahhoz, hogy a javaknak a köz érdekében történő használatát szabályozhassák, illetőleg az adók, más közterhek vagy bírságok megfizetését biztosítsák.”, Wolters-Kluwer Kiadó, Nagykomentárja Magyarország Alaptörvényéhez, szerző: ÁRVA ZSUZSANNA, („Alaptörvény XIII. cikkéhez: 1. A tulajdonhoz és az örökléshez való jog” címszó alatt, 2023. január 1. időállapotú, 2023. évi Jogtár-formátumú kiadás, ISBN 978-963-594-201-5).,

idevonatkozó szabályait, amelyek az intézkedések között sorolják fel az elkobzást és a vagyonelkobzást.⁴⁴⁴

Az elkobzás és vagyonelkobzás mint büntetőjogi intézkedés kapcsán is elsősorban az a kérdés, vajon az alkotmány ad-e kivételes jogcímet a vagyontárgy tulajdonának közhatalmi okból történő elvonására, azaz a tulajdonnak — a tulajdonos elidegenítéshez fűződő rendelkezési joga, tulajdonátruházási akarata ellenében történő — megszüntetésére. Mivel a tulajdonjog a tulajdonhoz való alkotmányos jog tárgyát képezi, ezért az tulajdonhoz való alkotmányos jogot érinti, ha a tulajdonjogot elvonják.

Miként fentebb vélhetően kimutattuk, ha közhatalmi intézkedés elvonja a tulajdonjogot és egyúttal nem nyújt értékgaranciát, akkor bizonyos, hogy a tulajdonhoz való alkotmányos alapjog lényegét érinti, sőt ezzel ki is üresíti a tulajdonhoz való jogot. Mégis sor kerülhet ilyen intézkedésre, ha ennek alkotmányos jogalapja kivételként tételesen szerepel az alkotmányban, vagy a kivétel az alkotmány valamely tételes szabályából egyértelműen, aggálymentesen levezethető.

Ekképpen tehát kétséget kizáróan igaz, hogy a marasztalt fél tulajdoni tárgyának elvétele, tulajdonjogának megszüntetése, bár akarata ellenében történik, mégis ez az eljárás alkotmányban szereplő kivételen alapul. Vagyis bizonyos, hogy a tulajdonhoz való alkotmányos jog lényegét érintő közhatalmi intézkedés kivételt megteremtő, alkotmányjogi jogcíme aggálymentesen megtalálható akár az *Alkotmány* 2. §-a (1) bekezdésének átfogó jellegű rendelkezésében, akár az *Alaptörvény B) cikkének* (1) bekezdésében.

Nem azért elfogadott ez minden árutulajdonjogra épülő, azt védő jogállami jogrendben, mert „másik” alapjog érvényesülése érdekében történik e „korlátozás”, valójában tulajdonelvonás, hanem mert a polgári jogegyenlőségen alapuló jogrend alapját képező a jogállamiságnak elfogadottan részét képező jogbiztonság követelményéből ez egyenesen következik. Polgári jogegyenlőségen alapuló jogrendben ugyanis megítélt vagyoni követeléseinket nem magunk közvetlen – többnyire fizikai – erejéből szedjük be,⁴⁴⁵ hanem ezt rábízuk a jogállamra. Vagyis összegezve: ez a jogállamiság előnyeért fizetendő ár.

Fordított értelmezés esetében ugyanis hiányozna a jogbiztonság zárókövét jelentő közhatalmi intézkedés alkotmányos alkalmazhatósága. *A contrario*, bizonyossággal

⁴⁴⁴ 1978. évi IV. törvény 70. § (1) bek. 5. és 6. pont, illetőleg 77. és 77/B. §.

⁴⁴⁵ Ahogyan a rendi joggal ezzel a jogállami felfogással szembenálló, alapvető ellentétét jól fejezte ki Mikszáth, XIX. sz. végi Magyarországon feltámadott középkori, szigetvári hősének az a felháborodása, amikor az akkori miniszterek számon kérték rajta, hogy a neki kellemetlenkedő embereket miért fogta el és őrizte láncon bankjának pincéjében:

„– Az isten szerelméért, hát mért teszel olyanokat?

– Alkalmatlanok voltak nekem: egyike-másika egyenesen gorombáskodott. [...] És ilyeneket én nem tűrök.

Valósággal érthetetlen volt Zrínyi előtt a két miniszter ijedt képe és sopánkodása. Hiszen ő nem rosszból tette. Azok az emberek, akiket ő elfogatott, mind vétettek ellene. [...] Azt hibáztatják, hogy ha valami panasza van valaki ellen, mért nem fordul a hatósághoz. De csak nem alkalmatlankodhatik minden pizslicsár dologért másoknak. Hát nem jobb az a hatóságoknak, ha valaki magától végzi el a maga dolgát?”, Mikszáth K. Új Zrínyiász, Talentum Diákkönyvtár, Akkord Kiadó, 2004, Bp., 153. oldal.

megállapítható, hogy a jogbiztonság követelményének érvényesüléséhez kétségtelenül nélkülözhetetlen ezen végrehajtói intézkedés — az alkotmányok elején rögzített, jogállamiságra vonatkozó rendelkezés részeként — kivételt jelent a tulajdonhoz való jog lényegi tartalma érinthetetlenségének alkotmányi tilalma alól.

Kérdés, vajon az elkobzás, vagyonekobzás büntetőjogi intézkedése ebbe a körbe beletartozik-e. Az erre adandó választ a jogirodalmi vélemények ismertetése nyomán látjuk kifejthetőnek.

A tulajdonos akarata ellenére történő tulajdonvesztésnek másik, egyúttal azonban közvetlen, tételes alkotmányi szabályon alapuló jogcíme a kisajátítás.

A kisajátítás, alkotmányban szabott, kivételes jellegének körül határolására az AB több határozatot is hozott.⁴⁴⁶

Ezek szerint akkor teljesül a kivételesség követelménye, ha

- elkerülhetetlen a tulajdon elvonása a megcélzott közérdek eléréséhez (479/B/1993. AB határozat),
- csak tulajdonelvonással valósítható meg a közérdek [7/2006. (II. 22.) AB. határozat Ind. IV. 1.2. pontja],
- „csak azon az ingatlanon valósítható meg a közcél” (479/B/1993. AB határozat).

A kivételesség pedig a kisajátításra vonatkozó egyik olyan követelmény, amelyik a tulajdonhoz való jog lényegi tartalmának védelme szempontjából különösen fontos, mert éppen e sajátos, a kisajátításra vonatkozó kivételesség követelménye miatt a kisajátítás nem válhat széleskörűvé, általánossá, hanem csak egyedi esetekben valósulhat meg. A kivételességgel kapcsolatban hozott és fentebb idézett alkotmánybírósági megállapítások léte tehát fontos ahhoz, hogy a kisajátítás valóban csak kivételes jelenség lehessen.

Ezen kivételek egyike tehát a kisajátítás, amelynek követelményeit az *Alkotmány* 13. §-ának (2) bekezdése, illetőleg az *Alaptörvény XIII. cikkének* (2) bekezdése állapítja meg. A tulajdon elvonásának másik két alkotmányos esete (a már jelzett bírósági végrehajtási árverési vétellel való tulajdonvesztés, tulajdonszerzés és a külön említendő, kivételes, különleges jogrend szabálya alapján elrendelhető korlátozás⁴⁴⁷) is csak az alkotmányban meglevő, tételes kivétel folytán minősül alkotmányosnak.

Az *Alaptörvény* elfogadásával nem változott meg az Alkotmánybíróság álláspontja a tulajdonhoz való alapjogról. Az 5/2016. (III. 1.) AB hat. [31] pontja, a 18/2015. (VI. 15.) AB hat. [26] pontja és a 25/2015. (VII. 21.) AB hat. [59] pontja fenntartotta az alapvetően a 64/1993. (XII. 22.) AB határozattal elfogadott álláspontot.⁴⁴⁸

⁴⁴⁶ E határozatokat SALÁT Orsolya—SONNEVEND Pál: A tulajdonhoz való jog, in: Az Alkotmány kommentárja, Bp., 2009. Századvég, 483. sk. 6.2.2.2. pont [112]–[115] marginália kigyűjtése alapján közöljük.

⁴⁴⁷ *Alaptörvény* 52. cikk-ének (2) bekezdése

⁴⁴⁸ E határozatokat az Alaptörvény Kommentárjából gyűjtöttük ki (Nagykommentár Magyarország Alaptörvényéhez, szerk.: ÁRVA ZSUZSANNA, Wolters-Kluwer, 2023. elektronikus változat, XIII. cikk-hez fűzött magyarázat 1. pont harmadik bekezdés).

Az *Alaptörvény* elfogadását követően az *Alaptörvény* alapján hozott alkotmánybírósági határozatok közül az 5/2021. (II. 9.) AB határozatnak olyan törvény felülvizsgálatát kellett elvégeznie, amelyről megállapította, hogy az kétségtelenül tulajdonelvonást rendelt el megfelelő értékgarancia nyújtása nélkül, azonban nem ingatlanokra, hanem kizárólag ingókra nézve. Az *Alkotmány*-nak és a *Alaptörvény*-nek a kisajátításra vonatkozó tételes szabálya ugyanis kifejezetten nem tartalmazza azt a korlátozást, hogy a kisajátítás csak ingatlan terhére alkalmazható. Ilyen megszorítást csak a kisajátításról szóló 2007. évi CXIII. tv. 1. §-ának (1) bekezdése tartalmaz. Mivel azonban sem ez a törvény, sem az *Alaptörvény* nem tartalmaz olyan megjelölést, hogy a kisajátításról szóló törvény sarkalatos jellegű lenne, ezért ennek megszorító szabálya külön törvényre nem irányadó.

3.2. Jogirodalmi vélemények áttekintése

A jogirodalomban elsőként VÖRÖS Imre alkotmánybíró kereste a választ tanulmányunk címbeli kérdésére. Mielőtt válaszait taglalnánk, előtte jeleznünk kell, hogy – különvéleményével – ő nyitotta meg a vitát az Alkotmánybíróság 64/1993. (XII. 22.) AB határozatnak arról a megállapításáról:

„Az alkotmányos tulajdonvédelem terjedelme mindig konkrét; függ a tulajdon alanyától, tárgytól és funkciójától, illetve a korlátozás módjától is.”.

VÖRÖS Imre jogirodalmi álláspontja a következő:

„[...] így a mindig csak esetről esetre meghatározható terjedelmű tulajdonvédelem (ld. a határozat IV. 1. pont 4. bekezdését) teljes jogbizonytalanságot teremt a tekintetben, hogy mely esetben fogja az Alkotmánybíróság a tulajdon állagát – azaz magát a dolgot, vagy a vagyoni értékű jogot – védeni, s mikor csak az értéket. A tulajdonos tehát nem tudhatja előre, hogy mikor kell a »közhatalmi korlátozást minden ellenszolgáltatás nélkül eltűrní, illetve mikor tarthat igényt kártalanításra tulajdonosi jogai korlátozásáért« (ld. a határozat IV. 2. pont 1. bekezdését).”⁴⁴⁹

Címbeli kérdésünkre, az 1994-ben megjelent könyvében⁴⁵⁰ adott válaszait az alábbiakban idézzük:

„A polgári jogi tulajdonjog *elvonására* tehát – eltekintve a fenti más alkotmányos rendelkezések hatálya alá tartozó említett jogintézményektől – *nincs alkotmányos lehetőség*. A tulajdonjog bármilyen elvonása (ha nem kisajátítás, adózás, vagy elkobzás formájában történik) sérti az Alkotmány 13. § /1/ bek.-ét, ezért alkotmányellenes. Ez a rendelkezés a polgári jogi tulajdonjog elvonása ellen feltétlen és abszolút védelmet biztosít.”, i.m. 58. old. ue. bek.

Annak ellenére igen fontosnak látjuk e három mondat irányultságát, hogy a második mondat zárójelben felsorolt kivételeinek alkotmánybeli jogcímét nem jelöli meg a szöveg. Azért látjuk jó irányúnak a keresést, mert rátapint az *Alkotmány*-ban kialakított jogi helyzet lényegére, vagyis arra, hogy a 13. § (1) bekezdése a beavatkozás főszabályi tilalmát állapítja meg, míg az ezt követő (2) bekezdés – e főszabály alól az *Alkotmány*-ban tett,

⁴⁴⁹ VÖRÖS Imre: A tulajdonjoghoz való jog az Alkotmányban, Acta Humana Emberi jogi közlemények 18-19.sz. (1995.),154-169. oldal, 163. oldal 2.4. pont első bekezdése.

⁴⁵⁰ VÖRÖS Imre: A tulajdonhoz való jog és az önkormányzatok, Települési Önkormányzatok Országos Szövetsége, Bp.,1994.

egyik – kivételt jelenti, hiszen a magyarázatban itt szerepel a kisajátítás mint a zárójelben említett kivételek első esete. Első mondatának gondolatjeles szövegrészében az alkotmányos kivételekre utalva VÖRÖS Imre a kisajátítást, az adózást és az elkobzást említi előzőekben is.

A kisajátításra mint tételes kivételre épített alkotmánybeli szabályozási mód felismeréséből adódhatott volna az a következtetés, hogy a 13. § (1) bekezdésének mint főszabályi tilalom alól kivett esetek, és főleg ezek jogcímét adó szabályhelyek magában az *Alkotmány*-ban keresendők, ahogyan erre, ha nem is kifejezetten, de utal az a kifejezése: „A polgári jogi tulajdonjog *elvonására* tehát – eltekintve a fenti más alkotmányos rendelkezések hatálya alá tartozó említett jogintézményektől – *nincs alkotmányos lehetőség*.” Ez az igen korai és helyes irányú megközelítés az általa „*említett alkotmányos ... jogintézmények*” pontos megjelöléséig azonban nem jutott el, hiszen a zárójelben szereplő két másik eset közül a tulajdon terhére történő adóbeszedésre vonatkozó felhatalmazás valójában nem szerepel külön kivételként az *Alkotmány*-ban, mert ezeket VÖRÖS Imre feltehetően az Emberi Jogok Európai Egyezménye Első Kiegészítő Jegyzőkönyvének 1. cikkéből, annak is második bekezdéséből⁴⁵¹ idézte. Ehhez kapcsolta azután a tételes magyar jogban található, de az *Alkotmány*-ban nem szereplő, a tulajdonos akarata ellenében történő tulajdonvesztést jelentő elkobzást.⁴⁵²

Nem észlelte ugyanis, hogy nem csupán az adók beszedése járhat a tulajdonnak – a tulajdonos akarata ellenében történő – elvonásával, hanem az ilyen tulajdonelvonás része a minden bírói marasztaló határozat végrehajthatóságának, amely minden kétséget kizáróan a tulajdonos akarata ellenére megvalósuló, ráadásul kártalanítás nélküli tulajdonelvonást jelent.

Viszont a végrehajtás során, a kényszerárverési vétellel történő tulajdonelvonásnak alkotmányjogi jogcíme megtalálható az *Alkotmány* 2. §-ában kiemelt jogállamisági alaptétel legfontosabb részében, a jogbiztonság követelményében, mert utóbbinak mintegy a zárókövét jelenti. A felismerés elmaradásának azonban idézett szerzőn kívül álló okai is voltak, mert ekkoriban még a megtalált egyik kivételnek, a kisajátításnak tulajdonjogon belül való helye és szerzőmódja is vitatott volt.

Más a helyzet az elkobzással és vagyonelkobzással, amelyek közül az első ráadásul nemzetközi szerződés, az uniós jog kötelező szabálya alapján áll; e két tulajdonelvonási jogcímről azonban DRINÓCZI Tímea és más szerzők véleményének ismertetését követően próbálunk véleményt alkotni.

A kisajátítás tulajdonjogi és alkotmányjogi dogmatikai jellemzői után visszatérhetünk ahhoz, hogy VÖRÖS Imre szerint miben is áll a tulajdonhoz való jog korlátozhatatlan lényegi tartalma, tehát az mire kötelezi az ekként címzett államot. Ennek mibenlétére az

⁴⁵¹ „Az előző bekezdésben foglaltak nem korlátozzák az államok jogát olyan törvények alkalmazásában, melyeket szükségesnek ítélnék ahhoz, hogy a javaknak a köz érdekében történő használatát szabályozhassák, illetőleg az adók, más közterhek vagy bírságok megfizetését biztosítsák.”, az *Egyezmény*-nek az 1993. évi XXXI. tv. 2. §-ával kihirdetett szövege.

⁴⁵² 1959. évi IV. tv. 120. § alapján hatósági határozattal való tulajdonszerzés.

Acta Humana-ban 1995-ben megjelent tanulmánya német szerzőt idézve egyfelől a negatív tartalmú ún. státuszgaranciát (ne avatkozzon be a tulajdonjogba), másfelől az intézményi garanciát jelöli meg. Ez utóbbi intézményi garancia tartalmáról ugyan maga az idézett német szerző⁴⁵³ is elismeri megfogalmazásának határozatlanságát, mindazonáltal a rendelkezési, mindenekelőtt az elidegenítésre vonatkozó jogosítvány gyakorlásának garantálását érti rajta.⁴⁵⁴ Tehát igen közel járunk ahhoz, hogy a tulajdonos *animus*-ának védelme jelenti az alkotmányos tulajdonvédelem garanciájának lényegét, a tulajdonhoz való alapjog sérthetetlen tartalmát.

LÁBADY Tamás alkotmánybíró 2000-ben írott tanulmányában fejtette ki álláspontját az alkotmányos tulajdonvédelemről.⁴⁵⁵

A földtörvény ügyében hozott 21/1990. (X. 4.) AB határozatról megállapítja:

„Így kimondta a bíróság a *kisajátítás és az államosítás azonos alkotmányi feltételeit* annak hangsúlyozásával, hogy az Alkotmány 13. § (2) bekezdése olyan garanciális szabály, amely a tulajdon törvénnyel való elvonására is irányadó, (amiből *a contrario* következik, hogy a testület álláspontja szerint az *államosítás alkotmányosan megengedhető*).”⁴⁵⁶

Az államosítást megengedhetőnek tartó véleményéhez illeszkedett az az értékelése, hogy a 7/1991. (II. 28.) AB határozat hibájának tekintette: a tulajdonhoz való jogot a szabadságjogokkal azonos alkotmányjogi státuszba helyezi, viszont erénye, hogy azt az alapjogok hierarchiája végén állónak tekinti.⁴⁵⁷

Úgy véljük, hogy a hazai alkotmányi szabályok⁴⁵⁸ azt jelentették, hogy a lényegi tartalom érintése csak tételes alkotmányi, kivételes felhatalmazás alapján történhetett meg. Ráadásul, a kiindulópontnak tekintett kisajátítás első feltétele, vagyis kivételes volta külön is akadályozta a normatív jellegű tulajdonelvonást. Itt is megjegyezve, hogy az *Alkotmány* értelmezésére rendelt Alkotmánybíróságnak sem lehetett jogköre az *Alkotmány*-ban található kivételes szabály kiterjesztő értelmezésére.

Címbeli kérdésünk szempontjából a Lábady által hivatkozott, a *Hawaii Housing Authority v. Midkiff* ügyben az USA Legfelsőbb Bírósága által elbírált tulajdonelvonó jogszabály alkotmányjogi vitájával kapcsolatban⁴⁵⁹ e döntésben két dogmatikai szempontot látunk figyelemre méltónak: egyrészt, hogy az árutulajdonjog kritériumainak meg nem felelő tulajdon és tulajdonjog nem érdemelt jogállamiság szerinti alkotmányos tulajdonvédelmet, hiszen még a törzsi időkből fennmaradt, örökölt oligopóliumot okozó ingatlanok tulajdonának elvonása nem kisajátítással történt. Másrészt bár törvénnyel történt a tulajdonelvonás, mégis előre meghatározható számú egyedi esetekre, ingatlantulajdonokra

⁴⁵³ Walter LEISNER: Eigentum. In: Handbuch der Staatsrechts. Heidelberg (1989.) 1030.

⁴⁵⁴ W. LEISNER i.m. uo.

⁴⁵⁵ LÁBADY Tamás: A tulajdonvédelem változása az Alkotmánybíróság gyakorlatában, in: Tíz éves az Alkotmánybíróság, szerk.: BITSKEY BOTOND, kiadó: Alkotmánybíróság, Bp. 2000.

⁴⁵⁶ LÁBADY i.m. 149. o. II. 2. pont második bek.

⁴⁵⁷ LÁBADY i.m. 158. oldal második és utolsó bekezdése.

⁴⁵⁸ Tehát az *Alkotmány* 13. §-ának (1) és (2) bekezdése, a főszabály szerinti beavatkozási tilalom és ehhez képest a (2) bekezdésbeli kivétel viszonya, továbbá a tulajdonhoz való jog alapjogi jellegének elismertsége, valamint a 8. § (2) bekezdésének az alapjog lényegi tartalmának törvény számára jelzett érinthetetlensége.

⁴⁵⁹ LÁBADY i.m. 150. o. 3. pont

vonatkozott, tehát a tulajdonelvonó szabályozás nem normatív volt az alkotmányjogi felülvizsgálat tárgya, és megfelelő, *due process* szerinti eljárást rendelt a tulajdonelvonás vitathatóságára. Mindezt LÁBADY a rá jellemző tömörséggel összegezte: „*A tulajdonkoncentráció lebontása tehát közcélú.*”.

A lakás nem lakás céljára való kiadhatóságát korlátozó szabály megsemmisítéséről döntő 36/1991. (VI. 20.) AB határozat kapcsán LÁBADY megjegyzi: *ekkor még a tulajdonosi rendelkezési jog korlátozhatatlanságát* vallotta az Alkotmánybíróság.⁴⁶⁰

Az ún. második kamatadó ügyben hozott 32/1991. (VI. 6.) AB határozatról szintén tömören rögzíti: nemzetközi színvonalra állítja át az állami beavatkozás lehetőségét. Itt csak utalunk arra a külön tanulmányban kifejtett álláspontunkra, hogy ha a magyar alkotmány szigorúbb tulajdonvédelmi szabályt rögzít, mint akár nemzetközi egyezményünk, akkor azt látjuk indokoltnak, hogy a magyarországi tulajdonosra a magyar alkotmány rendelkezése legyen irányadó az Alkotmánybíróság ítékezésében.⁴⁶¹

A fordulatot hozó 64/1993. (XII. 22.) AB határozat védelmében – a határozathoz hasonlóan – LÁBADY idézi az *EJEB James and Others Judgement of 21 February 1986, Series A, no. 98.* ügyben hozott ítéletét. Az *EJEB* ezen ítéletének álláspontjáról megkíséreljük a tulajdonhoz való jogunk dogmatikai támpontjait megfogalmazni, legalábbis ezen *EJEB*-ítélet, említett AB határozatban történt alkalmazásának viszonylatában. Az *Alkotmány* szabályaiból és az alkotmánybírósági határozatok áttekintése nyomán úgy véljük, alkotmányos tulajdonvédelmi rendszerünknek az a dogmatikai sajátossága, hogy a tulajdonos tulajdonátruházási akarátát, tehát az *animus* védelmét határozza meg ezen alapjog lényegi tartalmaként, s a védelem szabályait akként állapítja meg, hogy főszabályként tiltja a törvényhozó számára e lényegi tartalom érintését, azaz a tulajdonos akarata ellenében elrendelt tulajdonvesztését, kivéve azokat az eseteket, amelyeket tételesen maga az *Alkotmány* kivételképpen megállapít, vagy amelyet az *Alkotmány* alaptételéből aggálymentesen lehet levezetni. Úgy véljük, minden más esetben a tulajdonos akarata ellenére történő tulajdonelvonás alkotmányosértő, függetlenül az értékgarancia esetleges nyújtásától.

Ezt a felfogást egyáltalában nem tekintjük saját, kizárólagos álláspontunknak, hiszen éppen az *EJEB James and Others*-ügyében a tulajdonelvonást szenvedett tulajdonosok részéről vetődött fel kérelmük jogalapjaként, ahogyan ezt maga az ítélet indokolása rögzítette: „*They submitted that the Act has ... (iii) compelled the applicants to sell the properties, against their will*”. Tehát elismerten maguk a kérelmezők hivatkoztak arra, hogy tulajdonosi elidegenítési akarataik ellenére történt meg tulajdonvesztésük, amit ők alkotmányellenesnek, vagy – az *EJEB* vonatkozásában – *Egyezmény*-ellenesnek tekintettek. Valójában itt az árutulajdonjogra és a jogállamiságra, polgári jogegyenlőségre alapozó jogrendszerek dogmatikai sajátosságáról van tehát szó.

⁴⁶⁰ LÁBADY i.m. 155. o. u. bek. és köv. o.

⁴⁶¹ Pesta János: Mi a tulajdonhoz való jog sérthetetlen, lényegi tartalma? Európai Jog 2024/1 41. old. II. hasáb u. bekezdése, sk.

Hiszen Anthony M. HONORÉ-nak a tulajdonjogról szóló, 1961-ben született művét a *common law* angol tulajdonjogi irodalma a megjelenése óta irányadónak tekinti, amelyben a tulajdonjog általánosan észlelt, tehát még az akkori Szovjetunió személyi tulajdonra vonatkozó szabályait is ideértve sorolta fel a tulajdonjog jellemzőit.⁴⁶² Ezek között szerepelt a 6. pontja alatt a „*The Right to Security*”, amelyben a tulajdonjog két korlátját, a *bankruptcy*-t és az *execution for debt*-et állapította meg.⁴⁶³

Fenti megállapítását HONORÉ árnyalja azzal, hogy a tulajdon biztonságához való jog együtt értendő az állami vagy más hatóságok által alkalmazott kisajátítás jogcímével, ami megfelelő kártalanítás fizetése mellett lehetséges. Ehhez azonban hozzáfűzi, hogy ha általánosá válik felhatalmazás a kisajátítás alkalmazására csak legyen meg a kártalanítás, akkor az lényegében a tulajdonjog felszámolásának lehetőségével válik azonossá, mert az elmosza azt az alapvető különbséget, ami a jogszerű és a jogellenes magatartást élesen elválasztja a jogrendszerben, ugyanis a dolog feletti kizárólagos jogot egyszerű (kötelmi) követelésre redukálja.⁴⁶⁴

Tehát a kisajátítási kártalanítási igény, ami végül a kisajátítás nyomán marad a tulajdonhoz való jogból (mert a tulajdonból semmi sem marad), nem azonosítható a dolgokon (meghatározott dolgokon) fennálló tulajdonjoggal. Márpedig az „államosítás” általában véve értett lehetősége nem az egyedileg meghatározott esetekre korlátozott, tehát nem a kivételes jellegű kisajátítás körébe tartozik.

Bár LÁBADY kifejezetten nem említi azt a felfogást, amit később DRINÓCZI Tímea támogat,⁴⁶⁵ hogy a tulajdon helyettesíthető volta az alkotmányos tulajdonvédelmet az értékgaranciára korlátozza, mégis véleménye ezt tükrözi, mivel – követve a 64/1993. (XII. 22.) AB határozatot – a tulajdonelvonás és a tulajdonkorlátozás elleni alkotmányos védelem módjának különbségét háttérbe szorítja.⁴⁶⁶

DRINÓCZI Tímea idézett művében mindazonáltal VÖRÖS Imre álláspontjából indítja megállapításait:

„A tulajdonhoz való jog – a történeti kialakulásában és napjainkban is – az állammal szembeni olyan *közjogi igényt* is kifejez, amely alapján az államnak alapvetően és főszabályként – kivételes esetektől eltekintve, amelyeket azonban szintén az Alkotmánynak kell tartalmaznia – tartózkodnia kell az alapjog alanyának tulajdonosi pozíciójába való *behatolástól*.”⁴⁶⁷

Itt két fontos körülményre irányítja figyelmünket: egyfelől az *Alkotmány* tulajdonvédelmi szabályainak szerkezete arra az általános tilalomra épít, hogy az államnak tartózkodnia kell

⁴⁶² HONORÉ, A. M.: 'Ownership' (1961), in *Oxford Essays in Jurisprudence*, szerk.: A. G. Guest, Oxford: Oxford University Press, pp. 107–147., **forrásként felhasznált másodlagos közlése**: Journal of Institutional Economics (2013), 9: 2, 223–255 © Millennium Economics Ltd 2012 doi:10.1017/S174413741200032X First published online 21 December 2012.

⁴⁶³ Eredeti forrásban HONORÉ i.m. 119. oldal, másodlagos közlésben 235 oldal.

⁴⁶⁴ HONORÉ i.m. eredeti közlés 119. o. és sk., másodlagos közlés 236. o. második bek.

⁴⁶⁵ „A tulajdon helyettesíthetősége miatt nem tartható az a megállapítás, miszerint ez az alapjog nem fokozható le az értékgaranciára.”, DRINÓCZI Tímea: GAZDASÁGI ALKOTMÁNY ÉS GAZDASÁGI ALAPJOGOK, Dialóg Campus Kiadó, Bp.–Pécs, 2007. 195. old.

⁴⁶⁶ LÁBADY i.m. 163. o. első bekezdése.

⁴⁶⁷ DRINÓCZI: i.m. 186. old. 2. pont második bekezdése; kiemelés tőlünk.

a tulajdonjogba közjogi eszközökkel történő közvetlen beavatkozástól. Ezzel szemben tehát pl. a VÖRÖS Imre által idesorolt vagyoadó (vagyoadóruházási illeték),⁴⁶⁸ bár szintén közjogi beavatkozás, mégsem tartozik e tilalom alá, s – dogmatikailag nem –, bár nem azért, mert az *EJEE* Első Kiegészítő Jegyzőkönyvének 1. cikke ezt kivételként a második bekezdésében megemlíti, hanem mert az adókiadás, adóbevallás mégsem korlátozza közvetlenül a tulajdonos egyetlen jogának gyakorlását sem. Igaz, DRINÓCZI kifejezetten nem emeli ki, hogy a tulajdonhoz való jog lényegi tartalmát is csak akkor lehet a törvényhozónak érintenie, ha ehhez tételes *Alkotmány*-beli felhatalmazásra támaszkodhat, szóhasználatát mégis egyértelműen erre utal: „*kivételes esetektől eltekintve, amelyeket azonban szintén az Alkotmánynak kell tartalmaznia ...*”.

Ez a megállapítása pedig kiemelkedő fontosságú, mert – részint tételes alkotmányjogi, részint dogmatikai – követelményre hívja fel a figyelmet azzal a kíváncsisággal, hogy ezen általános beavatkozási tilalom alól adható kivételeknek az *Alkotmány*-ban kell szerepelniük. Következésképpen, ilyen kivételt a törvényhozó, de még az Alkotmánybíróság sem létesíthet.

Nézete – álláspontunk szerint – itt hasonló HONORÉ fentebb idézett felfogásához és kíváncsiságához. Álláspontja akkor vesz eltérő fordulatot, amikor követi a 64/1993. (XII. 22.) AB hat. Ind. IV. 1. pontját:

„Az alkotmányos védelem módját meghatározza a tulajdonnak az a - más alapjogoknál fel nem lelhető - sajátossága, hogy alkotmányosan védett szerepét tekintve általában helyettesíthető.”,

amihez képest szinte kategorikussá teszi a tulajdon általános helyettesíthetőségét, és amiből következteti:

„Ennek megfelelően a tulajdon közjogi megterhelése vagy a közhatalmi beavatkozás alkotmányellenessége kimondásához – és így az alapul fekvő jogszabály megsemmisítéséhez –, vagy a teherviselés alkotmányosságának elismeréséhez (lásd a szociális kötelezettség esetét), és legfeljebb az állaggarancia értékgaranciával való helyettesítéséhez vezet.”⁴⁶⁹

Itt már elvész az a dogmatikai követelménye, hogy a tulajdonhoz való alapjog lényegi tartalmába történő közjogi beavatkozás lehetőségének kivételes eseteit magában az alkotmányban kell szerepeltetni. Hiszen itt már nem szerepel, hogy mikor, milyen esetekre, milyen kivételes felhatalmazást nyújt tételes szabályaiban az *Alkotmány* a törvényhozónak. Ugyanis, mint fentebb már vélhetően igazoltuk, a szükségesség és arányosság alkotmányos követelménye⁴⁷⁰ csak az alapjog nem lényegi tartalmának korlátozásához szab mértéket, de ez az elv nem várja el a lényegi tartalom érintéséhez –, fentebb DRINÓCZI által is,

⁴⁶⁸ „A tulajdonjog bármilyen elvonása (ha nem kisajátítás, adózás, vagy elkobzás formájában történik) sérti az Alkotmány 13. § /1/ bek.-ét, ezért alkotmányellenes.”, VÖRÖS Imre: A tulajdonhoz való jog és az önkormányzatok, Települési Önkormányzatok Országos Szövetsége, Bp., 1994., 58. old. ue. bek.

⁴⁶⁹ DRINÓCZI i.m. 195. old. teteje folytatólag a 109l. után.

⁴⁷⁰ 2299/B/1991. AB határozat, Indokolás II. 1.:

„[...] Márpedig nem érinti az alapjog korlátozhatatlan lényegét az olyan törvényi szabályozás, amely a korlátozást valamely más alkotmányos jog teljesítése és garantálása érdekében alkalmazza, tehát ha a korlátozást valamilyen más alkotmányos jog biztosítása elkerülhetetlenül szükségessé teszi, feltéve, ha a korlátozás e jog biztosításával – mint alkotmányos céllal – arányban áll és azt nem lépi túl.”

megkívánt –, tételes, alkotmányi felhatalmazást. Megjegyzendő itt is, hogy a szükségesség—arányosság követelményét értelmező fenti felfogásunk az *Alaptörvény I. cikk-e* (3) bekezdésének megfogalmazásán is alapul.

DRINÓCZI itteni véleményében döntő szerepet játszik a 64/1993. (XII. 22.) AB határozat alábbi indoka:

„Az alapjogkorlátozás szükségessége, illetve elkerülhetetlensége vizsgálatánál itt eleve figyelembe kell venni, hogy az Alkotmány 13. § (2) bekezdése a kisajátításhoz csupán a »közérdeket« kívánja meg, azaz, ha az értékgarancia érvényesül, ennél szigorúbb »szükségesség« nem alkotmányos követelmény.”.

Nem észleli azonban, hogy amíg az *Alkotmány* maga szabadon tehet kivételt saját szabálya alól, legfeljebb dogmatikai kifogás alá eshet a kivétel tartalma, addig az *Alkotmány* értelmezője – legalábbis a jogelmélet szerint – nincsen felhatalmazva arra, hogy a jogi normában alkalmazott kivétel körét maga, pusztán értelmezéssel bővíthesse.⁴⁷¹ Tehát a kisajátításhoz „hasznló” tulajdonelvonás kreálása kiterjeszti az *Alkotmány*-ban rögzített kivételt azzal, hogy a tulajdonelvonás nem csupán a kisajátítás jogintézménye körében, annak szabályai szerint történhet meg, hanem a törvényhozó más esetekre is kiterjesztheti a tulajdonelvonást, „csak legyen meg az értékgarancia nyújtása”. Ez a felfogás már szöges ellentétbe kerül HONORÉ idézett álláspontjával, de magának DRINÓCZI-nak, fentebb idézett követelményével is.

Az a nézet, hogy az alkotmányos tulajdonvédelemnek különböző szerzett jogokra történő kiterjesztése fejében a tulajdonelvonás alkotmányos kivételre való alapozásának követelménye jelentőségét veszti, véleményünk szerint, aligha fogadható el, mert – általános jelleggel – alapjog lényeges tartalma nem cserélhető pénzkövetelésre.

Visszatérve a tulajdon helyettesíthetőségéről DRINÓCZI által támogatott nézethez, s az általa hivatkozott más szerzők véleményéhez, könyve részben Alfred KATZ: Staatsrecht Grundkurs im öffentlichen Recht. (378. sk.) c. művét, részben Brian DOOLAN: Principles of Irish Law. (Third Edition, Gill and Macmillan, 1991, 73. old.) kötetét említi. Utóbbi szerző álláspontját azonban az ír alkotmány 43. cikkének rendelkezései nyilvánvalóan befolyásolták, amelyek viszont rendkívül általános megfogalmazásúak a tulajdonvédelem körében, mert az első szakasz első bekezdése (1 1°) általánosságban elismeri a magántulajdont, második szakaszának első bekezdése (2 1°) fenntartja az állam javára e jogok gyakorlásának a szociális igazságosság szerinti szabályozását, valamint e szakasz második bekezdése ugyancsak fenntartja az államnak azt a jogát, hogy e joggyakorlás feltételeit szükséghelyzetre is meghatározhassa a közjó követelményei szerint.⁴⁷² E

⁴⁷¹ Ld. 433-as lábjegyzetet.

⁴⁷² Article 43

1

1° The State acknowledges that man, in virtue of his rational being, has the natural right, antecedent to positive law, to the private ownership of external goods.

2° The State accordingly guarantees to pass no law attempting to abolish the right of private ownership or the general right to transfer, bequeath, and inherit property.

2

szabályok korlátai aligha vethetők össze az *Alkotmány* szabta részletezett követelmények szigorúságával.

Végül DRINÓCZI e körben magyar szerzőnek, SONNEVEND Pál-nak (A tulajdonhoz való jog, in: Emberi Jogok, 2003., 664. old.) a véleményére utal. Ez utóbbi szerző álláspontja azonban éppen nem támogató jellegű:

„Miután azonban a tulajdon szabadságjog, és mint ilyen a személyes autonómiát is biztosítja, nyilvánvaló, hogy nem fokozható le egyszerű értékgaranciává.”.

SONNEVEND Pál álláspontjával összhangban fejtette ki véleményét ANDORKÓ Imre „A kisajátítás alkotmányjogi és polgári jogi aspektusai” című, 2012. nov. 5.-én lezárt doktori értekezésében (PhD):

„A tulajdonhoz való jognak elsősorban mégis *állaggaranciát* kell jelentenie, így biztosítható az, hogy a tulajdonosok tulajdonukat saját akaratuknak megfelelően élvezhessék és így a vonatkozó alkotmányi szabályozás végeredményben elérje célját. Ugyanis ha az alkotmányos tulajdonvédelem alatt pusztán értékgaranciát értünk, bármilyen tulajdonjog kártalanítás ellenében való elvonására alkotmányos lehetőség kínálkozna.

Ez az értelmezés nyilvánvalóan ellentétes volna az Alkotmány 13. §, az Alaptörvény XIII. cikke rendelkezésével.”⁴⁷³

Ezen a ponton visszautalunk LÁBADY Tamás azon kritikájára, amelyik a 7/1991. (II. 28.) AB határozat hibájának tekintette, hogy a tulajdonhoz való jogot a szabadságjogokkal azonos alkotmányjogi státuszba helyezi, viszont érényeként jelezte, hogy azt az alapjogok hierarchiája végén állónak tekinti.⁴⁷⁴ Mindebből jól látható, hogy két, alapvetően ellentétes álláspont ütközik e lényeges kérdésben.

Az Alkotmány kommentárjában SALÁT Orsolya és SONNEVEND Pál közösen írt magyarázatában⁴⁷⁵ számos alapvető kérdésre irányítják rá a figyelmet:

„Az AB nem szabott általános kritériumokat arra, mikor tekinthető a tulajdonhoz való beavatkozás kisajátításnak, és mikor egyéb korlátozásnak. Az AB, ha nem is kifejezetten kimondva, de pusztán fokozati különbséget lát kisajátítás és korlátozás között. Mindazonáltal az alkotmányos felülvizsgálat tekintetében eltérő következményekkel jár az, hogy egy beavatkozás tulajdonkorlátozásnak vagy kisajátításnak számít-e.”, i.m. 90 margináliája.

Jelzésük az észlelt problémának egy új viszonyítási alapját hozza fel, ami kiemeli annak ellentmondásosságát.

^{1°} The State recognises, however, that the exercise of the rights mentioned in the foregoing provisions of this Article ought, in civil society, to be regulated by the principles of social justice.

^{2°} The State, accordingly, may as occasion requires delimit by law the exercise of the said rights with a view to reconciling their exercise with the exigencies of the common good.

⁴⁷³ Debreceni Egyetem Marton Géza Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola, <https://dea.lib.unideb.hu/server/api/core/bitstreams/41fec4dd-3b11-4f2f-b1b9-15bc3698ed02/content> 2024. jan. 1.-jén, 60. oldal u. bekezdése sk

⁴⁷⁴ LÁBADY i.m. 158. oldal második és u. bekezdése.

⁴⁷⁵ SALÁT Orsolya—SONNEVEND Pál: A tulajdonhoz való jog, in: Az Alkotmány kommentárja, Bp., 2009. Századvég 451-485. old.

További kiemelést érdemel témánk szempontjából, hogy keresik a tulajdonelvonásnak mint a tulajdonhoz való alapjog lényegi tartamának érinthetőségére szolgáló jogalapját, tehát a kivételt megállapító alkotmányi szabályokat (a 28-as margináliának a 462. oldalon levő szövegrésze).

A kisajátítás jogcímének megjelölésén túl, az elkobzásra az *Alkotmány* 57. §-ának (4) bekezdését, míg az adózásra a 70/I. §-át jelölik meg. Azért fontos ezt kiemelni, mert megerősíti azt a vélekedésünket, hogy a tulajdonhoz való jog lényegi tartalmát kizárólag tételes kivételt megállapító, alkotmányi felhatalmazó szabályra alapozva érintheti a törvényhozó. Az már külön kérdés, hogy e felhatalmazó szabályokat és általában a kivételek mibenlétét a szerzőpáros az értekezés álláspontjától eltérő helyen keresi.

A tulajdonelvonás alkotmányban rögzített kivételeként említik az elkobzást mint, ami az *Alkotmány* 57. § (4) bekezdése szerinti büntetési körbe tartozik, s e szabály adja a felhatalmazást a tulajdonelvonás e módjára.

Ezzel kapcsolatban jelezni kell, hogy a felhívott rendelkezés a büntetésekről szól, míg az elkobzást és a vagyoneklobzást az akkori és a jelenleg hatályos büntetőtörvénykönyv is az intézkedések között sorolja fel.⁴⁷⁶ Ami lényegesebb probléma, hogy az elkobzás szabályai és gyakorlata szerint nem csak bűncselekmény elkövetőjét, részesét lehet ezzel az intézkedéssel sújtani, hanem olyan személyt is, aki csak hasznot húzott az elkobzandó dologból.⁴⁷⁷ Márpedig az *Alkotmány* 57. §-a (4) bekezdésének akkori rendelkezése ennek ellenkezőjét kívánta meg.⁴⁷⁸

Mindazonáltal mind az elkobzás, mind a vagyoneklobzás (benne a tulajdoni tárgy elvonása) olyan intézkedés, amelynek tárgya (tehát a tulajdoni tárgy) a bűncselekmény miatti elítéléssel szoros összefüggésben áll, mert a kimentési okok is éppen arra alapíthatóak, ha sikerül cáfolni ezen összefüggést. Vagyis nem önállóan a tulajdonelvonásra vezetett büntetésfajta ez, ami szerint a bűncselekménnyel fennálló szoros összefüggés hiányában is, mintegy külön büntetésként rendelnek el. Viszont nem feltétlenül az elítélttel szemben alkalmazhatják, s nem annak teljes vagyonára, benne tulajdoni tárgyaira, hanem csak a bűncselekménnyel szoros összefüggésben keletkezett tulajdoni tárgy elvonására kerülhet sor. Ilyenként ez nem büntetés, hanem az elkövetett bűncselekménnyel szoros összefüggésben keletkezett, létrehozott tulajdoni tárgyak elvonására szolgáló intézkedés.

Mivel azonban nem feltétlenül az elítélttel szemben alkalmazzák, mert az elkobzással sújtott személyt nem feltétlenül vádolják meg bűncselekmény elkövetésével, ekképpen tehát különbség van a középkori büntetőjog vagyoneklobzást alkalmazó büntetésével

⁴⁷⁶ A Büntető Törvénykönyvről rendelkezett 1978. évi IV. tv., majd a 2012. évi C. tv. ugyanazon törvényhelyen, a 70. §-ának (1) bekezdése az intézkedéseket sorolja fel, és azok között az 5. és 6. pontban az elkobzást és a vagyoneklobzást tünteti fel.

⁴⁷⁷ „Az elkobzás alkalmazható bármely büntetési nem mellett, alkalmazható önállóan, azaz anélkül, hogy valakivel szemben büntetést szabnának ki vagy intézkedést alkalmaznának, ...”, Jogkódex Btk. 72. §-hoz fűzött magyarázatának második bekezdése.

⁴⁷⁸ Az *Alkotmány* 57. §-ának (4) bekezdése a nulla poena sine lege elvet rögzíti: „(4) Senkit nem lehet bűnösnek nyilvánítani és büntetéssel sújtani olyan cselekmény miatt, amely az elkövetés idején a magyar jog szerint nem volt bűncselekmény.”.

szemben, amely nem egyszerűen az elkövetési tárgyra koncentrált, hanem a vagyronvesztést mint büntetésnemet alkalmazta. **Éppen ezért a mai jogban ez a jogintézmény csak intézkedés és nem büntetés, aminek viszont az a következménye, hogy nem feltétlenül az érdemi döntésben vagy az eljárást befejező határozatban kerül alkalmazásra, ezért ezen intézkedés ellen nincsen alkotmányjogi panasz, mert sem nem érdemi döntés, sem nem eljárást befejező egyéb döntés [AbtII. 27. § (1) bekezdésének bevezető szövege].**

Míg tehát a bűnösnek nyilvánítással és büntetéskiszabással járó bírói eljárás esetleges tisztességtelensége miatt az alkotmányjogi panasz igénybe vehető, az elkobzást, vagyoneklobzást alkalmazó határozattal szemben ez a lehetőség nem áll fenn.

Miért tartjuk e különbséget fontosnak?

Vélekedésünk szerint az adó- és minden köztartozás állami vagy más hatósági követelés iránti eljárásában alkalmazást nyerhet az adós vagyonának, benne tulajdoni tárgyainak igénybe vétele, mégpedig a végrehajtási eljárásban alkalmazható kényszerárverés végén lebonyolított árverési vétellel. Ennek során a végrehajtó az adósnak – egyéb vagyoni elemei mellett – tulajdonába tartozó dolgait is értékesíti, s ezen tárgyaknak új tulajdonát az árverési vevő szerzi meg, következőleg azokon fennállt tulajdonjogát az adós akarata ellenére, ráadásul ellenszolgáltatás nélkül elveszíti. Tehát tulajdonhoz való jogának lényegi tartalma sérül.

Amint ezt előzőleg az alkotmánybíróági határozatokat vizsgálva, a 33/2002. (VII. 4.) AB határozat kapcsán már kifejtettük, az ilyen végrehajtási kényszerárverési vételből származó vételárbevétele lesz az anyagi fedezete annak, hogy az adós által megsértett anyagi jogszabályi rendelkezést a tárgyi valóságában is, nem csupán a marasztaló ítélet eszmei szintjén, helyreállítsák. Ilyeténképpen e tulajdonfosztás valójában a jogállamiság legfontosabb részét képviselő jogbiztonság helyreállítását célozza. Egyebek mellett ezzel a kötelezettségünkkel, terhünkkel fizetünk a jogállam előnyeiért.

Mármost, minden ilyen, marasztalással, s végül behajtással végződő bírói eljárás⁴⁷⁹ alá van vetve a tisztességes eljárás alkotmányos követelményeinek, s ezeknek a bírósági eljárásban való betartása számon kérhető alkotmányjogi panasz eljárás keretében. Hiszen rendkívül fonák is lenne, ha a jogbiztonság helyreállítása érdekében, arra alapozva indított bírói eljárás, amelyik tehát a marasztalt fél terhére akár tulajdonelvonással is végződhet, nos,

⁴⁷⁹ A közigazgatási hatóság intézkedése is idesorolódik, mert ellene a marasztalt fél közigazgatási perben keresettel élhet a 2017. évi I. tv. szabályai szerint. Sajátos jogi helyzetünkben azonban a bírósági végrehajtási eljárásban hozott akár bírói, akár közjegyzői határozatok ellenében sem felülvizsgálati eljárás, sem alkotmányjogi panasz eljárás nem vehető igénybe. A Vht. 214. §-a csak olyan végzés ellen engedi a felülvizsgálatot, amellyel a bíróság külföldi határozat végrehajtási tanúsítvánnyal való ellátásáról, illetőleg végrehajtásának elrendeléséről döntött. Ugyanígy BH1999. 315. Végrehajtási záradék törlése iránti kérelmet elutasító végzés felülvizsgálati kérelemmel nem támadható meg; BH1998. 135. A végrehajtási záradék törlésére, illetőleg jogutódlás megállapítására irányuló kérelmet elutasító végzést helybenhagyó másodfokú végzés ellen felülvizsgálati kérelemnek nincs helye. Az alkotmányjogi panasz kizártságáról a 3090/2014. (IV. 1.) AB végzés, Indokolás [22]; 3131/2017. (V. 30.) AB végzés, Indokolás [6]; 3239/2017. (X. 10.) AB végzés, Indokolás [10]; 3349/2017. (XII. 20.) AB végzés, Indokolás [6]; 3152/2018. (V. 7.) AB végzés, Indokolás [18]; 3091/2020. (IV. 23.) AB végzés [42], valamint a 3110/2023. (III. 14.) AB végzés határozott.

éppen az ilyen bírói eljárás maga nem lenne alávetve a tisztességes eljárás követelményeinek. Márpedig a tisztességes eljárás betartásának végső biztosítója az alkotmányjogi panasz eljárás.

Tehát, ha létezik olyan tulajdonelvonás, amelyik nincsen ennek alávetve, akkor a jogbiztonság nem érvényesülhet hiánytalanul, vagyis mégsem lenne hiánytalan, alkotmányos jogalapja a tulajdonhoz való alapjog lényeges tartalmát védő alkotmányos követelménnyel szembeni kivételnek, mert így e kivétel – a tulajdonhoz való alapjog lényegi tartalmának megengedett csorbítása – mégsem támaszkodhat az alapul veendő jogállamiság alkotmányos alaptételére, mert e kivétellel szemben nem vehető igénybe a tisztességtelen eljárás orvoslására szolgáló alkotmányjogi panasz.

Mivel azonban uniós jog szabálya is megköveteli az elkobzás alkalmazását,⁴⁸⁰ ezért ez azzal az alkotmányos kötelezettséggel jár, hogy jogunknak meg kell megteremtenie ennek hiányzó alkotmányos feltételeit, vagyis lehetőséget kell nyújtania az ilyen tulajdonvesztés esetére is igénybevehető alkotmányjogi panasz eljárásra.

Ezért nélkülözhetetlen tehát, hogy az elkobzás és vagyonelkobzás mint a tulajdonelvonás tilalma alól az alkotmány jogállamiságra vonatkozó rendelkezésében adott tételes kivétel szerinti eljárás is besorolódjon a tisztességes eljárás követelményei alá. Az elkobzás és vagyonelkobzás is csak akkor töltheti be a jogbiztonság záróköveként értékelhető szerepét, ha a tulajdonelvonás alapjául szolgáló bírói döntést a tisztességes eljárás követelményei szerinti eljárásban hozzák meg. **Ha** azonban jogilag relevánsan, tehát a jogi helyzet érdemben befolyásolni képes alkotmányjogi panasz eljárásban *ez nem ellenőrizhető*, akkor kétségesse válik magának az egész elkobzási eljárásnak az indokoltsága, jogbiztonságot szolgáló volta. Ha pedig ez hiányzik, akkor az ilyen eljárásban született döntés *éppen nem lehet arra hivatott, hogy helyreállítsa a megsértett jogbiztonságot*.

Ezért szükséges tehát, hogy mind az elkobzást, mind a vagyonelkobzást elrendelő határozattal szemben érvényesülhessen az *AbtII.* 27. § (1) bekezdése szerinti, érdemi határozatok ellenében benyújtható alkotmányjogi panasz.

Ennek megléte esetén ezt a két intézkedést is aggálytalanul be lehet majd sorolni a marasztaló bírósági ítélet bírósági végrehajtása során, a megsértett jog helyreállítására születő kényszerintézkedés körébe. Igaz, annak kicsit sajátos fajtája, mert nem mindig a sértett kapja meg az őt ért jogsérelem orvoslásaként, de a bűncselekményeknek több esetben maga az egész társadalom a sértettje, tehát ezért fogadható el, hogy az azt képviselő állam, az előterjesztett és megítélt magánjogi igény kielégítésén kívül, szerezhesse meg az elvont tárgy tulajdonát. Tehát bár tulajdonszerzési, tulajdon elvesztési szempontból különbség van a bírósági végrehajtás során alkalmazott kényszerárverési vétel és a hatósági intézkedéssel történt tulajdonelvonás között, azonban alkotmányjogi vonatkozásban e kettő között nincsen eltérés. Vagyis, amiként a kényszerárverési vétellel való tulajdonelvonás a jogállamisági alaptétel részét képező jogbiztonság helyreállításának alkotmányi követelményén alapul, ugyanígy a büntető, vagy szabálysértési hatóság határozatával elrendelt tulajdonelvonás: az elkobzás, vagyonelkobzás is ugyanezen

⁴⁸⁰ Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2018/1805 rendelete (2018. november 14.) a befagyasztást és az elkobzást elrendelő határozatok kölcsönös elismeréséről.

alkotmányi szabályra támaszkodva mint az alkotmány által a tulajdonos akarata ellenére történő tulajdonelvonás alkotmányos tilalma alóli, alkotmányban szereplő kivétel esetét jelenthetné. Hiszen így mindkét határozattal szemben érvényesülhetne, mert számon kérhető lehetne, a tisztességes eljárás alapjogi követelménye. Mindazonáltal megjegyezhető, hogy a Csemegi-kódex sokkal szűkebb körben alkalmazta az elkobzás intézményét,⁴⁸¹ mint ahogyan ezt az 1978. évi V. tv. tette, s ennek nyomán a 2012. évi C. tv. is teszi.

Végül a tulajdonelvonás tilalma alól az adózásban talált kivétel jogcímét SALÁT Orsolya és SONNEVEND Pál az *Alkotmány* 70/I. §-ában⁴⁸² jelölték meg. Azért nem tartjuk ezt találónak, mert –, amint említettük – maga az adózási kötelezettség közvetlenül *nem* érinti a tulajdonos tulajdonjogát, pusztán már csak azért sem, mert ismereteink szerint minden magyar adónem pénzben van megállapítva, tehát az adófizetés kötelezettsége, így a felhívott 70/I. § is csak pénzfizetésre kötelezi az adóalanyt. Azután már az adózó saját mérlegelésére van bízva, hogy ezt a pénztartozást vagyonának melyik részéből, milyen forrásából teljesíti.

Viszont az adótartozás behajtása már valóban érintheti az adózó tulajdonát, így a tulajdonhoz való alapjogát, mégpedig annak is lényegi tartalmát.

Ahogy az AB határozatokat elemző részben kifejtettük, a jogerős bírói határozatok bírósági végrehajtása során alkalmazott kényszerárverési vétel az, amelyik a legmarkánsabban korlátozza a tulajdonhoz való alapjogot, hiszen elvonják a tulajdont és ellentételezés sem jár érte, azaz semmi sem marad ezen alapjogból, legalábbis az érintett tulajdoni tárgyak tekintetében. Vagyis egyértelmű, hogy ennek legális lefolytatása kivételt kell, hogy jelentsen az alapjogi lényeges tartalom sérthetlensége alól, különben alkotmányjogi joghézag keletkezne, amint, hogy ilyen fenn is áll a fentebb már kifejtett elkobzás, vagyonelkobzás intézkedésének alkotmányjogban ki nem kövezett volta folytán.

Az adóhatóság határozata pedig annak ellenére sorolható be a bírósági végrehajtási árverési vétel esete alá, mert bár látszatra hiányzik a marasztaló jogerős bírósági határozat. Mégis, mert az adóhatósági kötelezéssel szemben az adóalany közigazgatási keresettel élhet, tehát – az adóalany döntésétől függően – valóban keletkezhet jogerős bírósági határozat. Igaz, ugyan az is, hogy ennek rendelkező része csak kereset-elutasítást tartalmaz, azonban ezzel tartalmilag a közigazgatási határozatot hatályában fenntartja, s így annak marasztalást tartalmazó rendelkezésével a bíróság azonosítja határozatát.

TÉGLÁSI András *A tulajdonhoz való jog alkotmányos védelme* címmel, 2011-ben a Szegedi Tudományegyetem Doktori Iskoláján írott PhD disszertációja⁴⁸³ témánk szempontjából

⁴⁸¹ 1878. évi V. tc. a magyar büntetőtörvénykönyv a büntettekről és vétségekről

„62. § Ha a büntetendő cselekmény, nyomtatvány, irat vagy képes ábrázolat közzététele vagy terjesztése által követtetett el: a szerzőnek, a nyomdásznak, az elárusítónak vagy terjesztőnek, úgyszintén a nyilvános kiállítónak birtokában levő példányok, minták vagy lemezek elkobzása és megsemmisítése ítélet által az esetben is kimondandó: ha a bünvádi eljárás senki ellen sem indíthat meg.”.

⁴⁸² „Minden természetes személy, jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet köteles jövedelmi és vagyoni viszonyainak megfelelően a közterhekhez hozzájárulni.”

⁴⁸³ Elektronikusan megküldte 2023. X. 7.-én 15:41-kor a doktori.bibl.u-szeged.hu honlap.

különös élességgel foglal állást abban, hogy szükségesnek tartja a tulajdonhoz való jog lényegi tartalmának meghatározását:

„Így a tulajdonhoz való jogra, mint – egyszerűen – alapjogra nézve azt is el kell fogadnunk, hogy a többi alapjoghoz hasonlóan ennek az alapjognak is létezik olyan lényeges tartalma, amely az Alkotmány 8. § (2) bekezdése szerint nem korlátozható.”

⁴⁸⁴

Álláspontjának feltétlen érdeme, hogy hozzájárul a tulajdonhoz való jog alapjogi jellegének megerősítéséhez, mert így közvetetten kifejezi ahhoz való ragaszkodását, hogy ennek az alapjognak lényegi tartalmát nem érintheti törvény, csak külön, tételes alkotmányi kivétel felhatalmazó rendelkezése esetén. Rendkívül fontos álláspontnak látjuk ezt, hiszen az Alkotmánybíróság mind a mai napig fenntartja ezzel ellentétes álláspontját [64/1993. (XII. 22.) AB határozat: „*A szükséges és arányos korlátozásnak, illetve a tulajdonjog lényeges tartalmának ugyanis nincs polgári jogi megfelelője.*”],⁴⁸⁵ amely utat nyitott a törvénnyel történő tulajdonelvonás lehetőségének kibővítéséhez azzal, hogy még a kivételesség követelményét sem kívánta meg. Holott korábban a kisajátítással szemben megkövetelte annak igazolását, hogy az állított közérdek csak az adott ingatlanon és annak is elvételével valósítható meg.⁴⁸⁶

A fenti idézethez tartozik az idézett doktori értekezés 572 számú lábjegyzete, amelyik egy másik körülménnyel világítja meg, mennyire fontos fent idézett megállapítása:

„Kiss Barnabás a kilencvenes évek közepén készülő új Alkotmányban már szükségtelennek véli fenntartani ezt a jelenlegi 8. § (2) bekezdés szerinti „lényeges tartalom korlátozásának tilalmára vonatkozó” rendelkezést. Lásd KISS BARNABÁS: Az emberi-állampolgári jogok alkotmányi szabályozásának kérdései. In Ádám Antal (szerk.): Alapjogok és alkotmányozás. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó – MTA Állam- és Jogtudományi Intézete, Budapest, 1996, 142. p.

Talán nem is kellene meglepődnünk a lábjegyzetben idézett, meghökkentő állásponton, hiszen maga az Alkotmánybíróság fordulatot hozó 64/1993. (XII. 22.) AB határozata vetette el ennek magvát, amikor kinyilvánította e lényegi tartalom meghatározhatatlanságát, legalábbis a tulajdonhoz való alapjog kapcsán.

Ezzel az alkotmánybírósági ítéleti állásponttal szemben VÖRÖS Imre, ANDORKÓ Imre fejezte ki ellenvéleményét, továbbá SALÁT Orsolya és SONNEVEND Pál jelezte kétségét az szükségesség—arányosság követelményének tulajdonelvonásra történő kiterjeszthetőségéről. Hiszen pl. az *Alaptörvény* Kommentárja továbbra is irányadónak tekinti a 2299/B/1991. AB határozat álláspontját,⁴⁸⁷ holott az *Alaptörvény* I. cikk-ének (3)

⁴⁸⁴ TÉGLÁSI i.m. 180. oldal utolsó mondata

⁴⁸⁵ E határozat álláspontjának fenntartására nézve ld. a 32/2002. (VII. 4.) AB határozat Indokolásának II. 2.2. pontját, továbbá a 42/2006. (X. 5.) AB hat.-ot, a 74/2006. (XII. 15.) AB hat.-ot és a 50/2007. (VII. 10.) AB hat.-ot, illetőleg 5/2016. (III. 1.) AB hat. [31] pontját, a 18/2015. (VI. 15.) AB hat. [26] pontját és a 25/2015. (VII. 21.) AB hat. [59] pontját.

⁴⁸⁶ Az 1993. nov. 2.-án kelt 479/B/1993. AB határozat Indokolás II. pontja.

⁴⁸⁷ ÁRVA Zsuzsanna: Nagykomentár Magyarország Alaptörvényéhez, Wolters–Kluwer Kiadó, elektronikus változat, az Alaptörvény XIII. cikkéhez fűzött magyarázatában az 1. A tulajdonhoz és az örökléshez való jog címszó alatt a harmadik bekezdésben.

bekezdésében a második mondat utolsó fordulata kifejezetté teszi, hogy az idézett követelmények teljesítése esetén sem érintheti a törvény az alapjog lényegi tartalmát.

Mint azonban fentebb jeleztük, abban, hogy elmaradt a tulajdonhoz való alapjog lényegi tartalmának tulajdonjogi részjogosítvánnyal való dogmatikai beazonosítása, ennek elsősorban alkotmányjogon kívüli okai voltak, mégpedig az, hogy a tulajdonjogi dogmatika hosszú évtizedekre elfelejtette a tulajdonosi *animus* szerepét, s az ezredfordulótól kezdődően is csak igen óvatosan, és fokozatosan kezdte azt felismerni. Tehát nem csodálható, ha az alkotmányjog tudománya mintegy iránytű nélkül maradt ebben a kérdésben.

TÉGLÁSI nem említi itt, hogy a kisajátítás alkotmányi szabálya éppen a tulajdonosi akarat ellenében történő tulajdonvesztés alkotmányi tilalma alól tett egyik alkotmányi kivételt állapítja meg. Ennek felismerésében az a nézete akadályozza, hogy álláspontja szerint különben a kisajátítás ellentétbe kerülne a tulajdonhoz való jog lényegi tartalmának érintését tiltó 8. § (2) bekezdésével.⁴⁸⁸ Mint említettük már, az alkotmányozó szabadon tehetett kivételt saját szabálya alól, amiként ezt a törvényhozó is megteheti a törvényben megszabott tilalom gyengítéseként, legfeljebb annak tartalma okán esetleg jogdogmatikai ellenkezéssel kell szembenéznie.

Mivel alkotmányjogi irodalmunk már tudósított arról, hogy az európai alkotmányok szinte mindegyike tartalmazza ezt az egyébként régóta alkalmazott kivételt,⁴⁸⁹ ezért minden aggály nélkül elfogadhatjuk, hogy ez az alkotmányos kivétel nélkülözhetetlen az állami működés alkotmányos, jogállami feltételeinek kialakításához. Ehhez a magunk részéről hozzátehetjük, hogy Anthony HONORÉ tulajdonjogról írott, széleskörű jogösszehasonlításra alapuló tanulmánya még az írott alkotmánnyal nem rendelkező Egyesült Királyság jogával kapcsolatban is magától értetődő kivételként határozta meg a kisajátítás lehetőségét.

MENYHÁRD Attila, a jelenkori dologi jogi irodalmunk legnagyobb alakja „A tulajdon alkotmányos védelme” címmel 2004-ben írott tanulmányában elsősorban a német jogirodalom forrásaiból merítve, azok eredményeit felhasználva elemezte a tárgykört.⁴⁹⁰

A Weimari Alkotmány 153. cikkelye kapcsán jelzi, az nem védett az olyan alkotmányellenes jogszabály ellen, ha az nem volt bevonható a kisajátítás fogalma alá, mert ellene nem volt védelem 3 lj.[: Schwerdtfeger, Günther: Die dogmatische Struktur der Eigentumsgarantie (Walter de Gruyter, Berlin/New York, 1983) 1. o.].⁴⁹¹

A tulajdonhoz való jog értelmezésének, az *Alkotmány*-tól történt meglehetősen elrugaszkodásait tapasztalva fontosnak érezzük MENYHÁRD alábbi hivatkozását:

⁴⁸⁸ „Amennyiben a kisajátítást a tulajdonhoz való alapvető jog korlátozásaként fognánk fel, úgy a 8. § (2) bekezdéssel nem tudnánk mit kezdeni.”, i.m. 181. oldal első bekezdése.

⁴⁸⁹ Pl. DRINÓCZI Tímea i.m. 193. old. második bek., IV. A tulajdonhoz való jog korlátozásának elmélete, skk.

⁴⁹⁰ Polgári Jogi Kodifikáció VI. évf. 5-6. szám, 24–32. o.

⁴⁹¹ MENYHÁRD i.m. 24. oldal II. hasáb első bekezdése.

„Másképp nem feltétlenül kezelték a normaalkotás folyamatában a jövőbe tekintve kellő súllyal ezt a kérdést, amit erősen befolyásolhatott az a korábbi szemlélet, amely az Alkotmányt elsősorban deklaratív jogszabályként kezelte, tényleges normatív tartalmat nem kapcsolva hozzá. Ld. Balogh Zsolt in: Az Alkotmány magyarázata (Balogh Zsolt/Holló András/Kukorelli István/Sári János, KJK–KERSZÖV, Budapest, 2002) 263. o.”⁴⁹²

Föltehetőleg ugyan a „*korábbi szemlélet*”-re tett hivatkozással az 1990 előtti alkotmányos helyzetre utalt, azonban ennek későbbi, mintegy elméleti jellegű változata szintén gyengíti az *Alkotmány* tételes jogszabályi jellegének érvényesülését.

LÁBADY Tamás ellentétes véleményének fényében⁴⁹³ kiemelésre érdemes, hogy MENYHÁRD megállapítja a tulajdonhoz való jogról, ez az állammal szembeni szabadságjogot jelent:

„Az alkotmányos tulajdonvédelem jogi természetét vizsgálva nyilvánvalónak látszik, hogy az alkotmánynak a tulajdont védő rendelkezései nem magánjogi jogot alapítanak, hanem a személyeknek az állammal szembeni szabadságát biztosítják.”⁴⁹⁴

MENYHÁRD tehát, igen helyesen, megerősíti LÁBADY által kritikával illetett alkotmánybíróági határozat álláspontját, hiszen ezt az álláspontot látjuk összhangban állónak, pl. VÖRÖS Imre már idézett véleményével, amely szerint „*A polgári demokratikus társadalom és a piacgazdaság a tulajdon érinthetetlenségétől az, ami.*”⁴⁹⁵

A tulajdon, a tulajdonhoz való jog, s a tulajdonjognak a jogrendben betöltött kiemelkedő szerepével már itt is ütközik többeknek, így LÁBADY-nak az a felfogása, hogy a tulajdonhoz való jog a leginkább korlátozható alapjog, s hogy ez nem képezhet szabadságjogot az állammal szemben. E nézet jegyében SAJÓ András egészen odáig megy:

„... a tulajdonjog a jogállamok alkotmányában és gyakorlatában rendszerint nem azonos státuszú az alapvető jogokkal, vagyis éppen nem azokra érvényes arányossági szempontok szerint korlátozható, hanem minden jogállami alkotmány kifejezett szabály szerint – konkrét esetben, sőt egész iparágra – kisajátítás útján teljesen felszámolható. 19 lj.[: A német Alaptörvényben ugyan a tulajdonjog az alapvető jogok közt szerepel, de szembeötlően alacsonyabb státuszú, mint mondjuk a szólásszabadság. A szólásszabadság védelmét szolgáló tulajdonszerzési és birtoklási korlátok alkotmányosak.]”⁴⁹⁶

Kétségtelen, hogy az *EJEB* nem találta az *EJEE*-vel ellentétesnek a *Sir William Lithgow and Others v United Kingdom* ügyben vizsgált brit államosítási törvényt, amely a brit hajó-

⁴⁹² MENYHÁRD i.m. 24. oldal II. hasáb harmadik bekezdése.

⁴⁹³ A tulajdonvédelem változása az Alkotmánybíróság gyakorlatában, in: Tíz éves az Alkotmánybíróság, szerk.: BITSKEY B., kiadó: AB., Bp. 2000., 158. o. második és u. bekezdésében LÁBADY kifejti, hogy a 7/1991. (II. 28.) AB határozat hibájának tekinti: a tulajdonhoz való jogot a szabadságjogokkal azonos alkotmányjogi státuszba helyezte, viszont érénye, hogy az alapjogok hierarchiájának a végén áll.

⁴⁹⁴ MENYHÁRD i.m. 25. old. első hasáb utolsó bek. sk. hasáb

⁴⁹⁵ VÖRÖS Imre: A tulajdonhoz való jog az Alkotmányban, Acta Humana Emberi jogi közlemények 18-19.sz. (1995.) p.154-169.; 167. oldal második bekezdése.

⁴⁹⁶ SAJÓ András: A materiális természetjog árvái, avagy hogyan védi Alkotmánybíróságunk az elesetteket. Magyar Jog 1994. év 4. szám, 209. o. II. hasáb első bekezdése.

és repülőgépipart államosította. Az *EJEE* Első Kiegészítő Jegyzőkönyve 1. cikkének tulajdonhoz való jogra vonatkozó rendelkezései azonban nem kétségesen sokkal kevésbé szigorúak, mint akár az *Alkotmány*, akár az *Alaptörvény* vonatkozó szabályai, amiket – mint azt VÖRÖS Imre is kiemelte,⁴⁹⁷ – a nyomos hazai, történelmi tapasztalatok indokolták.

A szintén példának felhívott *Grundgesetz* 15. cikke szerinti, társadalmisítási szempont egyedi történelmi példán alapult, amikor is a szintén alkotmányozó SPD (Németország Szociáldemokrata Pártja) a GG. elfogadásakor (1949) még nem szakított marxista hagyományaival, hiszen erre csak az 1959-es Bad Godesberg-i programjában került sor. Dogmatikai szempontból sem látjuk aggálytalannak SAJÓ András álláspontját, mert felfogása lényegében az ún. értékgaranciára süllyeszti le az alkotmányos tulajdonvédelmet, ami – túl a már ismertetett jogirodalmi kifogásokon – bizony kicsorbulhat akár még az *EJEB* ítékezésében is, ahogyan erre JORUNDSSON bíró különvéleménye rámutatott a *Sir William Lithgow and Others v United Kingdom* ügyben.⁴⁹⁸

MENYHÁRD Attila álláspontja német szerző – túlságosan is pesszimista következtetéseit – látja megvalósultnak, amely vélemény magát a tulajdonjog alapelvét tekintette elavultnak:

„A kööttségek oly szorosan tartoznak hozzá a tulajdonhoz, hogy jogosnak tűnik az a megállapítás, mely szerint ezek a kööttségek szinte paradoxonná teszik a tulajdon szabadságként való meghatározását. A tradicionálisan a szabad rendelkezéssel és használattal körülírt tulajdon tartalmát ugyanis valójában a kööttségekkel, azaz a szabadság főszabálya alóli kivételekkel lehet csak megadni.³⁷ lj. [37 lj.: Ezért tekintette Wieacker a BGB 903. § (1) bekezdésében meghatározott, a tulajdonos szabadságán alapuló tulajdon-fogalmat értelmét vesztettnek. Wieacker, Franz: *Zum Wandel der Eigentumsverfassung* (Deutsche Juristenzeitung, 1934, p. 1446–1451.) 1446. o]”.⁴⁹⁹

A *BGB* hivatkozott rendelkezésének⁵⁰⁰ 90 évvel ezelőtti elparentálása, úgy véljük, kicsit korai volt. Vagyis, a tulajdonjog korlátozottságának szükségessége vagy terhe jórészt nézőpont kérdése.

A tulajdonhoz való jog lényegi tartalmának meghatározhatósága tekintetében MENYHÁRD Attila –, ha nem is oly végletesen, mint az Alkotmánybíróság a 64/1993. (XII. 22.) AB határozata tette –, de nem éppen derülátó:

„A kisajátítás és a társadalmi kööttségéből eredő korlátozás elhatárolása korántsem egyszerű feladat. Ha annyi meg is állapítható, hogy az az állami beavatkozás, amelyik a tulajdon addigi használati módját lényegesen megváltoztatja,⁴³ [43 lj.: 43 Leisner:

⁴⁹⁷ VÖRÖS Imre: A tulajdonhoz való jog és az önkormányzatok, Települési Önkormányzatok Országos Szövetsége, 1994, Bp., 58. old. utolsó bekezdése sk.

⁴⁹⁸ „III. *The Stock-Exchange method applied in this case is not as much unacceptable from the viewpoint of Article 1. What on the other hand gives rise to concern is the choice of reference period as far as back to the period of 1973/74 and the linking of the valuation in all respects to this period bearing in mind that the final payment was only effected about six to seven years later.*”.

⁴⁹⁹ „A tulajdon társadalmi kööttsége” fejezetcím alatt, MENYHÁRD i.m. 27. oldal I. hasáb.

⁵⁰⁰ „Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen. Der Eigentümer eines Tieres hat bei der Ausübung seiner Befugnisse die besonderen Vorschriften zum Schutz der Tiere zu beachten.”

Sozialbindung des Eigentums 217. o.] kisajátításnak minősül, ez még nem teszi előre láthatóvá a minősítést.”.⁵⁰¹

Úgy véljük, hogy adott esetben az Alkotmánybíróság pontosan átlátta a törvényhozónak azt a törekvését, amelyik pl. a Csepeli Nemzeti Szabadkikötő ingatlan-tulajdonjogának kiüresítésére irányult. Sokkal árnyaltabb esetben, az önálló orvosi rendelő működtetésére vonatkozó orvosi jogosultság megszüntetésének szabálya esetében is biztos kézzel ítélte meg a testület a jogszabályban meghatározott, kimentő feltétel teljesítésére szabott rövid határidő alkotmányellenes voltát is, éppen a jogosult átruházó akaratának (*mutatis mutandis az animus*) alkotmányellenes akadályozására tekintettel.

Viszont, úgy látjuk, jól érzékeli MENYHÁRD, hogy a 64/1993. (XII. 22.) AB határozat óta több határozatban is követett mérce nem megfelelő a tulajdonhoz való jog lényegi tartalmának védelmére:

„Elvi szinten nem jelent igazából támpontot az sem, hogy az Alkotmánybíróság többször megerősített felfogása szerint »a tulajdonhoz való jog nem korlátlan, a tulajdonosnak joga gyakorlása során tekintettel kell lennie mások jogaira, jogos érdekeire. A tulajdonhoz való jog mint alapjog korlátozása alkotmányos, ha másik jog védelme vagy érvényesülése, illetve egyéb alkotmányos cél más módon nem érhető el, és a korlátozás arányban áll az elérni kívánt cél fontosságával.«⁴⁹[49 l.j.: 58/1994. (XII. 14.) AB. hat. III. A.]«”.⁵⁰²

Ezen a ponton elodázhatatlanná válik a tulajdonjogi dogmatika tisztázása a tulajdonhoz való alapjog lényegi tartalmának meghatározásához, amely előzetes tisztázást nem várhatjuk el sem az alkotmányjog tudományától, sem magától az Alkotmánybíróságtól.

Kifejezetten informatív a beszámolója arról, ahogyan a német bíróságok a tulajdon különböző módú és intenzitású korlátozására részint alkalmazhatónak tartják a kisajátítás szabályait, részint észlelik, hogy olyan jogszabályi rendelkezésre, amelyik az állag súlyos mértékű korlátozását jelenti (pl. az érintett tulajdoni tárgy alkalmatlanná válik a rendeltetésszerű használatra) már nem megfelelő megoldás a kisajátítás szabályának kiterjesztése:

„Ennek középpontjában az áll, hogy a tulajdon-korlátozás arányosságának és általában alkotmányosságának megítélése nem függhet attól, hogy a jogalkotó megfelelő kompenzációt is előír-e vagy sem: az alkotmányos tulajdon-védelem helyébe nem léphet értékgarancia.”.⁵⁰³

Még inkább világossá teszi a változó német bírói megítélés irányváltását, amikor jelzi:

„A német alkotmánybírósági gyakorlat szerint a tulajdonjog tartalmának vagy korlátainak meghatározása akkor sem minősülhet kisajátításnak, ha aránytalan és mélyreható: ha a tulajdonjog tartalmának vagy korlátainak meghatározása nem felel meg az alkotmányos követelményeknek, alkotmányellenes lesz, és nem minősül át kisajátításnak.”.⁵⁰⁴

⁵⁰¹ MENYHÁRD i.m. 27. old. II. hasáb harmadik bekezdés.

⁵⁰² MENYHÁRD i.m. 28. old. I. hasáb harmadik bekezdés

⁵⁰³ MENYHÁRD i.m. 29. old. II. hasáb második bekezdése

⁵⁰⁴ MENYHÁRD i.m. 29. old. I. hasáb utolsó mondata

Úgy véljük, mindez a fontos információ akkor lesz igazán hasznosítható a hazai alkotmánybíróági gyakorlatban, ha tisztázást és elfogadást nyer a tulajdonhoz való jog lényegi tartalmának miben léte és – az alkotmányi kivételeken túli – sérthetlensége.

Összefoglaló

A bírósági végrehajtási árverési vétellel való tulajdonszerzés jellegzetességeinek feltárása azt igényelte, hogy megkeressük e jogintézmény jogdogmatikai sajátosságait, a rávonatkozó jogdogmatikai tételeket. Az összefüggések keresését – a magyar magánjog történetének áttekintésén túl – ki kellett terjeszteni a dologi jogi tulajdonszerzés szerzőismódjainak rendszeralkotó jellemzőire (melyik szerzőismódba tartozik e sajátos tulajdonszerzés, és milyen kritériumok alapján).

A feltárt tulajdonszerzési dogmatikai jellemzők – még az anyagi jogon belül – megvilágították azokat az összefüggéseket, amelyeken keresztül e dologi jogi sajátosságok befolyásolják a kötelmi jogban szereplő azon szerződéstípusok szabályait, amely szerződések teljesítése során dologi jogi tulajdonszerzés történik.

Vizsgálni kellett, hogy az alapul vett jogintézmény feltárt anyagi jogi jellemzői miként érvényesülnek a végrehajtási eljárás szabályaiban és annak bírói gyakorlatában (miként teremti meg az eljárásjog az anyagi jogi jogosultság érvényesítésének útját).

Észlelni kellett e dologi jogi jogintézmény tulajdonjogi jellemzőinek alkotmányjogi vonzatait is, tisztázandó, hogy a tulajdonhoz való alapjog lényegi tartalma melyik tulajdonosi részjogosítványt oltalmazza még a törvényalkotással szemben is.

Végül az összefüggések keresése eljutott a téma jogelméleti kapcsolódásához, hogy az adott viszonylatban megsértett jogszabályi rendelkezés miként állítható helyre a tárgyi valóságban, azaz az eszmei világ részét képező jog, jogszabály miként valósulhat meg érdemében a tárgyi valóságban – éppen az alapul vett sajátos tulajdonszerzés révén.

E vizsgálat nyomán az értekezés kimutathatta a jogintézmény magyar jogbeli kialakulását és polgári jogi kifejlődését, majd a háttérbe szorulását követő ismételt gyakori alkalmazását. Megvilágította, hogy a jogintézmény tisztázatlan dologi jogi problémáira miként válaszolt első polgári jogi kódexünk, s miként alakult a jogalkalmazás ennek hatálya alatt még az államszocializmus évtizedeiben, majd az 1989-90-től kezdődő rendszerváltozás immár több, mint három évtizede során, illetőleg miként reagált a jogalkotás a felgyűlt problémákra az új Polgári Törvénykönyvben.

Az értekezés szám szerint 12 tulajdonjogi, eljárásjogi, vagy általános jogelméleti dogmatikai tétel létét, összefüggéseit próbálta fölfedni, illetőleg igazolni. Ezeket a tulajdonjogi dogmatikai tételeket a legáltalánosabb és igazolt jogelvekből vezette le, sőt bizonyos tételt még humánetológiai tényre is alapíthatott. Ezért e tételek bizonyosan hasznosíthatók lesznek összehasonlító jogi megállapítások céljára is. Az értekezés ezáltal utat nyithat arra, hogy ezen tulajdonjogi összefüggések meglétét, alakulását az európai jogokban is kereshessük, hiszen e tételek között számos olyan is van, amelyik vélhetően az egyes nemzeti jogokban – bárha csak búvópatakként – fellelhető, amint, hogy ilyeneket az értekezés a tőlünk távoli angol és a római jog kapcsán kimutatott.

FORRÁSOK JEGYZÉKE

A TULAJDONOSI ANIMUS JOGÁGAKON ÁTÍVELŐ SZEREPE

a végrehajtási árverési vétellel való tulajdonszerzéstől a tulajdonjogi dogmatikán át az alkotmányos tulajdonvédelemig c. doktori értekezéshez

1. ACSÁDY SÁNDOR: Magános magyar törvény kérdések- és feleletekben előadva, Trattner–Károlyi nyomtatása, 1837., Pest.
2. ÁRVA ZSUZSANNA: Wolters-Kluwer Kiadó, Nagykommentárja Magyarország Alaptörvényéhez, 2023. január 1. időállapotú, 2023. évi Jogtár-formátumú kiadás, ISBN 978-963-594-201-5
3. ADAMS, JOHN N.—MACQUEEN, HECTOR: Atiyah's Sale of Goods, Twelfth Edition, Longman, 2010.
4. A felső bíróságok gyakorlata. Útmutató. A Döntvénytár Nyolcvanhat kötetének revisiójával. A III. folyam XVIII. kötetéig levezetett második bővített kiadás, kiadja a Jogt. Közl. szerkesztősége Bp. 1903. Franklin, Revisió, második kiadása.
5. ALMÁSI ANTAL: A dologi forgalom, magánjogi tanulmány, 1910. Budapest, Athenaeum.
6. ALMÁSI ANTAL *et al*: Glossza Grosschmid Béni Fejezetek kötelmi jogunk köréből című művéhez, Első kötet, Bp., 1932., Grill Károly könyvkiadó vállalata.
7. ALMÁSI ANTAL: Árverési vétel Ügyvédek Lapja 1901. évf. 35. sz.
8. ALMÁSI ANTAL: Dologi jog kézikönyve, 1928. Bp. Tébe.
9. AMBRÓZY SÁNDOR: Bírói árverési vétel és rosszhiszeműség, Jogt. Közl. 1905. évf. 17. szám.
10. ANDORKÓ IMRE „A kisajátítás alkotmányjogi és polgári jogi aspektusai” című, 2012. nov. 5.-én lezárt doktori értekezése. Forrás: Debreceni Egyetem Marton Géza Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola, <https://dea.lib.unideb.hu/server/api/core/bitstreams/41fec4dd-3b11-4f2f-b1b9-15bc3698ed02/content> 2024. jan. 1.-jén,
11. ATIYAH, PATRICK SELIM: a The Sale of Goods Sir Isaac Pitman & Sons, Ltd, First published 1957.
12. Az 1852. nov. 29-i császári nyílt parancs (1852. RGB1. 246. sz.).
13. Az 1900. évi általános polgári törvénykönyv tervezetének Harmadik rész Dologjog általános indokolása (Grill Károly Könyvkiadó vállalata, Bp., 1901.).
14. BACSÓ JENŐ: A végrehajtási eljárásjog tankönyve, kiadja Csáthy Ferencz m. kir. tudományegyetemi könyv-keresetkedése és könyvkiadóvállalata Debrecen, 1917.
15. BALLA KÁROLY: Örömvess ... Kelemen Imre ... a' pesti Univerzitasban a' hazai törvénynek ... tanítójához midőn ... betegsége után ... tanítását először hallani szerentsés volt a' magyar ifjúság. Pest 1813.
16. BATTERSBY, B. A.—PRESTON, A. D.: The Concepts of “Property”, “Title” and “Owner” Used in the Sale of Goods Act 1893, Modern Law Review, 35. évf.,
17. BÉLI GÁBOR: Magyar jogtörténet A tradicionális jog Dialog-Campus Bp-Pécs 1999.
18. BENDEK KÁROLY: A Polgári Törvénykönyv magyarázata, Wolters Kluwer, elektronikus változat, Hetedik kiadás, 2009. július 1., 509. §-hoz fűzött magyarázat, A szerződések kapcsolódása, szerk.: Gellért György.

19. BERINKEY DÉNES, szócikk szerzője *in*: Márkus Dezső szerk.: Magyar Jogi Lexikon III. kötet, Bp., Pallas Irodalmi és Nyomdai Részvénytársaság 1900.
20. BLAU GYÖRGY, *in* Almási *et al* Glossza Grosschmid Béni Fejezetek kötelmi jogunk köréből c. művéhez, Grill Károly Könyvkiadó vállalata, Bp. 1932. I. köt.
21. BOÓC—FÁBIÁN—SÁNDOR—TÖRÖK: A civilisztika dogmatikája, Bp. hvg-orac, 2009.
22. BODA GYULA: Jogi Hírlap Döntvénytára 1930. IX. 1–1933. IX. 1. Magánjog II. második kiadás, szerk.: Meszlényi Artur dr., Bp. 1934. A Jogi Hírlap kiadása V. évf.
23. BORSODI MIKLÓS: A végrehajtási eljárás zsebkönyve V. kiadás, Bp. 1943. Grill Károly Könyvkiadó vállalata.
24. BRAGYOVA ANDRÁS: Az alkotmánybíráskodás elmélete, KJK, MTA Állam- és Jogtudományi Intézet, Bp. 1994.
25. BRYAN A. GARNER: Black's Law Dictionary, WestGroup, St.Paul, Minnesota, 1999, Seventh Edition.
26. CLARKE, ALISON—KÖHLER, PAUL: Property Law Commentary and Materials, Cambridge University Press, 2005.
27. Contracts for Services Distinguished from Those to Sell Goods c. tanulmány [forrására nézve: Fordham Law Review, 1946 évf. 15 kötet, 1. szám, 6. cikk, internetes lelőhelye: Recommended Citation Contracts for Services Distinguished from Those to Sell Goods 15 Fordham L. Rev. 92 (1946) Available at: <http://ir.lawnet.fordham.edu/flr/vol15/iss1/6>, szerző neve nem maradt fenn, a honlap szerinti könyvtár közlése szerint.
28. CSANÁDI GYÖRGY: Polgári jog, 1984. Bp. Tankönyvkiadó.
29. CSIZMADIA—KOVÁCS—ASZTALOS: Magyar állam- és jogtörténet, Tankönyvkiadó, 1981. Bp.
30. 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.
31. DÉVAI IGNÁCZ: A Magyar Általános Polgári Törvénykönyv Tervezetének további tárgyalását előkészítő Főelőadmány és a Tervezetre vonatkozó Bírálati Anyag, IV. kötet, Budapest 1905.
32. Döntvénytár A felsőbíróságok elvi jelentőségű határozatai. Kiadja A Jogtudományi Közlöny szerkesztősége, Franklin-Társulat, Bp. 1900., Harmadik folyam XV. kötet (LXXXIII. folyam).
33. Döntvénytár A felsőbíróságok elvi jelentőségű határozatai. Kiadja a Jogtudományi Közlöny szerkesztősége. Harmadik folyam IX. kötet (LXXVII. folyam), Bp., 1898., Franklin-Társulat.
34. BÍRÓ NOÉMI *at al* Nagykommentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez, Wolters-Kluwer Kiadó, Bp., 2013., szerk.: Gyekiczky Tamás.
35. DÁRDAY SÁNDOR, szerk.: Döntvénytár, A magyar kir. Curia semmítőszéki és legfőbb ítélőszéki osztályának elvi jelentőségű határozatai, Budapest, 1877., Franklin-Társulat.
36. DÁVID ISTVÁN: Az árverési vevő tulajdonszerzése, Jogtudományi Közlöny 1906. évf. 5. sz.

37. DRINÓCZI TÍMEA: Gazdasági alkotmány és gazdasági alapjogok, Dialóg Campus Kiadó, Bp.–Pécs, 2007.
38. Egyezmény az emberi jogok és alapvető szabadságok védelméről, Róma, 1950. november 4. forrása: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/?uri=LEGISSUM:eu_human_rights_convention
39. EÖRSI GYULA: A tulajdonátszállásról, 1947. Bp., Légrády Testvérek, R.T.
40. EÖRSI GYULA—GELLÉRT GYÖRGY: Dologi jog, 2010., Bp., ELTE Eötvös Kiadó, 188. o. u. bek. Korábban Petrik Ferenc in: Polgári Törvénykönyv magyarázata, KJK., Bp., 1981., első kötet.
41. FEHÉRVÁRY JENŐ: Magyar polgári végrehajtási jog rendszere, hatodik jav., kieg. némileg összevont kiad., Bp. 1941., Grill Károly könyvkiadó vállalata.
42. FODOR ÁRMIN szerk.: Magyar magánjog, 1899–1905. Bp. Singer & Wofner.
43. FÖLDI ANDRÁS: A jóhiszeműség és a tisztesség elve, intézménytörténeti vázlat a római jogtól napjainkig, Publicationes Instituti Iuris Romani Budapestiensis, Fasc. IX. Budapest, 2001.
44. FRANK IGNÁC: A közigazság törvénye Magyarhonban, 1845. Buda, A magyar királyi egyetem betűivel
45. FÜRST LÁSZLÓ: Glossza Grosschmid Béni Fejezetek Kötelmi jogunk köréből című művéhez, szerk.: Almási Antal et al, Első kötet, Grill, Bp. 1932.
46. GELLÉRT GYÖRGY: A Polgári Törvénykönyv Magyarázata, KJK., Bp., 1998. I. köt.
47. GERGELY ANDRÁS szerk.: Magyarország története a 19. században, Osiris Kiadó, Bp., 2003. (Osiris tankönyvek sorozat) szerző: Csorba László.
48. GOTTL ÁGOST: Magánjogi Döntvénytár Kiadja a Jogtudományi Közlöny szerkesztősége, kir. curiai tanácselnök, Bp. 1911.
49. GOTTL ÁGOST: A közpolgári és a telkkönyvi, urbéri, birtokrendezési ügyekre alakított I. és II. jogegységi tanácsok egybehangzó döntése, Magánjogi Döntvénytár, 1914. VII. köt. kiadja a Jogtudományi Közlöny szerkesztősége.
50. GRECSÁK KÁROLY: Magyar Döntvénytár, Politzer, Bp. 1906. VIII. köt. sorsz. alatt, korábbi közlésben Döntvénytár III. (legújabb) folyam VII. k.
51. GRECSÁK KÁROLY: Új Döntvénytár, I. kötet Magánjog I. Grill, Bp. 1911.
52. GRECSÁK KÁROLY: Curia (90. jan. 16. 3105/89 M. I. 293.), Magyar Döntvénytár, VII. köt. 167. jogeset, szerk., Bp. Politzer 1906.
53. GROSSCHMID BÉNI: Fejezetek kötelmi jogunk köréből I.–III. kötet, jubileumi kiadás Grill Károly könyvkiadóvállalata, Bp.. 1932.
54. GYÖRKÖSY ALAJOS: Magyarországi Latinság Szótára, (Magyar-Latin szótár, 1960., Bp. Akadémiai Kiadó
55. HARE, JOHN INNES CLARK: Law of Contract, LLD, The Lawbook Exchange, Ltd. Clark New Jersey, 2003, p 436
https://books.google.hu/books?id=umnIMjiL2fUC&pg=PA436&dq=one+hundred+quarters+of+barley+Aldridge+v.Johnson&hl=hu&sa=X&ved=0ahUKEwidtaDm vJ3pAhXklIsKHf_nCKYQ6AEIJzAA#v=onepage&q=one%20hundred%20quarters%20of%20barley%20Aldridge%20v.%20Johnson&f=false
56. HARTKAMP, ARTHUR S.: Civil Code Revision in the Netherlands 1947-1992, in: New Netherlands Civil Code, Patrimonial Law, fordította: P.P.C. Haanappel—Ejan Mackaay, a holland Igazságügyi Minisztérium és Quebeci Magánjogi és

- Összehasonlító Jogi Központ támogatásával kiadta a Kluwer Law and Taxation Publishers, Deventer—Boston, 1990.
57. HEGEDŰS JÓZSEF – TOSICS IVÁN: Lakáspolitikai és lakáspiaci, Valóság 1981. évf. 7. sz.
 58. HERCZEG MIHÁLY: A telekkönyvi rendtartás Magyarországon és Erdélyben (1877), elektronikus változat, Országgyűlési Könyvtár által e-mail útján szerzőnek megküldve
 59. H. L. HO: Some reflections on "property" and "title" in the sale of goods act c. tanulmánya, Cambridge Law Journal, 56(3), November 1997
 60. HONORÉ, ANTHONY M.: Ownership, in: Oxford Essays in Jurisprudence, szerk.: A. G. Guest; Oxford: Oxford University Press, 1961., felhasznált forrás: Journal of Institutional Economics (2013), 9: 2, 223–255, ©Millennium Economics Ltd 2012
 61. IMLING KONRÁD: A végrehajtási törvény magyarázata c. művének ötödik jav. és bőv. kiad. 1907. Bp. Franklin.
 62. Indokolás a Magyar Általános Polgári Törvénykönyv tervezetéhez, Második kötet Dologjog, Bp. Grill, 1901.
 63. IUSTINIANUS császár Institutiói négy könyvben, 2, 1, 46 és 47, fordította IFJ. MÉSZÖLY GEDEON, a fordítást átnézte MARTON GÉZA, Egyetemi Könyvkereskedés, Budapest, 1939. kiadás reprint változata: Nemzeti Tankönyvkiadó Rt., Bp. 1997.
 64. 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>
 65. JAKAB ANDRÁS: A jogforrási rendszer. In: TRÓCSÁNYI LÁSZLÓ—SCHANDA BALÁZS (szerk.): Bevezetés az Alkotmányjogba. Az Alaptörvény és Magyarország alkotmányos intézményei. Ötödik, átdolgozott kiadás. HVG-Orac, Budapest, 2016. 126-125.
 66. 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.
 67. 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.
 68. KELEMEN IMRE: Magyar Hazai Polgári Magános Törvényekről írt Tanítások, fordította: Czövek István Pesten, nemes Petrózai Trattern János Tamás betűivel, 1822.
 69. KELLY, MATTHEW A.: The Socialization of German Industry, The American Journal of Economics and Sociology Vol. 9, January, 1950.
 70. KISFALUDI ANDRÁS: Az adásvételi szerződés, második átdolgozott kiadás, KJK—KERSZÖV, Bp., 2003.
 71. KOLOSVÁRY BÁLINT: A magyar magánjog tankönyve I. kötet harmadik átdolgozott kiadás, 1911., Grill Károly könyvkiadóvállalata.
 72. KOLOSVÁRY BÁLINT: A tulajdonjog, in: Magyar Magánjog Dologi jogi könyv szerk.: Szladits K., Grill Károly könyvkiadóvállalata, 1938.
 73. KONCZ MIHÁLY: Ingatlanok tulajdonának szerzése árverési vétel esetén, A jog, 1908. évf. 24. sz.

74. KÜLLEY EDE: Mennyiben semmisíthető meg a bírói árverés? Jogtudományi Közlöny 1872. évf. 1. sz.
75. LÁBADY TAMÁS: Alkotmányjogi hatások a készülő Ptk. szabályaira (Polgári Jogi Kodifikáció, 2000/2. 13-19. oldal, II. A kodifikáció magánjogi emberképe, a jogi személyek arculata).
76. LÁBADY TAMÁS: A tulajdonvédelem változása az Alkotmánybíróság gyakorlatában, in: Tíz éves az Alkotmánybíróság, szerk.: Bitskey Botond, kiadó: AB., Bp. 2000.
77. LAMM VANDA—PESCHKA VILMOS: Jogi Lexikon címszava Complex KJK–Kerszöv, Budapest, 1999.
78. LÁNYI BERTALAN: Az átadás jelentősége a végrehajtási árverésen alapuló tulajdonszerzés cselekményében, Ügyvédek Lapja 1890. évf. 35. sz.
79. LÁNYI BERTALAN: Magyar Magánjog 1899-1905. Bp. Singer&Wofner, szerk.: Fodor Ármin, II. Dologjog.
80. LÁNYI BERTALAN: Az átadás jelentősége a végrehajtási árverésen alapuló tulajdonszerzés cselekményében, Ügyvédek Lapja 1890. évf. 35. sz.
81. LAWSON, F. H.: The passing of property and risk in sale of goods—a comparative study, The Law Quarterly Review, 65 kötet, 1949. július
82. LÉGRÁDI GERGELY: Az árverésről – gondolatok egy Janus-arcú szerzősmódról. Polgári Jogi Kodifikációban 2003. évi (V. évf.) 1. szám
83. LEISNER, WALTER: Eigentum. In: Handuch de Staatrechts. Heidelberg 1989.
84. LENKOVICS BARNABÁS: Magyar polgári jog Dologi jog, Eötvös József Könyvkiadó, Bp. 2014.
85. LÖW LÓRÁNT: Közös vagyon kezelése és árverési vétel, Jogtudományi Közlöny 1912. évf.48.49.50. sz.
86. MACKENZIE, JUDITH-ANNE & PHILLIPS, MARY: A practical approach to Land Law, 6th Edition, Blackstone Press Limited, 1996.
87. MACKENZIE, JUDITH-ANNE & NAIR, ARUNA: Textbook on Land Law, Oxford University Press, 2020, 18th edition.
88. Magyar Általános Polgári Törvénykönyv Tervezete Első szöveg, készítették az Igazságügyministerium kebelében szervezett állandó bizottság szerkesztő tagjai, második kiadás, Bp., Grill Károly könyvkiadóvállalata, 1900.
89. MÁRKUS DEZSŐ: A magyar kir. Curia és a kir. táblák elvi jelentőségű döntései, Bp.,1907., Grill Károly Könyvkiadóvállalata.
90. MÁRKUS DEZSŐ: A magyar kir. Curia és a kir. táblák elvi jelentőségű döntései rendszeres gyűjteménye, készítette kir. tvszéki bíró. Bp. 1891. Grill.
91. MÁRKUS DEZSŐ: Az Osztrák Általános Polgári Törvénykönyv mai érvényében, 1907., Grill Károly könyvkiadó vállalata, Budapest.
92. MÁRKUS DEZSŐ: A végrehajtási eljárás zsebkönyve, kiegészítve az 1908:XLI. törvénycikkkel újabb joggyakorlattal, jegyzetekkel ellátta és sajtó alá rendezte: Dr. Sándor Aladár, Grill Károly könyvkiadóvállalata, Bp., 1913.
93. MÁRKUS DEZSŐ: Felsőbíróságaink elvi határozatai a kir. Curia és a kir. ítéltáblák döntéseinek rendszeres gyűjteménye, az első kiadás IV. (pótló) kötete Bp. 1894. Grill Károly könyvkiadó vállalata.
94. MÁRKUS DEZSŐ: Felsőbíróságaink elvi határozatai. A m. kir. Curia és a kir. táblák elvi jelentőségű döntései rendszeres gyűjteménye, készítette kir. tvszéki bíró XIX. köt. 1906. Grill Károly könyvkiadó vállalata.

95. MÁRKUS DEZSŐ: Az osztrák általános polgári törvénykönyv mai érvényében. Grill Károly kiadvállalata, 1907. Bp.
96. MÁRKUS DEZSŐ: Magyar Jogi Lexikon, 1898-1907 Bp. Pallas.
97. MENYHÁRD ATTILA: Dologi jog, ELTE Eötvös Kiadó, Bp. 2010.
98. MENYHÁRD ATTILA *in*: szerk: Vékás Lajos—Vörös Imre: Tanulmányok az új Polgári Törvénykönyvhöz, A dologi jog szabályozásának sarokpontjai, Wolters Kluwer, Bp., 2014.
99. MEZEY BARNA szerk: Magyar jogtörténet, osiris tankönyvek, Osiris Bp. 2007. 4., átdolg. Kiadás.
100. NIZSALOVSKY ENDRE: A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata, Bp., Tébe, 1929.
101. NIZSALOVSKY ENDRE: Magyar magánjog mai érvényében, törvények, rendeletek, szokásjog, joggyakorlat c. gyűjteményének II. kötete Dologi jog Első kiadás (Grill Bp. 1928.) HOLMES JR., OLIVER WENDELL: a Path of the Law c., a Harvard Law Review-ban megjelent tanulmánya 10 Harv. L.R. 437, 461 (Országgyűlési Könyvtár interneten keresztül megszerzett példánya.
102. ÖKRÖSS BÁLINT: Magyar polgári törvénykezési rendtartás. (1868. LIV. törvenyzikk), Összehasonlító és felvilágosító jegyzetekkel kísérv. Pest, Pfeifer Ferdinánd, 1870.
103. PAJKOSSY GÁBOR: Magyarország Története a 19. században Szöveggyűjtemény, osiris kiadó, Budapest, 2003.
104. PESTA JÁNOS: Hogyan változik a kötelmi jogosultság dologi joggá a származékos tulajdonszerzés során? Magyar Jog 2019. évf. 2. szám.
105. PESTA JÁNOS: Mi viszi át a tulajdonjogot az adásvétel során az angol jogban? Európai Jog, XXI. évfolyam, 2021. október, 5 szám.
106. PESTA JÁNOS: A tulajdonjog átszállása ingatlanok és ingók átruházásakor az angol jogban, Európai Jog, XXII. évfolyam, 2022. július, 3 szám.
107. PESTA JÁNOS: A tulajdonszerzés jogdogmatikai tételei mentén az angol és magyar jog közötti összehasonlítás tanulságai, Európai Jog, XXII. évfolyam, 2022. március, 1 szám.
108. PESTA JÁNOS: Mi a tulajdonhoz való jog sérthetetlen, lényegi tartalma? Európai Jog, XXIV. évfolyam, 2024. 1 szám
109. PETRIK FERENC: 1959. évi IV. tv. A Polgári Törvénykönyv magyarázata, szerk.: Gellért Gy., KJK, Bp. 2004.
110. PETRIK FERENC szerk.: Polgári jog Kommentár a gyakorlat számára, második elektronikus kiadás, hvgorac Bp.
111. POKOL BÉLA: Jogi alaptan, Rejtjel Kiadó, Bp. 2000.
112. POKOL BÉLA: JOGELMÉLET *Társadalomtudományi trilógia II.*, Századvég Kiadó, Bp., 2005.
113. Polgári Törvénykönyv javaslata bizottsági szöveg 886. szám Törvényjavaslat, a polgári törvénykönyv I. törvényjavaslat, Indokolás II. Bizottsági jelentés, 1913.
114. RAFFAY FERENC: A magyar magánjog kézikönyve, Eperjes, 1904., Sziklai Henrik kiadása.
115. SAJÓ ANDRÁS: A materiális természetjog árvái, avagy hogyan védi Alkotmánybíróságunk az elesetteket. Magyar Jog 1994. év 4. szám.

116. SALÁT ORSOLYA—SONNEVEND PÁL: A tulajdonhoz való jog, *in*: Az Alkotmány kommentárja, Bp., 2009. Századvég.
117. SALMOND, JOHN W.: Jurisprudence or the Theory of Law, London, Stevens & Haynes Bell Yard, Temple Bar, 1902., digitized by Microsoft, a Cornell University Library példányáról

<http://www.archive.org/details/cu31924021182112>
118. SÁRFFY ANDOR: A végrehajtási eljárás jogszabályainak magyarázata, Bp. 1938., Grill Károly könyvkiadóvállalata.
119. SÁRFFY ANDOR: Telekkönyvi rendtartás, a szerző kiadása, Bp. 1941.
120. SCOTT, S. P.: THE ENACTMENTS OF JUSTINIAN. THE DIGEST OR PANDECTS. Book XVIII, The Civil Law, V, Cincinnati, 1932, lelőhelye: 2020. nov. 20-án: https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr/Anglica/D18_Scott.htm#I
121. STIPTA ISTVÁN: A magyar jogtörténet-tudomány kétszáz éve, A Pólay Elemér Alapítvány Iurisperitus Betéti Társasága kiadása, Szeged, 2015.
122. Svájcban 36% a bérlakások aránya az egész lakásállományból, forrás: Google kereső:
https://www.google.com/search?q=Proportion+of+privately+owned+homes+in+Switzerland&oq=Proportion+of+privately+owned+homes+in+Switzerland+&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUyBggAEEUYOTIHCAEQIRigATIHCAIQIRigAdIBCjQ4MzE1ajBqMTWoAgCwAgA&sourceid=chrome&ie=UTF-8 honlap szerint, 2023. dec. 14.-én.
123. SZLADITS KÁROLY: A Magánjogi Döntvénytár, szerk.: kiadja a Jogtudományi Közlöny szerkesztősége, XV. kötet, Bp. Franklin, 1923.
124. SZLADITS KÁROLY: Magyar magánjog, Grill 1942. Ötödik kötet Dologi jog.
125. SZLADITS KÁROLY: Magyar magánjog tankönyve II., Dologi jog. Bp. 1930. Grill.
126. SZLADITS KÁROLY: A magyar magánjog vázlata, negyedik, átdolgozott kiadás, I. rész, Bp., 1933., Grill.
127. TÉGLÁSI ANDRÁS: A tulajdonhoz való jog alkotmányos védelme címmel, 2011-ben a Szegedi Tudományegyetem Doktori Iskoláján írott PhD disszertációja, forrás: Elektronikusan megküldte 2023. X. 7.-én 15:41-kor a doktori.bibl.u-szeged.hu honlap.
128. TÓTH LAJOS: Magyar magánjog, Dologi jog, Debrecen sz. kir. Város és a Tiszántúli Református Egyházkerület Könyvnyomda-vállalata, 1930–23.
129. TÓTH LŐRINC: Az ösiségi s egyéb birtokviszonyokat rendező 1852. november 29-i legf. nyiltparancs ismertetése s magyarázata, I. füzet, Pest, 1853. kiadja Heckenast Gusztáv.
130. VARGA CSABA: Law and its Doctrinal Study: On Legal Dogmatics, Article *in* Acta Juridica Hungarica September 2008, DOI: 10.1556/AJur.49.2008.3.1
<https://www.researchgate.net/publication/250978914>
131. VÉKÁS LAJOS: Új Polgári Törvénykönyv elméleti előkérdései. A magánjogi dogmatika becsülete. HVG-ORAC, Budapest, 2001.
132. VÉKÁS LAJOS, munkatársa: Gárdos Péter: A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal, Complex, Bp. 2013.
133. VILÁGHY MIKLÓS—EÖRSI GYULA: Magyar polgári jog, Tankönyvkiadó, Bp., 1965.

134. VILLÁNYI LÁSZLÓ: II. A teljesítés alanyi feltételei, 1. Cselekvőképesség *in*: Magyar magánjog, szerk.: Szladits Károly, Bp. Grill, 1941.
135. VÖRÖS IMRE: A tulajdonjoghoz való jog az Alkotmányban Acta Humana Emberi jogi közlemények 18-19.sz. (1995.)
136. VÖRÖS IMRE: A tulajdonhoz való jog és az önkormányzatok, Települési Önkormányzatok Országos Szövetsége, Bp., 1994.
137. ZIMMERMANN, REINHARD: The Law of Obligations Roman Foundations of the Civilian Tradition, Oxford University Press, 2001., (Chapter 9 Emptio venditio II, I. The passing of ownership 1. The relationship between contract of sale and transfer of ownership, 271. oldal) forrása: https://books.google.hu/books?id=iFIT_NsmE7MC&pg=PR3&hl=hu&source=gb_s_selected_pages&cad=3#v=onepage&q&f=false

138. ZLINSZKY IMRE: A magyar magánjog mai érvényében különös tekintettel a gyakorlat igényeire, 1878. Franklin első kiadás, 1880. Franklin-Társulat 2. kiad.
139. ZLINSZKY IMRE: akadémiai székfoglaló 1877. jan. 20-án, in: Értekezések a társadalmi tudományok köréből, kiadja a Magyar Tudományos Akadémia, szerkeszti Fraknói Vilmos osztálytitkár, MTAkadémia Főtitkári hivatala (bélyegzővel ellátva), Budapest, 1878. MTAkadémia Könyvkiadó-hivatala 313602 számú bélyegzővel ellátva VII. Szám.
140. ZLINSZKY IMRE: A telekkönyvi rendtartás (1855. december hó 15-én kelt rendelet és az erre, valamint az ingatlan vagyona eszközökre végrehajtási eljárásra vonatkozó későbbi törvények és rendeletek magyarázata tekintettel a külföldi törvényhozásokra. Pest, 1873., kiadó Pfeifer Ferdinánd., illetve a második, átdolgozott kiadás (Bp. 1877. Pfeifer Ferdinánd).
141. ZSÖGÖD BENŐ: A bírói zálogjog némely kiterjesztéséről, jogtudori felavató értekezés, BP. 1879., Pesti Könyvnyomda, megjelent előzőleg a Magyar Igazságügy 1878. évf. 10/1-2. szám 2024. jan. 25.-én 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.
142. *Law of Property Act (LPA)* forrása: www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/20/contents/enacted a brit kormányzati honlap
143. *Sales of Goods of Act (SGA)* forrása: www.legislation.gov.uk/ukpga/1979/54

Jogesetek, elvi határozatok, magyarázatok, kommentárok, határozatok

1. 17/1992. (III. 30.) AB határozat
2. 2299/B/1991. AB határozat, 1992. november 9.-én kelt
3. 479/B/1993. AB határozat, 1993. nov. 2.-án kelt
4. 64/1993. (XII. 22.) AB határozat
5. 7/2013. (III. 1.) AB határozat
6. E.B.H. 2011. évf. 2310. je.
7. 1. Gpkf. 40 056/2000/2. sz.
8. 1/1994. (I. 7.) AB határozat.
9. 1045/2004. gazdasági elvi határozat.
10. 1045/2004. számú gazdasági elvi határozat (Legf. Bír. Gfv. I. 31.562/2003. sz.).
11. 11/1992. (III. 5.) AB határozat
12. 1129/2004. polg. elvi hat.
13. 1862/2008. polgári elvi határozat.
14. 21/1990. (X. 4.) AB határozat
15. 21/2016. (XI. 30.) AB hat. [37] pontja.
16. 2310/2011. polgári elvi határozat.
17. 27/1999. (IX. 15.) AB határozat
18. 28/2006. (VI. 21.) AB határozat
19. 304/2000. polg. elvi hat.
20. 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.
21. 3090/2014. (IV. 1.) AB végzés
22. 3131/2017. (V. 30.) AB végzés

23. 33/2002. (VII. 4.) AB határozat
24. 40/1997. (VII. 1.) AB határozat
25. 45/1997. (IX. 19.) AB határozat
26. 45/1997. (IX. 19.) AB határozat
27. 58/1991. (XI. 8.) AB hat.
28. 61/2011. (VII. 13.) AB határozat
29. 64/1993. (XII. 22.) AB hat.
30. 64/1993. (XII. 22.) AB határozat
31. 64/1993. (XII. 22.) AB határozat
32. 7/1991. (II. 28.) AB határozat
33. 9/1992. (I. 30.) AB határozat
34. A 25. polgári jogegységi döntvény Indokolás III. pontja, közli a Polgári jogi Határozatok Tára, a kir. Kúria hivatalos kiadványa, közzéteszi a magyar kir. igazságügyminiszter.
35. A 4. szám Törvényjavaslat a Magyar Népköztársaság Polgári Törvénykönyvéről. Budapest, 1959.
36. A 802. szám. Törvényjavaslat a végrehajtási eljárásról, kelt Budapesten 1878. április 30-án Perczel Béla sk igazságügyminiszter. 268 §-ból áll, in: Az 1875. évi augusztus hó 28-ára hirdetett országgyűlés nyomtatványai. Képviselőházi irományok XXV. kötet, Budapest, 1878. Schlesinger és Wohlauser nyomdája.
37. A 886. számú Törvényjavaslat, a polgári törvénykönyv I. törvényjavaslat, Indokolás II. Bizottsági jelentés, 1913.
38. A magy. kir. Curia jogegységi tanácsának 3. sz. polgári döntvénye.
39. A Magyar Népköztársaság Polgári Törvénykönyve Tervezet Igazságügyminisztérium 463094 számú bélyegzett példány az Országgyűlési Könyvtár állományában.
40. ABH 1993, 380.
41. ABH 2011, 291, 321.; legutóbb megerősítve: 32/2012. (VII. 4.) AB határozat; ABK 2012, 228, 233,
42. Application Nos. 9006/80, 9262/81, 9263/81, 9266/81, 9313/81 and 9405/81.
43. B.H. 1977. évf. 20. je.
44. B.H. 1994. évf. 680. je.
45. B.H. 1997. évf. 400. jogesetének ítélete.
46. B.H. 2001. évf. 237. je.
47. B.H. 2001. évf. 237. jogeset.
48. B.H. 2001. évf. 237. sz. jogeset.
49. B.H. 2002. évf. 146. jogeset.
50. B.H. 2004. évf. 370. je. (más számon: E.B.H. 2004. évf. 1045. je.).
51. B.H. 2004. évf. 56. és 364. je.
52. B.H. 2007. évf. 118. jogeset
53. B.H. 2008. évf. 239. je.
54. B.H. 2012. évf. 93. je.
55. B.H. 2013. évf. 149. je.
56. B.H. 2014. {évf.} 366. {jogeset} [14].
57. B.H. 2014. évf. 366. je
58. B.H. 2017. 152. je.
59. B.H. 2017. 55. je.
60. BDT 2001. évf. 412. je.
61. BH 2007.118.
62. BH. 2012. évf. 93. je.

63. C. 1896. G. 259. Márkus 13.354. Bp. tsz. 1728/926.
64. Döntvénytár, A magy kir. Curia semmítőszéki és lefőbb ítélőszéki osztályának elvi jelentőségű határozatai régi folyam XXIX. kötet 23. jogeset.
65. E.B.H. 2001. évf. 520. je., más számozással B.H. 2002. évf. 146. je.
66. E.B.H. 2004. évf. 58. je.,
67. E.B.H. 2008. évf. 1862. je.
68. E.B.H. 2008. évf. 1878., 1789., 1785., 2006. évf. 1416., 1999. évf. 16. jogesetek.
69. E.B.H. 2011. évf. 2310. je.
70. E.B.H. 2011. évf. 2310. jogeset.
71. E.B.H. 2011. évf. 2405. je.
72. E.B.H. 2011. évf. 2405. je.
73. E.B.H. 2011. évf. 2405. je.
74. E.B.H. 2011. évf. 2405. je., más számozással B.H. 2012. évf. 93. je.
75. E.B.H. 2011. évf. 2405. jogeset.
76. E.B.H. 2014. évf. K.20. jogeset .
77. EBH 2010. évf. 2222. je.
78. EBH 2010. évf. 2231. je
79. EBH. 2008. 1865.
80. EBH. 2011. évf. 2405. je.
81. Elvi határozat (1129/2004.).
82. Elvi határozat Győri Tvszék 1891. nov. 17. 1575. Ü.L. 92.
83. Eur. Court H. R., *James and Others* judgement of 21. February 1986, Series A no. 98.
84. *Hawaii Housing Authority v. Midkiff* 104 S.Ct.2321 [1984] ügy
85. K.G.D. 2014. évf. 149. jogeset.
86. Kúria Kfv.V.35.556/2013/8.
87. Kúria Pfv.20895/2013/5. számú precedensképes határozata.
88. Kúria Pfv.21032/2018/7. számú precedensképes határozata [55] pontja.
89. Legf. Bír. Gf. VI. 31.130/2000.
90. Legf. Bír. Gfv. I. 31.562/2003.
91. Legf. Bír. Pfv. I. 20.220/2008.
92. Legf. Bír. Pfv. I. 21.165/2010. sz.
93. Legf. Bír. Pfv. I. 22.005/1999.
94. Legf. Bír. Pfv. II. 23.369/1995.
95. Legf. Bír. Pfv. VI. 20.505/2011. sz. ügyben hozott ítélet.
96. Legfelsőbb Bíróság a B.H. 2004. évf. 364. je. (más számozással: E.B.H. 2004. évf. 1129. je.).
97. Legfelsőbb Bíróság Kfv.V.35.164/2011/9.
98. Legfelsőbb Bíróság Pfv. VI. 22028/2007. ügyben hozott határozata.
99. *Lysaght v Edwards* (1876) 2 ChD 499, 506–10 forrása:
https://www.oxbridgenotes.co.uk/law_cases/lysaght-v-edwards
100. Marosvásárhelyi kir. tábla 1913. febr. 4-én kelt 1913. G. 2/3. sz.. táblai ítélete.
101. Pfv.21731/2010/8. számú határozata.
102. PJD 1971-72 köt. KJK. 1973. 538. sz. jogeset.
103. Polgári jogi döntvénytár 1963–65. KJK Bp. 1966. 734. jogeset.
104. Reid v. Machbeth, [1904] A.C. 223. jogeset}.

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

2014. március 15-e óta a Ptk. törvényi rövidítésen a 2013. évi V. törvényt értjük (2013. évi CLXXVII. tv. / Ptké./ 1. §), ennek elődjét, a Magyar (eredetileg: Nép-) Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvényt az 1959:IV. tv. rövidítéssel jelöljük, az egyébként szokásos régi Ptk megjelölés helyett; elkerülendő az 1900. évi ptk-tervezettel történő esetleges összetévesztést.

Ptk 6:9. §, 6:58. §

Ptk 631. §

Mtj. 565. §, 1384, §

vht. 149. § második bek. I. mondat, vht. 181. § első bek.

Vht. 108

vht. 150. §

vht. 180. § első és második bek.

vht. 181. § első bek.

vht. 165. § harmadik bek.

vht. 152. §

vht. 170. § első bekezdése

vht. 163. §

Ptrs. 459. § második bek.

1959:IV. tv. 120. §-a első mondata

Vht. 154. § (3) bek.

Jt. 25. §

Jt. 28. §-a

24.000/1929. I.M. r

Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdés

Vht. 154. § (3) bek., 154. § (1), 153. § (2) b).

vht. 182. § első bek

1855. december 15-i keltű – birodalmi, osztrák – I.M. rendelet 62. §,

Ptrs. (1868:LIV. tc.) 458. §-a, 417–420. §§, II. fejezet Végrehajtás ingóságokra 410. §, 464. §, 465. s k. §, 473. §

Magyar polgári törvénykezési rendtartás. (1868. LIV. törvenyczikk.), Ptrs. (1868:LIV. tc.) 459. §, 442. §

1886:XXIX. tc. 15. és köv. §§, 1889:XXXVIII. tc. 10. és köv. §§, 1891:XVII. tc. 15. § és köv. §§

1844:VI. tc. „23. §

1848:XV. tc.: „1. §

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

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

Váltótörvény II. r. 183. §.

A módosított Váltótörvény 178. § utolsó fordulata

1836:XV. tc.5–10. §, 16. § , 18. § , 15. §, 20. §, 19.§

1840:XXI. tc. 17. §

1840. évi XV. törvenyczikk

1836:14. törvenyczikkely

1959:IV. tv. 148. § (3) bekezdésének szövege

telekkönyvi rendelet (1855. dec. 15., a továbbiakban: Tkr.

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

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

Nemzeti Földalapról szóló 2001. évi CXVI. törvény 13. § (1) bekezdése

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

1959:IV. tv. 3. § (1)

1959:IV. tv. 7. § (1)

Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bek.

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

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

Vht. 127. § (3) bek., Vht. 217. §-a

Vht. 127. § (1) bek., Vht. 127. §-ának (1) bek-e

1959:IV. tv. 117. § (2) bek

1979:18. tvr. 91. § (1) bek.

1991:XXV. tv. 20. §

1992:II. tv. 47. §

Mtj. 565. § második bek.

váltótörvény (1840:XV. tc.) és a csődtörvény (1840:XXII. tc.)

A koronaérték megállapításáról szóló 1892. évi XVII. törvénycikk 22. §

1990. évi C. tv. 12. § (1) bek., 52. §

1836:XV. tc. 1. §, 16. §

1836:XV. tc. 3. §-a

Kt. 299. § első bekezdése

Vht. 124. § (1) bek. I.

Ptk. 6:281. § (3) bekezdéséből a contrario

A Ptk. 5:41. § (1) bekezdése

1959:IV. tv. 120. §-ának II. mondata

1959. évi IV. tv. 120. §-ának (1) bekezdése

Ptk. 5:38. § (1) bekezdése, 5:41. § (2) bekezdés I. fordulatával

1979:18. tvr. 88. § (2) bek.

Ptk. 6:247. §

Ptk. 5:41. § (2) II. ford.

Vht. 127. §-a (1) bekezdése

Ptk 6:2215. § (1) bek.-e

Ptk 5:38. § (1) bekezdése

Ptk 5:3. § (1) bek-e

az 1959:IV. tv. 120. §-a

1959. évi IV. tv. 434. §-a

A bírósági végrehajtásról szóló 1955:21. tvr. 123. § (1) bek-e

35/1956. (IX. 30.) MT. sz. rendelet 80. §-ának (2) bek

1/1971. (II. 8.) Korm. r.

Vht. 153. § (2) bekezdése

Vht. 147. § (3), 149. § (1)

Inyt. 3. § (1) és (2) bekezdése és (4) bekezdése

Vht. 153. § (2) a) pontja és b) pontja

1881. évi LX. tc. (vht.) 180. § első bekezdése

Ptk. 5:41. § (3) bek

Ptk. 117. §-ának (1) bekezdése

2000:CXXXVI. tv. 74. §-a és 185. §-ának (1) bekezdése

Vht. 141. § (2)–(5) bekezdései

Vht. 140. §-a és 143. § d) pontja

Lt. 26. § (7) bekezdése

Vht. 143. §-a

1881:LX. tc. a végrehajtási eljárásról (vht.) 73. és 75. §§

1959:IV. tv. 256. § (1) I. mondat,

Inyt. 5. § (3) bek.

Inyt. 5. §

a pénzbeli elmarasztalást magokban foglaló birói ítéletek végrehajtása módjáról szóló
1836:XV. tc. 1. §

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

Inytv. 63. §-ának (2) bekezdése

1881:LX. tc. (vht.) 178. és köv. §

1881:LX. tc. (vht.) 47. § negyedik bek.

Ptk. 5:35. és köv. §

vht. 144. § második bek.

vht. 147. § , vht. 181. § első bek.-e

1881:LX. tc. (vht.) 182. § első bekezdése, vht. 110. § harmadik bek.-e, vht. 180. § első bek.

Vht. 149. § (1) bekezdése

Vht. 153. § (2) b) pontja, 154. § (1) bek.

Vht. eredeti szövegének 217. § (3) bek.-e

Optk 367. és köv. §-a, 417. §, 418. §

Ideiglenes Törvénykezési Szabályok (I.T.Sz.) 21. §-a és 156. §-a

I.T.Sz. 200. §:, 125–144. §§ , 115. § , I.T.Sz. 116. §, I.T.Sz. „111. §, I.T.Sz. 125. §,ITSZ. 123.
§, I.T.Sz. 126. §, I.T.Sz. 127. s 128. §, I.T.Sz. 132. §, I.T.Sz. 117. §, I.T.Sz. 143. § első
mondat, 143. § II. mondat

I.T.Sz. 143. § második bekezdése

1868:LIV. tc. végrehajtási rendelete

Optk 1089. §.-a

Optk. 367. §, 629. §, A 625-627. §-ok, 631. § A 629. § alapján,

Arg.Opt. 1461

Optk, ÖTÖDIK FEJEZET. Átadás általi tulajdonszerzésről. Közvetett szerzés. 423. §,
„Közvetett szerzési mód. 425. §, „Annak czime. 424. §. A közvetett szerzés czime
szerződésen, b) Jelképes átadás 427. §, c) Kijelentés általi átadás. 428. §.,

1881. évi LX. tc. (vht.) 110. § harmadik bek, 170. § u. bek, 174. § u. bek., 180. § első bek.,
181. § u. bek., 182. § első bek.

Optk 424. §

Optk 21. §, 136. §

Optk. 367. §. , 631. § második bek., 565. § második bek.

1955:21. tvr. 122. § (3) bekezdése

Az 1881:LX. tc-t (vht.) és annak módosításait a bírósági végrehajtásról szóló 1955:21. tvr. 214. §-a helyezte hatályon kívül

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

1955:21. tvr. 212. §-a:

1979:19. tvr. 114. §-a

1994:LIII. tv. (Vht.) 9. §

Vht. 217. § (3) bekezdésének eredeti közlönyszövege

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

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

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

Vht. 217/A. § (4) és (5) bek.

Vht. 139. § (2)

1959:IV. tv. 234. §-a

Inyt. 62. § (1) a) pont

1972. évi 31. sz. tvr. [14. § (2) bek., 15. §

vht. 102. §

vht. 107. § második bek.

vht. 108. § első bek. I. mond.

107. § második bek

108. § 1. bek. I. mondat

vht. 110. § 3. bekezdése

ANGOL NYELVŰ ÖSSZEFOGLALÓ

The starting aim of this research originally was to explore traits of ownership acquisition at forced auction in a judicial execution procedure.

The choice of this subject was motivated by the fact that neither judicature nor legal science in Hungary could have concluded generally accepted and duly established position in the dispute over one and a half hundred years on whether this kind of ownership acquisition belonged to original or derivative way of acquisition. Though the drafters' commentary of the new Civil Code accepted the original way of this acquisition but its reasons do not seem to be duly established ones.

All the greater grammatical meaning of the firstly adopted law in this field in 1959 proved to have been hardly construed even by divisions of the supreme court over the sixty years of its effective period. After 1990 these supreme court divisions passed six decisions of so-called principle with polarly different construction results. Furthermore, juristic literature could not offer leading doctrine not only of this certain rule but even stable selection criteria for differentiation between original and derivative acquisition types in general.

So, the research should be extended not only to distinctive factors to be applied on acquisition at auction in judicial execution process but to selection criteria which can be apt to differentiate original acquisition from derivative one in general.

The acquired property at auction in execution process though corresponded one of generally accepted criteria of the original acquisition, i.e. lack of connection with debtor's property. Nevertheless, the credibility of this distinctive factor has been weakened or made insignificant moreover contradictory to certain rules in laws of execution effective through several decades since these rules ordered at least three kinds of encumbrances of debtor's property to prevail. That's why the other reference point (the new title became free of charges even if the previous property had been charged) proved to be even less important in case of obtainment at involuntary judicial auctions. So, the problems of demarcation between the two ways of ownership acquisition induced research to move on legal dogmatics of ownership in general.

The virtually peripheral though rather cross sectoral nature of the topic having even connection with legal philosophy, too required to find the general dividing line between the two ways of acquisition, presumed by author. The owner's legal act of intention to transfer of property (abbr. by British legal literature: transfer) i.e. lack of or indifferent presence of it during original acquisition while its presence is indispensable in derivative acquisition inasmuch as to be the accomplishing factor of derivative acquisition, which conception revived by latest Hungarian legal literature after four decades of socialism, following the relating German theory as well („*Verfügungsgeschäft*”).

In order to clarify grounding of this theorem all cases of original acquisition regulated in Property Law in Civil Code were needed to be examined whether it lacks at all or is an indifferent trait of this acquisition mode under these rules.

In the field of derivative acquisition presence of accomplishing trait of owner's legal act of intention to transfer of property should also be verified as distinctive factor.

There also should have been confirmed whether this legal transaction is an accomplishing factor and that is why it is a distinctive factor in the field of derivative acquisition.

In order to achieve this goal, there should be examined in derivative acquisition whether the abovementioned eminent role of owner's legal act of intention in transfer of property stems

from the owner's exclusive '*power to transfer the holder's title*', '*to alienate the thing*'.⁵⁰⁵ Accordingly there should be explored whether the owner's legal act of intention really has an accomplishing feature, and this trait belongs to the definition of transfer of property. In our latest legal literature, there have been published two main different opinions about it.

According to the one point of these views, since under the long prevailing rule entry of land registry is the accomplishing part of transfer of land property, and this entry is carried out by registration activity of state authority so the entry of vendor's legal act of intention cannot be deemed to be an accomplishing part of property transfer '*for practical reasons*'.⁵⁰⁶ Firstly so-called '*practical reasons*' cannot decide over principal dispute at all. We believe theorems of legal dogmatics should be consistent. The problem with this approach emphasising these '*practical reasons*' is that it is polarly opposite of the definition of property transfer, for under this definition the transfer is carried out by owner's legal act of intention for transferring of property. Moreover, if the entry is deemed to be external from the owner's activity, arguing the entry carried out by land register authority and by this the entry cannot be deemed to be the part of fulfilment of seller's obligation to transfer property to buyer. That is why this opinion is contrary to the seller's main obligation to transfer property to vendee which is established by disposition⁵⁰⁷ of Sale of Law in the Civil Code and it is also a long prevailing rule. If this part of transaction would not be deemed that serves the owner's transactional intention, so would not it be regarded to be the part of legal act of intention to transfer property seller never can fulfil his/her main obligation ascertained in the rules of Sales Contract regulated in the Civil Code.

Or whether to pursue to the other principle of so called *tabularis traditio* educed by the Hungarian legal authority Benjamin Grosschmid at the beginning of 20th century, which nowadays is brought back by Lajos Vékás full member of Hungarian Academy of Sciences, former vice-president of it. This principle offers to carry the formula of *traditio* of chattels over the transfer of land property. Under this principle when transferor hands over vendee the permit of entry for registration it resembles to grant possession and title of movables to vendee in Civil Law legal systems. Merit of this principle that tries to harmonise the definitive traits of immovables with that of movables.

Yet there are several unanswered questions arising from this principle. First was mentioned by the evolver Grosschmid himself. He indicated his principle confronted with the section 119 of Austrian Land Registration Order which was promulgated in Hungary in the middle of 19th century and was in force more than hundred years. Under this section not only the acquiring party (the buyer) was entitled to file the owner's permit into registration office.

However, under this principle only the acquirer is entitled to do so. In addition, the content of this old rule has been repeated the following Hungarian concerning regulations entirely up to now.⁵⁰⁸ Yet this former rule was called „*anomal*” by Grosschmid himself.

⁵⁰⁵ Alison Clarke & Paul Kohler: Property Law – Commentary and Materials, first published 2005, Cambridge University Press, 10.2.1. p 384.

⁵⁰⁶ 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., p 26-36) p 30 1st column.

⁵⁰⁷ According to the extending meaning of French legal language

⁵⁰⁸ In English law: Land Registration Act, 1925 s 19.: „19 (1) *The transfer of the registered estate in the land or part thereof shall be completed by the registrar entering on the register the transferee as the proprietor of the estate transferred, but until such entry is made the transferor shall be deemed to remain proprietor of the registered estate; and, where part only of the land is transferred, notice thereof shall also be noted on the register.*”. latest rules in Land Registration Act of 2002, its explanation in 18th edition: „*Once the purchaser is satisfied that the vendor has proved that he has good title to the land, the time will have arrived for the vendor to*

Another hardship also comes from this principle. Though under this *traditio tabularis* was accomplished by handing permit over buyer notwithstanding land property was transferred in derivative acquisition only by entry to the land register under also long prevailing rule. This claim is also contrary to the seller's main obligation to transfer property to vendee under the Sale of Law in the Civil Code.

The other problem is while *traditio* of movables is able to inform at least concerned third parties about transfer of property from the very moment of transfer yet handing the deed of permit over transferee cannot fulfil this substantial requirement. And since title of land is transferred not by giving the permit to the vendee but by entry to registration, so passing the deed of permit to vendee cannot fulfil the essential requirement to inform publicity on transition of property from the very moment of acquisition nor transfer the property. Although this kind of information of publicity is a precondition of obeying the new owner's title from the very beginning of transition. Otherwise, there cannot be required from third persons to observe the new owner's title until learning who is the new owner.

The research tried to verify its supposition about the requirement of this information is an indispensable factor of derivative acquisition. This was presumably done in a separate study published by Magyar Jog (journal of Hungarian Law) in March of 2019 (2019/2). There has been added David Hume in his Treatise confirmed presence of legal phenomenon of information of public on property transfer.⁵⁰⁹

There should be analysed if the owner's legal act of intention to transfer of property is an accomplishing item of transaction, how this requirement of legal dogmatics can be harmonised with the rule of land law according to that by only the entry to register passes property to transferee. Further question arose how the view of accomplishing item of transaction of owner's solely legal act of intention to transfer property (which comes from owner's solely right to alienate) can correspond to the rule of Civil Code under which a so-called contract *in rem* between transferor and transferee is needed to transfer property. How this rule of Civil Code⁵¹⁰ (*dologi megegyezés*) can coordinate to the long-standing rule (however it called „*anomal*” by Grosschmid) of land registration under which the transferor also is entitled solely to file his permit to registration. So, under the rule of Land Registration Act⁵¹¹ land property can be

transfer the legal estate in the land to the purchaser. The vendor will also be obliged to give possession of the property to the purchaser. This transfer is usually called 'completion'. Obviously it requires further document, and you will recall from chapter 1 that the document used to dispose of a legal estate must be a 'deed', a document which is signed, witnessed and delivered (Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act 1989, s. 1). If the title to the land is registered the deed used is called a 'transfer', and it must be perfected by being registered at the Land Registry (see Registered Land below).” p 36, in subheading Completing the transaction, Textbook on Land Law by Judith-Anne Mackenzie & Aruna Nair, Oxford University Press, 18th edition p 18 l 3.3.5. Completing the transaction.

⁵⁰⁹ D. HUME: A Treatise of Human Nature, A Critical Edition, Clarendon Press Oxford, 2007 Sect. 4. *Of the transference of property by consent* „But perhaps 'tis from more trivial reasons, that delivery, or a sensible transference of the object is commonly requir'd by civil laws, and also by the laws of nature, according to most authors, as a requisite circumstance in the translation of property.” p 330, „...that men have invented a symbolical delivery, to satisfy the fancy, where the real one is impracticable. Thus, the giving the keys of a granary is understood to be the delivery of the corn contain'd in it: The giving of stone and earth represents the delivery of a manor. This is a kind of superstitious practice in civil laws, and in the laws of nature, resembling the Roman Catholic superstitions in religion. As the Roman Catholics represent the inconceivable mysteries of the Christian religion, and render them more present to the mind, by a taper, or habit, or grimace, which is supposed to resemble them; so, lawyers and moralists have run into like inventions for the same reason, and have endeavours by those means to satisfy themselves concerning the transference of property by consent.” p 331

⁵¹⁰ § 5:38. subsection (1) 2nd clause with attention of § 5:3. subsection (1).

⁵¹¹ Second sentence of subsection (7) of § 26 in CXLI Act of 1997 (*LRA* in Hungary)

transferred only upon owner's solely legal act of intention to transfer property while rule of Civil Code requires contract *in rem* (not only a contract of sale!) between transferor and transferee to this effect. Lastly if the accomplishing factor or property transfer is a bilateral contract how can it be conformed with vendor's chief obligation to transfer property to vendee. There should be decided which of these two theories is appropriate to follow and before making this decision there should be resolved whether owner's legal act of intention to transfer of property (in Latin: *animus*) can meet the demands to be an accomplishing factor and what is needed to fulfil this requirement. The stronghold to this was presented by one of the eminent players of the – later a bit contemptuously called as – high court justices' legal science („*táblabírói jogtudomány*”) Imre Zlinszky in his inaugural speech at the Hungarian Academy of Sciences on Jan. 20. in 1877. This speech was analysed by author of these theses in his study issued by Magyar Jog of 2019/2.

So, if the *animus* takes a form which is appropriate to inform the public or at least the concerned third persons on the transfer of property from the very beginning of change of owner's person it will meet the requirement to transfer the property. Because when a simple legal act of intent valid in Law of Obligations takes the form that is suitable to inform the public about the aimed change in legal situation then this factor can transform the simple legal act of intent into a legal act of intent valid in Property Law. Since absolute force of ownership right is essential part of property rights, and information of third parties is a precondition of fulfilment of this substantial requirement. By these means the precondition to observe the rule of *erga omnes* effect of title can also be met.

In order to verify the supposition of eminent role of owner's legal act of intention in transaction of transferring title there should be elucidated which way of acquisition takes place in contracts where acquisition of title is also carried out though these contracts are other than the Title-Transfer Contracts in Civil Code. If there is no place for owner's legal act of intention to transfer property here. These questions were examined by separate studies and the conclusions of them are presented by the dissertation considering administrative limits of its maximum length.

Beyond analysing substantial rules of acquisition of title necessity has raised to examine the procedural rules of this kind of acquisition since the rules of judicial execution largely influence conditions of title acquisition at involuntary auction in this process.

In broader sense title acquisition at this auction within execution of judgement takes final part of enforcement process of constitutional requirement of law certainty. This broader outline of property acquirement at this auction demanded to extend the topic to the role played by owner's legal act of intention in this transaction in Hungarian constitutions. There has emerged whether the constitutional defence of right to alienate property corresponds to the constitutional defence applied by Constitutional Court in cases of any other property interests. The latter cases are presenting so-called single, case-to-case differing and determined means. Altering this if the constitutional defence of the owner's legal act of intention to transfer title means a so-called normative protection under which conditions of safeguarding are predictable.

It may appear to be abundance to extend the research area to such a degree however the rules placed in several legal branches are able to affect the addressees at the same time which makes reasonable to examine these rules together. Sorry to say, the grounding of this extension is also supported by *lapsus* in legal drafting concerning this kind of acquisition of property which has been subsisting for several years since promulgation of new Civil Code. In reality the substantial role of owner's *animus* played in legal systems established on market economy and rule of law creates this sophisticated system of connections of concerning rules.

Results of this research can be summarised in following principles:

1. The so-called *erga omnes* scope of negative content of property right is substantiated by human ethology.

2. The legal act of derivative acquisition has to provide information on changing of proprietor.
3. Presence or absence of owner's legal act of intention to transfer property constitutes boundary line between derivative and original acquisition of property right.
4. The acknowledgement of owner's legal act of intention to transfer property is required by legal dogmatics.
5. Property of newly created things can be obtained by original acquisition. Property of things existed previously can generally be obtained by derivative acquisition, and exceptionally by original acquisition when the previous owner omitted to act something which was required by law of things (prescription, occupation of *res nullius* or *res derelictae*) or corpus of thing changed (accretion) in a way that law of things can appreciate. Among original acquisitions of property of things existed previously there are three types the causes of which based ultimately on constitutional entitlement (execution for debt on the basis of legal certainty, expropriation, and exceptional legal order).
6. Transfer of property is unilateral juristic act at least from doctrinal viewpoint.
7. Constitution safeguards the owner's intention to transfer his/her property in a so-called normative way against act of parliament, too; as it considers this an essential part of constitutional basic right to property.
8. The two types of acquisition of property have decisive role (such as to ascertain the momentum and the way of acquisition) to the legal rules of those contracts under the performance of which one party obtains ownership right.
9. The legal rules on property acquisition in Book of Law of Things do not comprise provision for the case when producer creates new thing from producer's own materials for producer's own purpose.
10. Deriving from the abovementioned demarcating factor between derivative and original property acquisition, obtainment of debtor's property at judicial executorial auction for recovering debt falls into original type of property acquisition.
11. Though having the liberty to ascertain legal rules of original acquisition legislator has to establish legal certainty for expectancy obtained by the buyer at judicial auction, at least in a way of regulation that determines all the causes fully when annulment of result of this auction can occur.
12. To regulate property acquisition at voluntary auction altering the rule of Book on Law of Things in Civil Code may require further research and reconsideration nevertheless, it should be avoided that frequent legal situations in vast quantity though corresponding doctrinal requirements are against mandatory provision of law in force.