

BÍRÓ GYÖRGY

Egyes (magán)jogi elvek egymás közti viszonyáról

Köszöntő

Besenyei Lajos barátom elérte a *professor emeritusi* kort. Sokáig éljen alkotó erőben és egészségben, kiváló szakmai meglátásait minél tovább ossza meg a jogásztársadalom érdeklődő tagjaival!

Az ünnepeltről – már csak korkülönbségünk miatt is – harminc éve még nem mondhattam el, hogy barátok vagyunk. Eleinte, 1974-ben, mint másodéves hallgatót riogatott gyakorlat-vezérként, és előadóként is a Schaffhausen-órával (nekem éppen volt ilyen), Boesendorfer zongorával és a Budapesti Csokoládégyárral (BUCSOK, ez volt akkoriban a professor hallgatói beceneve).

Lajos a „felleltározhatatlan” polgári jogi tényállásokban kívánt áttekinthető rendet felállítani, és amikor a sors engem is oktatói pályára vezérelt, ezen az átláthatóság megteremtése lebegett célként a szemem előtt.

Besenyei Lajost ma már barátomként, sőt a „Személyek joga” jegyzet tárgykörében szerzőtársként is tisztelhetem. Az alábbi tanulmánnyal kívánom köszönten Besenyei Lajos professzort, és ha itt is megengedhető, mindenkori legfőbb segítőjét, kedves feleségét, Mucit.

I.

A jóhiszemű szerzés és az ingatlan-nyilvántartási normák vélt vagy valós konfliktusa

Aki a szakirodalmat kellő alaposással forgatja, könnyen leleplezhet, hogy a témaköréről már korábban írtam, holott a Besenyei-Emlékkönyv szerzői minőségének kritériuma az első közléses megjelenítés. A hivatkozott munkám a Sárközy Tamást ünneplő kötetben jelent meg. „*A jóhiszemű szerzés vagy a közhitelesség követelményének elsődlegessége*” címmel.¹

¹ Sárközy Tamás 65. születésnapjára ünnepi kötet. 2006. november, Bp., HVG-ORAC, 41–63. p.

A jelen mű akár ezt a címet és a „római kettes” jelölést is kaphatná. Ugyanis az alapprobléma azonos, azonban mind a jogalkalmazás, mind a jogalkotás-gyomlálás, azaz egy legfelsőbb bírósági és egy alkotmánybírósági határozathozatal időközben közlésre érdemes állást foglalt a megjelölt témakörben. Konkrétan:

- A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma 2005. június 15-én véleményt alkotott az ingatlan átruházási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti és az ingatlan-nyilvántartási perek összefüggéseiről.²
- A Magyar Közlöny 158/2006. számában pedig megjelent az Alkotmánybíróság ugyancsak e témakörben releváns határozata, amelynek tárgya az ingatlan-nyilvántartási tv. (1997. évi CXLI. tv., a továbbiakban: Inytv.) 5. § (5) bek., lényegét illetően a *törlési igény 3 éves jogvesztő határideje alkotmányellenességének megállapítása*, figyelemre méltó különvéleménnyel, és csatlakozó különvéleményekkel.

Érdekes, hogy az elfogadott AB határozat előadó bírása Balogh Elemér, a különvélemény kifejtője pedig Paczolay Péter.³

Ha még hozzáteszem, hogy az általam rendkívül nagyra becsült Kelemen László⁴ professzor írta 1937-ben a jóhiszeműség témakörében a legátfogóbb, a jelenkori szerzők⁵ számára is iránymutató alapművet, „alma materem”, a szegedi jogi kar hírnevét öregbítve, úgy gondolom, témámmal megkíséreltem folytatni a hagyományt a polgári jog, azon belül is a kötelmi jog – dologi jog szerves egységét valló tudományos vonulatot képviselő szegedi gyökerek és miskolci további kutatások írásba foglalásával.⁶ A már hivatkozott „előtanulmányom” számos gondolatának felidézése nem mellőzhető, ezért meg is teszem.

Így felidézhető maga az alapelvi igény és annak jogalkotásra, majd szükség esetén jogalkalmazásra való hatása.

A fellelt Kelemen-tanulmány, majd az erre építő Földi András monográfia alapján „megér egy misét” az alapelvek, valamint további polgári jogági elvek, különösen a jóhiszeműség általános (objektívnek nevezett) és a szerző fél (szubjektív) szempontjából való rövid elemzése.

Ezután sort kerítek a korábban hivatkozott LB vélemény és AB határozat tárgyalására:

Végül megkísérlem, hogy egy rövid *következtetés(-sor)* levonjunk a feldolgozottakból, ami azért sem fölösleges, mert a témabeli tényállású ügyekben igencsak

² Közzétéve a Bírósági Határozatok 2005/9. számában.

³ Mindkét nevezett alkotmánybíró a Szegedi Tudományegyetem Jogi Karának oktatója.

⁴ KELEMEN LÁSZLÓ hosszú ideig vezető professzora volt a szegedi jogi kar polgári jogi tanszékének, a hivatkozott mű „*A jóhiszeműség és tisztesség a magánjogban*” (Szeged, 1937).

⁵ A témakörrel több jeles szerző mellett FÖLDI ANDRÁS prof. ELTE foglalkozik, kapcsolódó műve: *A jóhiszeműség és tisztesség elve*, *ELTE Publicationes* IX. Bp., 2001.

⁶ Ha ugyanis a dologi és kötelmi terület az eljárásokban elkülönül, hibás ítéletek születnek. A dologi jog és a kötelmi jog viszonylagosan elkülönült oktatásának valójában didaktikai okai vannak, hangsúlyozandó azonban összefüggésükben tárgyalásuk szükségessége (vö. még 2. l. ábrát).

„dadogós” a jelenleg működő igazságszolgáltatás (jogalkalmazás), melyre reményeim szerint jó hatással lesznek a hivatkozott iránymutató döntések,⁷ és kialakulhat az egységes, méltó színvonalú ítélkezési gyakorlat.

II.

Az alapelvek ütközéséről

Lássuk tehát, hogy az Alkotmány 2. §-ában foglalt jogállamiságból következő, egész jogrendszert átfogó elvek, mint az *ésszerűség*, az *igazságosság* (méltányosság) és a *jogbiztonság* hármaskövetelménye, a magánjogot átfogó *jóhiszeműség és tisztesség* mit is jelent, hogyan érvényesül egymás mellett a *tulajdon sérthetetleniségének* dologi és a *forgalom biztonságának* kötelmi jogi igénye, és mindezek megvalósulását hogyan segíti (vagy éppen akadályozza) bizonyos eszközintézmények helyes vagy helytelen (pontatlan) szabályozása, vagy a helytálló szabályozás esetében a hibás értelmezés okából előálló jogalkalmazási „selejt”?

Az eszközelvek körében foglalkozom a *közhitelesség* funkciójával, valamint az ingatlan-nyilvántartási hibákat kiszűrni hivatott *törlési* és *kiigazítási* igények jogi sorsával.

A középpontban a *jóhiszemű, visszterhesen szerző fél helyzetének* elemzése áll, így az elvek közül a jóhiszeműség vizsgálatára fordítom a legtöbb figyelmet.

Ha az alkotmányos illetve jogági elvek hiányoznak, vagy szerepük túlságosan háttérbe szorul, ha a jogelveket illetően a jogalkotás következtelen, tétova, vagy akár túlszabályozott, illetve belső ellentmondásokat hordoz, akkor a jogalkalmazó feladata megnehezül, kellő áttekinthetőség hiányában a téves határozatok melegyágyává válhat.

Az általam követendőnek tartott irány a társadalom erkölcsi vezérelveiből jogi normává vált általános elvek elsődlegességét vallja. A jogi normává vált erkölcs – mint az ember gyakorlati tevékenységének egyik jellemzője – számottevően függ azoktól a társadalmi viszonyoktól, amelyek között az emberek élnek.⁸

Ha ezek az elvek magát a jogalkotást áthatják, akkor a jogalkalmazásnak is könnyebb dolga van (volna), hiszen kétség esetén az alapelvek (mai szemmel alkotmányos jogok [alapjogok] és kötelezettségek) szerinti konkrét határozathozatal is könnyebbé válik.

Az elvek ütközésénél is alkalmazandó a hierarchia betartásának a követelménye, az eszköz jellegű elvnek a magasabb elvhez (cél-elvhez) való igazodása. De mit tegyünk azonos értékű elvek esetében?

⁷ A Legfelsőbb Bíróság határozatainak hivatalos gyűjteményében (2006/1. 1400. sz. határozat) a jóhiszeműen, az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerző fél az ingatlan tulajdonjogát nem tulajdonostól is megszerezheti, ha a törlési per feltételei nem állnak fenn (Ptk. 117. §, Inyvt. 63. §).

⁸ Vö. HÁRSING LÁSZLÓ: *Irányzatok az etika történetében*. Nemzeti Tankönyvkiadó, Bp. 1995.

III.

*Az egyes alapelvekről**Az ésszerűség elve*

Az *ésszerűség* a normális életvitelű átlagos ember által elfogadott magatartások, normákba foglalt határozatok helyeslését, míg az ezektől eltérő megoldások helytelenítését, elutasítását jelenti. Az ésszerűség elvének minden jogág jogalkotását és jogalkalmazását, tehát az egész jogrendszert át kell fognia, összefüggése a tisztességes, etikus magatartás iránti igénnyel nyilvánvaló.

Az ésszerűség követelményét – „hogy az ítézés az igazság cselekvése legyen” – már Werbőczy a Tripartium bevezetőjében alapelveként jelölte meg.

Az ésszerűség az, amely a jogi normák betűit nem engedi alkalmazni, ha az nem rendelkezik helyes, valós tartalommal. „A jog tételei nem önkényes parancsok, amelyek vak engedelmességet követelnek” – mondta Szladits, de hasonló szellemben foglalt állást Kelemen is hivatkozott művében (21. p.) miszerint „az igazi jogi gondolkodásnak ép a jog merevségének az áthidalása a legjellemzőbb vonása”. Ehhez azonban meg kell találni azt a helyes utat, amely nem sért meg egy másik valós tartalmi igényt, nevezetesen a jobbiztonságot.

Az igazságosság elve

Az *igazságosság* elve az *autonóm mozgástér elvéből* kiindulva a jogalanyt megillető jogosultságok általános elfogadott, a másik fél méltányos érdekeire is figyelemmel lévő megoldásainak, erre irányuló akaratnyilatkozatának elfogadását és támogatását jelenti. Az igazság – akárcsak a tisztesség – önmagában erkölcsi kategória, azonban jogi tartalmat nyer, amennyiben normatív meghatározást kap. Az igazságosság igénye főként a *jóhiszeműség és tisztesség* magánjogi *alapelvében* nyert konkrétabb jogági megfogalmazást.

A jobbiztonság követelménye

A *jobbiztonság* követelménye gyakorta szembekerül az ésszerűség és az igazságosság logikus, méltányos, emberséges, ám gyakorta labilis követelményével. A jobbiztonság ugyanis a *(viszonylagos) állandóságot, nyilvánosságot, szabályosan meghozott és kihirdetett, hozzáférhető joganyaghoz való igazodást helyezi előtérbe* akkor is, hogyha a körülmények változása folytán a norma tartama meghaladottá vált, vagy akár már meghozatalakor alkotmányos követelményeket sértő volt.

A jobbiztonság követelménye *nem enged „contra legem” ítélezést*, azaz a hatályos joganyaggal szembeni bírói értelmezést sem. A *bíróság nem bírálhatja felül a jogszabályt, csak az adott normán belüli mérlegelésre hivatott*. Ám annyit tehet,

hogy az előtte folyó eljárást mindaddig *felfüggeszti*, amíg a jogszabály tartalmának megváltoztatása vagy hatályon kívül helyezése tárgyában – mivel azt tartalmában eredeti hibája vagy időközbeni meghaladottsága okából alkotmányellenesnek véli – a normakontrollra hivatott Alkotmánybíróság a korrekciós eljárást kezdeményező bíróság indítványára érdemben nem határoz.

A probléma ezzel az eljárással az, hogy az Alkotmánybíróság – a szakmai közvélemény számára nem megismerhető okokból, de a túlerheltségre hivatkozva – helyenként 3–4 év elteltével *hoz határozatot*, azt is legtöbbször *ex nunc*, tehát csak *a határozatától számított jövőbeni hatállyal megsemmisítve a tárgybeli jogszabályt*, amely részben az időtényező miatt, részben a jövőbeli hatályával értelmetlenné teheti a konkrét jogvitában eljáró bíróság normakontrollt kezdeményező tevékenységét, és a bíróságot lényegében ésszerűtlen (igazságtalan) határozat hozatalára kényszerítheti még akkor is, ha az eljáró bíró indítványának végül is helyt ad. (Az egy újabb probléma – nem e tanulmány központi kérdése – hogy az *ex nunc* hatályú döntéssel az Alkotmánybíróság konzerválja átmeneti időre a norma hatályba lépése és a hatályon kívül helyezése a jogsértő helyzetet a jogbiztonságra hivatkozva, azonban az ésszerűséget és az igazságosságra törekvést megsértve.)

A „*contra legem*” ítélkezésnek sajnálatos módon van (lehet) azonban a jogorvoslat során fel nem ismert változata is, amelyen az ésszerűség és az igazságosság ugyancsak nem segíthet. A jogbiztonság elvi követelményének gyümölcse ugyanis a konkrét *jogviták lezárásának véglegessége iránti igény, az ítélt dolog* (res iudicata) *intézménye*. Kívánatos, hogy a konkrét határozat a jogorvoslati szintet (szinteket) követően *végrehajtható legyen*, és meghatározott időn belül felmerülő új, el nem bírált tény felmerülése kivételével (ez a perújítás) ismételten vita azonos tárgyban azonos felek között nem kezdeményezhető.

Ettől még *sajnos, szülehetnek*, és nem túl gyakran, de születnek is *hibás ítéletek*, amelyeket már csak a tudományos elemzések boncolgathatnak a „jövő érdekében”, de a konkrét jogi helyzet sorsára már nem kihatóan. Előfordulhat e körben olyan – egy bírótól hallottam a kifejezést – „*jogalkalmazási selejt*”, amely vagy helytelen jogszabályt alkalmaz a helyénvaló helyett, vagy rosszul értelmez egyébként helytálló jogszabályt, úgy, hogy ez már nem korrigálható.

Összegezve: a *jogbiztonság* követelménye minden jogágot jellemez, ám a magánjogi jogviszonyokban, a mellérendeltségi kapcsolatban álló jogalanyok esetében különös jelentőséggel bír, hogy a mindenkori társadalomban a következetes, *előre látható és kalkulálható*, ésszerűen felépített *rend érvényesüljön*.

A normák túlzottan gyakori változtatása, esetleges áttekinthetlensége, különösen megismerhetőségének hiánya nyilvánvalóan sérti a jogbiztonság követelményét.

Hangsúlyozandó, hogy az említett három, azonos értékű, a jogrendszer egészét átfogó, ám egymással harcban álló alapelvnek együttesen, arányosan, „triumvirátus”-jelleggel kell érvényesülnie egy-egy konkrét jogvita elbírálásánál. Konkrét hivatkozásuk, azaz közvetlen alkalmazásuk peres eljárásban csak akkor indokolt,

ha alacsonyabb normaszinten a konkrét jogvita nem oldható meg abszolút aggálymentesen.

A tulajdon szentségéről

A Magyar Köztársaság Alkotmánya lakonikus rövidséggel szól arról az elvről, amelyet a (magán)tulajdon sérthetlenségén alapuló társadalmak – Moór Gyula szavait kölcsönözve – „beszámítási pont”-ként vesznek figyelembe. Alk. 13. § (1) bek.: „A Magyar Köztársaság biztosítja a tulajdonhoz való jogot”.

Az idézett alkotmányos normában a „*biztosítja*” kifejezés a kulcsszó, az, amelyhez a jogalkotásban az egyéb törvényeknek és az alacsonyabb szintű jogszabályoknak igazodnia kell. A tulajdonhoz való jog biztosításának régóta ismert, *jogtechnikai eszközei a tulajdonjog elévülhetetlenségét* kimondó, kivételt nem tűrő szabály (Ptk. 115. §), és ide sorolandó „*nemo plus iuris*” elve is, miszerint törvényi kivételekkel, azaz *főszabályként tulajdonjogot* származékos szerzőmóddal, tehát *átruházással* [Ptk. 118. § (1) bek.] *csak a tulajdonostól lehet szerezni*. Így az is nyilvánvaló, hogy a tulajdonjog meglétében jelentkező dologi igény (tulajdonosi állapot megóvása – statika) erősebb, mint a szerzési jellegű – tehát a tulajdonosi állapotra még csak törekvő, folyamatában dinamikus állapotot tükröző – kötelmi igény.

A forgalom biztonságáról

Áruforgalom alatt a szabályos, azaz a jogrend által elismert, engedélyezett, helyenként állami eszközökkel még esetleg támogatott kereskedelem során zajló *áru-cserét* értjük. (Nem tartozhat ide a szürke – nem tiltott, de eltűrt „bolhapiaci” – kereskedelem, és nyilvánvalóan nem tartozik a polgári jogi szabályok által rendezett áruforgalom fogalma alá a feketekereskedelem [tiltott, általában eltitkolt áru-mozgás], amely legtöbbször bűncselekmény, de legalább szabálysértés elkövetésével realizálódik).

A *legális áruforgalomban* azonban a *vevőnek* (szándéka szerint tulajdonjogot szerezni kívánó félnek) *nyugodtnak kell lennie a tekintetben*, hogy az általa megszerzett dolog a tulajdonába kerül, szabadon rendelkezhet vele, elfogyaszthatja, birtokolhatja, hasznosíthatja, megterhelheti, biztosítékul adhatja, végezetül ingyenesen vagy ellenérték fejében elidegenítheti (ingatlan kivételével tulajdonjogával felhagyhat).

Így a Polgári Törvénykönyvünk akkor is tulajdonosnak tekinti azt a *jóhiszemű, visszterhesen vevő felet*, aki *kereskedelmi forgalomban kereskedőtől vásárol*, hogyha a kereskedő bármely okból nem volt (nem lett volna) tulajdonos. Hasonló szabály érvényesül a pénz és a bemutatóra szóló értékpapír megszerzésére (Ptk. 119. §), vagyis a könnyítő *feltétel* a szerző fél védelmére, ami lerontja a tulajdonos dologi igényét, nem más, mint a *jóhiszemű visszterhes szerzés*.

A később kifejtendő jóhiszeműségnél látni fogjuk, hogy ez a jóhiszeműség az ún. *szubjektív*, adott ügyletkezhez kapcsolódó, egyes szerzők szóhasználatára szerinti dologi jellegű. (Álláspontom szerint a „szerzési” vagy „forgalmi jellegű” jelző, mint meghatározás az árucseré dinamikáját hívebben fejezi ki, szemben a „dologi jogi” jóhiszeműséggel.)

Az ingatlanforgalomban mindez a követelmény lényegében ugyanígy érvényesül, azzal az eltéréssel, hogy az ingatlan, mint közvetett ügyleti tárgy bár közhitelesen nyilvántartott, az jellegénél és értékénél fogva a szerző fél jóhiszeműségének vizsgálata szigorúbb mércét állíthat, a forgalomban szokásos elvárhatóság, tájékozódási igény szintje lényegesen magasabb kell, hogy legyen, és többet az ingatlan-nyilvántartás szerző általi ismerete is.

Láthatjuk, hogy az „ésszerűség, igazságosság, jogbiztonság” hármas alapvető követelményből a *forgalom biztonságát szolgálóan a nem tulajdonostól való szerzés kereskedelmi kivétele teljes mértékben megfelel az ésszerűségnek, nagyobb részt megfelel a jogbiztonságnak és részben az igazságosságnak is. Sérti viszont az egyént megillető tulajdonvédelmi alkotmányos alapvet, hasonlóan pl. a kisajátításhoz. Azért csak hasonlóan, mert a kisajátítás, mint közérdekű tulajdonelvonás csak azonnali, feltétlen és teljes körű kártalanítás ellenében gyakorolható, míg a „casus nocet domino” elv alapján a senkinek fel nem róható, illetve senki kötelezetten be nem hajtható kárt a tulajdonos viseli. (A lopott dolog kereskedelmi forgalomban jóhiszemű vevőnek eladása a jogszerű [korábbi] tulajdonos számára csak a tolvajjal és a kereskedővel szembeni kötelemi [kártérítési igényt nyitja meg, rei vindicatiós [tulajdonjogi] igénye azonban nem csak a jóhiszemű vevővel, de a jóhiszemű vevővel való ügyletkötést követően még a neki dolgot eladó kereskedővel szemben sem lehet.)*

IV.

A jóhiszeműségről és a jóhiszeműen szerző személy védelméről

A *jóhiszeműség és tisztesség* (Treu und Glauben), mint normába foglalt, etikai alapozottságú követelmény áthat minden polgári jogi jogviszonyt, és azok valamennyi fázisában érvényesíthető. Különösen igaz ez a dinamikus szerzési, azaz kötelemi szakaszra, mivel a jog mindig csak a *jóhiszemű, visszterhesen szerzőt kívánja védelemben részesíteni*, szerzését elősegíteni.

Visszterhesen az szerez, aki a megszerzendő dologért vagy jogért arányban álló, megfelelő ellenértéket szolgáltat. Nem minden visszterhesen szerzőt preferál a jog, hanem a védelmet a jóhiszemű, ám emellett visszterhesen szerzőre szűkíti. (A nem jóhiszemű visszterhesen szerző jogi helyzete csak az ingyenesen szerzőénél kedvezőbb.)

Mi is akkor a jóhiszeműség? Ki a jóhiszemű szerző fél?

A jóhiszeműség normába foglalt fogalmát a hatályos Ptk. nem adja meg, egy-egy törvényhelyen belül azonban a jóhiszeműség fogalma különböző hangsúlyokkal, de meghatározható [pl. Ptk. 4. § (1) bek.; 118. § (1) bek.; 203. § (1) bek.; 194–195. § stb.].

Így objektív (tágabb) értelemben a jóhiszeműség a szerződés végrehajtásában megnyilvánuló lojalitás és együttműködési kötelezettség.

Jogosultsági (szubjektív) értelemben a jóhiszeműség alatt egy személy arra vonatkozó (esetleg téves) meggyőződését kell értenünk, hogy egy jog az ő vagy pedig más tulajdonát képezi.

Az első értelemben egy kontraktuális lojalitásról van szó, amely mindig a szerződő fél lelki folyamatainak a kivetülése, leképeződése, és egy, az erkölcs elvárásainak megfelelő magatartást kíván (azaz inkább a tisztességi elem – *Glauben – kap nagyobb hangsúlyt*).

A tulajdonszerzés esetében a jóhiszeműség viszont a szerző fél egy jogi relevanciával bíró helyzetbe vetett – esetleg téves – hitét jelenti, amely azonban nem eredhet egyszerű tudatlanságból, a szerző fél passzivitásából, hanem a jóhiszeműnek minősítéshez menthető, felróhatóságtól mentes meggyőződésen kell alapulnia. A meggyőződés tehát elvárható tájékozódáson alapuló kell, hogy legyen, objektív tények által ellenőrzöten.

Ha e kritériumokat nem támasztanánk, akkor a jóhiszeműség törvényi vételeme a kifejezésre jutott bármely meggyőződés révén megdönthetetlené válna.

Úgy is mondhatjuk, hogy a jóhiszeműség alapjául szolgáló, nem felróható tévedés valahol középúton helyezkedik el az ismeret és a tudatlanság között. Attól nem felróható a tévedési állapot, hogy a lehetséges ismeret megszerzésére megfelelő intenzitással és körültekintéssel törekedett a jogszerző személy, és ismeretszerzése ennek ellenére nem lett sikeres.

A jóhiszeműség fogalmának tartalma

A tévedéshez vezető úton a jóhiszemű személy elindult, aktív volt, informálódott, óvatlanság, gondatlanság nem jellemzi, cselekménye, magatartása önhibamentes. A legkisebb kétség a szerzés körülményeit illetően kizárja a jóhiszeműséget.

Jóhiszemű tehát az a személy, aki nem tudja, és kellő körültekintés tanúsítása mellett sem tudhatja, hogy a fennálló, ám látszólagos helyzet a tényleges, jog által is elismert valóságtól eltér.

A szubjektív jóhiszeműség fogalma az elvárhatóság felelősségtani intézményével rokonítható. Megvolt-e az a kellő tájékozódás, körültekintés, benyomás értékelés a fél részéről, ami az adott helyzetben általában elvárható (Ptk. 4. §, 339. §), mert ha nem, akkor a jóhiszeműség kritériuma nincs meg, és ha az nem áll fenn, akkor már a jogalany eljárása (viselkedése) rosszhiszemű. *A jóhiszeműség és a rosszhiszeműség között átmenet* – rossz hasonlattal: demilitarizált övezet – ugyanis nincs, nem is lehet. Valaki vagy jóhiszemű, vagy rosszhiszemű.

Aki nem jóhiszemű (n: Treu), az *rosszhiszemű*, vagyis olyan személy, aki tudja, vagy kellő körültekintés tanúsítása mellett tudnia kellene, hogy a látszólagos helyzet a jogszerű valóságtól eltér.

E második fordulat (azaz a tudnia kellene) az, amely az *eljáró jogalkalmazóknak komoly gondot okoz* – legalábbis az általam ismert szakmai tapasztalatok szerint.

Gyakorta hibásan a bíróságok ma inkább csak azt tekintik rosszhiszeműnek, aki tud a jogszerűségtől eltérő helyzetről. Azt a kategóriát, aki kellő körültekintés mellett *tudhatna* az eltérőségről, valamilyen, általam fel nem fogható okból helyenként nem tekintik rosszhiszeműnek.

Azt, hogy a rabló, tolvaj, csaló, sikkasztó, színlelő stb. nem jóhiszemű, különösebb jogi megfontolást nem igényel, hiszen egyenes szándékával állt elő az a (nem mellékesen gyakran bűncselekménynek minősülő) helyzet, ami a jog által elfogadott és támogatott helyzettől eltérő.

Ha valaki az adott helyzetben elvárható körültekintést nem tanúsítja, az már nem jóhiszemű, tehát a forgalom biztonságának követelménye szerinti preferencia nem illeti meg. Ha tehát valaki tudhatná a valós, jogszerű helyzetet, de saját mulasztása okán *nem tudja* vagy helytelenül értelmezi (*rosszul tudja*), az *rosszhiszemű*.

Ismétlően: A jóhiszeműség és a rosszhiszeműség között átmenet nincs, az érintett fél magatartását vagy úgy, vagy így, de markánsan, egymást kizáró módon csak kétféle végeredménnyel lehet értékelni.

Időbeliség

Vizsgálandó, hogy jóhiszeműségnek mikor kell fennállnia ahhoz, hogy a jogszerző fél javára értékelhető legyen.

A válasz *egyértelműen* az, hogy a *kötelmi igény keletkezésének, a jogszerzésnek pillanatában fenn kell állnia* a szerző fél jóhiszeműségének. Azaz: *utólag jóhiszeműség nem igazolható, hiszen önmagát fogalmilag kizárja*. Ha valaki a kötelmi igénye, a konszenzus létrejötte pillanatában nem jóhiszemű, az akkor a helyes értékelés szerint rosszhiszemű, aminek egyenes következménye, hogy nem illeti meg semmiféle preferencia, amit a forgalom biztonsága okából esetleg megkaphatna.

Alanyi kör

Értelemszerűen a jóhiszeműség a szerző fél személyében vizsgálandó, *az elidegenítő fél (dologi jogelőd) jó- vagy rosszhiszeműsége közömbös*. Más kérdés, hogy perjogi szempontból e személyeknek is lehet jelentőségük, azaz perben kell állniuk tűrésre kötelezés mellett!

A bizonyítási teher

A bizonyítási teher kérdése nem tűnik vitatottnak. Mivel a (megdönthető) vélelem a jóhiszeműség mellett szól, a jóhiszeműség hiányát annak kell bizonyítania, aki-nek érdeke fűződik hozzá. Az más kérdés, hogy a jóhiszeműség fennállása megdöntéséhez a tájékozódási körülményekben való legkisebb hiba is már alkalmas arra, hogy az érintett személy eljárása, magatartása rosszhiszeművé váljék.

Az előző három szempontot összegezve: a helyes jogrend csak a konszenzus pillanatában már fennálló jóhiszeműség mellett ad preferenciát a jogszerzőnek, ha ez nem áll fenn, akkor semmiféle előjog nem illethető meg a vevőt (más jogszerzőt), különösen nem a jogszerű dologi jogosulttal, a tulajdonossal szemben. A rosszhiszemű szerzőt a jogrend nem kívánja támogatni. A jogszerző alany rosszhiszemű tudatállapotát az érdekeltnek kell bizonyítania.

V.

A közhitelesség elve

A közhitelesség (ingatlan)nyilvántartási alapelv. A közhitelesség jogági, sőt azon belül is inkább rész-jogterületi magánjogi elv. Fő funkciója szerint a közhitelesség a forgalom biztonsága kötelmi elvét hivatott szolgálni, így a szerző fél jogbiztonságát növeli, de ugyanakkor a létező tulajdon legitimálására is alkalmas kell, hogy legyen, azaz funkciója szerint a tulajdon védelmét is szolgálnia kell.

Akkor merülhet fel gond, hogyha a (létező) tulajdonvédelem és a szerzendő tulajdon (védelme) ütközik a közhitelesség elvének örve alatt.

A közhitelesség nem csak az ingatlan-nyilvántartásban, hanem más nyilvános adatkezelésű nyilvántartásban is alkalmazott, jogbiztonságot elősegítő eszköz. A nyilvántartások közül elsősorban azok minősülnek közhitelűnek, amelyek esetében a nyilvántartásba vétel jelenti a jogszerzést, azaz a bejegyzés konstitutív (jogot létesítő) hatályú. Ilyenek az ingatlan-nyilvántartás mellett a cégnyilvántartás, az egyesületek és más non profit szervezetek nyilvántartása, a közjegyzői zálogjogi nyilvántartás. (Ugyanakkor személyi és/vagy dologi jogi szempontból pl. nem ugyanilyen – azaz nem konstitutív hatályú – a gépjárművek lajstroma, mint pl. a gépkocsi, hajó, légi jármű esetében, ezeknél ugyanis – szerintem hibásan – a tulajdonjog átszállását nem a lajstromba vétel, hanem a szerződés és az átadás keletkezteti, mint minden más ingó dolog esetében.)

Lássuk, mi a közhitelesség fogalma a *hatályos magyar jogban*, hol és hogyan kerül meghatározásra!

Az Inyvtv-ben foglalt szöveg szerint (5. §):

„(1) Az ingatlan-nyilvántartás – ha a törvény kivételt nem tesz – a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja. Ha valamely jogot az

ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztek, illetve, ha valamely tényt oda feljegyeztek, senki nem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott.

(2) Az *ellenkező bizonyítás*ig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogról és feljegyzett tényről *vélelmezni kell, hogy az fennáll*, és az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. A jogok, tények törlése esetén az *ellenkező bizonyítás*ig – azt kell vélelmezni, hogy azok nem állnak fenn.

(3) A *jóhiszemű szerző javára* az ingatlan-nyilvántartást – az *ellenkező bizonyítás*ig – az oda bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében akkor is *helyesnek és teljesnek* kell tekinteni, ha az a *valóságos helyzettől eltér*. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban *jóhiszemű szerzőnek* minősül az, aki az *ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot*.

(4) Az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy, illetve az ingatlan-nyilvántartásból törölt jog vagy tény jogosultja nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg az őt rangsorban megelőző, jóhiszemű jogszerzővel szemben.

(5) *Érvénytelen okiraton alapuló bejegyzés alapján a jóhiszemű harmadik személy javára bejegyzett jog, illetőleg feljegyzett tény a ranghelyére irányadó időponttól számított három év eltelte után az ingatlan-nyilvántartásból nem törölhető.*

(6) *Az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokkal szemben a bizonyítás azt terheli, aki az adatok helyességét, valósággal egyezőségét vitatja.*”

Egészen röviden – a terjedelmi korlátokra figyelemmel – nézzünk meg néhány tudományos állásfoglalást is a közhitelességet illetően!

- „A Ptk. 116. § (2) bek. szövegéből elvileg levezethetők a közhitelesség, *mint vélelem* tartalmi jegyei. A közhitelesség *csupán* jogi vélelem.”⁹
- „*téves telekkönyvi bejegyzés által nyilvánkönyvi jogot szerezni nem lehet*; ily bejegyzés jogerőre nem emelkedik, elévülés alá nem esik.”¹⁰
- A telekkönyvi bejegyzettség nem más, mint a bejegyzés kérdésében döntő érdemi nyilvánkönyvi határozat *adminisztratív jellegű átvezetése* a letétbe, egyszerű igazgatási cselekmény ..., telekkönyvi birtok.¹¹ (Grosschmid)
- „A közhitelesség *csak a jóhiszemű felet védi.*”¹²
- „A telekkönyv tehát *formai legitimációt* nyújt a benne bízó szerző fél javára.”¹³

⁹ Vö. Eörsi Gyula – Gellért György (szerk.): *A Polgári Törvénykönyv magyarázata* I-II-III. KJK, Bp., 1981, 75. p.

¹⁰ ZLINSZKY IMRE – IMLING K.: *Telekkönyvi jog*. Bp., 1892.

¹¹ KISFALUDI ANDRÁS: Mitől közhiteles a közhiteles nyilvántartás. *Gazdaság és Jog*, 2003/7–8., 3–15. és 163. pp.

¹² GROSSCHMID BÉNI: *Fejezetek kötelmi jogunk köréből*. Grill, Bp., 1932, 406. p.

¹³ KURUCZ MIHÁLY: A jogerő és a nyilvánkönyvi bizalomvédelmi hatály kérdése. *Közjegyzők Közlönye*, 9/2003., 8–14. pp.

- A telekkönyvi ügyekben eljáró hatóság *regisztratív-igazgatási tevékenységet végez*, ... amelyekhez törvényi rendelkezés folytán *különböző anyagi, jogi joghatások kapcsolódnak*.
- A telekkönyvi ügyben hozott *határozat nem bizonyítás alapján megállapított tényálláson nyugszik*. A telekkönyvi eljárásban nincs bizonyítás, valójában *okiratra alapított valószínűsítés* folyik.¹⁴
- A telekkönyvi jogban a határozatnak anyagi jogereje nincs, a res iudicata idegen a telekkönyvi határozatokról, ..., nincs meg az a hatása, hogy az meg nem újítható, ... vagyis a döntés végérvényes lenne.¹⁵

A hatályos törvényszöveg és a régmúlttól a mai napig terjedő tudományos álláspontok értelmezése szerint a következtetésem az alábbiak:

- a közhitelesség a *forgalom biztonságának elősegítését* szolgáló segédelv, amely a
- szerző fél számára ad *egy tájékozási pontot*, és alaphelyzetben megfelelő biztonságot,
- azonban nem több, mint *vélelmi helyzet*, amely
- *megdönthető*, tehát csak az ellenkező bizonyításáig védi az új szerző, tehát az újonnan keletkező tulajdonjog jogosultjának helyzetét a korábbi (bejegyzett, létező) tulajdonossal szemben, és (most itt ez a lényeg),
- *kizárólag a szerzés pillanatában vizsgálhatóan jóhiszemű tulajdonszerző javára*,
- így a tulajdonjog védelmét és a forgalom biztonságát egyidejűleg hivatott és alkalmas szolgálni.

Tehát ki is a jóhiszemű tulajdonszerző? Az, aki az ügyletkötés körülményei szerint *nem tudja*, és bármiféle gondos, *körütekintő magatartás tanúsítása mellett sem tudhatja*, hogy van bármi *aggály a tulajdonszerzésének léte, mértéke, hatálya stb. tekintetében*.

Ha ez a menthető aggálymentesség nincs meg, akkor a szerző fél semmiféle jogvédelemben nem részesülhet.

VI.

Az ingatlan-nyilvántartási jogintézmények specifikumai és viszonyuk az alapelvekhez

Mint a közhitelesség kapcsán kifejtést nyert, az ingatlan-nyilvántartás azért alakult ki, hogy egyrészt a fennálló tulajdoni helyzet megdönthető bizonyítékát szolgáltat-

¹⁴ Vö. 12. lj.

¹⁵ Vö. 12. lj.

sa, másrészt a forgalom biztonságát, ennek körében a szerző fél tulajdonosi helyzetben kerülését elősegítse.

Elősegítse, és nem garantálja.

Mik az elősegítő elemek, amelyek viszonylagos állandóságot hivatottak biztosítani, ám egyben a mellőzhetetlen, alappal igényelt korrekciókra is lehetőséget adni? *A törlési és a kiigazítási igény* intézményét kell megvizsgálnunk e témakörben.

További elemzendő kérdés, hogy ezek a jogintézmények az ingatlan-nyilvántartási funkción belül mennyiben vannak összhangban a magasabb (jogrendszerbeni, jogági) elvekkel.

Törlési és kiigazítási igény

Lássuk, mit mond a hatályos jogi szabályozás!

„Inytv. 62. § (1) Keresettel kérheti a bíróságtól

a) a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását *érvénytelenség* címén, az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, *továbbá az ügyész,*

b) bejegyzés törlését az az érdekelt, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült, vagy megszűnt, illetőleg a nyilvántartott tény megváltozott,

c) a bejegyzés kiigazítását az, aki a téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedett.

(2) Keresetindításnak az (1) bekezdés b) és c) pontja alapján akkor van helye, ha a földhivatali eljárásban a bejegyzés nem törölhető, illetve a sérelem nem orvosolható, továbbá ha azokat eredménytelenül kísérelték meg.

Inytv. 63. § (1) Az érvénytelen bejegyzés törlése iránt a keresetet azzal szemben, aki közvetlenül a bejegyzés folytán szerzett jogot vagy mentesült kötelezettség alól, addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvényessége megállapításának helye van.

(2) Azzal szemben, aki további bejegyzés folytán az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, a törlési keresetet a kézbesítéstől számított *hatvan nap* alatt lehet megindítani, ha az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedő fél részére kézbesítették. A bejegyzéstől számított *három év alatt lehet* a törlési keresetet megindítani, ha kézbesítés nem történt.

Az idézett (hatályos) törvényhely szerint *érvénytelenség címén* lehet visszaállítani a *törlési igény révén* az eredeti telekkönyvi állapotot, ha valakinek a nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti [Inytv. 62. § (1) bek. a)],

A törlési igénnyel kapcsolatos aggályok a következők:

Igaz, hogy a fentebb idézett Inytv. 63. § (1) bek. szerint törlési kereset a (téves, hibás, valótlan) bejegyzés folytán jogot szerzett személlyel szemben mindaddig megindítható, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapítható (tehát pl. *semmisség esetén elévüléssel lekorlátozottan határidő*

nélkül és megtámadási esetben a felismeréstől számított egy évig),¹⁶ azonban azzal szemben, aki az előző bejegyzés érvényességében bízva, *jóhiszeműen* szerez jogot, a törlési kereset megindításának határideje jogvesztően mindössze 60 nap, és kézbesítés hiányában is három év.

Ehelyütt is hangsúlyozandó, hogy ez a jelentős, az *elbirtokláshoz képest*¹⁷ kifejezetten *leszűkített* és éppen ezért vitatható alkotmányosságú törlési igényérvényesítési határidő *csak a jóhiszemű jogszerzőt védi*, a rosszhiszemű szerzővel szemben az igény az érvénytelenségi határidővel azonosan érvényesíthető.

A kiigazítást illetően az Inytv. ugyanúgy fogalmaz, mint a törlési igényeknél, azaz konfliktusos jogsértések korrekciójára enged következtetni. Grosschmid sem tesz lényeges különbséget a kiigazítási és a törlési igény között, ám a kiigazítási igényt *dologi* jellegűnek tekinti, amelyből következik az is, hogy érvényesítése nincs határidőhöz kötve (elévülhetetlen), és ezt a ma hatályos bírói gyakorlat is elfogadja.

A bírói gyakorlat azonban jelenleg oda tendál, hogy ha van helye törlési igénynek, akkor nem látja helytállónak a kiigazítási igényt. Ez utóbbit inkább a konszenzusos megoldások ingatlan-nyilvántartásban átvezetendő eszközének tekinti, de akkor hová lett az *igény*-jelleg, amely konfliktust old fel?

További gond, hogy a kiigazítási tárgyú ítélet tárgya mi lesz, rendelkező része hogyan szól valós konfliktus esetén? Ez az oka annak, hogy a bíróságok érvénytelenségen alapuló törlési igény irányába terelik az igényérvényesítő felet, ahol viszont meg kell küzdeni a *jóhiszeműség-rosszhiszeműség*, ebből fakadóan pedig az igényérvényesítési jogvesztő határidő problémájával.

VII.

Az Alkotmánybíróság és a Legfelsőbb Bíróság iránymutatása a jóhiszemű szerzés tárgyában

1. Az Alkotmánybíróság 80/2006. (XII. 20.) határozata

Indítványra az Alkotmánybíróság határozatot hozott az Inytv. 5. § (5) bek. alkotmányellenességéről, és *elrendelte* annak 2007. VII. 1. napjától való hatályon kívül helyezését.

A határozathoz három alkotmánybíró különvéleményt fűzött. A napi ítélkezésben előforduló anomáliák okából üdvözlöm az AB megsemmisítő határozatát, miközben szakmai meggyőződésemhez a különvélemények indokolása áll közelebb.

Az indítvány tárgya, hogy az Alkotmány 2. § (1) bekezdésében megfogalmazott jogállamiságból következő jogbiztonságot sérti, hogyha az Alkotmány 57. § (1)

¹⁶ Vö. Ptk. 236. § (2) bek. és 234. § (1) bek.

¹⁷ Vö. Ptk. 121. § (1) bek.

bek-ben szereplő *bírósághoz fordulás* alapjoga *hiányzik*, mivel az eredeti (dologi) jogosult az általános elbirtoklási időnél lényegesen rövidebb tartamú határidő után indított perben az *érvénytelen okirat alapján történt bejegyzés törlését* bírósági úton nem tudja elérni.

(Emlékeztetőül: kötelmi igény elévülési ideje általában öt év; dologi igény nem évül el, de vele szemben elbirtoklásnak van helye, amelynek időtartama ingatlan esetében 15 év; az Inyvtv. szerinti törlési határidő 60 nap, kézbesítés hiányában pedig 3 év, jogvesztő jelleggel, pedig ez utóbbi esetben a jogsértő bejegyzésről az eredeti jogosult esetleg egyáltalán nem tud.)

A támadott törvényhely legnagyobb hibájaként az indítványozó az AB által is megalapozottnak minősítve azt hozta fel, hogyha az eredeti jogosult a bejegyzésre vezető okirat érvénytelenségével kapcsolatos (összefüggő) polgári vagy akár büntető eljárása – neki fel nem róható okból – a jelenleg hatályos 60 napos, illetve három éves határidőben nem fejeződött be, esetleg emiatt a törlési per meg sem indult, és a törlési igény nem érvényesíthető.

Az AB határozat azért semmisítette meg a törlési igényre nyitva álló, jogvesztő jellegű határidőt (határidőket), mert az *érdekarányítási követelménynek nem felel meg* [7/1991. (II. 28.) AB hat., 20/1990. (X. 4.) AB hat.]. A gyakorta hivatkozott, itt megjelölt határozatok ugyanis kimondják az alkotmányos alapjogot *korlátozó normákkal* szemben támasztott *arányosság* feltételeit, vagyis hogy „*az elérni kívánt cél* fontossága és a cél érdekében hozott *alapjogsérelem súlya összhangban legyen egymással*. A törvényhozó a korlátozás során *köteles* az adott cél elérésére alkalmas *legenyhébb eszközt* kiválasztani. Ha az alkalmazott korlátozás a cél elérésére alkalmatlan, az alapjog sérelme megállapítható”.

Ilyen alapjog a bírósághoz való fordulás joga.

A *tárgybeli* AB határozat többséggel azt állapította meg, hogy az ingatlan-nyilvántartási törlési igénnyel kapcsolatban a jogalkotó „nagy súlyt fektet a bejegyzett jog jogosultja érdekeinek a védelmére, *tekintet nélkül* az eredeti jogosult-ra, *akinek tulajdonjogát vagy más bejegyzett jogát az érvénytelen okirat alapján törölték*,... a *cél, az ingatlan-nyilvántartáshoz kapcsolódó jogbiztonság nem áll arányban azzal a jogsérelemmel, amelyet az eredeti jogosult szenved el*, amikor önhibáján kívül nem tudja érvényesíteni keresetindítási jogát.”

A határozathoz fűzött három *különvélemény* valójában a meghozott döntés lényegével annyiban nem ért egyet, hogy máshogy látja az *arányosság* kérdését, és a hatályos szabályozást is elegendőnek látja, hiszen – a különvélemény szerint – a *szükségesnél nem nagyobb* mértékű az eredeti jogosult tulajdonvédelmi eszközrendszerének korlátozása sem, az alábbiak miatt (maga az AB hat. kimondja – indokolás 3. pont – azt a tény, amely a hatályos szabályozásból is levonható):

- Ha a szerző *rosszhiszemű*, vagy a szerzése *ingyenes*, a javára bejegyzett jog, feljegyzett tény törlésének *nincs időbeli korlátja*.

- Az igényérvényesítés *időbeli korlátja* tehát *csak és kizárólag a jóhiszemű szerzővel szemben* áll meg, akit viszont forgalombiztonsági okokból védeni kell.
- A kulcskérdés tehát a *jóhiszeműség* léte vagy nem léte, létének szigorú megkövetelése.
- Az Inyvtv-ben használt, a jóhiszeműség fennálltát vagy hiányának bizonyítását illetően „az ingatlan-nyilvántartásban *bízva*” *kifejezés* helyes értelmezése a központi kérdés.
- A különvélemények kifejtik – egyezően e dolgozatban a jóhiszeműség témakörében IV. pont alatt korábban leírtakkal – hogy az *ingatlan-nyilvántartásban bízva* kifejezés magában foglalja a jóhiszeműségnek azt a szubjektív elemét is, hogy a szerző fél az *ingatlan-nyilvántartástól eltérő valószínű jogi állapotról nem tud, és nem is kell tudnia*. Nem jóhiszemű viszont az a szerző fél, aki *abban bízik, hogy az ő ellenkező tudomásával szemben erősebb lesz az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés*. Ez utóbbi összegző megállapítást az AB határozat különvéleményének megfogalmazói szó szerint a Legfelsőbb Bíróság most, alább kifejtendő Polgári Kollégiumi Véleményének (BH 2005. évi 9. sz.) indokolásából vettek.
- A 80/2006. (XII. 20.) AB határozathoz fűzött *különvélemények* tehát azért nem osztották a határozat Inyvtv. 5. § (5) bekezdés megsemmisítését elrendelő határozatát, mert az valójában az Inyvtv. 62. § (2) bekezdését kívánja korigálni, valamint azért nem, mert a *jóhiszeműség* megfelelő, azaz *szigorú értelmezése mellett* a korábbi a *volt tulajdonos és a tényleg jóhiszemű szerző* fél viszonyában az igényérvényesítési határidő lerövidítése nem minősül aránytalannak az elbirtoklás általános időtartamához képest. A különvéleményt osztom, azzal, hogy a röviden alább leírandó konkrét jogerős ítélet, és más, folyamatban lévő jogviták eddigi bírói döntéseinek tanúsága szerint a bíróságok számára nem egyértelmű a jóhiszeműség fogalma, és ezáltal gyakorta helytelen a törlési igények elbírálása.

2. A Legfelsőbb Bíróság elvi jelentőségű véleménye az érvénytelenségi és ingatlan-nyilvántartási perek összefüggéseiről (2005. jún. 15.)

A LB – helyesen – észlelte a jogalkalmazás egységességét biztosítani hivatott tevékenysége során, hogy *bizonytalanság* tapasztalható az ingatlan átruházó *szerződések érvénytelenségének megállapítása és a szerződéskötést megelőző helyzet visszaállítása* iránt indított pereknek az ingatlan-nyilvántartási (a bejegyzés érvénytelenségére alapított) *törlési* perek egymás közti viszonyának megítélésében.

Az észlelés alapján megalkotott *LB-vélemény* korábban született, mint az előző (1.) pontban leírt AB határozat. Az *LB-vélemény a törlési feltételeket* tehát a hatályos (2007. VII. 1. előtti) szabályok szerint értékeli, és az alapján a következőket mondja ki:

1. Ha érvénytelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként bejegyzett személy az ingatlan tulajdonjogát jóhiszemű szerzőre ruházza át, az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására csak akkor van lehetőség, ha fennállnak a törlési per feltételei.

2. Az Inyvtv. 63. § (2) bekezdésében foglalt határidőket a közvetlen szerző javára szóló bejegyzési határozatnak az eredeti jogosult részére történt kézbesítésétől, illetve a jognak a közvetlen szerző javára történt ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől kell számítani.

3. Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos a Ptk. 116. § (1) bekezdése alapján nem igényelheti tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási feltüntetését, ha tulajdonszerzését követően az ingatlan-nyilvántartásba más jóhiszemű személy tulajdonjogát bejegyezték, vagy annak a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelme őt rangsorban megelőzi.

Külön fontos a véleményhez fűzött *indokolásból* az alábbi gondolatsor:

- A Ptk. és az Inyvtv. koherens jogi normák, amelyek *együttes alkalmazással* töltik be funkciójukat;
- az kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot helyreállítását érvénytelenség címén, akinek (korábban) nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti;
- a törlési per célja a sérelmes bejegyzés törlése és ezzel az eredeti állapot helyreállítása;
- a bejegyzés érvénytelenségéről akkor van szó, hogyha az alapjául szolgáló jogcím (pl. szerződés) a polgári *anyagi jog szabályai szerint érvénytelen*;
- a szerződés akkor érvénytelen, hogyha akarati, akaratnyilvánításbeli vagy célzott joghatásbeli okból a törvény a joghatás beállítását kizárja;
- a rendezés során olyan helyzetet kell teremteni, amilyen akkor lett volna, hogyha a felek az érvénytelen szerződést meg sem kötik, vagy ahogyan akaratosságban a részleges érvénytelenség hiányában megkötötték volna;
- az anyagi jog [Ptk. 237. § (2) bek.] alapján indított előző állapot (részleges) visszaállítására irányuló kereset magában foglalja az érvénytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére irányuló kérelmet is;
- az esetleges időközi jogszerzőknek is perben kell állniuk (tűrésre kötelezési kérelemmel);
- a bizonyítási teher a törlési per felpereséé;
- közvetlen jogszerzővel szemben a perindítás az érvénytelenségi határidőkhöz igazodik;
- először az anyagi jogi érvénytelenség ténye vagy hiánya vizsgálandó;
- a perlési határidő lerövidülése (amely a hatályos Inyvtv. szerint fennáll) csak a *jóhiszemű szerző* féllal szemben érvényesül, ezért a *jóhiszeműség ez okból legelőször vizsgálandó*,

- egyébként a jóhiszeműség-rosszhiszeműség kérdésének az *anyagi jogi érvénytelenség* szempontjából nincs jelentősége (PK 32.);
- a szerző fél jóhiszeműségét a már korábban, az AB határozat elemzésekor idézett az *ingatlan-nyilvántartásban* „*bízva*” kifejezés szigorú értelmezésével kell eldönteni, mert nem jóhiszemű az a szerző, *aki* a helytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés tanúságára alapoz, miközben az *eltérő jogi helyzetről tudomása van*, vagy kellő körültekintés mellett *tudomása lehetne*;
- a közhitelesség tehát az ingatlan-nyilvántartás értelmében a *szerzés pillanatában bízó*, azaz jóhiszemű személyt védi, olyannyira,
- hogy az ilyen jóhiszemű jogszerző tulajdonjoga még akkor is beáll a közhitelesség alapján, ha az előző tulajdonosként bejegyzett alany nem is volt tulajdonos.

VIII.

Konkrét jogvitákban aggályt keltő határozatok

A konkrét jogvitákban¹⁸ testet öltött tényállás lényege, amely számomra ennyire testközelivé tette a tárgybeli problémát a *jóhiszeműség* helytelen megítélésével, a következő:

E önkormányzat az akkor 12 éves, 8 egységből álló sorjellegű épületben a bérelt önkormányzati lakásokat el kívánta adni.

Mind a nyolc egységben (épületben) egy lakás és egy üzlethelyiség volt. A lakásbérlő és az üzlethelyiség bérlője sehol nem volt azonos személy, az üzlethelyiségek megközelíthetősége eltért a lakásétól, fizikai kapcsolatuk azon kívül, hogy azonos épületben voltak, nem volt.

Az elidegenítés során a megbízó önkormányzat közreműködője műszaki felmérést, értékbecslést végzett, amelyek *csak a lakásra* vonatkoztak. Az eladás 8 esetből 6-nál a *lakás bérlője* javára történt, de még a két külső vető is tudván tudta, hogy *csak lakást vett*, üzletet nem. Ezt a tényt közvetetten igazolta, hogy a vételár-ra felvett kölcsönök lakásra vonatkoztak, hogy az illetékfizetés lakásra kiszabott mértékű volt, hogy a birtokállapot (vagyis, hogy az üzleteket a korábbi bérlők használták, bérleti díjat az önkormányzatnak fizettek stb.) a lakások eladását megelőző állapothoz képest *változatlan* maradt.

Két lakás esetében, újabb elidegenítést követően a *második szerzők saját vásárlásukat követően egy évvel* észlelték, hogy a tulajdoni lap tanúsága szerint az ő tulajdonukban – felderítetlen okból – az adott *épület* van bejegyezve, amely fizikailag tartalmazza az üzlethelyiséget is. Az is kiderült – az első elidegenítést követően, 10–11 évvel később –, hogy az üzlethelyiségek külön sehol nincsenek telek-

¹⁸ Az ügyszámok: 6.P.23.711/2003. Miskolci Városi Bíróság; 1.Pf.22.261/2004. B.A.Z. m-i Bíróság II. fok; Pfv.E.21.139/2005. LB (felülvizsgálat).

könyvezve, így a vevők az *ingatlan-nyilvántartásra hivatkozva* a saját lakásvásárlásukat követően egy év elmúltával *birtokpert* indítottak az önkormányzat ellen az üzlethelyiségek iránt, mint „tulajdonosok”. Az önkormányzat ekkor tulajdoni pert indított az üzlethelyiségekre vonatkozó tulajdonjoga fennállásának megállapítása iránt.

Az előadott közvetett bizonyítékok mellett hivatkoztak az értékesítés tárgyát pontosan megjelölő önkormányzati határozatra, amely lakáseladásról szólt, a megbízási szerződése tárgyára, amely *társasházi lakásokra* vonatkozott, az akkor hatályos jogszabályra, amely lakások eladása esetén engedett kedvezményes értékesítést, a 11 év háborítatlan birtokállapotra, az első eladási szerződés szövegére, mely szöveg és méret szerint lakásra szólt, majd a per során tanúvallomásokra (szomszédok, előző – első szerző – tulajdonosok), de minden kevés volt mindhárom fokú (helyi, megyei, LB) bíróságnak arra, hogy a *jóhiszemű szerzés hiányát*, azaz a szerző fél rosszhiszeműségét megállapítsa.

(Jelzem, az LB rendkívüli perorvoslati jogkörében ez az ügy volt az egyike azon utolsóknak, amelyet még egyesbírói jogkörben el lehetett utasítani, majd heteken belül megjelent az az AB határozat, amely ezt az „egyszemélyes elővizsgálati rendszert” megszüntette, és már csak *tanácsban* lehet dönten a rendkívüli perorvoslat befogadásáról vagy elutasításáról.)

Az idézett peres ügy tényállása nem különleges, több ilyennel is találkoztunk azóta (Borsod megyében legalábbis). Folyamatban lévő hasonló tényállású ügyek zajlanak, és bizonyos korrekciós jogviták is folynak. Ez alatt azt értem, hogy pl. „az ítélt dolog” kérdését helytelenül minősített, azaz elrontott ítéletek esetében is lehet(ne) korrigálni, de a tulajdonából „kiakolbólitott” eredeti tulajdonos vételár megfizetése hiányában az üzlethelyiségek ellenértéke iránt támasztott, a szerző féllal szemben jogalap nélküli gazdagodás igényét – folyamatban lévő perben – ugyancsak elutasította a bíróság. Ennek elemzésétől egyelőre eltekintek, bár az elvszerű és jogszerű ítélkezés hiánya ezen ügyletben feltűnő. Mindezt, mint konkrét tényállást, azért idéztem föl, hogy az érvénytelenségi igény–ingatlan-nyilvántartási igény kapcsán érzékeltessem, korántsem akadémikus vitáról van csak szó, amikor a jogállamiság alkotmányos követelménye alatt a jogbiztonság–igazságosság–ésszerűség hármasságának kiemelt fontosságát hangsúlyozom.

*

Mivel is lehet *összefoglalni* e tanulmány mondanivalóját?

Egyik legkedvesebb szakmai példaképem, a kiváló tollú író, egyben az anyagi és eljárásjogi feladatsort a lehető legmagasabb szinten ötvöző tudós ügyvéd, Beck Salamon a következő aforizmája talán illik ide, némi öngúnnyal:

„Az operai előadásból az egyes szavak értelmét a rossz szövegkiejtés miatt sokszor nem érti az ember, a végén mégis tudja, mi volt az előadás tartalma. Az elő-

adásoknál fordítva áll a dolog. Az egyes szavak értelmét világosan fel lehet fogni, de nagy kérdés, hogy az egésznek volt-e értelme.”

Azaz a közölni szánt gondolatok összegzése az alábbi lehet:

1.

- *A jogállamiság* alkotmányos követelményének [Alk. 2. § (1) bek.] akkor tudunk megfelelni, ha a *jogbiztonság* mellett az *igazságosság*, és az azt megalapozó *ésszerűség* elvének *hármasszoros egysége* mind a jogalkotást, mind a jogalkalmazást áthatja;
- ennek jogtechnikai vezérfonalát az alapelvek adják;
- az alapelveknek hierarchiája van, hiszen jogi normákban jelennek meg;
- amelyek csúcspontján az *alkotmányos alapjogok* állnak;
- bármely alkotmányos alapjog korlátozása esetén csak a *legszükebb korlátozás* elve érvényesülhet,
- vagyis az ezt a mértéket túllépő korlátozást a normakontroll keretében ki kell szűrni (meg kell semmisíteni),
- és ezt a szabály vonatkozik a kötelezően alkalmazandó (elrendelt) joggyakorlatra is (LB jogegységi határozat).

2.

- *A jogalkotásra* is ki kell, hogy *hasson* az elvek hierarchiája;
- mely szerint vannak *cél-*, és vannak *eszközjellegű* alapelvek, melyekre alapozott jogszabályok-, még ha egyenrangúak is a hatályos jogalkotási törvény szerint, akkor is – csak *konzisztens rendszerben* alkalmazandók (vö. Ptk. – Ingatlan-nyilvántartási törvény koherenciája);
- a jogalkalmazó bíróságoknak a *szakmai* (polgári jogi) elveket az alkotmányos elvek érdekében, és logikusan kell alkalmazniuk,
- így a *jogbiztonságot* öncélúan soha nem lehet oltalmazni, csak a *tulajdonvédelem* (állapot) és a *jóhiszemű szerző fél védelme* (forgalom) *egyidejű és egyenértékű megvalósulása érdekében*;
- a *jóhiszeműség* olyan értelmezésével, hogy az *egy menthető okból fennálló tudathiány (ismerethiány)*;
- ahol a *menthetőség szigorúan vizsgálendő*, (ugyanúgy, mint pl. az elévülés nyugvásánál);
- a *jóhiszeműség* is csak *visszterhes szerzésnél* adhat bizonyos – kizárólag forgalomvédelmi okokból fennálló pozitív diszkriminációt.

3.

Témánk szűkebb tárgyát illetően megállapítható, hogy

- a *jóhiszeműség hiánya önmagában rosszhiszeműséget jelent*, így
- már az is rosszhiszemű, aki ugyan nem tud, *de kellő körültekintés mellett tudhatna* a valós jogi állapot és a látszólagos helyzet közötti eltérésről.

- 4.
- A konkrét tényálláskörben a *segédelveknek* (pl. közhitelesség) az Alkotmányból (2.§) levezethető jogállamisági alapelvek (jogbiztonság, ésszerűség, igazságosság) érdekében kell működniük, az anyagi és az eljárásjogi szabályok *megfelelő együttes alkalmazásával* (vö. Ptk-Inyvt, LB vélemény).
 - Ellenkező esetben születhetnek és születnek is már olyan hibás ítéletek, amelyek mind a szakmai, mind a szimpla közvéleményben az ítélkezés hátrányos megítéléséhez vezetnek.

Az elemzett 80/2006. (XII. 20.) AB határozat és a hivatkozott LB Polgári Kollégiumi vélemény (BH 2005/9) ez irányú következtetéseimet megerősítette.

GYÖRGY BÍRÓ

ON RELATIONS BETWEEN SOME (CIVIL) LAW PRINCIPLES

(Summary)

Summing up the thesis of the study, we can lay down the following facts:

- The jurisprudence can be lawful, consequent in case of the scantiness of the legislation, if it fills the requirements of the principals underlying the constitution.
- If the principals collide, and the hierarchy doesn't give explicit arrangement, then we should use the principal of "the least bad", especially in the jurisprudence.
- If the subsidiary principal contravenes a principal of the legal system or a branch of the law, the norm control can be applicable.
- The trio of principals of the reasonableness, justness, legal security must exist all of the acts of the legislation and jurisprudence.
- Only the purchaser in good faith receives a share of the increased defence, according to the requirements of the safety of the trade.
- There isn't a transition between the good faith and the bad faith; ill-deemer, who doesn't know, or after due consideration doesn't know, that the apparent condition departs from the lawful reality.
- The authenticity is a principal of the register of the title deeds, a subsidiary principle, which serves the safety of the trade, as a rebuttable presumption.
- The short term of claim to the cancellation is disquieting from the point of view of the hierarchy of the law.
- The claim to the rectification is a property claim, and the enforcement of this claim isn't bound to deadline, because it isn't become void.

– The non-existent contract is identifiable only in the point of view of the legal consequence with the invalidity, in the concept not, because there isn't consensus between the signatory.

– If the court made a mistake by the estimation of the good faith, the owner has a real action and a contractual claim too. The primary, that the court has to get to a consistent attitude by the alternative establishment of the good faith or the bad faith. Someone's attitude is inadequate to the principal of good faith, if there is a doubt in connection with the circumstances of the purchase.