

TÉGLÁSI ANDRÁS*

A tulajdonjog védelme a régi és az új Ptk-ban az Alkotmánybíróság gyakorlatának fényében

I. Bevezetés

A jogrendszer valamennyi normájával szemben elvárás, hogy megfeleljen az Alkotmány által támasztott követelményeknek. Nem képeznek kivételt ez alól a magánjogi szabályok sem, tehát egy (új) polgári törvénykönyv valamennyi rendelkezésének is meg kell felelnie az alkotmányosság kritériumainak.

Jelen írás keretében az új Ptk-nak a tulajdonjog általános szabályaira vonatkozó egyes rendelkezéseit (Ötödik könyv, Dologi jog, Második rész: A tulajdonjog) kívánom ismertetni az Alkotmánybíróság (AB) korábbi gyakorlatának tükrében. Elsősorban azt vizsgálom tehát, hogy a régi Ptk. tulajdonjogi rendelkezéseivel összefüggésben hozott AB döntések mennyiben érvényesülnek az új Ptk. vonatkozó szabályaiban.

II. A tulajdoni formák elsőbbsége/egyenlősége a feldolgozás, egyesítés, be-, rá- és túléltetés szabályainál

Az 1959. évi IV. tv. (továbbiakban: régi Ptk.) megalkotásának idején – a rendszerváltástól kezdődő időkhöz képest – lényegesen eltérő társadalmi és gazdasági feltételek voltak adottak, ami alapvetően befolyásolta a kódex dologi jogi szabályait is.¹ Az 1949. évi Alkotmány eredeti szövege a termelési eszközök társadalmasítására és a különböző tulajdonformák elismerésének és védelmének valamiféle hierarchiájára épült.² Ennek

* egyetemi adjunktus, Nemzeti Közszolgálati Egyetem, Közigazgatás-tudományi Kar, Alkotmányjogi Tanszék

¹ MENYHÁRD ATTILA: *Észrevételek és javaslatok az új Polgári Törvénykönyv dologi jogi koncepciójának ki egészítéséhez*. Polgári jogi kodifikáció 2002/5–6. 7. p.

² RÁCZ ATTILA: *Alkotmányjogi alapok*. BKÁE Jegyzet, Budapest, 1998. 52. p. Az 1989-es átfogó alkotmány-módosítást megelőzően a Magyar Népköztársaság Alkotmánya a társadalmi rendjéről szóló első fejezetben a termelési eszközökön fennálló társadalmi tulajdont a gazdasági rend alapjának nyilvánította [6. § (1) bekezdés], az állami és a szövetkezeti tulajdonról külön rendelkezett (8. és 10. §), valamint az ún. személyi tulajdonnak elismerést és védelmet ígért (11. §). Ugyan az 1972. évi I. törvényt követően az Alkotmány megengedte a magántulajdont is, viszont kifejezetten leszögezte, hogy a magántulajdon és magánkezdeményezés a köz érdekeit nem sértheti (12. §). SONNEVEND PÁL – SALÁT ORSOLYA: *13. § A tulajdonhoz való jog*. In: Jakab András (szerk.): *Az Alkotmány kommentárja*. Századvég Kiadó, Budapest, 2009. 452. p.

megfelelően a régi Ptk. eredeti VIII. fejezete a társadalmi tulajdon³ fogalma alá az állami tulajdont⁴ és a szövetkezeti tulajdont⁵ sorolta, megkülönböztette továbbá a személyi tulajdont⁶ és a magántulajdont⁷. Az Alkotmány 1989. évi generális módosítása a tulajdonosok, illetve a tulajdoni tárgyak hierarchikus megkülönböztetését, azaz a tulajdoni alanyok szerint megkülönböztetett tulajdonformák preferálását megszüntetve kimondta, hogy „Magyarország gazdasága olyan piacgazdaság, amelyben a köztulajdon és a magántulajdon egyenjogú és egyenlő védelemben részesül”.⁸ Ennek hatására a tulajdonformák VIII. fejezet szerinti különbségtételét a Ptk. módosításáról szóló 1991. évi XIV. törvény megszüntette, egyidejűleg hatályon kívül helyezve egy sor, a társadalmi tulajdon javára szóló megkülönböztetést.⁹ Így a régi Ptk.-nak – az említett 1991-es módosítás előtt – a tulajdonjog megszerzéséről szóló XI. fejezetében „A feldolgozás és az egyesítés”-re vonatkozó szabályozási körben az államot (és a szövetkezetet) a választás kedvezménye illetve megfeldolgozott vagy egyesített dolog létrejötte esetén [rég Ptk. 135. § (1) bekezdés]. Hasonlóan rendelkezett az állami tulajdon védelmében a régi Ptk. 136. § (2) bekezdése, az állami tulajdonban álló anyagokkal történő beépítés esetén. E rendelkezéseket, amelyek az állam, illetve a szövetkezet számára az általános szabályoktól eltérő jogokat biztosítottak, az 1991-es módosítás hatályon kívül helyezte. Eltérő joghatást fűzött a régi (1991 előtti) Ptk. a ráépítés magatartásához is, amikor az nem a magántulajdonú, hanem állami vagy szövetkezeti tulajdonú ingatlanon valósult meg. E kérdésben a régi Ptk. 138. § (2) bekezdését is érintő jogszabály-módosítás a szövetkezeti tulajdon kiemelt védelméről szóló rendelkezést hatályon kívül helyezte.

A tulajdoni rendszerváltás menetében tehát az Országgyűlés az új tulajdoni viszonyoknak megfelelő változtatásokat részben elvégezte,¹⁰ ahol azonban erre nem került sor, ott az Alkotmánybíróságnak (továbbiakban: AB) kellett korigálni. Így például a rendszerváltozást követően is *változatlan formában fennmaradt azt a rendelkezést, amely nem tette lehetővé állami ingatlan tulajdonjogának ráépítéssel való megszerzését*. A 29/1992. (V. 19.) AB határozat megállapította, hogy a Ptk.-nak ilyen tartalommal hatályban maradt 138. § (2) bekezdése ellentétes az Alkotmány 9. § (1) bekezdésében foglaltakkal, mert a tulajdonjog tartalmára és védelmére vonatkozó polgári jogi szabályok között az állami tulajdon tekintetében alkotmányjogilag értékelhető indok nélkül tartott fenn különbségtételt.¹¹ Ez egyébként a szabályozás körén belül következtelen és ellentmondó is. Az AB ezért az alkotmányellenes jogszabályi rendelkezést megsemmisítette.

A régi Ptk. feldolgozásra, egyesítésre, beépítésre vonatkozó rendelkezései tehát ezt követően – részben a jogalkotó, részben az AB határozatának eredményeként – össz-

³ Régi Ptk. 88. § (1)–(2)

⁴ Régi Ptk. 89. §

⁵ Régi Ptk. 90. §

⁶ Régi Ptk. 92. § (1)–(4)

⁷ Régi Ptk. 93. § (1)–(3)

⁸ Alkotmány 9. § (1). *Auer Ádám* is utal arra, hogy az Alkotmánynak ez a rendelkezése „történelmi okokra vezethető vissza”. AUER ÁDÁM: *A felelős társaságirányítás az alapjogok keresztmetszetében, különös tekintettel a tulajdonhoz való jogra*. In: Antal Tamás – Papp Tekla (szerk.): *Az alapjogvédelem nemzeti, nemzetközi és jogösszehasonlító aspektusai*. Pólay Elemér Alapítvány, Szeged, 2013. 84. p. 25. lj.

⁹ SÁRI JÁNOS: *Alapjogok. Alkotmánytan II.* Osiris Kiadó, Budapest, 2005. 202. p.

¹⁰ SÁRI JÁNOS – SOMODY BERNADETTE: *Alapjogok. Alkotmánytan II.* Osiris Kiadó, Budapest, 2008. 233. p.

¹¹ Vö. SÁNDOR ISTVÁN: *A bizalmi vagyonkezelés és a trust*. HVG-Orac, Budapest, 2014. 383. p.

hangba került az Alkotmány tulajdoni formák egyenlőségét és egyenjogúságát deklaráló követelményével.

Az új Ptk-ban e téren már probléma nem merül fel, noha önmagában a köztulajdon és a magántulajdon egyenjogúságának és egyenlő védelmének kérdése az *Alaptörvény viszonylatában* még felvethet értelmezési vitákat. Ez a kitétel ugyanis az Alaptörvényben – szemben a korábbi Alkotmány 9. § (1) bekezdésével – már nem szerepel. Ennek magyarázatára több felfogás is található.

Az egyik, hogy mivel a tulajdonformák egyenjogúságára vonatkozó alkotmányi rendelkezést az AB már korábban is a hátrányos megkülönböztetés tilalmának – a tulajdonhoz való jogra vonatkoztatott – *lex specialisaként* kezelte,¹² vagyis az AB értelmezése alapján „főlőslegessé” vált.¹³ E felfogás szerint tehát a köztulajdon és magántulajdon egyenjogúsága és egyenlő védelme ugyanúgy „tovább él” az Alaptörvény hatálybalépése után is az Alaptörvény hátrányos megkülönböztetés tilalmát kimondó XV. cikkében.

A másik álláspont abból indul ki, hogy az AB nem „írhatja felül” az alkotmányozó akaratát oly módon, hogy egy, a korábbi Alkotmányból tudatosan kihagyott rendelkezést továbbra is „beleír” az Alaptörvénybe. *Pokol Béla* a 20/2014. (VII. 3.) AB határozathoz írt párhuzamos indoklásában kifogásolja, hogy a testület idézi és ezzel újra hatályba lépteti a korábbi Alkotmány tételét a köztulajdon és a magántulajdon kötelező egyenjogúságáról, és így az Alaptörvény kifejezett kihagyása ellenére is ismét hatályos alaptörvényi rendelkezésnek – és ezzel az állami cselekvés előtti korlátnak – tünteti fel a tulajdonformák egyenlőségét, melyet az Alaptörvény már kihagyott a rendelkezései közül.¹⁴

Pokol Béla álláspontját támasztja alá – a köztulajdon-magántulajdon tudatos elhagyása kapcsán – az Alaptörvénynek az a koncepcióváltása, amely a *nemzeti vagyon* – ide értve most már állami tulajdon mellett a helyi önkormányzatok tulajdonát is – egész Alaptörvényben hangsúlyossá váló, az eddiginél jóval fokozottabb védelmét kívánja megvalósítani.¹⁵ Ezen kívül az Alaptörvény a nemzeti vagyon mellett a magántulajdoni formák közül is kiemeli azokat, amelyek a nemzet közös örökségét képezik. Így a természeti erőforrások, különösen a termőföld, az erdők és a vízkészlet, a biológiai sokféleség, különösen a honos növény- és állatfajok, valamint a kulturális értékek a P) cikk (1) bekezdése alapján a nemzet közös örökségét képezik, és ezek védelmét, fenntartását és a jövő nemzedékek számára való megőrzését nemcsak az állam, hanem mindenki kötelességévé teszi. Az Alaptörvénynek ez a rendelkezése (alkotmányosan) is alátámasztja az új Ptk-ban a tulajdon tárgyai közül az állatok (igaz, nem csak a *honos* állatfajok) megkülönböztetett kezelését a többi dologhoz képest.¹⁶

¹² „A 9. § (1) bekezdése ennek megfelelően az Alkotmány 70/A. §-a jogegyenlőségi tételének, valamint a 9. § (2) bekezdésében foglalt vállalkozási jog és a verseny szabadsága általános tételének a tulajdonhoz való, az Alkotmány 13. § (1) bekezdésében megfogalmazott jogra vonatkoztatott kifejtése.” 21/1990. (X. 4.) AB hat., ABH 1990, 73, 81.

¹³ SONNEVEND PÁL–SALÁT ORSOLYA: 9. § *Piacgazdaság*, In: Jakab András (szerk.): Az Alkotmány kommentárja. Századvég Kiadó, Budapest, 2009. 435. p. (2009a)

¹⁴ L. Indokolás [116]

¹⁵ Ezt támasztja alá az Alaptörvény Általános indoklása is, miszerint: „Az Alaptörvény fokozott védelmet biztosít a közpénzeknek és a nemzeti vagyonnak...”

¹⁶ 5:14. § (3)

Az állami tulajdon – általunk vélelmezett – fokozottabb védelmi igényével szembeni érveket erősíti viszont, hogy nem került át az új Ptk-ba az „Az állami tulajdon védelme” elnevezést viselő tényállás.¹⁷

III. Az alkotórész

A 709/B/2007. AB határozat azt vizsgálta, hogy a régi Ptk. alkotórészre vonatkozó rendelkezése¹⁸ sérti-e az Alkotmány által védett tulajdonhoz való jogot.¹⁹

Az AB szerint a régi Ptk. 95. § (1) bekezdése semmiképpen sem értelmezhető úgy, hogy az „ingyenes tulajdonszerzést” tenne lehetővé. Amennyiben ugyanis az alkotórészi kapcsolat be-, rá- vagy túlépítés következménye, ennek jogkövetkezményeit a régi Ptk. erre vonatkozó speciális szabályai (109-110. §, 136. §, 137–138. §) alkalmazásával alapítja meg a bíróság.²⁰ E szabályok egyike sem teszi lehetővé a felek ingyenes gazdagodását. Az AB a kifejtettek alapján megállapította, hogy a régi Ptk. 95. § (1) bekezdése nem sértette az Alkotmány 13. § (1) bekezdését, illetve ezzel összefüggésben a 8. § (2) bekezdését sem.

Az új Ptk-ban az alkotórészi kapcsolat meghatározása (5:15. §) a régi Ptk-tól nem mutat eltérést,²¹ így – változatlan alkotmánybíróági gyakorlat esetén – ennek alkotmányellenessége továbbra sem vetődhet fel.

IV. A szomszédjogi szabályok

Az Alkotmány által a dologi jogi szabályozással szemben támasztott követelmények középpontjában a tulajdon alkotmányos védelme áll.²² A tulajdonhoz való jog megsértése megállapítható szomszédjogi tényállások esetén is.²³

¹⁷ L. régi Ptk. 181. § (1)

¹⁸ Ptk. 95. § (1)

¹⁹ Vö. BOÓC ÁDÁM – SÁNDOR ISTVÁN: *Előadásszűrlők a polgári jog általános tanáiból*. Patrocinium, Budapest, 2011. 117–121. p. Az Alkotmány által védett tulajdonhoz való jogról lásd: VÖRÖS IMRE: *A tulajdonhoz való jog az Alkotmányban – és az önkormányzatok tulajdonjogi helyzete*. In: Jogi Tájékoztató Füzetek elhangzott szakmai előadásokról. (34. szám) 1996, Szerkeszti és kiadja a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara Jogi Tagozata, Budapest; továbbá TÉGLÁSI ANDRÁS: *A tulajdonhoz való jog alkotmányos védelme*. Pólay Elemér Alapítvány, Szeged, 2013.

²⁰ *Menyhárd Attila* utal arra, hogy a tulajdon védelmének a Ptk. dologi jogi szabályait átható szempontjának és a kockázatok hatékony telepítésének az a szabály felel meg leginkább, amely szerint ráépítés, beépítés és idegen anyaggal idegen telekre való építés esetén a beépített anyag alkotórészé válik. Ezzel az anyag a telek tulajdonosáé lesz, és azon a volt tulajdonos tulajdona, valamint az anyagot terhelő jogok megszűnnek. MENYHÁRD 2002, 19. p.

²¹ Részletes indokolás az Ötödik könyv, Második rész, III. cím, IV. fejezethez (3. pont)

²² MENYHÁRD ATTILA: *A tulajdon alkotmányos védelme*. Polgári jogi kodifikáció 2004/5–6. 24. p.

²³ MENYHÁRD 2002, 11. p. *Menyhárd* itt utal az Emberi Jogok Bizottságának és Bíróságának korai gyakorlatára, melyben szép számmal fordultak elő olyan esetek, amelyekben a szomszéd ingatlanon végzett tevékenység zavaró hatása volt az eset alaptényállása. TÓTH ANIKÓ: *A tulajdonhoz való jog az európai Emberi Jogi Egyezményben*. Acta Humana 1996/22–23. 130. p., idézi: MENYHÁRD 2002, 11. p., 28. p. 40. lj. E körbe tartoztak különböző szennyezések, zajártalom, építkezés által a szomszéd ingatlanában okozott használati értékcsökkenés, de ide tartozott az a gyakran hivatkozott görög eset is, amelyben a X–XII. században alapított kolostorok elbirtoklásra alapi-

A 947/B/1997. AB határozat vizsgálta a régi Ptk. 106. §-ának – és a régi Ptké. 21. §-ának²⁴ – alkotmányellenességét, amely lehetővé tette, hogy törvénynél alacsonyabb szintű jogszabályok – akár a régi Ptk.-tól eltérő – szomszédjogi rendelkezéseket állapítsanak meg. Az AB szerint az Alkotmánynak a tulajdonhoz való jogból nem következik, hogy a szomszédjogi viszonyokat érintő valamennyi kérdést törvényben kellene szabályozni; a kizárólagos törvényi szabályozás követelménye különösen indokolatlan volna a szomszédjogok esetében. Noha a régi Ptk.-ban a diszpozitivitás elsősorban a kötelmi szabályoknál érvényesül és a dologi jogi szabályok kogensek, a felek eltérő megállapodását lehetővé tevő 106. §-a alapján a szomszédjogi szabályok is diszpozitívak. Az AB utalt arra, hogy a régi Ptk. 100. §-a általános szabályt fogalmaz meg, amikor kimondja: „A tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné.” A régi Ptk. azonban nem határozza meg és nem sorolja fel a zavaró és veszélyeztető magatartásokat (ez nem is volna lehetséges), hanem a 101–105. §-aiban néhány, gyakran előforduló kérdést szabályoz, de egyúttal megengedi a rendelkezéseitől való eltérést is más jogszabály és a felek számára. Az AB szerint, ha a szabályozás azt a követelményt juttatja érvényre, hogy a dolog használata során minden tulajdonos rendeltetészerűen, mások jogaival összhangban gyakorolja jogait, és nem tartalmaz közhatalmi beavatkozást a tulajdonhoz való jogba, akkor a tulajdonhoz való jog korlátozásáról nem is lehet szó. Kizárólag a törvénynél alacsonyabb szintű szomszédjogi szabályozás konkrét vizsgálata alapján lehet eldönteni azt, hogy az adott rendelkezés – az alkalmazott szabályozási mód miatt – alkotmányellenes-e. Az AB mindezek alapján megállapította, hogy a régi Ptk. 106. §-a és a régi Ptké. 21. §-a nem ellentétes az Alkotmány 8. § (2) bekezdésével.

Az új Ptk. a szomszédjogok közül már csak a földtámasz jogát és a szomszédos telek – kártalanítás ellenében történő – ideiglenes igénybevételek esetét határozza meg, a tradicionális szomszédjogok többsége ugyanis – ahogy arra a törvény indokolása rámutat²⁵ – külön jogszabályban megfelelően rendezhető.²⁶ Az új Ptk. viszont az általa – igaz, szűkebb körben – szabályozott szomszédjogi szabályoktól való eltérést már *expressis verbis* nem teszi lehetővé más jogszabály vagy a felek megállapodása számára.

V. A szükséghelyzet

A 945/B/1996. AB határozat a régi Ptk. 107. §-át is vizsgálta, amely a szükséghelyzetre vonatkozó általános rendelkezéseket tartalmazta. Az AB szerint értelemszerű, hogy a

tott tulajdoni igényét nem akarta az állam elismerni, amikor a kolostorok vagyonának állami tulajdonba adását írták elő törvényben arra az esetre, ha a kolostor nem tudta ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel igazolni tulajdonjogát. Vö. TÓTH 1996, 130. p. és lásd a Bíróság ítéletét a The Holy Monasteries v. Greece ügyben [application no. 13092/87; 13984/88, Judgment of 09 December 1994]. idézi: MENYHÁRD 2002, 11. p., 28. p. 41. lj.

²⁴ A régi Ptké. 21. § szerint a régi Ptk.-nak a szomszédjogra vonatkozó rendelkezéseitől eltérő szabályokat a települési önkormányzat rendelete is megállapíthat.

²⁵ Részletes indokolás, az Ötödik könyv, Második rész, IV. cím, VI. fejezethez.

²⁶ L. a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól szóló 2013. évi CLXXIV. törvényt. A szomszédjogokról lásd: LENKOVICS BARNABÁS: *Dologi Jog*. Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 2014. 92–93. pp.

régi Ptk. 107. §-a elvont fogalmakat tartalmaz, hiszen előzetesen nem határozhatók meg a szükséghelyzetnek minősülő állapotok, valamint a szükséghelyzetben elfogadható károkozás módja és mértéke. A bíróságok feladata, hogy a törvényértelmezés során esetről esetre feltárják a régi Ptk. 107. §-ában található általános kategóriák értelmét és alkalmazási körét. A bírói törvényértelmezés²⁷ során kialakított – és a későbbi bírósági döntéshozatal számára is irányadó – segédfogalmak és kiegészítő tételek hozzájárulnak ahhoz, hogy a jogalanyok igazodni tudnak az általános jogszabályi rendelkezések bírói értelmezéséből kirajzolódó értelméhez.

Az új Ptk. a szükséghelyzetre vonatkozóan – a korábbi Ptk.-val gyakorlatilag egyezően – továbbra is csak általános rendelkezéseket tartalmaz,²⁸ így ezek konkretizálása továbbra is a bíróságok feladata marad, amely felett ugyanakkor az alkotmánybírói kontroll lehetősége az Alaptörvény hatálybalépésével azóta megereméződött, ami új fejezetet nyithat e tárgykör tekintetében.

VI. Az elidegenítési és terhelési tilalom

A 333/B/2001. AB határozat a régi Ptk. 11. § (4) bekezdése: „*elidegenítés és terhelés jogát szerződéssel csak a tulajdonjog átruházása alkalmával lehet korlátozni vagy kizárni és csak abból a célból, hogy a tilalom az átruházónak vagy más személynek a dologra vonatkozó jogát biztosítsa.*” alkotmányellenességét vizsgálta

Az indítványozó álláspontja szerint a támadott rendelkezés sérti az Alkotmány 9. §-ának (1) bekezdését, mert „a Ptk. a fejlett piacgazdaságokban általános szerződésbiztosítékként is működő terhelési és elidegenítési tilalom (lásd pl. az angolszász jogterületen az ún. 'negative pledge clause'-ként ismertek) rendkívüli leszűkítésével sérti a piacgazdaság Alkotmányban rögzített követelményét”. Az AB viszont kimondta, hogy az a szabály, amely szerint a tulajdonos rendelkezési jogának szerződéssel történő korlátozását csak meghatározott esetkörben vállalhatja, nem jelenti a piacgazdaság létének veszélyeztetését. Az AB – visszautalva a 26/1993. (IV. 29.) AB határozatra²⁹ – hangsúlyozta, hogy az elidegenítési és a terhelési tilalom a tulajdonos rendelkezési jogának súlyos korlátozása. A jogalkotó ennek a korlátozásnak a szerződéses vállalását a tulajdonos védelme, illetve az adósvédelem érdekében szűk körben tette lehetővé. A korlátozásnak ez az oka alkotmányos alapon nem kifogásolható; a célszerűségi alapon történő vizsgálat pedig nem tartozik az AB hatáskörébe.³⁰

Az új Ptk. szerint elidegenítési és terhelési tilalmat már nemcsak a dolog átruházásával egyidejűleg lehet alapítani, mint a régi Ptk. szabályozása alapján, hanem anélkül is. A javaslat indokolása szerint „[e]z felel meg egyébként a Ptk. szerződési jogi szabá-

²⁷ Vö. TÓTH J. ZOLTÁN: *A jogértelmezéshez használt módszerek a mai magyar felsőbbírói gyakorlatban.* Magyar Jog 2012/4. 193–208. p.; a korábbi alkotmánybírói hatásköröket összefoglalóan lásd: PATYI ANDRÁS: *Protecting the Constitution (The Characteristics of Constitutional and Judicial Review in Hungary 1990–2010).* Schenk Verlag, Passau, 2011.

²⁸ 5:26. §

²⁹ ABH 1993, 196.

³⁰ 26/1993. (IV. 29.) AB hat., ABH 1993, 196, 203.

lyozását átható szerződési szabadság elvének is.³¹ Álláspontom szerint az indokolásnak ez a kitétele nem helytálló – még ha jogi kötőerővel egy törvény indokolása nem is bír –, ez ugyanis épp a korábbi szabályozás alkotmányellenességét igazolná, hiszen ha ez az új Ptk. szerinti szabályozás felel meg a – nemcsak a Ptk. szerződési jogi szabályozását átható, hanem alkotmányos jogként is elismert – szerződési szabadság elvének,³² akkor *a contrario* az ezt korlátozó régi Ptk-beli rendelkezés eddig nem felelt volna meg ennek az elvnek. Az AB ugyanakkor – mint láthattuk – nem állapította meg e rendelkezés alkotmányellenességét.

Emellett ugyanakkor továbbra is fenntartja az új Ptk. azt a szabályozást, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom csak a tulajdonjog tárgyára vonatkozó jog biztosítása érdekében köthető ki.³³

VII. A kereskedelmi forgalomban illetve a kereskedelmi forgalmon kívüli tulajdonszerzés

Az 1536/B/1992. AB határozat „a kereskedelmi forgalomban, valamint a magánforgalomban a jóhiszemű vevő részére eladott dologgal és annak tulajdonszerzésével kapcsolatos”, régi Ptk. 118. §-ában tett megkülönböztetés alkotmányosértő voltát vizsgálta.

Az AB szerint a kereskedelmi, illetve a kereskedelmi forgalmon kívüli tulajdonszerzés, továbbá a köztulajdon és a magántulajdon egyenlőségének elve között nem állapítható meg alkotmányjogilag értékelhető összefüggés. A testület rámutatott arra, hogy a jogalkotó – a forgalom biztonsága érdekében – a származékos jogszerzés alapelvéből, mint általános szabályból indult ki, amelynek az a lényege, hogy – főszabályként – csak a tényleges tulajdonos ruházhatja át a tulajdonjogot más személyre. A vizsgált szabályozás kapcsán a forgalom biztonsága ésszerű indoknak tekintendő, ennek megfelelően az ezen alapuló – kereskedő, kereskedelmi forgalmon kívüli eladó között tett – megkülönböztetés nem minősíthető önkényesnek.³⁴

Menyhárd Attila a nem tulajdonostól való jóhiszemű szerzés kapcsán rámutat arra az alkotmányossági kérdésre is, hogy ti. a tulajdonszerzés fejében kompenzációt kell-e biztosítani a tulajdonát elvesztő számára. Erre a kérdésre *Menyhárd* szerint az érdekkonfliktusban összemért érdekek adhatnak választ. A nem tulajdonostól való jóhiszemű szerzés eseteiben a tulajdonszerzéshez és a dolog értékéhez fűződő érdekek nem feltétlenül követik egymást: a tulajdonszerzés biztosítása a jóhiszemű szerző számára nem jelenti azt, hogy a nem tulajdonos átruházóval szemben az eredeti tulajdonos nem érvé-

³¹ Részletes indokolás a VII. fejezet, A rendelkezési jog c. részhez.

³² Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint a piacgazdaság lényegi elemét képezi a szerződési szabadság, amely önálló alkotmányos jog, de nem alapjog. Korlátozása mindazonáltal nem történhet kellő alkotmányos indok nélkül. 13/1990. (VI. 18.) AB hat., ABH 1990, 54, 55.; 32/1991. (VI. 6.) AB hat., ABH 1991, 149, 159.; SALÁT – SONNEVEND: 2009a, 436. p.

³³ 5:31. § (1); LENKOVICS 2014, 99. p.

³⁴ E gyakorlattal kapcsolatban ugyanakkor *Pokol Béla* rámutat arra, hogy az ésszerű indok vagy ezzel szemben az önkényesnek minősítés mindig csak jogon túli szempontok alapján lehetséges, és ebben általános normatív támpont és döntési alap nem adható meg. POKOL BÉLA: *Gondolatok az alkotmánybírósági döntések elvi alapjairól*. Jogelméleti Szemle 2012/1. 162. p.

nyesíthet kártérítési vagy jogalap nélküli gazdagodás iránti igényt.³⁵ Ha azonban a szabályozás ilyen igényt nem biztosít az eredeti tulajdonos számára, a szabályozás alkotmányellenes lesz, mert az elidegenítő érdekei e vonatkozásban nem védendők az eredeti tulajdonossal szemben.³⁶

Az új Ptk. gyakorlatilag változatlan formulával tartalmazza, hogy a kereskedelmi forgalomban jóhiszeműen és ellenérték fejében szerző megszerzi az átruházással az ingó dolog tulajdonjogát akkor is, ha az átruházó nem volt tulajdonos.³⁷ Újdonság, hogy kereskedelmi forgalomban való szerzésnek minősül az, ha a vevő olyan eladótól vásárol, aki az adásvételi szerződést jogszerűen folytatott, üzletszerű gazdasági tevékenysége körében, saját nevében köti meg.³⁸

A kereskedelmi forgalmon kívüli – régi Ptk. 118. § (2) bekezdés szerinti – tulajdon-szerzés ugyanakkor nem került be az új Ptk-ba, noha ennek – a forgalom biztonságában manifesztálódó – ésszerű indokát az AB – mint azt láthattuk – elfogadta. Ugyanakkor *Menyhárd Attila* e korábbi szabályozást problematikusnak látta, lévén, hogy az eladó és a tulajdonos viszonyának tisztázása biztosan meghaladja a vevő lehetőségeit.³⁹

VIII. Az elbirtoklás

Az elbirtoklásra vonatkozó szabályok közül a régi Ptk. rendszerváltást megelőző rendelkezése szerint nem lehetett elbirtoklás útján tulajdonjogot szerezni olyan dolgon, amely társadalmi tulajdonban volt, vagy az állam, illetőleg szövetkezet birtokából jogtalanul került ki.⁴⁰ A régi Ptk. módosításáról szóló – már korábban említett – 1991. évi XIV. törvény következtében e körben a régi Ptk-nak a tulajdonjog "formáira" vonatkozóan, az Alkotmánnyal össze nem egyeztethető szabályozása megszűnt.

A 38/B/2002. AB határozat a régi Ptk. elbirtoklásra vonatkozó 121. § (1) bekezdését vizsgálta. Az AB utalt arra, hogy az elbirtoklás esetében a jogi szabályozás nem a közhatalom, hanem a polgári jogi jogviszony másik – a tulajdonossal egyenjogú – jogalanya javára mondja ki a tulajdonjog elvonását. A 800/B/1993. AB határozat már rámutatott arra, hogy az alkotmányjogi elbírálásnál különbség van a tulajdonjog közjogi és magánjogi korlátozása között. Ezért a határozat megállapítása szerint a tulajdonjog sérelmének a polgári jogi szabályozás körébe tartozó egyik fontos esetkörénél, a kártérítésnél, az Alkotmány tulajdonvé-

³⁵ HAGER, JOHANNES: *Verkehrsschutz durch redlichen Erwerb*, C. H. Beck'sche Verlagsbuch-handlung, München, 1990. 82. p.; idézi: MENYHÁRD 2004, 30. p. *Hager* ennek alapján vezeti le a jóhiszemű szerző nem tulajdonostól való tulajdonszerzésének alkotmányosságát akkor, ha a szerzés ellenérték fejében történt. Ha a szerzés ingyenes, a jóhiszemű szerző érdeke kevésbé érdemes védelemre, mint az eredeti tulajdonos érdeke. Ezért ingyenes szerzés esetén nem volna alkotmányos az eredeti tulajdonos tulajdonvesztésének árán a jóhiszemű szerző tulajdonszerzésének védelme. Ellenérték fejében szerző jóhiszemű személy esetén a jogalkotó szabadsága, hogy a szerző vagy az eredeti tulajdonos számára biztosítja a tulajdont: alkotmányos szempontból mindkét megoldás egyenértékű, egyik sem alkotmányellenes. (magyarul idézi: MENYHÁRD 2004, 32. p. 70. lj.)

³⁶ MENYHÁRD 2004, 30. p.

³⁷ 5:39. § (2)

³⁸ 5:39. § (3)

³⁹ MENYHÁRD 2002, 20. p.

⁴⁰ Lásd az 1991-es módosítást megelőzően hatályos Ptk. 121. § (3) bekezdését.

delmi szabályai csak annyiban játszanak meghatározó szerepet, hogy a törvényhozónak a felelősségi rendszer kialakítása során mind a károsult, mind a károkozó pozícióját egyenlő súllyal mérlegelnie kell, a szabályozás egyéb szempontjainál viszont a törvényhozónak szabad mérlegelési lehetősége van.⁴¹ Azokra az esetekre vonatkozóan pedig, amelyekben a tulajdonjog tárgyát nem a tulajdonos, hanem más birtokolja, az 1437/B/1991. AB határozat kimondta, hogy a birtokost a tulajdonossal szemben is megilletik a birtokvédelem jogi eszközei, és ez nem jelenti a tulajdonhoz való alkotmányos jog sérelmét.⁴²

Az AB rámutatott arra, hogy elbirtoklás esetében – bár nem szerződéses viszonyban – olyan helyzetről van szó, amelyben a tulajdonos nem gyakorolja jogát, és a tulajdonjog tárgya a tulajdonostól különböző személynek a birtokában van; ez a személy jelenik meg a környezet előtt úgy, mint aki tulajdonos. A forgalmi élet biztonsága indokolja a tulajdonos és a birtokos jogi helyzetének megváltoztatását, az elbirtoklással történő tulajdonszerzés elismerését. Ezen túl a törvényhozónak az elbirtoklás feltételei meghatározásánál – az Alkotmány keretei között – szabad szabályozási lehetősége van mind az elbirtoklás idejének, mind az elbirtoklás megszakadása feltételeinek a megállapítása tekintetében.

Az elbirtoklás kapcsán *Menyhárd Attila* rámutat arra, hogy a magánjogi szabályozásban számtalan olyan helyzet van, amely a tulajdon elvonásával jár, és látszólag ez az elvonás alkotmányos elvekkel nem támasztható alá.⁴³ *Menyhárd* kifejti, hogy ezekről a helyzetekről biztosan tudható, hogy az alkotmányos értelemben vett tulajdon elvesztésével járnak, a tulajdon elvesztése a szabályozás következménye, de nem tekinthetőek kisajátításnak, sem pedig a tulajdon társadalmi kötöttségének körébe nem vonhatók.⁴⁴ *Menyhárd* a magánjogi szabályozás ezen elemeinek az alkotmányos tulajdonvédelemmel való összeegyeztethetőségét akként magyarázza, hogy a magánjogi szabályozás céljánál és természeténél fogva érdekkiegyenlítő szabályozás, a magánjog – ezen belül a tulajdonjog – az egymással szemben álló tulajdonosi érdekek érvényesülésének a rendezése, ami szükségképpen vezet az egymással szemben álló felek közül legalább az egyik érdekeinek a háttérbe szorulásához (korlátozásához) a másikéval szemben.⁴⁵ A magánjogi – különösen a dologi jogi – szabályozásnak az alkotmányos tulajdonvédelem szempontjából való megítélése során ezért *Menyhárd* azt tartja az egyetlen helyes megoldásnak, ha a jogalkotó alkotmányos kötelezettségének a magánjogi jogalanyok közötti érdekkonfliktusok feloldását tekintjük, a jogalkotó cselekvési szabadságának körébe utalva azt, hogy az egyes érdekütközéseket melyik fél javára miként oldja fel, ha ezek az érdekek egyaránt azonos mértékben védelemre érdemesek.⁴⁶ Ha az összemért érdekek nem egyaránt érdemesek védelemre, a jogalkotó akkor jár el alkotmányosan, ha az érdekeket a kevésbé védendő érdeket hordozó jogalany háttérbe szorításával, a védelemre érdemes érdek javára dönti el.⁴⁷ A jogalkotóval szemben támasztott alkotmányossági követelmény ugyanakkor nem az opti-

⁴¹ ABH 1996, 420, 421–422.; 423/B/1996. AB hat., ABH 2003, 935, 939.

⁴² ABH 1993, 567, 568–569.

⁴³ *Menyhárd* az elbirtoklás mellett ide sorolja például az elévülést is, amelynek következménye a tulajdon kártalanítás nélküli elvesztése, a túlépítés és a ráépítés szabályait, a nem tulajdonostól való tulajdonszerzés eseteit, vagy az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerző védelmét a tulajdonossal szemben. MENYHÁRD 2004, 30. p.

⁴⁴ Uo.

⁴⁵ Uo.

⁴⁶ Uo.

⁴⁷ Uo.

mális eredmény elérése, hanem a megfelelő érdekmérlegelésen alapuló szabályozás kialakítása.⁴⁸ Az érdekkonfliktusban összemért érdekek adhatnak választ arra a kérdésre is, hogy a tulajdonszerzés fejében kompenzációt kell-e biztosítani a tulajdonát elvesztő számára.⁴⁹ Ennek alapján – *Menyhárd* szerint – az elbirtoklás a tulajdonát elvesztő fél érdekeinek a háttérbe szorítása miatt nem alapoz meg kompenzációs kötelezettséget.⁵⁰

Az új Ptk. az elbirtoklás idején nem változtat.⁵¹ A törvény indokolása is kifejezésre jut-tatja, hogy „[a]z elbirtoklás alapvető szabályainak a megváltoztatása a jelenlegi szabá-lyokhoz képest nem indokolt.”⁵² Az indokolás az ingó és ingatlanok közötti – elbirtoklási időre vonatkozó – különbség kapcsán utal arra, hogy „[a]z elbirtoklási időt ingatlanok ese-tében a 2001. évi XIX. törvény hosszabbította meg tizenöt évre. Ez a változtatás az állam tulajdonvesztésének megakadályozása érdekében történt, és egy átmeneti időszak nehé-zségeinek megoldását célozta; mögötte nem húzódtak meg olyan megfontolások, hogy a tízéves elbirtoklás a gyakorlati tapasztalatok szerint indokolatlanul rövid lett volna. Mivel azonban a tizenöt évre emelt elbirtoklási idő valamennyi ingatlantulajdonos érdekeit védi, és az elbirtoklási időnek tíz évre való leszállítása nehezen követhető és bizonytalansággal járó tulajdoni helyzeteket teremtene, a Javaslat fenntartja az ingatlanokra előírt tizenöt éves elbirtoklási időt.”⁵³

Menyhárd Attila ugyanakkor úgy véli, hogy az ingatlanokra is vissza kellene állítani a 10 éves elbirtoklási időt, bár azt ő is elismeri, hogy ez esetben nehézséget okozhatnak a visszaállított 10 éves elbirtoklási idő hatályba lépése kapcsán keletkező problémák, amik egyes esetekben az elbirtoklási időket hosszabb idő elteltével nehezen követhetővé teszik, ezért ez a változtatás jogpolitikai döntést igényelne.⁵⁴

⁴⁸ Uo.

⁴⁹ Uo.

⁵⁰ Uo. Az Emberi Jogok Európai Bírósága is foglalkozott az elbirtoklás és – az Emberi Jogok Európai Egyezmény 1. kiegészítő jegyzőkönyvének 1. cikkében foglalt – tulajdonhoz való jog sérelmének össze-függésével. A *J. A. Pye (Oxford) Ltd. & J. A. Pye (Oxford) Land Ltd. Egyesült Királyság elleni ügyben* (application no. 44302/02., Judgment of 30 August 2007) a Kamara úgy foglalt állást, hogy az angol jog el-birtoklásra vonatkozó szabályai sértik az Egyezmény által garantált tulajdonhoz való jogot, mivel a jobbiz-tonssággal kapcsolatban fennálló közérdek a közhiteles nyilvántartásba vett ingatlanok esetén nem akkora súllyal esik latba, mint az ilyen nyilvántartásban nem szereplő egyéb dolgok esetén. A Kamara továbbá méltánytalannak találta, hogy ilyen esetben a tulajdontól való „megfosztással” egyidejűleg a bejegyzett tu-lajdonos semmilyen kárpótlásra nem jogosult. Ezzel szemben a Nagykamara úgy látta, hogy az elbirtoklás intézménye nem a tulajdontól való „megfosztásként” értékelendő, hanem olyan intézkedésként, amellyel az állam a tulajdonnak a „köz érdekében történő használatát szabályozza”. A Nagykamara rámutatott arra, hogy több európai jogrendszer is ismer az elbirtokláshoz hasonló jogintézményt. A Nagykamara vizsgálta, hogy a kérdéses szabályozás kellő egyensúlyt teremtett-e a fennálló közérdek és a tulajdonosok egyéni érdeke között. Ennek kapcsán abból indult ki, hogy a jogszabály jóval azelőtt hatályba lépett, hogy a házaspár az ing-atlant birtokba vette volna, másrészt a kérelmezők részéről bármilyen olyan magatartása, amely tulajdonosi jogaik gyakorlásának szándékát kifejezte volna, megszakította volna az elbirtoklási időszakot. A bíróság állás-pontja szerint az elévülési jellegű határidők folytán történő jogvesztéssel kapcsolatban kártérítési kötelezettség előírása az ilyen szabályozás alapvető természetével volna ellentétes, tekintettel arra, hogy ezeknek a határ-időknek a léte éppen azzal a – jogbiztonságból eredő – követelménnyel függ össze, hogy bizonyos időszak el-telte után már ne lehessen egyes jogokat vitatni vagy bíróság előtt érvényesíteni. (*Németh Attila* fordítása. Lásd: *Az Emberi Jogok Európai Bíróságának ítéleteiből*. Fundamentum 2007/4. 114–115. p.)

⁵¹ 5:44. § (1)

⁵² Részletes indokolás a XII. fejezethez (Elbirtoklás)

⁵³ Uo.

⁵⁴ MENYHÁRD 2002, 18. p.

IX. A közös tulajdon szabályai

A 374/B/1996. AB határozat a régi Ptk. közös tulajdonra vonatkozó – egyebek közt a 139. §, 140. § (2) bekezdése, 143. § (1) és (3) bekezdése, 149. § (1) és (3) bekezdés – rendelkezéseinek alkotmányellenességét vizsgálta.

Az AB szerint a közös tulajdon mint jogintézmény az Alkotmány 13. §-ában foglaltakkal nem áll ellentétben, hanem a tulajdonjog biztosítását kimondó alkotmányi rendelkezéssel összhangban van. Nem alkotmányellenesek a közös tulajdonnak a többségi elven nyugvó határozathozatali rendelkezései és a kisebbségnek biztosított jogvédelem sem.

Éppen a kisebbségnek – szavazategyenlőség esetén pedig bármelyik tulajdonostársnak – az a joga, amellyel a sérelmes határozatot bíróság előtt megtámadhatja, a garancia arra, hogy a jogközösség a tulajdonjog alkotmányi biztosítása szerint működjék. Mivel közös tulajdon esetén a jognak eszmei megosztásáról van szó, s mert az egyes hányadok a megosztott joggal teljesen egyenlőek, mindegyik tulajdonostársat a maga eszmei hányadához képest a tulajdonjog minden jogosítványa megilleti. E jogok gyakorlásának biztosítésként szolgál a többségi elv, illetőleg a kisebbségnek biztosított bírósági jogvédelem.

Tekintettel arra, hogy az új Ptk. a közös tulajdon korábbi szabályain elvi jellegű korrekciót nem hajtott végre,⁵⁵ e szabályozás alkotmányosságával kapcsolatban aggály nem vethető fel.

X. A telki szolgálat

A 785/B/1997. AB határozat a régi Ptk. telki szolgálatra vonatkozó 166. § (1) bekezdése és a 167. §-ának alkotmányosságát vizsgálta. Az indítványozó szerint jogsérelmet szenvedett, mivel a helyi önkormányzat építési engedélyt adott ki a tulajdonában lévő ingatlanul szomszédos ingatlanra, annak ellenére, hogy az közzétal nem volt összekötve, ezáltal az Alkotmányban biztosított tulajdonjoga sérült, amit a régi Ptk. 166. és 167. §-ai tettek lehetővé.

Az AB az indítványt elutasította. A testület kiindulópontja az volt, hogy a régi Ptk. 166. § (1) bekezdése adja meg a telki szolgálat fogalmának jogszabályi definícióját, egyben meghatározza annak legfontosabb tartalmi elemeit: a használatot, valamely magatartás türesét, illetve attól való tartózkodást. Létrehozatalára törvény, hatósági határozat és a felek szerződése alapján kerülhet sor, továbbá – a régi Ptk. 168. § (2) bekezdésében foglaltak szerint – elbirtokolható. A régi Ptk. 167. § rendelkezésén alapul az ún. "szükségbeli út" szolgálat. A tulajdonjog részjogosítványait a birtoklás, a használat és hasznok szedése, valamint a rendelkezési jog alkotja. A telki szolgálat ezen belül a birtoklási jogot, a használat és hasznok szedésének jogát korlátozza, tehát tulajdonjogi részjogosítvány korlátozását jelenti, az ún. "szükségbeli út" szolgálat pedig a magánfelek „kényszerhelyzetét” rendező, ténylegesen szomszédjogi szabályozás. Az AB szerint a régi Ptk. 166. § (1) bekezdésében, továbbá a 167. §-ában foglalt szabályok az Alkotmány 13. §-ának rendelkezéseivel nem állnak az alkotmányos tulajdon védelem szempontjából értékelhető összefüggésben. Ezt az AB ezen túlmenően egyrészt azzal támasztotta alá, hogy a szolgalmi jog gyakorlásának terjedelmét a régi Ptk. maga általános elvekkel és tételes szabállyal is korlátozza, másrészt pedig azzal,

⁵⁵ A közös tulajdonról lásd: LENKOVICS 2014, 150–188. pp.

hogy a vitás ügyek bírói úton történő rendezésének eszköze ezzel együtt elegendő garancia a szembenálló tulajdonosi érdekek egyensúlyának a jogbiztonság követelményei mellett való érvényesülésére.⁵⁶ Az AB rámutatott arra, hogy a szolgalmat létesítéséhez, fenntartásához szükséges feltételek tekintetében – ideértve az esetleges kártalanítási igény érvényesítését is – a tulajdonosok számára biztosított a bírói út igénybevételeének lehetősége. Ha az „uralkodó” és a „szolgáltató” telek tulajdonosai között a jogvita a szolgalmi jog keletkezését követően, későbbi időpontban teszi szükségessé a szolgalmi jog fennálltának, valamint a szolgalmat gyakorlása terjedelmének vizsgálatát, a vitás ügyek bírói úton történő rendezésének eszköze megint csak elegendő garanciát nyújt ahhoz, hogy az egymással szemben álló érdekek egyensúlya a jogbiztonság követelményeinek megfelelően érvényesülhessen.

XI. A kisajátítás

A kisajátítás valamely alanyi jogként fennálló tulajdonjog teljes vagy részleges elvonását jelenti.⁵⁷ Kisajátításról – akár részleges, akár teljes kisajátításról – akkor beszélünk, ha egy konkrét, az alkotmányos védelem körébe vont tulajdoni tárgyat részben vagy egészben közérdekből tulajdonosától elvonnak és egy harmadik személyre ruháznak.⁵⁸

A kisajátítás régi Ptk-beli rendelkezéseit⁵⁹ az 58/1991. (XI. 8.) AB határozat vizsgálta. A határozatot megelőzően a régi Ptk. 178. § (2) bekezdésének második fordulata szerint az a fél, aki a kártalanítást sérelmesnek tartotta – ha jogszabály másként nem rendelkezett – a bírósághoz fordulhatott. A (3) bekezdés pedig kimondta, hogy a bírósági eljárás a kisajátítást kérő birtokba helyezését nem gátolja.

A határozatban az AB vizsgálta továbbá a kisajátításról szóló 1976. évi 24. tvr. 20. §-át is, amely a kártalanítási összeg kifizetésére 60 napos, a csereingatlan birtokba bocsátására 30 napos, a kártalanítás és a csereingatlan értéke közötti különbözet megfizetésére pedig ugyancsak 60 napos határidőt engedett.

Az AB megállapította, hogy a régi Ptk. 178. § (2) bekezdésének második mondata két vonatkozásban is alkotmányellenes rendelkezést tartalmaz. E törvényhely jogszabály eltérő rendelkezésére utaló felhatalmazása ellentétes az Alkotmány 13. § (2) bekezdésében meghatározott alkotmányos tétellel, mert ez a tulajdon kisajátítását – számos egyéb feltétel mellett – csak törvényben szabályozott módon teszi lehetővé. Márpedig a régi Ptk. 685. §-ának a)

⁵⁶ MENYHÁRD 2004, 28. p.

⁵⁷ MENYHÁRD 2004, 29. p.

⁵⁸ Uo.

⁵⁹ A kisajátításra vonatkozó rendelkezést az 1989. évi XXXI. törvény iktatta be 13. §-ként az Alkotmányba, majd az 1990. évi XL. törvénnyel történt módosítás során a tulajdonhoz való jogról szóló rendelkezés mellett, annak alkotmányi garanciájaként nyerte el jelenlegi helyét az Alkotmányban. Ezt megelőzően a kisajátítást a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 177–178. §-ai, valamint az 1976-ban megalkotott 24. számú tvr. és annak végrehajtásáról szóló 33/1976. (IX. 5.) MT rendelet szabályozták egészen 2007-ig. Az Alkotmánybíróság ugyanis a 35/2005. (IX. 29.) AB határozatában mulasztásos alkotmányértékelést állapított meg, mivel a tulajdonhoz való jogot sértő alkotmányellenes helyzet jött létre azáltal, hogy az Országgyűlés a kisajátításról szóló 1976. évi 24. tvr. szabályait nem hozta összhangba a kisajátítással szemben az Alkotmány 13. §-ának (2) bekezdésében megállapított követelményekkel, és felhívta az Országgyűlést, hogy jogalkotási kötelezettségének 2007. június 30-ig tegyen eleget. Ennek eredményeként született meg a kisajátításról a 2007. évi CXXIII. törvény.

pontja szerint a régi Ptk. alkalmazásában jogszabály alatt a jogforrasi hierarchiában alacsonyabb szinten álló jogszabályokat is érteni kell. Minthogy pedig csak a törvényi szintű szabályozás felelhet meg az Alkotmány 13. § (2) bekezdésének, a rendelkezést formai, alaki okból alkotmányellenesnek találta az AB. Ezen kívül a határozat a támadott rendelkezés tartalmi alkotmányellenességét is megállapította annak következtében, hogy kifejezetten csak a kártalanítás összecszerúségét sérelmező fél számára nyitotta meg a bírósági jogorvoslat lehetőségét. Ezzel pedig kizárja magának a kisajátítási határozatnak a bírósági felülvizsgálatát, ami az AB szerint alkotmányellenes korlátozásnak minősül.

Az 58/1991. (XI. 8.) AB határozat a régi Ptk. 178. § (3) bekezdését is – miszerint a bírósági eljárás a kisajátítást kérő birtokba helyezését nem gátolja – megsemmisítette, mondván a kisajátítást kérőnek a bírósági felülvizsgálatot megelőző – általánosságban lehetővé tett – birtokba helyezése sérti az Alkotmány 13. §-ában biztosított tulajdonhoz való jogot, és ellentétben áll az Alkotmány 70/K. §-ában biztosított garanciális elvvel, amelynek alapján az alapjogok megsértésével kapcsolatos állami döntések elleni kifogások bíróság előtt érvényesíthetők. A kisajátítást kérő előzetes birtokba helyezése ugyanis számottevően megnehezíti a kisajátítást szenvedő perbeli pozícióját és ez a kártalanítás feltétlen követelhetőségének, mint alkotmányos alapjognak a sérelmével járhat.⁶⁰

Ez a határozat a kisajátításról szóló tvr. 20. §-át is megsemmisítette, az ugyanis a kártalanítási összeg kifizetésére, a csereingatlan birtokba adására nézve olyan – indokolatlanul hosszú – határidőket állapított meg, amelyek miatt nem érvényesült kellőképpen az azonnali kártalanítás alkotmányos elve. Az AB rámutatott arra, hogy ugyan az azonnali kártalanítás – a szabályozás alkotmányos szintjén – nem jelenthet alkotmányosan meghatározható pontos teljesítési határidőt vagy határnapot, de – összhangban az egyenlő jogi védelemmel –, feltétlenül megköveteli a kisajátítást kérő birtokba helyezésének és a kisajátított kártalanításának az egyidejűségét. A támadott szabályozással szemben tehát alkotmányos követelmény a teljesítési határidők egységes meghatározása, mert az azonnaliság az AB értelmezésében – ebben az összefüggésben – egyidejűséget jelent. Ha tehát a közigazgatási szerv – ha kivételesen is, de – határozatát azonnal végrehajthatóvá nyilváníthatja, ezt alkotmányosan csak úgy teheti meg, ha ezzel együtt rendelkezik a kártalanítás azonnali, egyidejű teljesítéséről.

Az új Ptk. a kisajátításról a régivel azonosan rendelkezik. Az Alaptörvény *XIII. cikk* (2) bekezdése szerint rögzített követelmények mellett – úgymint a kivételesség, közérdekű cél és az azonnali, teljes és feltétlen kártalanítás – továbbra is csak *ingatlan* kisajátítását teszi lehetővé, szemben az Alaptörvény „tulajdon” kifejezésével, amely elvileg magában foglalja az ingó dolgokat is, sőt, elméletileg az alkotmánybírósági gyakorlat szerint az alkotmány által tulajdonként védett vagyoni jogokat is. Az új Ptk. – novumként – rögzíti, hogy a kártalanítás nyújtására az köteles, aki a kisajátítás alapján a tulajdont megszerzi. Ez a korábbi Ptk.-ban nem szerepelt, a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (Ktv.) ugyanakkor eddig is ily módon rendelkezett, azzal a különbséggel, hogy lehetővé tette törvény ettől eltérő szabályozását.⁶¹

⁶⁰ Az AB ugyanitt rámutatott arra is, hogy a törvényhozó a Ptk. támadott rendelkezésével tartalmilag ellentétes szabályt alkotott az 1991. évi XXVI. törvény 5. §-ában, mert eszerint a közigazgatási határozat csak akkor válik végrehajthatóvá, ha ellene bírósági felülvizsgálatnak nincs helye. A közigazgatási határozatok bírósági felülvizsgálatáról és annak alkotmányos háttéréről átfogóan lásd: PATYI ANDRÁS: *Közigazgatás – alkotmány – bíráskodás*. Universitas Győr Nonprofit Kft, Győr, 2011. 90–141. pp.

⁶¹ 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról 21. § (1)

Álláspontom szerint a kisajátítás új Ptk-ban történő rögzítése egyrészt dogmatikailag is hibás, másrészt a jogalkotási törvénnyel is szembemenő. A polgári jog – ahogy azt az új Ptk. a Bevezető rendelkezések között is rögtön az elején leszögezi – a mellérendeltség és egyenjogúság elve szerint szabályozza a személyek alapvető vagyoni és személyi viszonyait. A kisajátításra ugyanakkor egyik sem érvényes, hiszen a kisajátítással az állam, vagyis egy nem mellérendelt fél egy közigazgatási hatósági aktussal szerez tulajdont egy magánszemélytől. A jogalkotásról szóló törvény (Jat.) szerint pedig jogszabályban nem ismételhető meg az Alaptörvény vagy olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes.⁶² Nem beszélve arról, hogy a Jat. szerint továbbá „[a] szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű”,⁶³ márpedig a kisajátításról külön törvény, a 2007. évi CXXXIII. törvény (is) rendelkezik.

Az AB az Alaptörvény hatálybalépését követően az első valódi alkotmányjogi panasz eljárásban hozott kisajátítási tárgyú döntésében, a 3349/2012. (XI. 19.) AB végzésben visszautasította a konkrét bírósági ítélet felülvizsgálatát, kimondva, hogy „a bírósági eljárás teljes egészének ismételt felülbírálatára azonban nem rendelkezik hatáskörrel.”⁶⁴ A kisajátítási ügyekben hozott bírói döntésekkel szembeni alkotmányjogi panasz indítványokat ugyanakkor – álláspontom szerint – nem lehet egy tekintetbe venni általánosságban bármely más, magánfelek közötti jogvitában született döntés elleni indítvánnyal. Általánosságban ugyanis teljes mértékben helyeselhető, hogy az AB tartózkodik a magánfelek közötti jogvitákkal kapcsolatos bírósági eljárások ismételt felülvizsgálatától. Kisajátítás esetében ugyanakkor az egyik fél, a kisajátítást kérő maga a Magyar Állam, amely a kisajátítás – vagyis a magánszemélyek tulajdonának elvonása – révén tulajdonhoz jut. Nem véletlen, hogy az Alaptörvény – és szinte kivétel nélkül valamennyi ország alkotmánya – a tulajdonhoz való jog garantálása mellett külön szól a kisajátítás alkotmányos feltételeiről. A rendes bíróságok a kisajátítási eljárásnak csupán a jogszerűségét, törvényszerűségét vizsgálhatják, vagyis, hogy a kisajátítás megfelelt-e a 2007. évi CXXXIII. törvénynek. Itt tehát sajátos „paradox” helyzet alakul ki, hiszen a kisajátítás törvényi feltételeit az az állam alkotja meg, amellyel szemben kell(ene) biztosítani az egyének tulajdonhoz való jogát épp e törvény által.⁶⁵ Ebben a helyzetben tehát az AB – álláspontom szerint – fokozottabb alkotmányossági felülvizsgálatot kell(ene) biztosítson a magánszemélyek számára, hiszen itt nem arról van szó, hogy a magánfelek jogvitájában az egyik fél tulajdonának elvonása a másik magánfél javára történik (mint pl. kártérítés megfizetése esetén).

⁶² 2010. évi CXXX. törvény a jogalkotásról 3. §. A jogalkotási törvényről részletesebben lásd: CSINK LÓRÁNT: *Mérföldkő a jogalkotásban*. Új Magyar Közigazgatás 2011/8. 3–7. p. A kézirat megjelent: Pázmány Law Working Papers 2011/22. 1–10. pp. <http://www.plwp.jak.ppke.hu/images/files/2011/2011-22.pdf>

⁶³ 2010. évi CXXX. törvény a jogalkotásról 3. §

⁶⁴ Lényegében hasonló okokból utasította vissza az indítványt a 3375/2012. (XII. 15.) AB végzés is.

⁶⁵ Ez nemcsak a kisajátításra, hanem általában valamennyi alapvető jogra érvényes Magyarországon, tekintettel arra, hogy a korábbi Alkotmány és az Alaptörvény is az alapvető jogokra vonatkozó szabályok megállapítását törvényre bizza. [L. Alkotmány 8. § (2) bekezdés, Alaptörvény I. cikk (3) bekezdés]. Az emberi jogok körének szabályozási szintje szempontjából kialakult külföldi gyakorlat ugyanakkor jelentős eltéréseket mutat: az Egyesült Államok alkotmányának első kiegészítése például kifejezetten megtiltja bizonyos alapjogok tekintetében az alkotmányi szintől alacsonyabb szinten történő szabályozást. Ehhez képest a német alaptörvényben csak az ott kifejezetten nevesített esetekben van lehetőség a jogok törvényi szintű szabályozására is (ezt törvényi fenntartásos szabályozásnak nevezik). Lásd: RAB HENRIETT: *A nyugdíjbiztosítási ellátások fenntarthatóságának jogi garanciái*. HVG-Orac, Budapest, 2012. 50. p.

A kisajátítási törvénynek megfelelő, törvényes kisajátítási eljárás is eredményezhet alaptörvény-ellenességet.

Csak néhány lehetőséget említenék:

– részleges kisajátításra a törvény szerint csak akkor van lehetőség, ha az ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot eléri. Ha az ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot nem éri el, akkor nincs helye részleges kisajátításnak.⁶⁶ Mindez azt jelenti, hogy szélsőséges esetben, ha valakinek csak azt a telekrészt sajátítják ki, amely üres, ám a visszamaradó telekrészen, amin a lakóépület található, nem éri el a megengedett legkisebb teleknagyságot, akkor a tulajdonos akarata ellenére is ki kell sajátítani azt a telekrészt, amin a lakóingatlana fekszik. Fordított esetben pedig hiába válik egy telek a kisajátítás következtében teljesen lakhatatlanná (pl. mert ott megy el az autópálya), ha a visszamaradó rész eléri a minimálisan megengedett legkisebb telekméretet, akkor ennek kisajátítását a tulajdonos nem kérheti;

– a törvény szerint az államon illetve a helyi önkormányzaton kívül kisajátítást kérő lehet az államon és a helyi önkormányzaton kívüli harmadik személy is, ha közérdekű célt megvalósító tevékenységet lát el, továbbá akit törvény az állam javára, saját nevében, kisajátítást kérésként való eljárásra kötelez. Mindez azt jelenti, hogy a törvény lehetőséget nyit magánszemélyek más magánszemélyek javára történő tulajdonelvonására, ami kétségesse teheti az Alaptörvényben előírt „közérdek” követelményét.⁶⁷ Ezért az AB-nek itt is fokozott alkotmányossági kontrollt kell gyakorolni a kisajátítások felett.

A kisajátítás kapcsán tehát nem feltétlenül csak a Ktv.-t kell összevetni az Alaptörvénnyel, hanem annak jogértelmezését is. Ha ugyanis végeredményben a tulajdonos nem kap azonnali, teljes és feltétlen kártalanítást tulajdonának elvonása miatt, akkor az a bírói döntés az Alaptörvénybe ütközik. Megjegyzem, rendszerváltás előtt a Ktv. 2007-es megalkotásáig a bíróságok annak az 1976. évi 24. sz. törvényerejű rendeletnek az alapján hoztak „törvényes” döntéseket, amellyel kapcsolatban az AB megállapította, hogy az Országgyűlés mulasztásos alkotmány sértést követett el, és a tulajdonhoz való jogot sértő alkotmányellenes helyzetet idézett elő azáltal, hogy a kisajátításról szóló tvr. szabályait nem hozta összhangba a kisajátítással szemben az Alkotmány 13. §-ának (2) bekezdésében megállapított követelményekkel.⁶⁸

Fontos rendelkezés ugyanakkor az új Ptk-ban is – a korábbi Ptk-nak megfelelően –, hogy amennyiben a tulajdon korlátozása az ingatlan rendeltetészerű használatát lehetetlenné teszi vagy jelentős mértékben akadályozza, a tulajdonos az ingatlan kisajátítását kérheti.⁶⁹ Ezt a kitéelt álláspontom szerint magában az Alaptörvényben kellett volna rögzíteni.

⁶⁶ Ktv. 6. § (3)

⁶⁷ Ugyanakkor az Alkotmánybíróság a korábbi Alkotmány 13. § (2) bekezdésében rögzített kisajátítás közérdekűségének vizsgálatakor elismerte, hogy a tulajdonkorlátozás vagy tulajdonelvonás gyakran „közvetlenül más magánszemélyek javára szól (és csak a társadalmi problémák megoldása által a „köz” javára) – mint például a városrendezés, földreformok, bérlővédelem sok esetében.” 64/1993. (XII. 22.) AB hat., ABH 1993, 373, 381–382. Ennek a gyakorlatnak a veszélyeiről lásd: TÉGLÁSI 2013, 218–219. pp.

⁶⁸ 35/2005. (IX. 29.) AB hat., ABH 2005, 379.

⁶⁹ 5:27. § (2)

zíteni,⁷⁰ ez ugyanis a tulajdontól való – állam által történő – ún. *lopakodó megfosztással* (*creeping expropriation*) szemben jelentene alkotmányos garanciát,⁷¹ szemben az egyszerű többséggel elfogadott – és ilyen arányban bármikor módosítható – Ptk-beli garanciával.

A kisajátítással összefüggésben újabban a 15/2014. (V. 13.) AB határozat foglalkozott, megállapítva, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30. § (1) bekezdésének alkalmazása során, az ott szabályozott korlátozási kártalanítás a tulajdonosokkal azonos feltételekkel tulajdoni várományosként a pénzügyi lízingbe vevőt is megilleti.⁷²

XII. Összegzés

Az imént kifejtettek alapján összefoglalóan megállapítható, hogy az új Ptk. tulajdonjogi rendelkezései tulajdonképpen megfelelnek az AB elmúlt két évtizedes gyakorlatában megjelenő alkotmányos követelményeknek. Az igazi kihívás az egyes rendelkezések bírósági értelmezésének – most már lehetővé váló – alkotmánybírói felülvizsgálata lesz, amely egyes esetekben megerősítheti a rendes bírói joggyakorlat által – akár az új Ptk. hatálybalépése előtt, akár azt követően⁷³ – kialakított tételeket, ugyanakkor ezzel összefüggésben hosszú távra „kőbe is vésheet” bizonyos alkotmányos követelményeket.

ANDRÁS TÉGLÁSI

PROTECTION OF PROPERTY RIGHTS IN THE PREVIOUS AND THE NEW CIVIL CODE OF HUNGARY IN THE LIGHT OF THE JURISPRUDENCE OF THE CONSTITUTIONAL COURT

(Summary)

The paper aims to preliminarily examine the provisions regarding property law in the new Hungarian Civil Code effective in 2014 insofar as compliance with constitutionality is concerned. The Constitutional Court of Hungary reviewed many of the legal provisions relating to property rights in the previous Civil Code (Act IV of 1959 on the Civil Code of

⁷⁰ Ezt a 2010/2011-es alkotmányozás menetében is hangoztattam. L. TÉGLÁSI ANDRÁS: *A tulajdon szerepe az új Alkotmányban*. In: MOLNÁR BORBÁLA–GYOMBOLAI ZSOLT–TÉGLÁSI ANDRÁS (szerk.): *Gazdasági alapjogok és az új magyar Alkotmány. Tanulmánykötet*. Kiadja az Országgyűlés Emberi jogi, kisebbségi, civil- és vallásügyi bizottsága. Budapest, 2011. 179. p.

⁷¹ A *creeping expropriation* kérdéséről bővebben lásd TÉGLÁSI ANDRÁS: *A hatékonyság kérdése a tulajdon kisajátítása kapcsán*. *Iustum Aequum Salutare* VIII. 2012/3–4. 189. p.

⁷² Ennek az alkotmányos követelmények a bírósági gyakorlatban történő konkrét érvényesüléséhez lásd a Kúria Kfv. III. 37.891/2014. sz. ítéletét.

⁷³ Szintén érdekes kérdés lesz a régi Ptk. szabályain alapuló korábbi bírói gyakorlat „továbbélése” vagy épenséggel „elvetése” kiváltképp az olyan esetekben, ahol az új és a régi Ptk. tekintetében szövegszerűen nem történt változás.

the Republic of Hungary) since the beginning of its operation in 1990. This paper collects the most relevant decisions of the Constitutional Court scrutinizing the rules of property law in the former Code Civil with an emphasis on the constitutional requirements expressed by the Court regarding Hungarian property law. The aim of this paper is to arrive at a conclusion regarding whether the provisions of property rights changed with the effectiveness of the new Civil Code (compared to the previous one) and whether these new provisions may be in accord with those constitutional requirements that had been previously declared by the Constitutional Court under the previous Civil Code. As a rough conclusion of the paper, one can say that Hungarian property law has not changed much in the new Civil Code compared to the former one, so that it may raise serious problems in terms of constitutionality. However, it shall be noticed, that up to now (i.e. 30th September 2015) the Constitutional Court has not yet reviewed any of the provisions relating to property law in the new Civil Code. Therefore the initial conclusions of the paper are only theoretical and hypothetical and may be overridden by subsequent concrete judgments of the Constitutional Court.