

ADVOCAT

ADVOCAT

ADVOCAT

ADVOCAT

ADVOCAT

ADVOCAT

A BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI ÜGYVÉDI KAMARA FOLYÓIRATA

2019. XXII. ÉVFOLYAM, 1. SZÁM

TARTALOM

<i>Cserba Lajos:</i>	
INTERJÚ DR. VÁCZY LÁSZLÓVAL	3
<i>Rácz Zoltán:</i>	
AZ ÜGYVÉDI HIVATÁS JÖVŐJE A ROBOTIKA FEJLŐDÉSÉNEK FÉNYÉBEN.....	9
<i>Kriston Edit:</i>	
A DE FACTO ÉLETTÁRSI KAPCSOLAT ELMÉLETE ÉS GYAKORLATA – 2. RÉSZ: AZ ÉLETTÁRSÁK KÖZÖTTI TÖRVÉNYES VAGYONJOGI RENDSZER	13
<i>Dézsi Andrea:</i>	
A ZÁLOGJOGOSULT ZÁLOGJOGÁNAK ÉRVÉNYESÍTÉSE A VÉGREHAJTÁSI ELJÁRÁSBAN	21
<i>Dézsi Andrea:</i>	
AZ ELŐVÁSÁRLÁSI JOG ALAKULÁSA FÖLDEK ELADÁSA ESETÉN	29
<i>Csirszki Martin Milán:</i>	
MEGÁLLAPÍTÁSOK ÉS JAVASLATOK A ZÁRTKERTI INGATLANOK MŰVELÉS ALÓLI KIVONÁSA KAPCSÁN, KÜLÖNÖS TEKINTETTEL A HEGYKÖZSÉGI ÉRDEKEKRE	36

* * *

ADVOCAT

2019. XXII. ÉVFOLYAM, 1. SZÁM

ISSN 1585-5198

A BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI ÜGYVÉDI KAMARA MEGBÍZÁSÁBÓL

KIADJA AZ ADVOCAT ALAPÍTVÁNY

MEGJELENIK: FÉLÉVENTE

A SZERKESZTŐBIZOTTSÁG ELNÖKE: KAISERNÉ DR. TEMESI RITA

A SZERKESZTŐBIZOTTSÁG TAGJAI:

DR. BÉRCZES TAMÁS, DR. TÓTH BARBARA

A SZERKESZTŐBIZOTTSÁG CÍME:

3525 MISKOLC, DÓZSA GYÖRGY ÚT 11. – TELEFON/FAX: (46) 451-791

FELELŐS KIADÓ:

DR. CSERBA LAJOS, A B.-A.-Z. MEGYEI ÜGYVÉDI KAMARA ELNÖKE

NYOMDAI MUNKÁK:

GAZDÁSZ-ELASZTIK KFT.

3533 MISKOLC, SZERVEZET U. 67. – TELEFON: (46) 379-530

MEGJELENIK: 50 PÉLDÁNYBAN

Kedves Szerzőink, Lektoraink, Olvasóink!

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Ügyvédi Kamara szakmai folyóirata, az ADVOCAT folyóirat szerkesztő bizottsága köszönetét fejezi ki a jelen folyóiratban publikált szerzőknek, lektoroknak, akik áldozatos munkájukkal hozzájárultak ahhoz, hogy az így megjelenő szakmai folyóirat magas színvonalú tanulmányokkal, vitaindító írásokkal és az aktuális jogszabály módosításokkal foglalkozó cikkekkal nemcsak a tudományos kutatók számára jelent újabb forrásanyagot, hanem hatékonyan segíti a megyénkben működő ügyvéd kollégák jogalkalmazói munkáját.

Továbbra is számítunk szerzőink hatékony kutatói munkájára, és arra, hogy a jogalkalmazó kollégák részéről is egyre többen bekapcsolódnak a kutatói munkába és folyóiratunkban megjelentetik tanulmányaikat, kutatásuk eredményeit.

A folyóirat elektronikus formában a <http://www.miskolciugyvedikamara.hu/advocat> internetes oldalon érhető el, és a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Ügyvédi Kamara valamennyi tagja részére elektronikus formában megküldésre kerül.

Kérjük, hogy a jövőben elkészített publikációit küldje meg az ADVOCAT szerkesztő bizottsága részére, a berczes.tamas@hronszky.hu, vagy a toth.barbara90@gmail.com elektronikus levélcímre, annak érdekében, hogy azok az ADVOCAT folyóiratban megjelenjenek.

Leendő szerzőink számára ajánljuk a Kamara honlapján elérhető szerzői útmutatót!

További sikeres munkát kívánva:

Az ADVOCAT folyóirat szerkesztői

Ügyvédi Kamaránk egyik célja, hogy a megyénkben működő, rendkívül tapasztalt ügyvéd kollégák példaadó életéről, munkásságáról beszámoljunk és azt megismertessük minden kedves olvasóval, kollégával. Így készült el ez a riport is egy igazi legendás ügyvéd kollégával, dr. Váczy László ügyvéd úrral. Megrendülve értesültünk a riport elkészülte után nem sokkal kedves kollégánk halál híreről, így ezt az utolsó riportot, dr. Váczy László ügyvéd úrról való megemlékezésésként is ajánljuk figyelmükbe.

Dr. Cserba Lajos¹

INTERJÚ DR. VÁCZY LÁSZLÓVAL

Riporterünk egy legendát keresett meg azzal a céllal, hogy akinek élete, munkássága példaadó mind a mai napig, tárjuk azt a nyilvánosság elé. Ezért készült ez a riport dr. Váczy László ügyvéd kollégánkkal.

– Hogyan kezdted a pályafutásodat?

– Miskolcon érettségiztem, a Földes, akkori nevén Fráter Gimnáziumban, akkor fölvettek egyetemre, de miután az apám, aki itt volt járásbíró, meghalt 1945-ben, és anyám nyugdíjat nem kapott, 1949. szeptember 15-től a Tamáska Lőrinc féle magán ügyvédi irodában voltam kifutó fiú.

Abban az időben még a szerződésekhöz a telekkönyvbe történő beadásához valamennyi szerződő féltől nemleges adóigazolás kellett, és akkor Miskolc, Diósgyőr, Hejőcsaba, Görömböly térségben a főnöknek igen nagy volt az ingatlan-praxisa, együttműködött egy ingatlan-közvetítővel úgymond fű alatt, és a szerződéseket mi csináltuk. Én a munkaidő nagy részét azzal töltöttem, hogy hol Hejőcsabára, hol a Bagoly-várba, hol Diósgyőrbe, hol Görömbölyre mentem adóigazolásokat össze-

szedni, ez volt a munkám. Ügyvédjelölt is nála voltam az egyetem után.

– Gyalog mentél, vagy villamossal?

– Villamossal, akkor nem is volt más, csak villamos.

– Milyen volt akkor ügyvédjelöltnek lenni?

– Egy magánygyakorlatot folytató ügyvédhez kerültem, akivel igen jó viszonyom volt, és aki nem túlságosan sokat törődött az én továbbképzésemmel, de mégis rávitt a kényszer, hogy tanuljak, és szerettem nála „jelöltösködni”. Sokat kellett dolgozni, inkább a telekkönyvezést csináltuk, a rendőrségen, vagy a börtönben ritkán volt dolgunk, mert az öregnek inkább ingatlanforgalmi és polgári jogi ügyei voltak.

– Miből éltetek abban az időben?

– Abból éltem akkor, hogy a főnököm, dr. Tamáska Lőrinc ügyvéd a fizetésemet kiadta, az akkor 740,- Ft volt, azt a kamara szabta meg. Hogy az öreg miből élt, azt nem tudom, viszont a fizetésemet én minden hónapban megkaptam.

A főnököm már akkor elég idős volt, jóval túl a 60-on, és teljesen rám bízta az ügyeket, én egyéves ügyvédjelöltként önállóan vittem az ügyvédi irodát. Sokszor annyi volt a ténykedése, hogy a pénzes fiókot kiürítette és elköszönt, vagy a Rác cukrászdába ment, ahol Csongor Barna bácsi bíróval leült sakkozni, vagy az Erzsébet fürdőbe ment el „szappanyoztatni a lábát”. Ő mindig így mondta: „szappanyoztatni”, majd délután ismét besétált az irodába egy kis időre. Aztán 1957. elején letartóztatták, kapott 2, vagy 3 év börtönt.

Amikor az öreget letartóztatták, Barsi Rórust rendelték ki irodagondnoknak, de ő sokszor azt sem tudta, hogy mi a helyzet, ha bejött egy ügyfél, anynyit mondott, hogy várják meg a Lacika ügyvéd urat – én voltam a „Lacika ügyvéd úr” – majd ő megmondja, hogy mi van az ügyükkel.

¹ A B.-A.-Z. megyei Ügyvédi Kamara elnöke

– **Hogyan lehetett megélni abban az időben 740,- Ft-ból?**

– Nem volt könnyű, bár a kamara intézkedésére később megemelték 1.000,- Ft-ra. Akik munkaközösségben voltak, azoktól úgy hallottam, hogy ők kaptak az ügyfelektől még csúszópénzt is a zsebbe, a fizetésükön felül.

Én csináltam a Tamáska irodát, de azon kívül, hogy megkaptam a fizetésemet, semmit nem kaptam pluszban, sőt az öreg, ha kapott naturáliát, pl. pár tyúkot, vagy tojást, abból soha nem adott, sőt nekem kellett hazavinnem a feleségének, Irma néninek, hogy ne neki kelljen végig cipelnie a belváros utcáján.

De úgy egyébként jó dolgom volt nála.

– **A kamara szervezett oktatásokat?**

– Volt szervezett oktatás is, méghozzá úgy, hogy a vidéki jelöltek is ide jöttek be Miskolcra, sőt volt összevont oktatás is a Miskolci, az Egri és a Nyíregyházi Ügyvédi Kamara jelöltjeinek összevonásával is. Ez a három kamara abban az időben is nagyon összetartott.

– **Amikor beléptél jelöltnek, akkor ki volt az elnök?**

– Topogós Sanyi Bácsi.

– **Úgy hívták, hogy Topogós?**

– Nem, Földes Sanyi bácsi volt, csak úgy hívták a háta mögött, hogy „az öreg topogós”.

Rendes elnök volt, csak aztán jött a forradalom...

– **Erdős Imre elnökösködését sok homály fedi, vannak emlékeid róla?**

– Erdős Imre elnöksége előtt az ügyvédek megszokták, hogy „szabadság” van, ez alatt azt kell érteni, hogy nem szóltak bele az akták intézésébe, azonban az irodák vizsgálata alkalmával Erdős Imre elnök úr szigorúan ellenőrizte a kartonozást, a legfontosabb az volt, hogy a kartonokra fel legyen írva minden. Ezen a téren Schandl Vili bácsi volt a

példakép, akit követni kellett volna, mert ő még azt is felvezette a kartonra, hogy az ügyféllel mikor, milyen témában egyeztetett. Arra már nem is emlékszem, hogy hány cikluson át volt elnök.

Abban az időben kötelező volt részt venni politikai oktatáson és kötelező „vallásgyakorlás” is, amelyen rendszeresen megjelentünk, ültünk, mint a káposztafejek...

– **Kik tartottak ilyen előadásokat?**

– Például az akkori Járásbíróság elnöke, dr. Farkas József, és voltak meghívott előadók is, azokat szívesen hallgattuk, ilyen volt pl. Pálffy József.

– **Legendák vannak arról, hogy milyen szigorúak voltak a kamarai elnökök, hogy még az öltözködésre és a fagylaltozási szokásokra is odafigyeltek. Igaz ez?**

– Csak Faragó Bandi volt ilyen. Egyszer az egyik kollégánkat a Bandi állandóan molesztálta, hogy nem visel nyakkendőt, egyszer aztán a saját pénzén vett egy tucat nyakkendőt és átadta neki, hogy ezután mindig nyakkendőben szeretné látni. Az ő idejében nem lehetett az utcán fagylaltot nyalni. Volt, hogy az elnökségi ülésen is órákon át hallgattuk az elmékedését az ügyvédi viselkedésről, és az öltözködésről.

Ő maga is nagyon ügyelt a megjelenésre, rabiátus ember volt, de jótermészetű. Leszúrta az embert a sárgaföldig, ha valamit csinált, de nagyon meggondolta, hogy mikor csinál belőle fegyelmi ügyet. Én úgy tudom, hogy katonaember volt, állandó programjai között szerepelt az építkezés, a tatarozás, bevásárlás, csinosítás. Jól gazdálkodott a kamara vagyonával, és juttatott az ügyvédi irodáknak is belőle. Volt például, hogy egy irodának egyszerre három írógépet vásárolt.

Az ügyvédi kamarának abban az időben még nem volt annyi az adminisztrációja, nem is volt az az eszméletlen jelentési kötelezettség, mint napjainkban. A kamarának egy alkalmazottja volt, akinek elég volt 9 órákor kezdenie a munkát és dél körül haza mehetett. Igaz, hogy akkor jóval kevesebb volt a kamara taglétszáma is, a jelöltekkel együtt voltunk vagy kilencvenen-százan.

– Milyen volt az '50-es években az ügyvédi munka, amikor Te kezdted?

– Tulajdonképpen 1956-ig – abban az időben én ügyvédjelölt voltam – nem nagyon maceráltak minket.

Akkor kezdődött az aktázás és nyilvántartás, kartonozás kötelezővé tétele.

Aztán 1957-ben, amikor hónapokig csak elvileg működött a bíróság, de gyakorlatilag nem, lövöldözések és letartóztatások voltak, ez olyan ex lex állapot volt, igazán dolgunk nem volt, sokszor csak tétlenül ültünk az irodában. Faluról sem nagyon jöttek az emberek, féltek otthagyni a kis ingóságokat. 1957 tavaszán kezdett konszolidálódni a helyzet.

Az egyetemen 1954-ben végeztem, de akkor nem adtak doktori címet. Már megvolt a szakvizsgám '56 őszére, és felmerült, hogy bejegyeztessem magam ügyvédnek, de úgy nem akartam ügyvéddé válni, hogy nincs meg a doktori címem. Amint kijártam a doktorra avatást, utána rögtön kértem a kamarai bejegyzésemet.

– Ezt jogszabály rendezte, hogy akik nem kaptak doktori címet, azok utólag megkapják?

– Igen, ez gyakorlatilag egy tömegesemény volt, amikor utólag doktorra fogadtak minket.

– Mennyi időt töltöttél a pályán?

– Én 1957. június 8-tól voltam ügyvéd, 2012. június végéig, összesen 55 év és 22 napig.

Emlékszem, hogy az első három hónapban havonta 700,- Ft jövedelmem volt, de én arra ügyeltem az első perctől kezdve, hogy ne legyen egy fillér adósságom sem, így miután mindent kifizettem, szinte semmi nem maradt, így az anyám nyugdíjából éltem. Később aztán beindult az „üzlet”, körülbelül 1958-ban már elég tisztességesen meg tudtam élni a jövedelmemből, ami akkor 2,5-3 ezer forint volt. Akkor az egy jó fizetésnek számított, hiszen a bírói fizetés 1.400,- Ft körül mozgott, egy kiló kenyér 3 Ft-ba, a cukor kilója 6,- Ft-ba került, a tej 1 forint 50 fillér volt.

– Az irodavizsgálatot ki csinálta?

– A kamarában eseti bizottságot állítottak össze, azok jártak ellenőrizni.

Amikor elnökségi tag voltam, engem is beválasztottak ellenőrizni, és az ellenőrzés során megnézegettük az aktákat, elbeszélgettünk az ügyvéddel, jelentést készítettünk, amit leadtunk a kamarában. Egy kis szépséghibát mindig „találnunk kellett”, de semmi komoly hibát nem jelentettünk sosem, aminek jogkövetkezménye lett volna.

– Hogyan telt az ügyvéd egy napja a 60-as években?

– Dolgosan. Akkor még szombaton is dolgoztunk, reggel 8 órakor kezdtünk, ha nem a bíróságon, akkor az irodában bent kellett lenni.

Az emberek azt hitték, hogy az ügyvédi pálya azért szabad pálya, mert akkor dolgozik az ember, amikor akar. De ez nem volt igaz, mert az ügyvédnek bent kellett ülni a munkaközösségben, az ügyfelet el kellett látni, és ha este 7-kor is volt munka, akkor este hétig ott kellett lenni. Az ügyvédjelölteknek is reggel 8-tól este 7-ig tartott a munkaidő.

Kezdetben állandó gépírónőnk nem volt, különböző intézményekből jöttek munkaidő után asszonyok, lányok, akik nekünk dolgoztak, ennek a hátulütője az volt, hogy ezek az asszonyok mind valamire gyűjtöttek, pl. rekamiéra, hűtőszekrényre, és amikor összegyűjtötték a pénzt, többet nem jöttek, ezért mindig újra és újra be kellett tanítani az újakat. Amikor állandó gépírónőnk volt, beosztást kellett készíteni, hogy ki mikor dolgozzon vele, hogy ne legyen vita. Ki voltak hajtva a gépírónőink, rengeteget dolgoztak az ügyeinkben.

Egy napunk általában úgy telt, hogy délelőtt az irodában, vagy a bíróságon volt teendőnk, ebédidőben volt, hogy hazamentünk megebédelni, vagy elugrasztottuk a jelöltet ebédért, meg a tejszínért a kávéba, és délután tovább folytattuk a munkát estig. Volt, hogy estére összedobtuk a pénzt egy üveg pezsgőre, az volt a szokás, hogy valamelyik kollégának ha eszébe jutott, beletett egy tízest a tenyerébe, és aki be akart társulni, beletett még egy tízest, így a végére csak összejött a pezsgő ára.

Az ügyvédek között jó kollegiális kapcsolat volt. Kevesen voltunk, jutott mindenkinek munka a piacon, én nem tapasztaltam olyat, hogy lett volna ebből konfliktus.

– Voltak legendásan jól kereső ügyvédek, tudsz neveket mondani?

Nálunk egyértelműen a Juhász Jóska volt, aki nagyon jól keresett. Az 1. Munkaközösségben Níkházy Lászlónak nagyon jó neve volt büntetőügyben, Csáki Tibor volt még menő ügyvéd, valamint Isépy Tamás és Harsányi Sándor.

– Hogy történt a bérfizetés?

– Az ügyfél befizetett a pénztárba, meg volt jelölve, hogy melyik ügyvédnek. A bérszámfejtéskor kigyűjtötték, hogy az adott ügyvédnek az ügyfelek mennyit fizettek be, az képezte az elszámolás alapját. Ha az irodában sok pénz halmozódott fel fizetésig, a pénzt a pénztáros az OTP-ben lévő folyószámlára befizette.

– Te alapvetően polgári joggal foglalkoztál?

– Igen, azt szerettem csinálni és értettem is hozzá.

– Milyen ügyek voltak, amelyek a legtöbbször előfordultak a praxisodban?

– Többségében családjogi ügyeim voltak, elég sok bontóperem volt, kifejezetten szerettem a vagyoni kérdésekkel megspékelt házassági bontópereket, mert élveztem, hogy olyan szépen logikusan lehetett intézni.

Isten nyugosztalja a volt magyar tanáromat, aki azt mondta: „amit ti tudtok, azt egy oldalon le kell tudni írni. Én nem azért kapom a tanári fizetésemet, hogy 5-6 oldalas dolgozatokat javítsak”. Tehát megtanított arra, hogy tömören, röviden csináljuk a fogalmazást. Ebből bizonyos rendszerességre szoktunk, és amikor a vagyonleltárt kellett összeállítani, azt én a legjobb igyekezetem szerint röviden, velősen tudtam úgy kidolgozni, hogy az a bírónak a segítségére legyen. Az volt a halálom, amikor szembe kerültem egy másik ügyvédi képvisel

lettel, aki egy teljesen új tételszám szerinti vagyonleltárt sorolt fel. Szóval hihetetlenül megkönnyítette az ember dolgát, ha egységes anyagból tudott dolgozni.

A pereken kívül még elég sok szerződést is csináltam.

– Te a Szegedi Egyetemre jártál. Szeretted Szegeden élni?

– Nagyon keveset voltam Szegeden, mert miután anyagi problémáink voltak, én óralátogatás alóli felmentést kaptam. Ezt azt jelentette, hogy félévente meg kellett kérvényezni, és akkor csak a vizsgákra kellett elutaznom Szegedre. Volt ott egy Tompa Miklós bácsi nevű altiszt, aki elküldte nekem a jegyzeteket, kiírta a vizsgaidőpontokat és mikor mentem vizsgázni, akkor nála szálltam meg. A félévi vizsgára a főnököm általában két napot adott, és akkor én két nap alatt lenyomtam mondjuk két szigorlatot és még öt-hat kollokviumot, szóval kökemény volt, ráadásul az utazás nagyon hosszú és fáradtságos volt abban az időben, volt amikor Miskolcra elindultam a hajnali vonattal Pestre, de Szegedre már nem volt csak este vonatom.

– A szegedi professzorok közül emlékszel olyanra, akire azt mondanád, hogy sokat adott hozzá a tudásodhoz.

– Miután én nem hallgattam órát, nem tudok ilyet megnevezni.

– Volt-e ügyvéd példaképed?

– Isépy Tamás volt a polgári jogban igen elismert, büntetőben pedig sokan kedvelték az öreg Níkházy ügyvéd urat.

– Más egyéniségek a pályán?

– Dr. Novotni Zoltánnal annak idején a negyedik elemibe és gimnáziumba is együtt jártunk és mivel közel laktunk egymáshoz, az apjának a fűszerkereskedésében vásároltunk. Később az apja is le doktorált.

Emlékeimben él még dr. Lovas Lajos, a Pártbizottság Közigazgatási és Adminisztratív Osztály vezetője, ő egyszer behívott a pártházba, megmutatta ott a belső dolgokat, a büfében ott sorakoztak a rúd szalámik, és az ötputtonyos aszúk, aminek palackja 80,- Ft-ba került, amit kint a boltokba akkor nem nagyon lehetett kapni. Megmutatta a díszebédlőt is, ami egy terem méretű helyiség volt, a közepén állt egy 12 személyes faragott asztal, matyó faragás díszítéssel, körülötte a 12 szék matyóba öltöztetve, és az egész helyiségnek a fala körös-körül fekete alapon matyó hímzéssel volt kidíszítve – megmondom őszintén, nekem nem tetszett, az egész nagyon nyomasztó és ízléstelen volt. A meghívása okát tulajdonképpen nem is tudtam meg, mert csak annyi volt, hogy elbeszélgettünk, mondta hogy nézzek szét, aztán megköszönte, hogy ott voltam. Úgy hallottam, hogy az Egri Székesegyházban temették el.

– Azon kívül, hogy a kamara politikai oktatásokat szervezett és a kamara elnöke néha leszúrta az ügyvédek, juttatott valami más szolgáltatást az ügyvédeknek?

– Amikor elindult az a kezdeményezés, hogy a kamara lépéseket tervez az ügyvédek üdültetése ügyében, én pletykaszinten arról hallottam, hogy ennek Erdős Imre elnök kézzel-lábban ellene volt, és amikor kibukott a vezetésből, akkor került megvételre Siófokon az üdülő. Ezt követően nyaranta a kamara rendszeresen biztosította az üdülési lehetőséget, és csak a helyi üdülőadót, napi 2 forintot kellett kifizetni érte.

Én voltam a Szociális Bizottság elnöke, a feladatom abból állt, hogy az ügyvédek beadták a különféle üdülési igényléseket, én összeállítottam belőle egy táblát, amit beadtam Bandinak, dr. Faragó Endre elnöknek egyeztetni. Na, ő kettő perc alatt felborította az összeállításomat, mert neki volt rálátása, hogy ki kivel milyen nexusban volt, ki kivel érzi magát kellemesen egymás társaságában, és az egyéni igényekre is tekintettel volt.

Én úgy tudom, hogy nem is volt más kamaránál ilyen lehetőség. Az idősebbik gyermekem májusban született, és az első születésnapját már a siófoki Erkel Ferenc utcai üdülőben tartottuk.

– Milyen felszereltségű volt az üdülő?

Mindenkinek a szállásán volt két főzőlappos rezsó és hűtőszekrény. De az az igazság, hogy az ügyvédek akkor viszonylag jó anyagi körülmények között éltek, és nem azért mentünk le Siófokra, hogy ott az asszonyok főzzenek, nem is kívántuk, hogy ott főzés legyen. Két utcával odébb volt egy nagyon jó kifőzde, ahol lehetett étkezni és el is lehetett az ételt hozni. Egyébként minden turnusnál volt legalább egyszer szalonnasütés, egyszer flekenskütés, szóval nagyon jó hangulatú nyaralások voltak.

Ezen kívül még minden évben szervezett a kamara társas kirándulást, autóbusszal, idegenvezetéssel, és évente rendezett farsangi bált is a kamara helyiségeibe, a Kossuth szállóból bérelt pincékkel, meleg vacsorával és hajnalig tartó tánccal. Azok is nagyon jó hangulatú összejövetelek voltak.

– Kérek egy történetet, amiből okulni lehet!

– Molnár Imre bácsinál, bíró úrnál történt egy abaújszántói perben, hogy idősebb özvegyasszony férjhez ment egy nála jóval fiatalabb legényhez, akire ráíratna minden vagyonát. Azonban a fiatalember hamarabb halt meg, aki végrendelkezett a vagyonáról, így azt nem az özvegy kapta meg, hanem az élettársa, akitől volt két gyermeke. Ebből volt egy késhegyre menő per, amit természetesen elvesztettünk, és akkor Molnár Imre bácsi azt mondta az özvegynek: „nézze asszonyom, gyakorlatilag magának igaz van, de erre pillanatnyilag jogszabály nincs”.

– A személyi anyagodból azt látom, hogy önéletrajzot nagyon gyakran kellett írni.

– Igen, időközönként újat kellett írni – azt nem tudom megmondani, hogy miért – gondolom, hogy a „pesti okosok” találták ki.

– Látom, hogy olyan kérdések vannak benne, amin a mai fiatalok már csak nevetni tudnának, már csak a riport miatt felolvasnák kettőt: „volt-e az országgyűlés tagja?”, „felszabadulás előtt volt-e közalkalmazásban?”

– Igen, abban az időben ezek a dolgok elfogadottak voltak.

Az én apám bíró volt, aztán 1945-ben nagyon fiatalon, 45 évesen meghalt. Az anyám egy puritán, református pedagógus családból származott, mindketten tisztességre neveltek. Apám munkácsi származású, ott született és 1918-ban, 18 éves korában belekeveredett valamilyen politikai megmozdulásba, ami miatt halálos ítéletet mondtak ki rá, ezért a nagyapám kimenekítette, akkor került Magyarországra. Amikor a nagyapám meghalt, az apám egyszerűen, nem mert hazamenni a temetésére.

Az anyám családjában is egy ember az életével fizetett a politikáért, egy másikat pedig teljesen tönkretett.

Amíg élt az apám, sokszor mondta nekem hogy „fiam, ne politizálj!”.

Engem a kamarába háromszor hívtak be, hogy lépjek be a pártba, mert pont ilyen emberre van szükség, mint én vagyok. Amikor harmadjára hívtak be emiatt, én akkor megmondtam kereken, hogy nem akarok belépni. Aztán a továbbiakban nem forszírozták. Én csak ügyvéd akartam lenni, tisztességesen dolgozni, ennyi.

– **A személyi anyagod között fellelhető önéletrajzok is arról tanúskodnak, hogy egy tisztességes és egyenes ember írta, aki a legnehezebb időkben is meg tudta őrizni a polgári értékeket, és ezért a pályáért a kamara csak a legnagyobb tisztelettel és elismeréssel adózhat.**

Dr. Rácz Zoltán¹

AZ ÜGYVÉDI HIVATÁS JÖVŐJE A ROBOTIKA FEJLŐDÉSÉNEK FÉNYÉBEN

Bevezetés²

Az elmúlt évtizedekben az emberiség fejlődésében lényeges változások következtek be. Általánossá vált egyrészt a tömegtermelés, amely olyan humán erőforrás iránti igényt keletkeztetett, amely képes ezen, más típusú termelés igényeinek megfelelni. A tömegtermelés mellett megfigyelhető az egyes folyamatok (gazdasági események, kommunikáció, adatfeldolgozás, stb.) nemzetköziesedése, ami azt jelenti, hogy az államhatárok már nem képeznek akadályt a jelzett folyamatok kiteljesedése előtt, a határokon átnyúló vállalkozások működnek, a világháló esetében nincs jelentősége az országhatároknak. A technikai fejlődés rohamos léptékben teremti meg az újabb és újabb az emberi tevékenységet segítő, illetve az emberi erőforrást kiváltó technikai eszközök és alkalmazások lehetőségét.³

Ezek a változások kihatással vannak a jog szerepére is. Miközben a jogalkalmazás alapvetően individuális tevékenység, a fentebb említett tömegesedés inkább a standardizálás irányába hat, az általános szerződési feltételek alkalmazásán túl az üzleti életben a felek sztenderd szerződésmintákat használnak, a cégbíróságon a bejegyzés formanyomtatványok alapján történik, a keresetleveleket a polgári ügyekben szintén formanyomtatványok alapján kell benyújtani. A digitalizáció is kihatással van a jog fejlődésére, az elektronikus aláírástól kezdve az előbb említett elektronikus üzletkötésen át a bírósági ügyintézés elektronizációjáig egyre

inkább elektronikus úton történik a mindennapi ügyek intézése. Ezek a folyamatok megváltoztatják a jog szerepét az emberiség fejlődésében és a jognak ezekhez a változásokhoz alkalmazkodnia kell.

A robotok megjelenése az emberiség történetében

A szépirodalomban némi túlzással elsőként Mary Shelley művében jelenik meg először „a robot” Frankenstein képében. A robot szót – tudomásunk szerint – először Karel Capek használta a R.U.R. (Rossumovi univerzálni roboti) című művében 1920-ban (egyébként a robot szó az orosz nyelvben a munkát, mint fogalmat jelenti). A XX. század későbbi évtizedeiben teret nyert az ún. sci-fi irodalom, amely a tudományos-fantasztikus művek gyűjtőkategóriájává vált. A sci-fik közkedvelt témájává vált a robotok alkalmazása és az ezzel kapcsolatos problémák több szerző művében is, akik közül Isaac Asimov munkásságát emeljük ki, akinek a nevéhez kötődnek a robotika alaptörvényei (ezt a témát dolgozza fel OTDK dolgozatában Pece Klaudia⁴). Az általa megfogalmazott első törvény, hogy a robotoknak nem szabad kárt okoznia emberi lényben, vagy tétlenül túrnie, hogy emberi lény bármilyen kárt szenvedjen. A második törvény szerint a robot engedelmessé válik az emberi lények utasításainak, kivéve, ha ezek az utasítások az első törvény előírásaiba ütköznenek. Harmadsorban pedig a robot tartozik saját védelméről gondoskodni, amennyiben ez nem ütközik az első vagy a második törvény bármelyikének előírásaiba. Később Asimov ezeket még kiegészítette egy nulladik törvénnyel, amely szerint a robotnak minden áron meg kell védenie az emberiséget és ennek érdekében akár az első törvényt is megszegheti.

¹ Ügyvéd/egyetemi docens, Miskolci Egyetem, Agrár- és Munkajogi Intézeti Tanszék

³ SÁRKÖZI Tamás: Innováció a jogban in: *Jog, innováció, versenyképesség* (szerk: GELLÉN Klára), Wolters Kluwer, Budapest, 2017, 14. o.

⁴ PECE Klaudia: *A legújabb ipari forradalom hatása a munkajogra*, OTDK dolgozat, Miskolc 2018, 34. o.

Az ipari és informatikai forradalmakról röviden

Ahhoz, hogy a robotika összefüggéseit megértsük, feltétlenül szólnunk kell a három ipari forradalomról és az informatikai forradalomról. Az első ipari forradalom 1769-1850 közötti időszakra tehető a gépek megjelenésével. A második ipari forradalmat a szakirodalom az 1870-1914 közötti időintervallumra helyezi el a történelemben, amelyet a tömeggyártás kezdete fémjelez. Végül a harmadik ipari forradalom 1918-tól napjainkig tart és az automatizálás áll a középpontjában. Az informatikai forradalmak esetében a szakirodalom általában három korszakát különbözteti meg. Az első információs forradalomnak a tagolt beszéd megjelenését tekintik. A második információs forradalomban az írás, mint kommunikációs eszköz jelenik meg és szabta meg az emberiség fejlődését. Harmadik információs forradalom alatt pedig az információk feldolgozását értjük. Egyes nézetek szerint⁵ a Fourth Industrial Revolution névvel ellátott tulajdonképpen negyedik ipari forradalom az emberiség életét meghatározó technológiai fejlődésnek jellemezhető. Az ezt a nézetet valló Klaus Schwab közgazdász szerint ez az ipari forradalom elkülönül az informatikai forradalomtól. Legvégül feltétlenül említést kell tennünk az industrialization 4.0 elnevezésű fogalomról, amely a témánkhoz kapcsolódó intelligens robotok, okosgyárak, online szervizelés és informatikailag összekapcsolt eszközök rendszerét jelenti. A negyedik iparosítási hullám összekapcsolja a fizikai világot a virtuálisal, és kihasználja a „big data”, az internet adta adatbőség lehetőségeit.⁶ A negyedik ipari forradalom lényege: a valódi és a digitális világ összeolvad, és a termelés világszinten nagy hálózatokba szerveződik.

⁵ PECE: i. m. 4. o.

⁶ KISS Károly: A negyedik ipari forradalom ideje, in: *Magyar Nemzet* (2016.04.04.) <https://mno.hu/velemeney/a-negyedik-ipari-forradalom-ideje-1335965> (letöltés ideje: 2019.07.18.)

Mit jelent a robotika?

A fentiekben leírt technológiai változásokat hozó folyamatok terméke a mesterséges intelligencia megjelenése. Mesterséges intelligencia alatt értjük egyrészt a sci-fi irodalom és filmművészet kedvenc szereplőivé vált „testet öltött” robotokat, de nem csak ezeket, hanem az ún. test nélküli robotokat is (platformok, nyomok, hálózatok, mint pl. a Facebook, Google és társai).⁷ A robotok alkalmazása mellett és ellen is szólnak érvek. Azok, akik a pozitív oldalát emelik ki a robotikának, azt emlegetik fel, hogy a robot nem fárad el, folyamatosan hibátlanul ténykedik, gyorsabban végzi feladatát mint az ember és nem fásul el a rutinszerű feladatok elvégzésébe. Az egyik legfontosabb érv alkalmazásuk mellett, hogy „a munkaerő ára” lényegesen alacsonyabb, mint az emberi munkavégzés esetében. A robotok alkalmazásának egyik legnagyobb ellenzője Stephen Hawking volt, aki szerint a gondolkodó gépek már létezésüknél fogva is veszélyt jelentenek az emberiségre. A robotok nagy hátránya, hogy miközben intelligenciájuk könnyen fejleszthető, az apró és precíz mozdulatokat igénylő feladatok elvégzésére nem feltétlenül alkalmasak.⁸

A robotok alkalmazása két táborra osztja a modern társadalmakat, vagy tiltják esetleg korlátozzák, ellenkező esetben támogatják a robotok elterjedését. Az Európai Unió viszonylag gyorsan reagált erre a folyamatra, és már 2015-ben felállította a robotika fejlődésével foglalkozó munkabizottságát,⁹ majd 2017-ben az ajánlásokat tartalmazó jelentését a robotikára vonatkozó polgári jogi szabályokról címmel. A jelentés egyrészt meghatározza az alkalmazási területét (személyi hatályát), amely az autonóm járművekre, ápoló-gondozó robotokra, orvosi robotokra és fogyatékoságot kompenzáló robotokra terjed ki. A jelentés alapve-

⁷ ZÓDI Zsolt: *Platformok, robotok és a jog- Új szabályozási kihívások az információs társadalomban*, Gondolat kiadó, Budapest, 2018, 62.o.

⁸ HAJDÚ József: A munkavégzés jövője: a robotika forradalmának hatása a munkaerőpiacra in: *Jog, innováció, versenyképesség* (szerk: Gellén Klára) Wolters Kluwer, Budapest, 2017, 44.o.

⁹ ZÓDI: i. m. 202.o.

tően támogatja a robotok alkalmazását az élet különböző területein, de hangsúlyozza, hogy a robotika fejlesztésének az emberi képességek növelésére és nem helyettesítésére kell összpontosítani és elengedhetetlennek tartja, hogy az emberek mindenkor megtartsák az intelligens gépek feletti ellenőrzést.¹⁰

Milyen hatással jár a robotika az ügyvédi hivatás gyakorlására?

A robotizáció nem csupán a fizikai munkák végzése esetében bír jelentőséggel, hanem a szellemi munkák egy részére is, ideértve a jogász tevékenységet. Az alábbiakban a robotizációnak az ügyvédi tevékenységre gyakorolt konkrét hatásairól teszünk egy aktuális ismertetést.

Először is egy platformról, a 2014-ben alkotott LawGeex-ről adunk beszámolót. Ez a robotügyvéd képes arra, hogy az alkotói révén megszerzett jogi tudása alapján kijavítsa a különböző okiratokban tapasztalt hibákat, rámutasson az esetleges jogszabályellenes rendelkezésekre. Érdekességképpen megosztunk egy információt arról, hogy ez az alkalmazás a 2018-as év elején versenyen mérkőzött meg a Stanford és a Duke Egyetem, illetve az USA más jogi műhelyeinek csapatával. A versenyt toronymagasan a robotügyvéd nyerte a húsvér jogi szakemberekkel szemben, minimális hibaszázalékkal oldotta meg a versenyfeladatokat amellet, hogy sokkal rövidebb idő alatt végezte a feladatát az ellenfélhez képest.¹¹ A mesterséges intelligencia kontra emberi észjárás vetélkedőt tehát az előbbi nyerte meg egy ügyvédi/jogi munka területén.

Egy másik hasonló versenyen (Jeopardy vetélkedőben) szintén nyert az IBM Watson nevű szuperszámítógép, amelyet az elképzelések alapján alkalmassá kívánnak tenni arra, hogy nagyon gyorsan találjon válaszokat az ügyfelek által feltett jogi vonatkozású kérdésekre. Az ügyvédpalánták számára azonban nem csak Watson jelent veszélyt.

¹⁰ HAJDÚ: i. m. 35. o.

¹¹ https://hvg.hu/tudomany/201825_robotugyved (letöltés ideje: 2019.07.20.)

Egy észak-amerikai ügyvédi iroda néhány éve már alkalmazza a gyakorlatban az ún. prediktív kódolás technológiáját. A technológia lényege, hogy az ügyvédek az ügyféltől átnézésre kapott iratok egy részének vizsgálata alapján kiemelik a fontos információkat, majd ezeket beprogramozzák a számítógépbe, azaz megtanítják arra, hogy mit kell keresnie. A számítógép ezen információk alapján vizsgálja át az egész adatbázist és a LawGeex-hez hasonlóan sokkal jobb hatékonysági mutatót és gyorsaságot képes felmutatni az emberi hasonló jogi tevékenységet végzőkhöz képest.¹²

Feltétlenül érdemes szólni ebben a körben az ún. DoNotPay nevű online szolgáltatásról, amely ingyenes jogi segítséget nyújt az USA-ban a parkolási, közlekedési bírságolási ügyekben, illetve a légitársaságokkal szemben késések, járatkimaradások miatti eljárásokban. A szolgáltatás az elmúlt évben bővítette tevékenységi körét, mert igénybe vehető a fogyasztói jogviták, munkajogi kérdések és a menekültstátussal kapcsolatos ügyekben is.¹³

A robotok alkalmazása problémákat is felvet a foglalkoztatás területén. Sokan tartanak attól az Egyesült Államokban, hogy az úgynevezett jogi kutató (e-discovery) szoftverek megnövekedett használata következtében a jogi asszisztensek és a jogi háttérmunkát végző ügyvédek tömegesen fogják állásukat elveszíteni. Ugyanakkor egy néhány éve készült amerikai felmérés szerint, ha technológiai újítást vezetnek be egy munkahelyen, akkor ez a tény inkább a munkahelyek átalakításához és nem feltétlenül a megszüntetésükhöz vezet. Ez azt a megállapítást támasztja alá, hogy szükséges a „feladat automatizálás” és a „foglalkozás automatizálás” közötti különbségtétel.¹⁴

Az előzőekben tett megállapításunkhoz kapcsolódik annak a folyamatnak az értékelése, miszerint a modern kor módszereivel a jogász szakma rutin-

¹²

https://lawyerupdate.blog.hu/2015/01/07/hogyan_nyulja_le_a_munkadat_watson_a_szuper-okos_robotugyved (letöltés ideje: 2019.07.20.)

¹³ <https://bitport.hu/nem-csak-parkolasi-cetlikben-utazik-az-ingenyes-robot-ugyved.html> (letöltés ideje: 2019.07.21.)

¹⁴ <https://arsboni.hu/robot-ugyvedek/> (letöltés ideje: 2019.07.18.)

szerű, ismétlődő, monoton feladatait lehet kiváltani. Kétségtelen tény, hogy egy megfelelően programozott robot lényegesen nagyobb hatékonysággal tud egy akár több tízezer oldalas iratanyagot átnézni, és a jogilag releváns részleteket kiszűrni, mint bármely emberi agy.¹⁵

De ne csak a külföldi példákat említsük, hiszen tavalyi híradás szerint már Magyarországon is beszélhetünk jogi területen történő robot alkalmazásról. A Pécsi Tudományegyetem hallgatói az iLex startup mesterséges intelligencia alapú oktatási eszközétől tanulhatják a polgári jogot. Az iLex a csevegőrobotot az IBM Cloud termékére építette, amely tárhelyet és fejlesztőrendszert is biztosít a kognitív technológiás innovációhoz.¹⁶

Összegzés

Az emberiség fejlődését gyökeresen megváltoztatta az elmúlt néhány évtizedben a legújabb ipari vagy informatikai forradalom. Nem is olyan régen még vezetékes, vagy utcai fülkékben található telefonon beszélgettek egymással az emberek, manapság pedig szinte kiközösítik maguk közül azokat a 6-10 éves gyerekeket, akik nem rendelkeznek okostelefonnal, tablettal vagy okosórával. Szerinte a világon az emberek napi szinten használnak valamilyen elektromos „kütyüt” és valamilyen alkalmazást. Az élet szinte elképzelhetetlen a világháló léte nélkül. A robotok alkalmazása is egyre inkább elterjedőben van, „foglalkoztatásuk” már nem szorítkozik az ipari vagy mezőgazdasági tömegtermelésre, a szellemi munka kiváltására is alkalmassá tették ezeket. A robotok használata egyrésztől megjelenik a „testet öltött” robotok formájában, másrésztől a test nélküli robotok (platformok, hálózatok) tekintetében.

A jelen tanulmányban írt változások nem hagyták érintetlenül az általános értelemben vett jogi munkát és ezen belül az ügyvédi hivatás gyakorlását sem. Már csak az idősebb generáció emlékszik

vissza arra az időszakra, amikor egy ügyvéd az Erika írógépén indigó és vékony átütőpapír alkalmazásával szerkesztette meg bírósági beadványait. A technológiai változásokra reagáló jogi szabályozás az ügyvédektől már megköveteli, hogy beadványaikat elektronikus formában, formanyomtatványok felhasználásával nyújtsák be a bíróságokra.

Tanulmányunkban igyekeztünk bemutatni, hogy elsősorban külföldön, de mint fentebb olvasható Magyarországon is egyre inkább elterjednek a jogi területen alkalmazható robotok. Ezek használata szerinte a világon egzisztenciális, erkölcsi és jogi aggályokat vet fel, amelyek megoldásra várnak. A tanulmány nem terjed ki a robotok használatának összes aspektusára (pl. a robotok és használóik jogi felelőssége), arra tesz kísérletet, hogy felhívja a figyelmet a robotika jelentőségére és az ügyvédi hivatással való összefüggéseire. A robot elveheti a munkáját azoknak, akik mechanikus, monoton jogi tevékenységet végeznek, ugyanakkor átalakíthatja a már meglévő, jogi végzettséget igénylő munkakörökben végzendő munkaköri feladatokat. Amennyiben valaki azt gondolja, hogy a tanulmányban felvetett kérdések csak egy igen távoli jövőben merülnek fel Magyarországon, gondoljon bele a fentebb említett mechanikus írógép és számítógép kapcsán felvetett példára, milyen rövid idő alatt hódított teret az új technológiák alkalmazása a jogi területen.

¹⁵ <https://www.vg.hu/velemeny/publicisztika/ugyvedrobotok-2-1135130/> (letöltés ideje: 2019.07.20.)

¹⁶ http://ugyved.network.hu/blog/ugyved_klub_hirei/elindult-a-magyar-robotugyved (letöltés ideje: 2019.07.21.)

A DE FACTO ÉLETTÁRSI KAPCSOLAT ELMÉLETE ÉS GYAKORLATA – 2. RÉSZ: AZ ÉLETTÁRSOK KÖZÖTTI TÖRVÉNYES VAGYONJOGI RENDSZER*

I. Bevezető gondolatok

A 2013. évi V. törvény hatályba lépésével a de facto élettársak (továbbiakban: élettársak) vagyoni viszonyaira vonatkozó normák is átalakultak. Az élettársi kapcsolat és annak joghatásai mindig is idegenek voltak a klasszikus családjogi területek között, hiszen már korábban is inkább tekintették szerződésnek, mint családi kapcsolatnak ezt az együttélési formát. Az élettársak vagyoni viszonyaira még inkább igazak a fenti állítások, ugyanis a hatályos szabályanyag vizsgálatából álláspontom szerint az a következtetés vonható le, hogy a jogalkotó nem kívánja e jogviszony családjogi jellegét erősíteni. Az együttélés ideje alatt megvalósuló vagyonekülönülés nem arra fókuszál, hogy a felek összetartozását, együttműködését hangsúlyozza, hanem inkább a függetlenségüket erősíti. Nem volt ez azonban mindig így. Az 1959-es Ptk. kezdetben nem tartalmazott előírásokat sem az élettársi kapcsolat fogalmi meghatározását, sem vagyoni viszonyait illetően. A jogalkalmazás így kényszerhelyzetbe került, hiszen egyre több jogvita kerekedett a házasságon kívüli együttélésekből eredő vagyoni kérdésekből. A Legfelsőbb Bíróság a PK. 94. számú állásfoglalásában kidolgozott egy irány-

¹ tudományos segédmunkatárs, Miskolci Egyetem Állam- és Jogtudományi Kar, Civilisztikai Tudományok Intézete, Polgári Jogi Tanszék

* *A tanulmányban ismertetett kutató munka az EFOP-3.6.1-16-00011 jelű „Fiatalodó és Megújuló Egyetem – Innovatív Tudásváros – a Miskolci Egyetem intelligens szakosodást szolgáló intézményi fejlesztése” projekt részeként – a Széchenyi 2020 keretében – az Európai Unió támogatásával, az Európai Szociális Alap társfinanszírozásával valósul meg.*

adó szempontrendszert a helyzet orvoslására. Ezen iránymutatás az élettársi kapcsolatot egy sajátos, atipikus polgári jogi szerződésnek tekintette, amely leginkább a polgári jogi társaságra hasonlított. 1977-ben az 1959-es Ptk. novelláris módosítása szükséztlenül ugyan, de már önálló szakaszban rendelkezett az élettársak vagyoni viszonyait illetően.² E szabályozás szerint „Az élettársak együttélésük alatt a szerzésben való közreműködésük arányában szereznek közös tulajdont. Ha a közreműködés aránya nem állapítható meg, azt azonos mértékűnek kell tekinteni. A háztartásban végzett munka a szerzésben való közreműködésnek számít.”³ A rendelkezés értelmében az élettársaknak az együttélésük alatt megszerzett vagyonukra tekintettel tulajdoni igényük keletkezett. Ez alapján az együttélés alatt szerzett vagyontárgyak az élettársak közös tulajdonába kerültek.⁴ A vagyoni jogviták rendezése a házastársaknál alkalmazott közös vagyon megosztási szabályok figyelembevételével, valamint a jogviszonyok eltérő jellegéből adódó különbségeknek megfelelően történt.⁵

Minderre tekintettel a jogirodalomban és a jogalkalmazásban is érthetően merült fel, hogy az élettársi vagyoni jog párhuzamba állítható a házassági vagyoni jog normáival,⁶ ugyanakkor eltérést jelentett, hogy az élettársak nem egyenlő arányban részesültek a közösen szerzett vagyonukból, hanem közreműködésüknek megfelelően. A bírói gyakorlat ragaszkodott továbbá ahhoz, hogy a

² HEGEDŰS Andrea: *Az élettársi kapcsolat a polgári jogi kodifikáció tükrében*. Pólay Elemér Alapítvány, Szeged, 2010, 102.o.

³ 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről; 578/G. § (1) bekezdés

⁴ TÓTH Aladárné: *Élettársak és közös háztartásban élők vagyoni viszonyai*. in: *A családjogi kézikönyve* (szerk: Körös András) HVG-ORAC, Budapest, 1995. 683-684.o.

⁵ TÓTH: 1995. 685.o.

⁶ A párhuzam megvonása ellentétes hatást váltott ki egyes szerzők között. A korai jogirodalomban és a bíróságok gyakorlatában az együttélés alatti vagyonszerzést a házassági vagyoni jogban megjelenő közös szerzés vélelmével azonosították (lásd ehhez pl. BH122.2007.). A másik nézőpont szerint viszont a vagyoni jogi szabályok csak az együttélés alatt közösen megszerzett vagyonelemekre korlátozódnak. Ehhez jegyzi meg Rakvács és Hegedűs azt a gondolatot, hogy vélelmet csupán jogszabály állíthat fel, a jogalkalmazó viszont nem. – Lásd részletesebben HEGEDŰS: 2010. 104-105.o.

szerezési arány a teljes együttélés idején szerzett vagyona csak egységesen volt megállapítható, ezért az egy-egy vagyontárgy megszerzésében való közreműködés mértékét külön nem vizsgálhatták.⁷ Ha a közreműködés arányát a bíróság nem tudta megállapítani, akkor a bizonyítás megkönnyítése érdekében egyenlőnek tekintették. Ezen túlmenően a bíróságok további korrekciót alkalmaztak azzal, hogy az élettársi együttélés teljes időszakára kiterjedően a szerzésben való közreműködés arányát befolyásoló egyéb tényezőket is értékelték. Ilyen volt a háztartásban végzett munka vagy a gyermeknevelésben való közreműködés.⁸

A hatályos szabályozás eltérő megoldást kínál az élettársak vagyoni viszonyainak rendezésére, ugyanakkor a házastársak vagyoni viszonyaihoz hasonlóan dualista szerkezetű. Az élettársak magánautonómiájának biztosítása érdekében a Ptk. elsőként az élettársi vagyoni szerződés⁹ szabályait tisztázza, majd azt követően rendelkezik a törvényes vagyonjogról.

II. A de facto élettársak esetében érvényesülő törvényes vagyoni rendszer

II.1. A vagyonszaporulat fogalma és jellege

A Ptk. 6:516. § (1) bekezdésének értelmében, ha az élettársak vagyoni megállapodásukban eltérően nem rendelkeznek, együttélésük alatt önálló vagyonszerzők. Amennyiben azonban az életközösségük megszűnik, bármelyik élettárs követelheti a másiktól az együttélés alatt keletkezett vagyonszaporulat megosztását. E két rendelkezés látszólag könnyen értelmezhető, ugyanakkor a mögötte megbúvó tartalom logikailag aggályos. Az első, leginkább vitatható eleme maga a vagyonszaporulat meghatározása, a jogalkotó ugyanis nem ad egyértelmű magyarázatot erre. Ezzel kapcsolatosan kizárólag az érintett bekezdés további része szolgálhat útmutatásul, miszerint nem számítható a vagyonszaporulathoz az a vagyoni érték, amely a házastársak esetén különvagyonnak minősül.¹⁰ Ez alapján nem képezi a vagyonszaporulat részét:

- az élettársi életközösség létrejöttékor meglévő vagyontárgy;
- az élettárs által az életközösség ideje alatt örökölt vagy részére ajándékozott vagyontárgy, illetve ingyenes juttatás;
- az élettárs személyét ért sérelemért kapott juttatás (sérelemdíj);
- az élettárs személyes használatára szolgáló szokásos mértékű vagyontárgy;

⁷ HEGEDŰS: 2010. 103.o.

E gondolat párhuzamba állítható a házastársak közös vagyonának megosztása során megjelenő teljeskörű vagyonrendezés elvével. Ugyanakkor a bíróság ítéletében azt is megállapította, hogy nem sérti a teljeskörű rendezés elvét, ha az élettársi közös vagyon megosztásakor a még fennálló, de ténylegesen nem teljesített banki tartozást a bíróság mellőzi az elszámolásból. – BH2018.226.

⁸ HEGEDŰS: 2010. 103.o.

⁹ Az élettársak az 1959-es Ptk. alkalmazásakor is köthettek egymással vagyoni szerződést, ugyanakkor speciális szabályozás hiányában tisztán a kötelmi jog általános szabályai szerint kellett ezeket megítélni.

¹⁰ A különvagyon kapcsán a házastársak különvagyona történő utalás nem feltétlenül megfelelő. Vannak ugyanis olyan, a házastársak közös vagyonába tartozó elemek, amelyek az élettársak esetében nem értelmezhetőek. Példaként említhető a különvagyon tiszta haszna vagy akár a Ptk. 4:38. § (3) bekezdésében szereplő kicserélt berendezési és felszerelési tárgyak. Ezen megfontolást maga a szabályozás rendszere is alátámasztja, hiszen a házastársak esetén a közös szerzés vélelme a főszabály, amihez képest a Családjogi Könyv normái csupán a kivételeket, különvagyonba tartozó elemeket rögzítik. Ezzel szemben az élettársak vagyoni szabályozásának hátterében megbúvó jogpolitikai indok egyértelműen a vagyoni függetlenség megőrzése, ami alapján talán az lehetne esetükben a megoldás, ha éppen a különvagyonnak nem minősülő kivételek kerülnének tételesen vagy valamely vélelmen keresztül rögzítésre.

– a különvagyon értékén szerzett vagyontárgy, illetve a különvagyon helyébe lépő érték.¹¹

Mindezek alapján az a megállapítás tehető, hogy a jogalkotó a házastársak közös vagyonába tartozó vagyonelemek összességével azonosítja magát a vagyonszaporulatot, amelyhez azt az magyarázatot társítja, hogy „*az egyes vagyონrészek tekintetében nem indokolt különbséget tenni a házastársak és élettársak között.*”¹² Megítélésem szerint azonban igenis különbséget kell tenni, hiszen az élettársak önálló vagyonszerzői minősége azt jelenti, hogy „*egyikük szerzése sem hat ki a másikra, egymás tartozásaiért nem felelnek.*”¹³

Mindebből pedig az következik, hogy a vagyonszaporulat nem azonosítható a házastársi vagyonszaporulattal, sokkal inkább a hagyományos dologi jogi értelemben vett közös tulajdonnal.¹⁴ Ha ugyanis elfogadjuk, hogy az élettársak önálló szerzése nem hat ki a másik félre, akkor ez alapján kizárólag olyan szerzési ügyletekből keletkezhet a feleknek közös vagyona, azaz vagyonszaporulata, melyben szerző félként mindketten aktívan közreműködtek (például közösen vásároltak, közösen vettek fel kölcsönt, stb.) Ez az értelmezés jobban összeegyeztethető magával a jogalkotói szándékkal is.

A Ptk. miniszteri indokolása értelmében az élettársak törvényes vagyonszerzésére vonatkozó szabályozás a házastársak vagyonszerzési megállapodásaihoz alkalmazható közszerzeményi rendszerhez hasonló szabályozást kíván kialakítani. Ebből pedig az következne, hogy a vagyonszaporulat meghatározásánál a közszerzemény fogalmából javasolt kiindulni. A két jogintézmény között azonban lényeges eltérések mutatkoznak:

– A közszerzemény fogalmát a Ptk. a 4:69. § (2) bekezdésben pontosan meghatározza. Ebből megállapítható, hogy közszerzeményként csupán az aktív vagyonszerzés értelmezhető (a passzívák ugyanis

levonásra kerülnek), míg élettársaknál a vagyonszaporulat részét kell, hogy képezze az aktív és a passzív vagyonszerzés;

– A közszerzemény az életközösség megszűnésekor realizálódik,¹⁵ a vagyonszaporulat azonban már a felek vagyonszerzésekor létrejön, közös tulajdon esetén a tulajdoni hányad a szerzésben való közreműködésnek megfelelően azonnal megilleti a vagyonszerző élettársat;

– A közszerzeményi igény a törvény értelmében tisztán kötelmi igény, míg a vagyonszaporulat az élettársakra alkalmazandó törvényes vagyonszerzés, illetve a háttérszabályként rendelkezésre álló dologi jogi normák alapján lehet dologi jogi igény is.

Ezen eltérések indokolják, hogy a közszerzeményi szabályozás, bár hasonló elvek mentén épül fel, mégsem képezheti teljes egészében az élettársi vagyonszerzési szabályozás alapját, a különbségekből adódó sajátosságokat ugyanis eltérően kell értelmezni. Ebből pedig az következik, hogy a vagyonszaporulat közelebb áll a közszerzemény fogalmához, mint a házastársak közös vagyonának meghatározásához. Fontos azonban, hogy az élettársak esetén nem beszélhetünk klasszikus alvagyonszerzésről. A vagyonszerzés miatt ugyanis mind a de facto élettársak belső jogviszonyában, mind a külső jogviszonyban két élesen elkülönült vagyonszerzésről beszélhetünk, az egyik élettárs vagyonszerzéséről, valamint a másik élettárs vagyonszerzéséről. Ezek a vagyonszerzések pedig az élettársak belső jogviszonyában két további részre bonthatóak: az élettárs különvagyonszerzéséről,¹⁶ valamint a de facto élettárs vagyonszerzéséről.¹⁷ Ez utóbbi rész az, ami álláspontom szerint a de facto élettársak vagyonszerzését képezi, és amelyre nézve a felek egymással szemben kötelmi igényt támaszthatnak. Ebből adódóan a vagyonszerzési igények rendezése során a vagyonszerzés megosztani kérő fél számára a közös szerzés, míg az ellenérdekű fél

¹⁵ Vesd össze azonban: Ptk. 4: 70. §

¹⁶ A Ptk. 6:515. § (1) bekezdés utalószabálya alapján minden olyan vagyontárgy, legyen az aktív vagy passzívum, amit a házastársak esetén különvagyonnak minősül.

¹⁷ Ilyen tipikusan az élettárs munkabére, jövedelme, megbízási díja stb., illetve mindaz, ami ezen vagyonelemek helyébe lép.

¹¹ BARZÓ Tímea: *A magyar család jogi rendje*. Patrocínium Kiadó, Budapest, 2017, 271.o.

¹² Ptk. indokolása 487.o.

¹³ Ptk. indokolása 487.o.

¹⁴ Ptk. 5:73. §

esetében a különvagyoni jelleg bizonyítása bír majd jelentőséggel.

II.2. A vagyonszaporulat megosztása és védelme

A Ptk. 6:516. § alapján az életközösség megszűnése esetén bármelyik élettárs követelheti a másiktól az együttélés alatt keletkezett vagyonszaporulat megosztását. Amennyiben tehát az élettársak között megszűnik az életközösség, szükségessé válik a vagyoni viszonyaik rendezése. Az előző pontban kifejtettek alapján talán egyszerűnek tűnhet a vagyonszaporulat megállapítása és szétosztása a felek között, ugyanakkor a szakaszban szereplő további rendelkezések ismét bonyodalmat okoznak. Az 1959-es Ptk.-hoz hasonlóan ugyanis itt is megjelennek bizonyos korrekciós tételek a vagyonrendezés kapcsán, amelyek a vagyonszaporulat értékét befolyásolhatják. Az 5:516 § (2) bekezdése rögzíti, hogy a háztartásban, a gyermeknevelésben valamint a másik élettárs vállalkozásában végzett munka a szerzésben való közreműködésnek minősül. Ennek értelmében a vagyonrendezés során a bíróságoknak ezeket a körülményeket is – mint egyfajta kompenzációs elemet - értékelnie kell és valamilyen módon be kell építenie az elszámolásba. Erre csak egy lehetőség adódik: a közreműködés arányába számítja bele az ítélező testület ezeket a tevékenységeket, ami által a szerzési arány változna a felek között. Ebben a fajta elszámolásban megjelenik azon jogalkotói elvárás is, hogy az élettársak közötti „együttműködési és támogatási kötelezettség” megfelelő értékelést nyerjen.¹⁸ Barzó Tímea ezt meghaladóan a méltányos

¹⁸ Hasonló megoldást tartalmaznak a német házastársi törvényes vagyonjog normái, ahol a jogirodalom által szintén sajátos közszerzeményi rendszernek nevezett vagyonjogi konstrukció található. Az elnevezés kissé félrevezető, ugyanis a német szabályozás szerint a felek szintén önálló vagyonszerzők, ugyanakkor a házasság megszűnésekor a felek együttélése alatt megszerzett különvagyonok kerülnek kiegyenlítésre. A házastársaknak itt családügyi értelemben nem keletkezik közös vagyona, kizárólag az elkülönített alvagyonok állnak fenn (feleség különvagyona, férj különvagyona), és ezen alvagyonok közti kiegyenlítést kérheti a házastárs a házasság megszűnésekor. Lásd ehhez részletebben: KRISTON Edit: A szerzeményi közösség szabályozá-

vagyonrendezés és a gyengébb fél érdekének alapvető szintű védelmének „tettenéréseként”¹⁹ azonosítja ezt a szakaszt.

Az élettársak a vagyonszaporulatból közreműködésük arányában részesülnek, melynek bizonyítása kiemelt fontosságú lesz a vagyonjogi perek-

sa a német BGB rendszerében, *Családi Jog* 2018/3. szám 45-47. o.

¹⁹ BARZÓ: 2017. 271. o. – E gondolat kapcsán felvetődik a kérdés, hogy a fentebb említett alapelvek ténylegesen alkalmazhatóak az élettársi vagyonrendezés során? Alláspontom szerint a de facto élettársi kapcsolat – bár rendszertani szempontból máshol került elhelyezésre – családügyi jogviszony, amit alátámaszt többek között a jogviszony jellege, a szabályozás módszerének hasonlósága valamint az a tény is, hogy a jogalkotó családügyi joghatásokat is fűz a de facto élettársak kapcsolatához. Emellett fontos érvnek tartom azt is, hogy a de facto élettársak a szociológiai értelemben vett család meghatározásának is részét képezik. Lásd ehhez: KRISTON Edit: A család fogalma a társadalmi innováció sűrűjében, különös tekintettel a jogi és szociológiai megközelítésre. In: *Publicationes Universitatis Miskolcensis Series Juridica et Politica* XXXVI/2, 2018, 396-407. o.

A jogalkotó a vagyonjogi jogviszonyra vonatkozóan az élettársak tételes joganyagában helyezi el a méltányosság alkalmazásának lehetőségét, amikor kimondja, hogy „ha a szerzésben való közreműködés aránya nem állapítható meg, azt egyenlőnek kell tekinteni, kivéve, ha ez bármelyik élettársra nézve méltánytalan vagyoni hátrányt jelentene.” – Ptk. 6:516. § (3) bekezdés

Csehi Zoltán szerint a norma arra utal, hogy az együttélés terheinek viselését a bíróságoknak alaposan vizsgálni kell, és ezen teherviselés tényleges adatai szerint lehet csak dönteni a vagyonjogi igényekről. – CSEHI Zoltán: Méltányosság és az új Polgári Törvénykönyv. In: *Tanulmányok a 65 éves Lenkovics Barnabás tiszteletére.* (szerk: Kőhidi Ákos-Keserű Barna Arnold) Eötvös József Könyv-és Lapkiadó Bt., Győr-Budapest, 2015, 36. o.

Kiemelendő még, hogy a méltányosság és a gyengébb fél védelme nem csak a tételes szabályokban kap szerepet, hanem a CSJK elejére helyezve valamennyi családügyi jogviszonyra irányadó. Az élettársi vagyonjogban pedig kizárólag a vagyonmegosztás során juthat szerephez, és mivel a jogalkotó a vagyonszaporulat megosztása kapcsán a házastársi közös vagyon megosztásának szabályaira utal végső soron, így az abban foglaltakkal összhangban a méltányosság és a gyengébb fél védelme is figyelembe vehető az élettársak vagyoni viszonyainak rendezésekor. Vö.: BARZÓ: 2017. 171.-173.o. és BARZÓ Tímea: A méltányosság és gyengébb fél védelmének érvényesülése a családjogban. In: *Ünnepi tanulmányok Csécsy György 65. születésnapja tiszteletére I.-II. kötet,* (szerk: Szikora Veronika-Török, Éva) Debrecen, Debreceni Egyetem Állam- és Jogtudományi Kar, 2017, 63-72. o.

ben. A vagyonszerzés tényének, valamint a fentebb kifejtettekre tekintettel az aktív közreműködésnek a bizonyítása jut ugyanis kiemelt szerephez állásponthoz szerint, ugyanakkor a korrekciós tételek alapjául szolgáló körülmények igazolása és értékké történő transzformálása jelenti majd az igazi kihívást. Kiemelt fontosságúak lesznek az okirati bizonyítékok, valamint a közhiteles nyilvántartásokban szereplő tények, hiszen a vagyonszerzésben való aktív részvételt elsősorban ezek lesznek képesek igazolni.

A Ptk. további előírásai alapján a vagyonszaporulat élettársra eső részét főszabály szerint természetben kell kiadni, ami ismételtlen csak méltányossági és praktikussági szempontokat tükröz,²⁰ viszont nem zárja ki annak a lehetőségét, hogy az élettárs pénzbeli kiadást kérjen.

A Ptk. 6:516. § (4) bekezdése a vagyonszaporulat megosztásához, illetve az élettársat a vagyonszaporulathoz megillető részesedés védelméhez kapcsolódó rendelkezéseket fogalmaz meg, ami a rendelkezési jog korlátjaként is értelmezhető. A hatályos magyar jog nem tartalmaz ugyanis előírást az élettársak vagyona feletti rendelkezési jogra vonatkozóan, viszont az önálló vagyonszerzésből az következik, hogy az élettárs teljes egészében önállóan kezeli saját elkülönült vagyont, azaz afelett önállóan rendelkezik. A Ptk. szerint „a tulajdonost tulajdonjogának tárgyán teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg”²¹, amely magában foglalja többek között a birtoklást, a használatot és a szabad rendelkezési jogot. Ez alapján az élettárs az életközösség ideje alatt szabadon dönthet elkülönült vagyona sorsa felől. A dologi jogi értelemben közösen szerzett vagyon esetén az önálló rendelkezési jog *leredukálódik azonban a megszerzett tulajdoni hányadra*. A közös tulajdon egésze feletti rendelkezés azonban már csak az élettársak közös döntésének eredménye lehet.²²

Ez a fajta önálló rendelkezési joggyakorlás azonban a gyakorlatban súlyos visszaélésekhez

vezethet, amelyeknek a visszaszorítása érdekében teszi lehetővé a jogalkotó az élettársat a vagyonszaporulathoz megillető részesedés megállapítását már az életközösség fennállása alatt is a következő feltételek fennállása esetén:

- a másik élettárs adósságot halmozott fel;
- melyről a vagyonszaporulat megállapítását kérő fél nem tudott; és
- az adósság olyan mértékű, hogy meghaladja az élettárs részesedésének értékét.

Az igényérvényesítéskor megállapított részesedés erejéig biztosíték követelhető. Felmerül azonban a kérdés, hogy a részesedés megállapításával megszűnik-e az élettársak közötti törvényes vagyoni jogi rendszer is, vagy sem. Állásponthoz szerint nem, hiszen a vonatkozó szakasz több alternatívát kínál a feleknek, amelyből egyértelműen az következik, hogy az élettárs döntésén és kereseti kérelmén múlik ennek eldöntése.²³ Ha ugyanis kizárólag a biztosítékadásra irányul a kereset, abból nem egyértelmű a fél azon szándéka, hogy a vagyoni viszonyok minden formáját meg kívánja szüntetni a másik élettárral szemben. További kérdésként merül fel, hogy a biztosítékadást követően fennmaradó törvényes vagyoni jogi rendszer esetében a későbbiekben kérhető-e a biztosíték felemelése vagy esetleges csökkentése a *clausula rebus sic stantibus* elve alapján, ha az élettárs továbbra is pazarlóan kezeli a vagyont, vagy időközben jelentős vagyongyarapodás következett be nála. A válasz úgy vélem erre a kérdésre csak az lehet, hogy a bíróság döntését követően (azaz a jövőben) szerzett vagyontárgyak tekintetében helye lehet újabb biztosítékadásnak, vagy a biztosíték csökkentésének mindaddig, amíg a törvényes vagyoni jogi rendszer meg nem szűnik a felek között. A rendelkezést az teszi még kifogásolhatóvá, hogy az élettárs nyilvánvalóan akkor fog tudomást szerezni az adósságokról és akkor fogja igényét érvényesíteni, amikor már nem lesz fedezete a biztosítéknak, ezáltal ellehetetlenül a norma által megteremtett jogi védelem. Másfelől a bizonyítási teher

²⁰ Ptk. 6:516. § (2) bekezdés

²¹ Ptk. 5: 13. § (1) bekezdés

²² A Ptk. 5:78. § (2) bekezdése szerint a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges az egész dolog feletti tulajdonjog átruházásához, az egész dolog megterheléséhez vagy az egész dologra kiterjedő kötelezettségvállaláshoz.

²³ Vö. BARZÓ Tímea-KRISTON Edit: Gondolatok a közszereplői rendszerben rejlő ellentmondásokról, in: *Miskolci Jogi Szemle XII.*, 2018, 33-34. o.

a részesedését biztosítani kívánó élettársat fogja terhelni mind az adósság fennállását, mind annak összecszerúságát illetően, ami ismételten nehéz helyzetbe hozza ezt a felet, hiszen az adós élettárs valószínűleg nem lesz ebben a segítségére.²⁴

A másik felkínált alternatíva némi nehézséget jelent az értelmezés szempontjából, ugyanis a 6:516. § (4) bekezdése a házastársak között vagyoni szerződésben kiköthető közszerzeményi rendszer védelmi szabályaira utal vissza. E szakasz szerint a közszerzemény biztosításának másik módja a biztosítékadás mellett a vagyoni szerződés bíróság általi megszüntetésének lehetősége. Tekintettel arra, hogy az élettársak között törvényes vagyoni szabályok és nem vagyoni megállapodásból eredő előírások állnak fenn, így értelemszerűen a bíróság a törvényi előírásokat nem szüntetheti meg.

A részesedés védelmének biztosítása állásponthoz szerint azonban másképp is elérhető. Figyelembe véve azt a tényt, hogy maga a de facto élettársi kapcsolat az élettársak között fennálló szerződéses viszonyoknak felel meg, így a törvényes vagyoni szabályozás értelmezhető a felek közötti jogszabály által biztosított diszpozitív szerződési feltételnek. A diszpozitivitást alátámasztja az a tény is, hogy az élettársak vagyoni megállapodásban ettől eltérhetnek, és csak ennek hiányában alkalmazhatóak a törvényes vagyoni normái.²⁵

Mindez alapján pedig, mint szerződéses feltételre, alkalmazhatóak a Ptk. szerződésmódosítási előírásai. A felek között fennálló jogviszony tehát mind a felek által (az élettársak esetében vagyoni megállapodás útján), míg konszenzus hiányában bírói úton is módosítható. A Ptk. 6:192. § szerint ugyanis a tartós jogviszonyokban lehetőség van arra, hogy a megváltozott körülményekre tekintettel a bíróság módosítsa a felek szerződéses viszonyát, feltéve, hogy a szerződés megkötését követően fellépő körülményváltozás valamelyik fél lényeges jogi érdekét sérti. Kizárt azonban a bírói szerződésmódosítás, ha

– a körülmények megváltozásának lehetősége előrelátható volt a megkötés pillanatában;

– a körülményváltozást a módosítást kérő fél maga idézte elő;

– illetve, ha a körülmények változása az érintettek rendes üzleti kockázatának körébe tartozik.²⁶

Az élettársat a vagyonszaporulatból megillető részesedésének veszélyeztetése megfelel valamenyny, a Ptk. által támasztott feltételnek, így a bíróságnak lehetősége van a törvényes vagyoni rendszer módosítására és ennek eredményeképp ilyen módon elrendelheti a vagyonekülönítés alkalmazását az életközösség fennállásának további időtartamára.

Ez azonban nem sértheti azon harmadik személyek jogát, akiknek a követelése korábban keletkezett, hiszen az fedezetelvonást valósítana meg.²⁷

III. Összegzés

A 2013. évi V. törvénynek mindenképp fontos vívmánya a de facto élettársi kapcsolat normaanyaágnak bővülése, a megszületett eredmény azonban a korábbiakhoz hasonlóan továbbra is szűkszavú maradt. A Ptk. élettársi törvényes vagyonjogként olyan rendszert teremt, amely sok hasonlóságot mutat a házastársak esetében házassági vagyoni szerződésben alkalmazható közszerzeményi rendszerrel.²⁸ Fontos azonban annak a kihangsúlyozása, hogy a két rendszer között jelentős különbségek is megfigyelhetők, amelynek okaként egyértelműen az élettársi kapcsolat szerződésként való kezelése jelölhető meg. A kodifi-

²⁶ Klasszikusan ilyen lehet például a kereslet-kínálati viszonyok változása. LESZKOVEN László: A szerződés módosítása és megszüntetése. In: *Kötelmi jog - kötelmek közös és a szerződés általános szabályai*, (szerk: Barzó Tímea – Juhász Ágnes – Leszkoven László – Pusztahelyi Réka) Novotni Kiadó, Miskolc, 2015, 326-327. o.

²⁷ BARZÓ Tímea: Házassági vagyoni jog. In: *Családjog a 2013. évi V. törvény alapján* (szerk: Barzó - Lábady - Navratyl – Csehi – Kenderes) Menedzser Praxis, Budapest, 2014, 107-108. o.

²⁸ SZEIBERT Orsolya: Az élettársi kapcsolat. In: *Polgári Jog. Kötelmi Jog. – Az új Ptk. magyarázata VI./VI.* (szerk: Wellmann György) HVG-ORAC, Budapest, 2013, 420.o.

²⁴ BARZÓ: 2017. 216. o.

²⁵ „Ha élettársi vagyoni szerződés eltérően nem rendelkezik...” – mondja a Ptk. 6:516. § (1) bekezdése

kációs munkálatok során olyan normarendszer kiépítése volt a cél, amely szándékolatlan nagyobb autonómiát biztosít az élettársak számára,²⁹ ugyanakkor felszámolja az ítélkezési gyakorlatban előkerülő, divergáló értelmezést eredményező kérdéseket.³⁰

A Ptké. 50. §-a szerint, ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a Ptk. hatálybalépésekor fennálló kötelekkel kapcsolatos és a Ptk. hatálybalépését követően keletkezett tényekre, megtett jognyilatkozatokra valamint az ezekből eredeztethető, további megtett nyilatkozatokra a Ptk. hatálybalépése előtt hatályos jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.³¹ A Ptk. élettársi törvényes vagyoni jogi szabályai tehát kizárólag a Ptk. hatálybalépését követően keletkezett élettársi jogviszonyokra alkalmazhatóak, ami azt eredményezi, hogy a bíróságoknak sokáig párhuzamosan kell két, merőben különböző szabályrendszert alkalmaznia, az élettársi kapcsolatok ugyanis kétség kívül tartós jellegű jogviszonyok. A joggyakorlatban ezért lassan üti fel a fejét a hatályos szabályanyag értelmezésének lehetősége, aminek egyenes következménye, hogy egyelőre csak elméleti szinten vitatható a kérdés. Kétségtelen azonban, hogy a joggyakorlatnak kiemelt jelentősége lesz, hiszen megfelelő iránymutatás elsősorban innen várható.

A tanulmány célja a szűkszavú jogalkotói produktum értelmezéséből eredő nehézségek szemléltetése volt. Véleményem szerint vannak olyan elemei a hatályos normaanyagoknak, ahol a megfelelő jogértelmezés képes a jogalkotó szándékának megfelelő vitarendezést eredményezni, más területeken viszont szükséges lenne a jogalkotói beavatkozás is. Különösen igaz ez az élettársak rendelkezési jog gyakorlásának kérdéskörére, hiszen a hatályos joganyag erre vonatkozóan semmilyen csa-

²⁹ Éreztetve ezzel azt, hogy az élettársi kapcsolat bár a házasság alternatívája, ugyanakkor a házasság dominanciáját és családjogban elfoglalt elsődleges helyét nem válthatja fel. Éppen ezért a joghatások között is szükséges a differenciált-ság hangsúlyozása a házasság javára.

³⁰ SZEIBERT: 2013. 420.o.

³¹ 2013. évi CLXXVII. törvény a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről (a továbbiakban: Ptké.) 50. § (1) bekezdés

lávédelmi megfontolást nem tartalmaz.³² A védelmi eszközök a de facto élettársi kapcsolat családjogi joghatásai között érhetőek tetten, ugyanakkor ezen joghatások kizárólag azon élettársak között alkalmazandóak, akik között az élettársi kapcsolat legalább egy évig fennállt és a kapcsolatukból közös gyermek is született.³³ Ez a megoldás azonban diszkriminációt eredményez azon de facto élettársakkal szemben, akiknek nincs gyermekük, valamint azokkal szemben is, akik nevelőszülőként, saját közös háztartásukban nevelik, gondozzák nem közös gyermeküket. Úgy gondolom ez utóbbi eset az, ami igazán indokoltá teszi a családvédelmi szempontok beépítését a joganyagba, ami egyébként a házastársak esetében, a mostoha-szülő vonatkozásában megvalósul,³⁴ sőt a de facto élettársi kapcsolat más joghatása tekintetében is megjelenik.³⁵

Gondolataimat mindenképpen azzal zárom, hogy az élettársi kapcsolat – bár szerződéses és nem kifejezetten családjogi kapcsolatként lett elhe-

³² A vagyoni jogi szabályozást figyelembe véve jelenleg nincs akadálya annak, hogy egy olyan helyzetben, amikor az élettársi közös lakás az egyik élettárs kizárólagos tulajdona, akkor akképpen lehetetlenítse el a lakáshasználat rendezését, hogy a másik fél igényérvényesítése előtt értékesíti az ingatlant, ezáltal már nem áll rendelkezésre közösen lakott lakás, amelyben az élettárs, valamint ami fontosabb a gyermek lakáshasználati joga biztosítható lenne. Ezen helyzet elkerülésére nagyon jó példa a német BGB azon megoldása, amelyben a rendelkezési jog főszabály szerint szintén önálló a felek esetében, viszont a házastárs a vagyonának egésze felett, valamint a háztartáshoz tartozó vagyontárgyak felett különvagyoni jellegtől függetlenül, csak a másik fél hozzájárulásával rendelkezhet érvényesen. A joggyakorlat teljes vagyonnak tekinti a házastárs összvagyonának 80%-át meghaladó vagyoni értéket, illetve számos döntésben, értéktől függetlenül magát a közösen lakott ingatlant. – KRISTON (2018) 47.o. és Anne RÖTHEL: Die Zugewinnngemeinschaft als europäisches Modell? In: Volker Lipp-Eva Schumann-Barbara Veit: Die Zugewinnngemeinschaft - ein europäisches Modell? Göttinger Juristische Schriften, Band 7., Universitätsverlag Göttingen 2009. 67-68.o.

³³ Vö. Ptk. 4:86. - 4:95. §

³⁴ Vö Ptk. 4:76. § ahol házastársak gyermeke és nem „közös” gyermeke kerül kimondásra. Ld. még Ptk. 4:198. §

³⁵ Ld. itt Ptk. 4: 199.§ - A nevelt gyermek köteles eltartani azt a személyt, aki róla saját háztartásában hosszabb időn át ellenszolgáltatás nélkül gondoskodott, és nem vér szerinti-, örökbefogadó- vagy mostoha-szülője.

lyezve – részét kell, hogy képezze a Kőrös András által a „család viszonyok bonyolult szövedékének”³⁶ nevezett jogviszonyrendszernek, és mindenképpen megkülönböztetett, a családjogi szabályozáshoz még inkább közelítő értelmezést kell, hogy nyerjen a jövőben.

³⁶ KÖRÖS András: Alapelvek. In: *Az új Ptk. magyarázata. Családjog. III/VI.* (szerk: Kőrös András) HVG-ORAC, Budapest, 2013. 30. o.

A ZÁLOGJOGOSULT ZÁLOGJOGÁNAK ÉRVÉNYESÍTÉSE A VÉGREHAJTÁSI ELJÁRÁSBAN

I. Bevezetés

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvénybe (a továbbiakban: Vht.) 2001. szeptember 1. napjától került beiktatásra a zálogjogosult bekapcsolódásának lehetősége az adós ellen indult végrehajtási eljárásba mind ingóra (Vht. 114/A.§), mind ingatlanra (Vht. 138/B.§) bejegyzett zálogjog alapján.² A szabályozás célja az volt, hogy a zálogjogosultnak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti kielégítési elsőbbségi joga végrehajtási eljárás során is érvényesüljön, azaz a követelésének biztosítására szolgáló zálogtárgyból más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést kereshessen. Tanulmányomban be kívánom mutatni a zálogjogosultnak a végrehajtási eljárásban történő érvényesíthetőségének legfontosabb szabályait.

Megállapíthatjuk, hogy a bekapcsolódás engedélyezése mindenképpen egy rendhagyó lehetőség a zálogjogosult részére. A legtöbb esetben ugyanis végrehajtási eljárás akkor indul, ha a végrehajtást kérőnek olyan végrehajtandó határozaton alapuló lejárt követelése van az adóssal szemben, amely marasztalást tartalmaz, jogerős és a teljesítési határidő letelt. A végrehajtási eljárást tehát megelőzi a végrehajtást kérő által indított fizetési meghagyásos eljárás, vagy peres eljárás. Ezen eljárás eredményeként született jogerős fizetési meghagyás, vagy jogerős bírósági határozat alapján indíthat végrehajtási eljárást a végrehajtást kérő az adós ellen. (Ide nem értve természetesen azt az esetet, amikor a közjegyzői okiratot a közjegyző végrehajtási záradékkal látja el.) Ehhez képest a zálog-

jogosult bekapcsolódásának engedélyezéséhez nem szükséges, hogy az adós tartozása lejárt legyen. A zálogjogosult pusztán a bejegyzett joga alapján az adóssal szemben egy még le nem járt, adott esetben az adós által szerződésszerűen, havonta visszatérően teljesített követelést is érvényesíthet arra tekintettel, hogy az adóssal szemben egy másik (lejárt és külön eljárásban érvényesített) tartozás miatt végrehajtási eljárás indult, amelyben a zálogtárgyat a végrehajtó lefoglalta. A zálogjogosult kielégítési joga tehát a foglalással a törvény erejénél fogva megnyílik. Ezzel a lehetőséggel a zálogjogosult nem kerülhet olyan helyzetbe, hogy a követelése le nem járta miatt nem kérheti végrehajtható okirat kiállítását, és mindeközben a zálogjogával biztosított zálogtárgy az adóssal szemben harmadik személy által indított végrehajtási eljárásban értékesítésre kerül, és a befolyt vételárból csak a végrehajtást kérő követelése kerül kielégítésre.³

A Vht. hatályos rendelkezései szerint a bekapcsolódás engedélyezésének két konjunktív feltétele van. Az egyik a zálogtárgy lefoglalása, mely ingatlan esetén a végrehajtási jognak az ingatlannyilvántartásba történő bejegyzésével valósul meg. A másik pedig az, hogy a zálogjoggal biztosított igény, illetőleg követelés sem jogalapjában, sem összecszerúségében ne legyen vitatott, önálló zálogjog esetén a jogalap és összecszerúség ne legyen vitatott.

II. 1. A végrehajtó eljárása ingóság lefoglalása esetén

A gyakorlatban a végrehajtó ingóság lefoglalása után haladéktalanul értesíti azt, akiről valószínűsíthető, hogy a lefoglalt ingóságon zálogjoga áll fenn. Nem helyettesíti az értesítést az árverési hirdetmény kifüggesztése sem.⁴

Speciális szabályokat tartalmaz a Vht. arra az esetre, ha a lefoglalt ingóság vízi vagy légi jármű. A végrehajtó ugyanis lefoglalja a forgalomban

¹ A Fehérgyarmati Járásbíróság bírósági titkára

² Beiktatta 2000. évi CXXXVI. törvény 53. §-a és 70. §-a

³ Nagykommentár a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényhez

⁴ EBH2010. 2142.

való részvételre jogosító okmányokat is, amelyeket a foglalási jegyzőkönyv másolatával együtt megküld a vízi, légi járművek lajstromát, illetőleg nyilvántartását vezető hatóságnak. Utóbbi fogja bejegyezni a jármű lefoglalását a nyilvántartásába. A végrehajtó a megkeresésében arra hívja fel a nyilvántartást vezető hatóságot, hogy tájékoztassa a végrehajtót a vagyontárgyat terhelő jelzálogjog jogosultjának adatairól és a végrehajtási jog bejegyzéséről.⁵ A végrehajtó a tájékoztatásból szerez tudomást az értesítendő zálogjogosultakról.

Ugyanígy jár el a végrehajtó a zálogjogi nyilvántartás, illetve a hitelbiztosítéki nyilvántartás adatainak beszerzését követően.⁶ A végrehajtó a nyilvántartás adatai alapján tudja megállapítani azon vagyontárgyak körét, amelyet zálogjog terhel, illetve tudja értesíteni a zálogjogosultat a törvényes jogai gyakorlására.

II. 2. A végrehajtó eljárása ingatlan lefoglalása esetén

A végrehajtó az ingatlan lefoglalása után megállapítja az ingatlan becsértékét, melyet a feleken kívül azokkal is közöl, akiknek az ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van, valamint föld értékesítése esetén a Nemzeti Földalappal is.⁷ Ezzel egyidejűleg arról is tájékoztatja a zálogjogosultat, hogy a zálogjogból fakadó igényét a végrehajtási eljárás során érvényesítheti.

A Vht. a zálogjogosult értesítésénél tartalmaz egy külön kitétel, mely szerint a végrehajtó akkor értesíti a zálogjogosultat a bekapcsolódás lehetőségéről, ha az alapügyben nem végrehajtást kérő. Ez a gyakorlatban kissé megtévesztő lehet. Elképzelhető ugyanis olyan eset, hogy az alapügy végre-

hajtást kérőjének a már megindult végrehajtással érintett követelésén túl másik követelése is van az adóssal szemben, amely miatt még nem indult végrehajtási eljárás. Méltánytalan is lenne a végrehajtást kérővel szemben, ha például egy jogerős bírósági határozaton alapuló követelése miatt indított végrehajtási eljárásban egy bekapcsolódott zálogjogosult kielégítési elsőbbséget élvezne vele szemben úgy, hogy a végrehajtást kérőnek az adóssal szemben további, zálogjoggal biztosított követelése van, amelyet viszont nem érvényesíthetne bekapcsolódás útján. A végrehajtást kérő tehát ilyen esetben is kérheti a bekapcsolódás engedélyezését. Kérdésként merülhet fel, hogy a végrehajtónak ilyenkor kell-e külön felhívást küldenie a végrehajtást kérőnek a bekapcsolódás lehetőségéről. Álláspontom szerint mindenképpen küldenie kell, hiszen a bekapcsolódás iránti kérelem előterjesztése határidőhöz kötött, így egy esetleges bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelem előterjesztése esetén csak a felhívás megküldésének, illetve átvételének igazoltsága esetén tudja vizsgálni a bíróság, hogy a kérelem határidőben került előterjesztésre. Emiatt a végrehajtók részéről különös odafigyelést követel meg adott esetben az ingatlan tulajdoni lapján feltüntetett zálogjogosultak, illetve a bejegyzések részleteinek (milyen követelésre, bejegyzés időpontja) a megvizsgálása. Ha pedig a végrehajtást kérő is bekapcsolódott egy további követelése miatt, több bekapcsolódott zálogjogosult esetén közöttük a bekapcsolódás engedélyezésének időpontja alakítja a kielégítési sorrendet.

Sajátos problémát okoz egyes esetekben, ha a végrehajtó előtt az adóssal szemben több végrehajtási eljárás van folyamatban. Előfordult már, hogy a végrehajtó az egyik ügyben lefoglalta ugyan az adós ingatlanát, amely bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba, a másik végrehajtási ügyben azonban nem foglalta le, a zálogjogosultaknak szóló felhívást viszont mindkét ügyben kiküldte a zálogjogosultnak. Az ingatlan tulajdoni lap szemle másolatából egyértelműen megállapítható, hogy a végrehajtó előtt mely ügyszámon folyamatban lévő végrehajtási eljárásban van lefoglalva az ingatlan, ezért hiába van határidőben előterjesztett kérelme a zálogjogosultnak a bekapcsolódásra, az engedélyezés feltételei nem állnak fenn, mivel az ingatlan

⁵ Vht. 103/A.§ (1) és (2) bekezdés

⁶ A 2014. március 15. napja előtt létrejött zálogjogot a Magyar Országos Közjegyzői Kamara által vezetett zálogjogi nyilvántartásba kellett bejegyezni. A 2014. március 15. napja után létrejött zálogjog a hitelbiztosítéki nyilvántartásba kerül bejegyzésre. A hitelbiztosítéki nyilatkozatok megtételére, nyilvántartására és a nyilvántartásba történő betekintésre szolgáló informatikai alkalmazást ugyancsak a Magyar Országos Közjegyzői Kamara működteti.

⁷ Vht. 140.§ (2) bekezdés

nincs lefoglalva, ezzel a zálogjogosult kielégítési joga sem nyílt meg a követelése érvényesítésére. Egy ilyen idő előtt benyújtott kérelem természetesen felvetheti a végrehajtó felelősségét is, hiszen a zálogjogosultnak a kérelme előterjesztésével kapcsolatban jelentős költségei merülhetnek fel, mint az eljárási illeték, illetve a jogi képviselő munkadíja. Utóbbi esetben azonban elvárható a jogi képviselővel eljáró zálogjogosulttól, hogy a végrehajtó felhívása után ellenőrizze az ingatlan-nyilvántartás adatait.

III. A bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelem előterjesztése

A kérelmet az értesítés/becsérték közlés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül kell bejelenteni a végrehajtónál, aki azt haladéktalanul, de legkésőbb annak kézhezvételét követő munkanapon továbbítja a végrehajtást foganatosító bíróságnak, amely a kérelemről nemperes eljárás keretében dönt, soron kívüli eljárásban.⁸ Mivel a Vht. a 15 munkanapos határidővel kapcsolatban nem tartalmazza, hogy az jogvesztő jellegű, a határidő elmulasztása miatt igazolási kérelemnek van helye.

A bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelem végrehajtási eljárás megindítása iránti beadványnak minősül, így az eljárás illetékköteles⁹, az érvényesítendő tökekövetelés 1%-ának megfelelő összegű illetéket kell leróni.¹⁰ A kérelemhez mellékelni kell a követelés alapjául szolgáló okirati bizonyítékokat, leggyakrabban a kölcsönszerződés, jelzálogszerződés, vagy tartozáselismerő nyilatkozat másolatát, illetve az érvényesítendő kamat mértékét igazoló hirdetményt. Ebből és ingatlan eseté-

⁸ Vht. 140.§ (6) bekezdés

⁹ A Vht. 114/A. § (10) bekezdésben foglaltak alapján is.

¹⁰ 1990. évi XCIII. törvény 42.§ (1) bekezdés d) pont, valamint BDT2009. 2055.: A zálogjogosult végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódása iránti kérelem és a végrehajtási lap kiállítására irányuló kérelem az illetékkötelezettség szempontjából két különböző eljárás megindítása iránti beadványnak minősül. E kérelmek alapján indult eljárások önállóan illetékkötelesek, erre irányuló jogszabályi rendelkezés hiányában nincs lehetőség a különböző eljárások illetékének egybeszámítására.

ben a 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap másolatából tudja megállapítani a bíróság, hogy a zálogjogosult kérelmezőnek olyan követelése van az adóssal szemben, amelynek a végrehajtási eljárás során lefoglalt ingatlan a biztosítéka.

IV. A bíróság eljárása

IV. 1. A végrehajtás felfüggesztése

A Vht. 48.§ (2) bekezdésére figyelemmel a bíróságnak a kérelem beérkezését követő 3 munkanapon belül az alapvégrehajtást végzéssel fel kell függeszteni. Erről a bíróság a végrehajtót azonnal értesíti (rövid úton is) a végzés egy példányának megküldésével együtt.

Egy, még Legfelsőbb Bírósági állásfoglalás szerint a végrehajtás felfüggesztésére vonatkozó 3 munkanapos határidő a hiánytalan kérelem beérkezésétől számít. A kérelem beérkezését követően ugyanis a bíróság megvizsgálja, hogy a kérelem nem szorul-e hiánypótlásra. Amennyiben igen, úgy a kérelmezőt a kérelem visszautasítása jogkövetkezményének terhe mellett a hiányok megjelölésével hiánypótlásra hívja fel.¹¹ Véleményem szerint a végrehajtási eljárásnak a hiánytalan kérelem előtti felfüggesztése is indokolható adott esetben a zálogtárgy veszélybe kerülésével, ugyanakkor a gyakorlatban a végrehajtók a bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelemnek a bíróságra való betérjesztése után a lefoglalt zálogtárgyra további végrehajtási cselekményeket – helyesen - nem foganatosítanak.

A zálogjogosultak legtöbb esetben a kérelmükre nem rónak le illetéket, gyakran még a jogi képviselővel eljáró felek sem. (Utóbbi esetben a kérelem visszautasításának van helye.) Olyan is előfordul, hogy lerónak ugyan illetéket, de magasabb összeg-

¹¹ GYÜRE Péter: A bírósági végrehajtási eljárás cselekményeinek láncolatát átmenetileg megakasztó jogintézmények, *Debreceni Jogi Műhely* XV. évfolyam 1-2. szám (2018. július 8.), On-line: http://www.debrecenijogimuhely.hu/archivum/1_2_2018/a_birosagi_vegrehajtasi_eljaras_cselekményeinek_lancolatát_atmenetileg_megakasztó_jogintézmények/ (letöltés ideje: 2019. április 8.)

ben, mert a tőkekövetelés összegéhez a már lejárt és összezszerűsített kamatkövetelést is hozzászámítják, vagy épp ellenkezőleg, számítási hiba miatt kevesebb összegben róják le az illetéket. Tipikus hiánypótlási ok az okirati bizonyítékok csatolásának hiánya is. A zálogjogosultak egy része a kérelmében levezeti ugyan, hogy mikor milyen szerződésszámmal milyen típusú kölcsönszerződést kötött az adóssal, és kimunkálja, hogy az adósnak mennyi a még fennálló tartozása, ennek igazolásaként azonban okirati bizonyítékot nem csatolnak. Nem ritkán találkozni olyan kérelmekkel is, amelyben még utalás sincs arra (a kérelmezőnek magát zálogjogosultként való megnevezésén túl), hogy a kérelmezőnek az adós mely ingatlanán (esetleg mekkora tulajdoni illetőségén) van bejegyzett zálogjoga. Tény, hogy a zálogjogosult a végrehajtó azon felhívására terjeszti elő a bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelmét, mely az adósnak egy konkrét ingatlanán fennálló zálogjoga fennálltára vonatkozik, a zálogjogosultaktól elvárható olyan kérelem benyújtása, amely tartalmazza a kérelem elbírálásához szükséges alapvető feltételek rögzítését.

Gyakran találkozom olyan kérelemmel is, amelyben a kérelmező levezeti, hogy az érvényesített követelést a jogelődétől származtatja, arra vonatkozóan azonban nem terjeszt elő határozott kérelmet, hogy a bíróság a jogutódlást állapítsa meg. Erre adott esetben szintén a bíróságnak kell felhívnia a kérelmezőt, természetesen a jogutódlás megállapításához szükséges okirati bizonyítékok csatolására vonatkozó felhívással együtt. A jogutódlást ugyanis a bíróságnak minden esetben végzéssel kell megállapítania. A zálogjogosult személyében bekövetkezett változás engedményezés folytán akkor is megállapítható, ha az ingatlan-nyilvántartásban nem került átvezetésre a jogosult személye, mivel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:193. § (3) bekezdése szerint az engedményezéssel az engedményesre szállnak át a követelést biztosító zálogjogból és kezességből eredő jogok, valamint a kamatkövetelés is. A jelzálogjog tehát a törvény erejénél fogva száll át az engedményesre, így nem szükséges a jogosult személyében bekövetkezett

változásnak az ingatlan-nyilvántartásban való átvezetése.¹²

Kivételes esetben változás történhet a zálogjogosulttal szerződött adóstárs/zálogkötelezett személyében is. A bíróságnak ilyen esetben is meg kell állapítania a jogutódlást. Egy konkrét esetben a zálogjogosult abba a végrehajtási eljárásba akart bekapcsolódni, amelynek adósa a vele szerződött egyik adóstárs/zálogkötelezett törvényes örököse volt, tulajdoni illetőséget örökölt a zálogtárgyként szolgáló ingatlanból. A jogutódlás megállapításakor azonban ilyen esetben kiemelt figyelmet kell fordítani arra, hogy a zálogkötelezett tartozásáért az adós/jogutód csak a zálogtárgyon szerzett tulajdoni illetőségével felel.

IV. 2. Végrehajtást kérő és adós felhívása nyilatkozattételre

A felfüggesztést elrendelő végzés jogerőre emelkedését követően a bíróság a zálogjogosult kérelmét és annak mellékleteit azzal a felhívással küldi meg a végrehajtást kérőnek és az adósnak, hogy a kézhezvételtől számított 8 napon belül nyilatkozzon arról, hogy a zálogjoggal biztosított követelés jogalapját és összezszerűségét elismeri-e, illetőleg milyen összegben ismeri el. Fontos megjegyezni, hogy a jogalapot és összezszerűséget nem lehet vitatottnak tekinteni, ha azt közokiratba foglalták.¹³

Ha az adós, vagy a végrehajtást kérő a jogalapot vagy az összezszerűséget vitatja, és állítását valószínűsítette, a bíróság a kérelmet végzéssel elutasítja. Ez esetben a zálogjogosult perrel érvényesítheti a zálogjogból eredő követelését. Mivel a Vht. e körben a valószínűsítést nevesíti, a gyakorlatban problémás lehet annak megítélése, mivel lehet a vitató állítást valószínűsíteni, ez mindig egyedi mérlegelés függvénye. Ha a követelés összezszerűségét a kérelemben foglaltaktól eltérő összegben ismerték el, a bíróság tájékoztatja erről a zálogjogosultat, aki ezen összeg tekintetében is kérheti a kielégítés megnyíltának megállapítását.¹⁴

¹² BH2007. 157.

¹³ Vht. 114/A.§ (4) bekezdés

¹⁴ Vht. 114/A. § (5) és (6) bekezdés

Bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelmeket elbíró bírói titkárként eddig egyetlen alkalommal sem találok olyan esettel, ahol az adós valóban a jogalapot, vagy az összezszerűséget vitatta volna. Olyanra volt példa, hogy az adós bejelentette, hogy az alapvégrehajtási eljárásban részletfizetést kapott, vagy éppen a bekapcsolódással érintett tartozás szerződésszerű teljesítésére (le nem járt voltára) hivatkozva kérte a bekapcsolódás iránti kérelem elutasítását. Az ilyen jellegű beadványok szinte elenyésző számúak, az esetek 99%-ban sem az adós, sem a végrehajtást kérő nem reagál a bíróság felhívására. A „hallgatásnak” azonban komoly következménye van. Ha az adós, vagy a végrehajtást kérő a bíróság felhívására nyilatkozatot egyáltalán nem terjeszt elő, vagy nyilatkozik ugyan, de abban a követelés fennállását vagy összezszerűségét elismerte, az ezzel ellentétes álláspontját később fellebbezésben sem érvényesítheti.¹⁵ Erre a jogkövetkezmenyre egyébként a bíróság konkrétan fel is hívja az adós és a végrehajtást kérő figyelmét a nyilatkozattételre történő felhívásában.

IV. 3. A bekapcsolódás engedélyezése

Ha a követelést nem vitatják, és a bekapcsolódás törvényi feltételei fennállnak, a bíróság végzéssel megállapítja a kielégítési jog megnyíltát, és engedélyezi a zálogjogosult bekapcsolódását az adós ellen folyamatban lévő végrehajtási eljárásban.¹⁶

A fentieket összegezve a bíróság az alábbi feltételek konjunktív meglétét vizsgálja:

- az adóssal szemben végrehajtási eljárás van folyamatban;
- a zálogjogosult nem végrehajtást kérő (kivéve, ha zálogjoga nem a végrehajtható okiratban foglalt követelést biztosítja);
- a zálogtárgyat a végrehajtási eljárás során lefoglalták (ezzel a zálogjogosult kielégítési joga törvény erejénél fogva megnyílik);

¹⁵ Vht. 114/A. § (9) bekezdés

¹⁶ BDT2013. 2940. Végrehajtási eljárásban a zálogjogosult bekapcsolódását engedélyező határozat kézbesítési vélelemének megdöntése iránti kérelem terjeszthető elő.

- a zálogjoggal biztosított követelés jogalapja és összezszerűsége – önálló zálogjog esetén a jogalap és az összezszerűség - nem vitatott; és

- a zálogjogosult nem az adós hozzátartozója, vagy olyan jogi személy, amelynek az adóssal való viszonyában többségi befolyás áll fenn, illetve a zálogjog alapítására a gazdálkodó szervezet és tagja között került sor.¹⁷

Amennyiben valamely feltétel hiányzik, a bíróság a kérelmet elutasítja. A bekapcsolódás engedélyezése esetén a bíróság végzése a Vht.-ban előírt kötelező tartalmi elemein¹⁸ túl tartalmazza a zálogjogosultnak a bekapcsolódás engedélyezése iránti eljárással összefüggő költségei megállapítását (eljárási illeték, jogi képviselő díja) is, melyet a végrehajtó a végrehajtást kérő végrehajtással felmerülő költségeként hajt be. A bíróság a bekapcsolódást engedélyező végzést kézbesíti a végrehajtást kérőnek, az adósnak, a zálogjogosultnak, illetve a végrehajtónak is.¹⁹

IV. 4. A kérelem elutasítása/visszautasítása

A bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelem tipikusan akkor kerül elutasításra (az új Polgári perrendtartás szóhasználata szerint visszautasításra), ha a kérelem elkésett, azt 15 munkanapon túl terjesztették elő, a jogi képviselő beadványa hiányos (például nincs illeték). Hasonlóan alakul a kérelem sorsa, ha a bíróság hiánypótló végzésében foglalt hiányosságát egyáltalán nem, vagy nem teljeskörűen teljesíti a zálogjogosult, vagy ha megszűnt az alapvégrehajtás (például azért, mert az adós teljesített).

A már fent említettek alapján a Vht. 114/A. § (2) bekezdése szerinti összefonódás esetén sem engedélyezhető a bekapcsolódás, ha a zálogjogosult az adós hozzátartozója vagy olyan jogi személy, melynek az adóssal való viszonyában többségi befolyás áll fenn, illetve a zálogjog alapítására gazdálkodó szervezet és tagja között került sor. Ilyen esetekben a bekapcsolódás kifejezetten kizárt.

¹⁷ Vht. 114/A. § (2) bekezdés

¹⁸ Vht. 114/A. § (3) bekezdés a)-f) pontjai

¹⁹ Vht. 114/A. § (8) bekezdés

Nincs lehetőség továbbá (a már ismertetett okok miatt) a bekapcsolódás engedélyezésére akkor sem, ha a zálogjogosult azon követelésére tekintettel akar bekapcsolódni a végrehajtási eljárásba, amelyben ő maga a végrehajtást kéri.

Utaltam már arra, hogy a bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelem azt követően terjeszthető elő, hogy a végrehajtó megállapította az ingatlan becsértékét, és annak megküldésével együtt felhívta a zálogjogosultat a zálogjogból fakadó igénye érvényesítésére. Ebből következően idő előtti a kérelem, és így visszautasítást von maga után a foglalásról értesítés (becsérték közlés) előtt előterjesztett kérelem is.

Elutasításnak van helye továbbá, ha a követelés jogalapja/összecszerúsége vitatott (mert például nincs közokiratba foglalva a követelés).²⁰

IV. 5. A bekapcsolódás utóélete

Amennyiben a bekapcsolódás engedélyezése után, de még az alapvégrehajtási ügy befejezése előtt az adóssal szemben újabb végrehajtási eljárás indul, a bekapcsolódás iránt nem kell újabb eljárást indítani, a bekapcsolódás hatálya a további végrehajtásra is kiterjed.²¹

Ha a zálogtárgyat a végrehajtó értékesíti, ingó dolog esetén a bekapcsolódott zálogjogosultnak kielégítési elsőbbsége van a végrehajtást kérővel szemben. Ingatlan, valamint vízi és légi jármű értékesítése esetén a zálogjogosult követelése a különböző tartásdíjak, bér jellegű követelések, valamint az adóssal marasztaló polgári jogi igények kifizetése után kerül kielégítésre.²²

A bekapcsolódással indult végrehajtási eljárás az alapvégrehajtási eljárás folyamatban létehez kötött, annak befejezésével megszűnik a bekapso-

lódás miatt indult eljárás is, de csak a zálogjogosultnak a bekapcsolódás miatt felmerült költségei megtérültét követően.²³ Ez esetben a végrehajtási eljárás a zálogjogosultnak a bekapcsolódással érintett költségei megtérítésére folytatódik tovább. Annak analógiájára, hogy a bekapcsolódással a zálogjogosult csak a zálogtárgyból juthat kielégítéshez, a költségekhez is csak a zálogtárgyból juthat hozzá a zálogjogosult. Ilyen esetben azonban figyelemmel kell lenni az arányosság és fokozatoság elvére, ezért indokolt lehet rövid határidővel a költségek önkéntes megfizetésére felhívni az adóst.²⁴

Az alapvégrehajtási eljárás megszűnése esetén azonban a zálogjogosult nem indíthat végrehajtási eljárást arra hivatkozva, hogy a bíróság már megállapította a kielégítési jog megnyitását. Végrehajtási eljárás megindítására ez esetben csak az általános szabályok szerint kerülhet sor, a zálogjogosult helyzete visszaáll az engedélyezés előtti állapotba.

A Vht. nem tartalmaz tételes szabályozást arra az esetre, mi a sorsa a bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelemnek abban az esetben, ha az alapvégrehajtási eljárás ügyvitelileg befejezésre került, mert például – tipikusan – az adós részére részletfizetés került engedélyezésre. Erre az esetre többféle álláspont alakult ki. Egyes nézetek szerint ilyenkor is engedélyezni kell a bekapcsolódást. Kérdésként merül fel azonban ennek kapcsán, hogy ki viselje a bekapcsolódással felmerült költségeket, hiszen az adós vállalta és teljesíti a részletekben való törlesztést az alapügyben, így méltánytalan lenne számára a további fizetési kötelezettség megállapítása. Mások szerint az ügyviteli befejezésre tekintettel (szünetelés) a bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelem elutasításának van helye. Ez a megoldás azonban nem számol azzal az esettel, ha az adós ezt követően nem tesz eleget a részletfizetési kötelezettségének, és a szünetelési ok megszűnik. A végrehajtó újabb bekapcsolódásra történő felhívást már nem adhat ki, a becsértéket sem állapítja meg újból (főszabály szerint), így a

²⁰ BH2015. 72. A zálogjogosultnak a bekapcsolódás engedélyezése iránti per megindításával nem kell bevárnia a végrehajtási nemperes eljárásban a bekapcsolódás iránti kérelmét elutasító végzés jogerőre emelkedését. Ha a keresetlevelet az említett elutasító végzés kézhezvételétől számított 8 napon belül benyújtja, megőrzi a végrehajtás 1994. évi LIII. tv. 48. § (2) bekezdése szerinti felfüggesztésének joghatását.

²¹ Vht. 114/A. § (11) bekezdés

²² Vht. 165. § (1) bekezdés a)-d) pontjai

²³ Vht. 114/A. § (12) bekezdés

²⁴ Bírósági végrehajtással kapcsolatos egyes eljárási kérdések a Legfelsőbb Bíróság álláspontjának tükrében, IV/10. pont. Készült 2010. február 19. napján, Budapesten.

zálogjogosultnak nincs lehetősége az igénye végrehajtási eljárás útján történő érvényesítésére, mely a zálogjogosulttal szemben lenne méltánytalan.²⁵ További alternatíva lehet az alapvégrehajtási eljárás szünetelése esetén arról tájékoztatni a zálogjogosultat, hogy a szünetelés alatt nincs helye a zálogjogosult bekapcsolódásának azzal, hogy a kérelem a végrehajtási eljárás folytatása után kerül elbírálásra. Ez a tájékoztatás egyúttal megküldhető a végrehajtónak is azzal, hogy jelentse be a bíróságnak, amennyiben az alapügy folytatódik. Ezt követően fog csak a bíróság dönteni a bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelemről. Így ha az alapügy a szünetelést követően megszűnik, a bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelem érdemi elbírálására nem is kerülne sor, és a kérelemre lerótt illeték visszatérítésének lenne helye. Ez a megoldás azonban nyilvánvalóan nem jelentene érdemi befejezést a bíróságok részéről.²⁶ A fentiek miatt kialakult a bíróságokon egy olyan gyakorlat, mely szerint a bíróság a bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelem tárgyában indult eljárást az alapvégrehajtási eljárás szünetelése időtartamának leteltéig felfüggeszti. Magam részéről ez utóbbi megoldással értek egyet, és alkalmazom is saját gyakorlatomként, hiszen ezáltal sem az adós, sem a zálogjogosult nem kerül hátrányos helyzetbe, hiszen ha később megszűnik az alapvégrehajtási eljárás, a bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelem elutasításra kerül (mivel nincs folyamatban lévő végrehajtási eljárás, amelybe be lehetne kapcsolódni), míg az alapvégrehajtási eljárás továbbfolytatása esetén a bíróság dönteni fog a bekapcsolódás engedélyezése iránti kérelemről.²⁷

²⁵ DALLOS Zoltán: *A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) rendelkezéseinek alkalmazása a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) felhatalmazása alapján*; <http://www.jogiforum.hu/publikaciok/470> (letöltés ideje: 2019. április 8.)

²⁶ GYÜRE Péter: A zálogjogosult bekapcsolódása a végrehajtási eljárásba, *Advocat XXI. évfolyam 2018/3-4. szám, 50.* o. http://www.miskolciugyvedikamara.hu/files/476/ADVOCAT_2018_3-4_KOMPLETT.pdf (letöltés ideje: 2019. április 9.)

²⁷ Ezen gyakorlatot támogatta a Civilisztikai Kollégiumvezetők 2013. május 8. és 10. napján tartott országos tanácsko-

IV. 6. Felfüggesztés megszüntetése és továbbfolytatás elrendelése

A bíróság az eljárás befejezéseként a bekapcsolódást engedélyező végzés jogerőre emelkedése után a felfüggesztett alapvégrehajtási eljárás továbbfolytatását rendeli el végzéssel. A bírósági gyakorlat nem egységes azzal kapcsolatban sem, hogy a felfüggesztést megszüntető végzés ellen van-e helye fellebbezésnek. Egyesek úgy vélekednek, hogy olyan súlyú döntésről van szó, amely indokolja a jogorvoslati lehetőség biztosítását, mások amellet érvelnek, hogy azért nincs helye fellebbezésnek, mert a felfüggesztés megszűnése a Vht. törvényi rendelkezésén alapul, és csupán a jogerős döntéshez kapcsolódó járulékos jellegű intézkedés, mérlegelést nem igénylő döntés.²⁸ Saját gyakorlatomban a felfüggesztés megszüntetéséről rendelkező végzés ellen lehetőséget biztosítok a fellebbezés előterjesztésére, és a másodfokú bíróság sem mondta ki ilyen végzés ellen előterjesztett fellebbezés elbírálása körében, hogy téves volt az eljárásom.

V. Záró gondolatok

Összességében megjegyezhető, hogy a zálogtárgy lefoglalása esetén a zálogjogosult mindösszesen 1%-os mértékű illeték megfizetése ellenében egy még le nem járt követelést is érvényesíthet az adóssal szemben. A bekapcsolódás engedélyezésével akár az is előfordulhat, hogy a végrehajtási eljárás során foganatosított árverés útján néhány hónap alatt hozzájut egy olyan követeléshez, amelyet egyébként évek alatt törlesztené csak az adós. A zálogjogosult kielégítési jogának elsőbbsége egyes esetekben azonban mégsem érvényesül teljeskörűen. A Vht. által külön nevesített jogcímű követeléseken túl a zálogjogosult akkor

zása is.

²⁸ KOVÁCS-HEGEDŰS Vera: A zálogjogosult bekapcsolódása a végrehajtási eljárásba; *Pro Futuro 2015/2. szám, On-line*: <http://profuturo.lib.unideb.hu/megjelent/html/5698c2c27cd e5> (letöltés ideje: 2019. április 8.)

sem juthat hozzá követeléséhez (ingó és ingatlan esetén egyaránt), ha a vagyontárgyra már közigazgatási végrehajtási (például adó-végrehajtási) eljárás folyik, és már közzétették az értékesítésről szóló hirdetményt. Ez esetben hiába indul meg a bírósági végrehajtás, az általános szabályoktól eltérően nem kerül sor az ügyek egyesítésére, hanem lefolytatják a közigazgatási végrehajtási eljárást, és csak az esetleg megmaradó összeg kerül a bírósági végrehajtás keretében felosztásra.²⁹ Külön kiemelés érdemel továbbá, hogy bár a zálogjogosult akkor is kérheti a bekapcsolódás engedélyezését, ha a zálogjoga a végrehajtási jog bejegyzése után került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, kielégítést csak a végrehajtási joggal érintett követelés kiegyenlítése után kaphat.³⁰ A lefoglalt ingatlanra vonatkozólag jogot ugyanis csak azzal a feltétellel lehet szerezni, hogy az a végrehajtást kérő végrehajtási jogát nem sérti, és a végrehajtás célját nem hiúsítja meg.³¹

²⁹ Vht. 4.§ (1) bekezdés

³⁰ Vht. 170.§ (3) bekezdés

³¹ Vht. 138.§ (6) bekezdés

AZ ELŐVÁSÁRLÁSI JOG ALAKULÁSA FÖLDEK ELADÁSA ESETÉN

I. Bevezetés

Az egykori termőföld elnevezés bár a köztudatban és a szóhasználatban még él, a termőföldekre vonatkozó szabályozása átalakult a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) hatálybalépésével. Ugyan a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) ismeri és szabályozza az elővásárlási jog jogintézményét, speciális rendelkezések irányadóak a mező-és erdőgazdasági hasznosítású földek (röviden: földek) forgalmára. Tekintettel arra, hogy a hétköznapi életben leggyakrabban a földek eladásával kapcsolatos szerződések megkötésére kerül sor, tanulmányomban a földek adásvételi szerződéssel való átruházásának legfontosabb szabályait mutatom be az elővásárlási jogra vonatkozó jogszabályi rendelkezések és a bírósági gyakorlat alapján.

II. Az elővásárlási jog általános szabályai

Az elővásárlási jog jogintézménye nem más, mint egy olyan speciális jogosultság, amely alapján annak jogosultja a tulajdonos dolgát megveheti, ha azt harmadik személynek akarja eladni. A tulajdonosnak a dologgal kapcsolatos rendelkezési jogát annyiban korlátozza, hogy amennyiben dolgát saját elhatározásából el kívánja adni, nem választhatja meg szabadon a vevő személyét. A jogosultnak tehát egyfajta elsőbbséget biztosít a dolog megszerzésére. A római jog is ismerte, egyfajta, az eladó javára szóló mellékegyezmény volt, amely alapján az eladó kiköthette, amennyiben a vevő a dolgot bármikor el kívánja adni, azt köteles az el-

adónak felajánlani, aki jogosult a dolgot a más által ajánlott vételáron megvásárolni.²

Az elővásárlási jog alapvető szabályait a Ptk.³ tartalmazza. Az elővásárlási jog alapulhat jogszabályon, vagy szerződésen, kiköthető ingó dolog és ingatlan esetén is. Kikötése nincs alakszerűséghez kötve, ahogy a jogról való lemondás sem. Bárki javára alapítható, tipikusan a korábban megkötött adásvételi szerződés eladója az elővásárlási jog jogosultja.⁴

Az elővásárlási jog szólhat határozott és határozatlan időre, eltérő rendelkezés hiányában határozatlan időtartamra jön létre, amely rendes felmondással megszüntethető, azonnali hatállyal bármikor felmondható. A határozott időre szóló elővásárlási jog kikötött időtartam leteltével megszűnik, rendes felmondással nem szüntethető meg.⁵

Az elővásárlási jog kizárólag adásvételi szerződés esetén gyakorolható, ahhoz kapcsolódó jogosultság. Más szerződés, például csere, vagy ajándékozási szerződés esetén nem köti a tulajdonost. Egyes esetekben azonban még adásvétel esetén sem érvényesül az elsőbbség, ha közös tulajdonban lévő dologról van szó. Ilyenkor a tulajdonostársat csak harmadik személlyel szemben illeti meg az elővásárlási jog. Ha az egyik tulajdonostárs akarja eladni a tulajdoni hányadát, elővásárlási jog csak akkor illeti meg a tulajdonostársakat, ha a vételi ajánlat a tulajdonostársak körén kívül álló személytől érkezik. Ha azonban a tulajdoni hányadát valamely tulajdonostársának kívánja eladni, nem érvényesülnek az elővásárlási jog szabályai.⁶

A Ptk. általános szabályaihoz képest az Fftv.-ben találjuk a földek értékesítése esetére irányadó részletszabályokat, melyeknek legfontosabb elemei az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

² MARTON Géza: *A római magánjog*, „MÉLIUSZ” Könyvkereskedés, Debrecen 1943, 234. oldal, 518. pont

³ Ptk. 6:221.§-6:223.§

⁴ Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényhez

⁵ TÓKEY Balázs: *Az elővásárlási jog a Ptk.-ban*, <https://jogaszvilag.hu/szaklap/polgari-jog/2016-6-5/az-elovasarlasi-jog-a-ptk-ban> (letöltés ideje: 2018. március 5.)

⁶ Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényhez, valamint BDT2009. 1977.

¹ A Fehérgyarmati Járásbíróság bírósági titkára

III. A mező- és erdőgazdasági hasznosítású földekre vonatkozó elővásárlási jog

III.1. Az elővásárlásra jogosultak

Az Fftv. szerint a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld (és tanya⁷) eladása esetén elővásárlási jog illeti meg sorrendben az alábbi jogosultakat:

1. Első helyen jogosult az elővásárlásra a magyar állam a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében.

2. Őt követi közös tulajdonban álló föld nem tulajdonostárs számára történő eladás esetében a földműves tulajdonostárs.

3. Harmadik helyen jogosult a földet használó olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak, helyben lakónak minősül, vagy akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

4. A szántó, rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves következik, aki a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 1 éve állattartó telepet üzemeltet, és a tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása, továbbá szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja a földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítás és feldolgozása, vagy ökológiai gazdálkodás folytatása.

5. Ezt követően jogosult az olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, majd

6. az olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.

7. Legvégül jogosult az olyan földműves is, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

A 2., valamint a 4.-7. pontban meghatározott jogosulti csoportokon belül több jogosult esetében elsőbbsége van a családi gazdálkodónak, illetve a gazdálkodó család tagjának, őt követi a fiatal földműves, és utolsó helyen áll a pályakezdő gazdálkodó.⁸

Egy, a helyben lakás vizsgálatának körében hozott kúriai döntés szerint a földhivatalnak nem kötelessége a lakcímnnyilvántartás közhitelességéhez fűződő vélelem megdöntése, nincs jogosultsága vizsgálgatni arról, hogy az elővásárlásra jogosult ténylegesen hol lakik, eljárása során csak a lakcímnnyilvántartás közhiteles adataira támaszkodhat. Ezért nem kötelezhető a földhivatal arra, hogy megvizsgálja, az elővásárlásra jogosult rendszeresen tartózkodik-e a lakcímkártyáján feltüntetett, bejelentett lakcímen, nem csak az év egy részében, és egy másik településen található ingatlanából nem kizárólag a gazdasági társaság ügyeinek intézése történik, hanem a családi és magánélete is ehhez az ingatlanhoz kötődik.⁹

Az Fftv. szerint nem áll fenn azonban az elővásárlási jog

- a) a közeli hozzátartozók közötti adásvétel;
- b) a közös tulajdon megszüntetését eredményező tulajdonostársak közötti adásvétel;
- c) a mezőgazdasági termelők gazdaságátadási támogatása feltételeként megvalósuló adásvétel;
- d) a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat által közfoglalkoztatás, szociális földprogram és településfejlesztés céljából kötött adásvétel; valamint
- e) rekreációs célú földszerzés esetén.¹⁰

A közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos kivétellel összefüggésben a Kúria egy döntésében

⁸ Fftv. 18.§ (1)-(4) bekezdései

⁹ KGD2017. 174.

¹⁰ Fftv. 20.§

⁷ Fftv. 3.§ (1) bekezdés

kifejtette, hogy a közös tulajdon megszüntetésének az tekinthető, amikor az adott ingatlanon fennálló közös tulajdon véglegesen megszűnik, és egy tulajdonosa lesz az érintett ingatlanok. Amennyiben az adásvétel eredményeként csak kevesebb tulajdonosa lesz az ingatlanok, az adásvétel nem eredményezi a közös tulajdon megszüntetését, ezért nem áll fenn elővásárlási jogot kizáró ok, szükség van az elővásárlásra jogosultakkal való közlésre, és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására.¹¹ Ha tehát egy közös tulajdonban lévő földnek csupán egy meghatározott tulajdoni illetőségét kívánja megvenni egy másik tulajdonostárs, úgy, hogy a földnek ezt követően is több tulajdonosa marad, a kivétel nem érvényesül, és meg kell kezdeni az Fftv. által meghatározott eljárást. A nem földnek minősülő ingatlanokkal összehasonlítva azt tapasztalhatjuk, hogy a közös tulajdonban lévő föld eladására szigorúbb szabályok vonatkoznak akkor is, ha tulajdonostársak között kerül sor az adásvételre.

III.2. Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárás a jegyző előtt

A föld tulajdonjoga megszerzésére irányuló eljárást az Fftv. részletesen rögzíti,¹² melynek legfontosabb szabályai az alábbiak. A vételi ajánlat közlésének speciális szabályaként jelenik meg, hogy a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, méghozzá közokirati, vagy teljes bizonyító erejű magánokirati formában. Egységes okiratnak minősül az olyan szerződés, amely tartalmazza a feleknek a szerződés létrejöttére irányuló nyilatkozatait, a szerződés lényeges tartalmi elemeit, magában foglalja továbbá a felek által meghatározott valamennyi kikötést, és feltételt.¹³

Itt jegyezném meg, hogy az általános szerződés-kötési gyakorlat szerint a tulajdonos és a vételi

ajánlatot tevő harmadik személy általában megköti a szerződést, és abban rögzítik, hogy annak hatálya csak az elővásárlásra jogosult nemleges nyilatkozatától függően fog beállni, vagy az elővásárlási jog gyakorlása esetén fog megszűnni. Ezt követően a tulajdonos, mint eladó az adásvételi szerződést küldi meg az elővásárlásra jogosultnak, aki amennyiben azt elfogadja, vele jön létre az adásvételi szerződés. A bírói gyakorlat az ilyen felfüggesztő, vagy bontó feltételt tartalmazó szerződés közlését lényegében elfogadja.¹⁴ Született olyan bírósági határozat is e körben, amely a szerződés megküldését a vételi ajánlat-közlés technika- ilag legegyszerűbb kivitelezési módjának tekinti.¹⁵

A bírói gyakorlat elfogadja tehát azt a megoldást, hogy a tulajdonos a már írásba foglalt és aláírt adásvételi szerződés megküldésével tesz eleget a közlési kötelezettségének, és ajánlatként azt szabályszerűen közli az elővásárlásra jogosulttal. Ilyen esetben a szerződés az elővásárlásra jogosult vonatkozásában nem tekinthető hatályosnak, a szerződés az elővásárlásra jogosulttal szemben eladási ajánlatnak minősül, hatálybalépése pedig az elővásárlásra jogosult nyilatkozatától függ.¹⁶ Szabályszerű továbbá az ajánlat közlése akkor is, ha a tulajdonos az előszerződést küldi meg a tulajdonostársnak, amennyiben az adásvételi szerződés az előszerződésben foglalt tartalommal jön létre.¹⁷

A föld tulajdonosának a fenti gyakorlathoz hasonlóan az Fftv. alapján magát az adásvételi szerződést - a felek aláírásától számított 8 napon belül – kell az elővásárlási jog jogosultjaival közölnie, méghozzá a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton, a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel.

A közzététel iránti kérelmet erre rendszeresített formanyomtatványon kell benyújtani a jegyző részére, aki az elővásárlásra jogosultak értesítése céljából a hirdetményi úton történő közlés tényéről a magyarorszag.hu kormányzati honlapon tájékoz-

¹¹ Kúria Kfv. 37.471/2015/5. számú közigazgatási ügyben hozott határozata

¹² Fftv. 21.§-30.§-ai

¹³ A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 16.§ (1) bekezdése

¹⁴ EBH2004. 1023.

¹⁵ BH1999. 63.

¹⁶ PJD2017. 21.

¹⁷ BH1995. 568.

tatót köteles közzétenni a szerződés kifüggesztésének napján.¹⁸

Az adásvételi szerződést 4 eredeti példányban kell benyújtani a jegyzőnek, amelyek közül egy példánynak biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon kiállítottnak kell lennie.¹⁹ A biztonsági okmányon elkészített okirat minden oldalát folyamatos sorszámozással kell ellátni, és a lapokat úgy kell összefűzni, hogy az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.²⁰

Az adásvételi szerződésnek a vevő részéről tartalmaznia kell bizonyos kötelezettségvállaló nyilatkozatokat is, vagy pedig azokat külön okiratként az adásvételi szerződéshez kell csatolni. Ilyen vállalás például, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, a földet 5 évig más célra nem hasznosítja. Szükséges továbbá arra vonatkozó nyilatkozat, hogy nincs földhasználati díjtartozása, valamint a szerzést megelőző 5 éven belül nem került megállapításra, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló szerződést kötött.²¹

Az elővásárlási jog jogosultja az adásvételi szerződésnek a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztését követő napjától számított 60 napos jogvesztő határidőn belül a jegyzőnél személyesen tehet elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Természetesen lemondásnak minősül, ha az elővásárlásra jogosult a határidőn belül nem nyilatkozik. A jegyzőnek kötelessége az elfogadó jognyilatkozat személyes átvételekor az elővásárlásra jogosult személyazonosságának ellenőrzése, továbbá az elővásárlásra jogosultat nyilatkoztatnia kell arról, hogy az elfogadó jognyilatkozaton szereplő aláírását a saját

kezü aláírásának ismeri-e el. Ha megállapítja, hogy az elfogadó nyilatkozat az azt átadó elővásárlásra jogosulttól származik, ezt a tényt az elfogadó nyilatkozaton az aláírásával igazolja, és azt átveszi. Ha azt állapítja meg, hogy az elfogadó nyilatkozat nem az azt átadó személytől származik, megtagadja az átvételt, és ennek tényét, illetve okát rögzíti az elfogadó nyilatkozaton.

Az elfogadó nyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni, és meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá ha az elővásárlási jog törvényen alapul, akkor azt is, hogy mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát. Tartalmaznia kell továbbá az említett kötelezettségvállaló nyilatkozatokat, vagy azokat külön okiratban kell a nyilatkozathoz csatolni, az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokkal együtt. Fontos, hogy az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljeskörűen elfogadja.

Az elfogadó nyilatkozat érvényességével kapcsolatban kimondta a Kúria, hogy a vételi ajánlatban a vételáron kívül a szerződéskötésre vonatkozóan további feltételek is meghatározhatók. Ilyen esetben az elővásárlás jogával élő jogosultnak – hasonlóan a nem földnek minősülő ingatlanok esetében - ezeket a feltételeket is el kell fogadnia ahhoz, hogy az ajánlat teljes terjedelemben elfogadottnak minősüljön. Körültekintően kell azonban értékelni, hogy mik lehetnek ezek a feltételek. Egy konkrét ügyben a vételi ajánlat a vételár megjelölésén túl tartalmazta, hogy a vevő az eladók hozzájárulásával már korábban birtokba vette az ingatlant és ettől kezdve szedi a hasznait, viseli a vele járó terheket, mellyel összefüggésben művelési költsége keletkezett. Az elővásárlási jogával élni kívánó helyben lakó jogosult azonban a vételi ajánlatot azzal fogadta el, hogy csak a vételárat fizeti ki, arra hivatkozással, hogy azon felül más költséget az eladóknak nem kell megfizetni. A Kúria megállapította, hogy a talajművelési munkálatok ellenértéke nem a vételár részeként került meghatározásra a vételi ajánlatban, és nem jelölte meg a vételi ajánlat azt sem, hogy a költségeket

¹⁸ Az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közzétételére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdése és 13.§ (1) bekezdése

¹⁹ Fétv. 17.§ (1) bekezdése

²⁰ A föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásának szabályairól szóló 47/2014. (II.26.) Korm. rendelet 1.§ (5) bekezdése

²¹ Fftv. 13.§ (1) bekezdés

kinék a részére kell megfizetni. Az elővásárlásra jogosult a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatában alappal utalt arra, hogy a talajművelési munkák ellenértéke az eladók és a vételi ajánlatot tevő személy egymás közötti jogviszonyában merült fel, arra tekintettel, hogy a vételi ajánlatot tevő személy a földterületet évek óta használta és annak hasznait is szedte. A Kúria szerint az eladók, illetve a vételi ajánlatot tevő személy jogviszonyában felmerült költségeknek a vételi ajánlatban való szerepeltetése az elővásárlási jogosultak kijátszásához vezethet, mert az elővásárlásra jogosultak számára sem a munkák mértéke, sem azok valóságos költsége, sem pedig azoknak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatása nem ellenőrizhető. Kimondta, az a tény, hogy a korábbi ajánlatot tevőnek az eladókkal szemben más jogviszony alapján követelése van, nem hathat ki a többi elővásárlásra jogosultra.

A fentiekkel összefüggésben rögzítette a Kúria azt is, hogy amennyiben az eladók az ingatlan értékesítése miatt megszűnő haszonkölcsön-szerződés alapján esetleg őket terhelő költséget akartak áthárítani az elővásárlási joggal élő új tulajdonosra, akkor ezt kifejezetten megjelölve, a vételárba foglaltan érvényesíthették volna. Ha sorrendben előrébb álló elővásárlási jogosult hiányában az adásvételi szerződést mégis a vételi ajánlatot tevő harmadik személlyel kötötték volna meg, úgy ez utóbbi az általa már megfizetett költséget a vételárba történő beszámítással teljesíthette volna.²²

III.3. Más törvényen alapuló elővásárlásra jogosultakkal való közlési kötelezettség

Külön kiemelést érdemel, hogy az eladónak az adásvételi szerződést a más törvényen és a megálapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival közvetlenül is közölni kell. Tipikusan előforduló eset a közös tulajdonban lévő ingatlan esetében a tulajdonostársat a Ptk. alapján megillető elővásárlási jog. A közlési kötelezettség a gyakorlatban azt jelenti, hogy az adásvételi szerződésnek a nem biztonsági okmányon szerkesztett példányát, annak

aláírásától számított 8 napon belül az elővásárlási jog jogosultja részére postai úton is meg kell küldenie, vagy az átvétel igazolása mellett személyesen átadnia. Fontos azonban, hogy a joghatályos közlésnek ebben az esetben is az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése minősül. Az elővásárlási jog jogosultja (mint társtulajdonos) tehát elővásárlási jogát a kifüggesztés időtartama alatt gyakorolhatja az általános szabályok szerint, azaz a jegyzőhöz személyesen benyújtott legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt jognyilatkozattal.²³

A speciális közlési kötelezettség érdekessége, hogy az eladót nem terheli olyan jogszabályi kötelezettség, amely alapján köteles lenne igazolni, hogy a közlési kötelezettségének eleget is tett. Ezzel összhangban amennyiben például a földművesnek minősülő vevőnek az Fftv. alapján fennálló elővásárlási joga megelőzi a társtulajdonosnak a Ptk. alapján megillető elővásárlási jogát, nem alkalmazhatóak a Vhr. 75. § (2) bekezdésében foglaltak sem. A vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez nem kell igazolni, hogy a tulajdonos a társtulajdonost írásban is felhívta elővásárlási jogának gyakorlására, mivel ebben az esetben a társtulajdonosnak nincs elővásárlási joga a földművesnek minősülő vevővel szemben.²⁴

A fentiekben túl egy másik ügyben vizsgálta a Kúria azt a kérdést is, hogy a társtulajdonosi minőségnek az elfogadó nyilatkozat hatályossága szempontjából mikor kell fennállnia. Kimondta, hogy a társtulajdonosi minőség nem más, mint egy elővásárlási jogot keletkeztető körülmény, amelynek az elfogadó nyilatkozat megtételének időpontjában kell fennállnia, amennyiben ez a szerződés közlésének kezdő napjától számított 60 napos jogvesztő határidőn belül megtörténik. Ebből kiindulva nincs jogi jelentősége például annak, hogy az ajánlat közlésekor az elfogadó nyilatkozatot tevő még nem volt az ingatlan tulajdonosa, kérelme a tulajdoni lapon még széljegyként sem szerepelt.²⁵

²³ Fétv. 17.§ (2)-(3) bekezdései

²⁴ Debreceni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság K. 27.665/2015/13. számú közigazgatási ügyben hozott határozata

²⁵ Kúria Kfv. 37.388/2016/6. számú közigazgatási ügyben hozott határozata

²² BH2016. 205.

III.4. Eljárás a jegyző közreműködése után

A jegyző a 60 napos határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve az átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint az elfogadó nyilatkozatokkal együtt megküldi az eladónak. Amennyiben a szerződéshez szükség van a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására, jóváhagyás végett utóbbinak is megküldi.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést és az elfogadó nyilatkozatot ellenőrzi aszerint, hogy megfelel-e az érvényességi és hatályosulási feltételeknek. A vizsgálat alapján 15 napon belül döntést hoz, melyben vagy megtagadja a jóváhagyást, vagy a szerződést jóváhagyja. Ha nem állnak fenn a jóváhagyás megtagadásának esetei, és több elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó nyilatkozatot, a jogosultakat az Fftv. által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, és arról jegyzéket készít. Ezt követően a jegyzékkel és a rendelkezésére álló okiratok másolatának megküldésével haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából.

A helyi földbizottság a megkeresés beérkezésétől számított 15 napon belül adja ki az adásvételi szerződés jóváhagyásának megadásához, vagy megtagadásához szükséges állásfoglalását. Véleményt nyilvánít az ajánlattevő személy, valamint az elővásárlási nyilatkozatot tevő személyek szerzéséről. Támogatásának hiányában a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyhatja jóvá a szerződést, de ha támogatja a szerződés jóváhagyását, a mezőgazdasági igazgatási szerv csak az Fftv. által tételesen felsorolt esetekben tagadhatja meg a jóváhagyást (például az adásvételi szerződés, vagy az elfogadó nyilatkozat alaki, vagy tartalmi hibái, hiányosságai miatt).

A helyi földbizottság az adásvételi szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján értékeli. Az értékelés szempontjainál kiemelt jelentőséggel bír például annak vizsgálata, hogy az adásvételi szerződés alkalmas-e a tulajdonszerzési korlátozás megkerülésére, a szerződés szerinti vevő, illetve az elővásárlásra jogosult alkalmasak-e az adásvételi szerződés, és a kötelezettségvállalá-

sok teljesítésére, a szerződéssel a jövőben visszaélészerű elővásárlási joggyakorlás lehetősége áll fenn, vagy esetleg indokolható gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célból szerezne meg a föld tulajdonjogát.

Fontos megjegyezni, hogy a helyi földbizottság az értékelést azonos szempontok szerint, a jegyzékben szereplő összes elővásárlásra jogosult, és az adásvételi szerződés szerinti vevő vonatkozásában köteles elvégezni. Az értékelés természetesen nem zárja ki azt, hogy a helyi földbizottság több elővásárlásra jogosultat támogasson. Amennyiben azonban az értékelés alapján egyik elővásárlásra jogosulttal sem támogatja az adásvételi szerződés jóváhagyását, állást kell foglalnia abban, hogy az adásvételi szerződés szerinti vevővel támogatja-e a jóváhagyást.

Amennyiben a helyi földbizottság nemleges állásfoglalást ad ki, a mezőgazdasági igazgatási szerv ehhez kötve van, ilyen esetben a szerződést nem hagyhatja jóvá. Ha a helyi földbizottság pozitív állásfoglalást ad ki, akkor a szerződés jóváhagyását megtagadhatja, ugyancsak az Fftv.-ben tételesen felsorolt esetekben. Amennyiben nem ad ki állásfoglalást, a mezőgazdasági igazgatási szerv egy alkalommal - újabb 15 napos határidő kitézésével - felhívja a helyi földbizottságot annak kiadására. Ha ezt követően sem ad ki állásfoglalást, meg kell tagadnia a jóváhagyást.

Előfordulhat, hogy az adásvételi szerződéshez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása (például a magyar állam tulajdonszerzéséhez, a magyar állam, és az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez, ajándékozás jogcímén történő átruházáshoz, közeli hozzátartozók közötti tulajdonjog átruházáshoz, közös tulajdon megszüntetésével tulajdonostársak közötti átruházáshoz), és több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult tett elfogadó jognyilatkozatot, vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára hozhatna jóváhagyó döntést. Ilyenkor az elővásárlásra jogosultak közül az eladó választhatja ki, hogy melyik jogosult lépjen az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe. A választási jog gyakorlására a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 8 napon belül hívja fel a

mezőgazdasági igazgatási szerv az eladót, akinek 15 napon belül kell teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan nyilatkoznia erről. Ha nem nyilatkozik, és a határidőn belül annak meghosszabbítását sem kéri, a határidő lejártát követő naptól számított 5 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv jelöli ki a vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat.

A helyi földbizottság állásfoglalását a települési önkormányzat jegyzője annak kézhezvételét követő 3 napon belül a települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján 5 napra kifüggeszti. Az állásfoglalás ellen - 5 napon belül - az eladó, a vevő, illetve a határidőben elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult a jegyzőhöz való benyújtás útján kifogást terjeszthet elő a települési önkormányzat képviselő-testületénél, amely az állásfoglalást megváltoztatja, ha annak kiadására az Fftv. megsértésével került sor, egyébként a kifogást elutasítja.²⁶ A név szerint ismert érdekelteket a jegyzőnek hivatalból kötelessége értesíteni,²⁷ amelynek megtörténtét megfelelően igazolja, ha a postakönyv szerint az állásfoglalás ajánlottan megküldésre került.²⁸

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja az adásvételi szerződést a jegyzék szerinti sorrend alapján első helyen álló, vagy a kijelölt elővásárlásra jogosulttal, akkor az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép. A jóváhagyásról a mezőgazdasági igazgatási szerv - a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül - döntést hoz, és ezzel egyidejűleg az adásvételi szerződést földhivatali bejegyzésre alkalmas záradékkal látja el. Döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, az elfogadó nyilatkozatot tett elővásárlásra jogosultakkal, valamint a helyi földbizottsággal. A döntés felülvizsgálata kizárólag bíróság előtt kezdeményezhető.

IV. Összefoglaló

²⁶ Fétv. 103/A.§ (1) – (2) bekezdései

²⁷ 17/2015. (VI. 5.) AB határozat 106-110. pontja

²⁸ KGD2018. 38.

A fentiekben megismertük a föld értékesítésére vonatkozó legfontosabb szabályokat az elővásárlási jog tükrében az adásvételi szerződés formai követelményeitől a vételi ajánlat közlésére vonatkozó speciális, a jegyző előtt lefolytatandó eljárásig.

A jogi szabályozás folyamatos változása azt mutatja, hogy még mindig sok kérdés felmerül a jogalkalmazásban, a gyakorlatban bevált módszerek azonban törvényi szinten szabályozva is megjelennek. Jó példa erre a Ptk. és annak gyakorlata, valamint az Fftv. normaszövege egyes részei összehasonlítása. A Ptk. ugyanis a vételi ajánlat közlését írja elő a tulajdonos kötelezettségének, az a gyakorlatban teljesíthető a tényleges szerződés, vagy akár az előszerződés megküldésével is. Utóbbi gyakorlatot követve a földforgalmi törvény konkrétan az egységes okiratba foglalt adásvételi szerződés megküldését írja elő.

MEGÁLLAPÍTÁSOK ÉS JAVASLATOK A ZÁRTKERTI INGATLANOK MŰVELÉS ALÓLI KIVONÁSA KAPCSÁN, KÜLÖNÖS TEKINTETTEL A HEGYKÖZSÉGI ÉRDEKEKRE

A jogalkotó az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 89/A. §-át a 2015. évi XLIV. törvény (a továbbiakban: Módtv.) 11. §-ával iktatta be, amely nem másról rendelkezett, mint a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának lehetőségéről. Ez kimondta, hogy a zártkerti ingatlan tulajdonosa 2016. december 31-ig kérheti az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő átvezetését. A későbbiekben ez a törvény adta lehetőség – a 2016. évi CLXXXVII. törvény 2. §-ával – meghosszabbításra került egészen 2017. december 31-ig. A cél e rendelkezés beiktatásával az volt, hogy a zártkerti ingatlanok kikerülhessenek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) tárgyi hatálya alól. Felmerül ugyanakkor ezzel kapcsolatban kérdések egész sora. Mi is tulajdonképpen a zártkert? Miért kellett lehetővé tenni a művelés alóli kivonásukat és milyen kapcsolatban állnak a hegyközségekkel? Mi valósult meg a rendelkezésekből a gyakorlatban? Ezeket a kérdéseket próbálom röviden megválaszolni a következő fejezetekben.

Mik a zártkertek és miért engedélyezték egyszerűsített művelés alóli kivonásukat?

A zártkert első fogalmát az 1967. évi IV. törvény adta meg, amely szerint a zártkert a község (város) külterületének nagyüzemileg nem művelhető, elkülönített része.¹¹⁴ Amint a jogszabály évszámából kitűnik, a zártkert a szocializmus produktu-

ma. A mezőgazdasági termelőszövetkezeti rendszer háztáji gazdaságának fontos színterét képezte, amelyen azon zöldségek és gyümölcsök termesztését kívánták megvalósítani, amelyeket a mezőgazdasági termelőszövetkezetek a nagyüzemi struktúrában nem voltak képesek megtermelni. Ennek megfelelően látható, hogy a zártkert mezőgazdasági föld, amelynek szabályozását a szocializmusban a földjog és a termelőszövetkezeti jog, a rendszerváltozást követően pedig az agrárjognak kellett, illetve kell magára vállalnia.

Jogrendszerünkben a zártkert kategóriájával az ingatlan-nyilvántartás részét képező tulajdoni lapokon találkozhatunk. A zártkert az ingatlan fekvésének egyik lehetséges meghatározása, mégpedig a belterület és a külterület mellett. Azaz egy ingatlan - fekvése szerint - belterületen, külterületen vagy zártkerti területen kaphat helyet. Mivel a zártkertet a mezőgazdaság szocialista átszervezése során alakították ki a háztáji gazdaság tipikus színterékként, így azokat mezőgazdasági földként művelési ágaknak megfelelően kellett, illetve kell nyilvántartani. Annálfogva, hogy eredeti rendeltetésük azon javak megtermelésére irányult, amelyet a mezőgazdasági termelőszövetkezetek nem voltak képesek előállítani, túlnyomórészt kert, szőlő és gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott földterületekről beszélhetünk.

Ameddig egy ingatlan a művelési ágak valamelyikében van nyilvántartva, addig az Fftv. rendelkezései irányadóak rá nézve: ez azt jelenti, hogy a magyar földforgalmi rezsím földforgalmat korlátozó intézményei érvényesülnek vonatkozásában. Ennek az a következménye, hogy a mezőgazdasági föld adásvétele nem a polgári jog általános szabályai szerint alakul, hanem jóval szigorúbb, összetettebb és bonyolultabb, az agrárjogi szabályozás tárgykörébe eső speciális szabályok érvényesek rá. A zártkerti, valamely művelési ágban nyilvántartott ingatlan esetében a cél pontosan az volt, hogy lehetővé tegye a jogalkotó az ingatlan-adásvétel klaszszikus polgári jogi szabályaihoz való visszatérést a szigorúbb agrárjogi szabályozásról. Ez akként lehetséges, hogy a művelés alól kivett területként nyilvántartott ingatlan már nem minősül mezőgazdasági földnek, így az Fftv. hatálya sem terjed ki rá.

Adódik a kérdés: mi volt az oka, hogy a jogalkotó úgy döntött, hogy lehetővé teszi egy rendkívül leegyszerűsített, gyors és ingyenes eljárás kereté-

¹¹³ V. évesjoghallgató

¹¹⁴ 1967. évi IV. törvény, 26. § (1) bekezdés

ben a zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területre történő átvezetését? Ez abban keresendő, hogy már az 1970-es évek szocialista időszakában kezdetét vette egyfajta funkcionális átalakulás ezen területeket illetően, amely napjainkig is tart.¹¹⁵ A zártkerteket az esetek nem elhanyagolható, sőt talán túlnyomó részében nem mezőgazdasági földként hasznosították. Sokak hétvégi házat építettek az ingatlanon, üdülési célokra használták, illetve voltak olyanok, akik életvitelszerűen ki is költöztek a zártkerti ingatlanra, a mezőgazdasági művelést pedig teljesen elhanyagolták. Ezért indokolt volt a zártkerti ingatlanok meghatározott része, de nem valamennyi vonatkozásában, hogy a jogi viszonyokat összhangba állítsák a valós életviszonyokkal: a jogilag mezőgazdasági földnek minősülő, de a valóságban már ekként nem hasznosított ingatlanokat kivezessék a speciális agrárjogi szabályozás hatálya alól. Ez meg is történt azon zártkerteket illetően, amelyek kapcsán 2017. december 31-ig a tulajdonos élt a művelés alóli kivonás jogszabály által biztosított lehetőségével és kérelmének a járási földhivatal helyt adott. A szabályozás elérte a célját, csak éppen azzal nem számoltak, hogy a ténylegesen mezőgazdasági földként használt ingatlan is kivonhatták a művelés alól, ezáltal előidézve a felvázolt probléma inverzét: a jogilag mezőgazdasági földnek nem minősülő, művelés alól kivett területet a valóságban ténylegesen tovább művelhették. Ha az adott zártkert szőlő művelési ágban volt nyilvántartva, ez felveti esetleges kapcsolatát valamely hegyközséggel, amely számos ellentmondást és problémát hordozhat magában.

A hegyközségekkel való kapcsolat

A hegyközségek egységes szabályozása Magyarországon első ízben a mezőgazdaságról és mezőrendőrségről szóló 1894. évi XII. törvénycikk VIII. fejezetében történt meg, tehát már a XIX. század végén tapasztalható volt az, hogy a hegyközségek a magyar jogrendszer különleges intézményeként a szőlő- és borágazat egyik pillérévé képezik. Amikorra a zártkertek megjelentek (az 1950-es évek végén), a hegyközségekre vonatkozó jogi

szabályozás már túl volt az első önálló hegyközségi törvényen, az 1929. évi XVII. törvénycikken. A két jogintézmény közötti kapcsolatot az teremti meg, hogy a zártkertek a szocializmus időszakában a szőlőtermesztésre szolgáló területek tipikus példaként tűntek fel, amelyek így mind a hegyközségekre, mind a szőlő- és borgazdálkodásra vonatkozó jogszabályok szabályozási tárgykörébe estek. Nincs ez másként ma sem, így a zártkertek művelés alóli kivonása szükségszerűen maga után vonta a szőlő- és borágazat jogforrásainak reagálását.

Ezek közül emelhető ki a Módtv. egyik rendelkezése, amely kimondta, hogy az ingatlan tulajdoni lapján fel kell tüntetni a borszőlő termőhelyi kataszterbe sorolt terület jogi jellegét.¹¹⁶ Ennek foganatosítása végett a NÉBIH-nek, mint a borszőlő termőhelyi katasztert vezető szervnek kell megkeresnie az ingatlanügyi hatóságokat, azaz a járási földhivatalokat. A Módtv. egésze 2015. május 2-án lépett hatályba, azonban a zártkerti művelés alóli kivonásra vonatkozó eljárások csak 2015. november 30-án indulhattak meg, amikor az eljárás lefolytatására vonatkozó részletes szabályok is hatályba léptek. E két időpont közötti megközelítőleg hét hónap szolgálhatott volna arra, hogy az említett borszőlő termőhelyi kataszterbe sorolt terület jogi jelleg feljegyzésére sor kerüljön, mielőtt az eljárások megindulnak. A későbbiekben láthatóvá fog válni, hogy ez a rendelkezés a hegyközségi érdekek egy fontos biztosítékául szolgált volna, hogy a zártkertek művelés alóli kivonása ne eredményezzen problémákat a hegyközségekben. Sajnálatos módon azonban elmondható, hogy a jogi jelleg feljegyzése a tulajdoni lapokra az esetek jelentős részében elmaradt, így a rendelkezés a neki szánt rendeltetést ezen eljárások vonatkozásában nem tudta betölteni.

¹¹⁵ A kertészek és a kertművelés szerepe és jövője III. - <http://epiteszforum.hu/a-kertsegek-es-a-kertmuveles-szerepe-es-jovoje-iii>

¹¹⁶ Módtv. 32. §: A hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény (a továbbiakban: Hktv.) 5. §-a a következő (7) és (8) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az ingatlan tulajdoni lapján jogi jellegként a borszőlő termőhelyi kataszterbe sorolt terület jogi jellegét fel kell tüntetni. A jogi jelleg feljegyzése érdekében a termőhelyi katasztert vezető szerv jogerős határozattal megkeresi az ingatlanügyi hatóságot.

(8) A termőhelyi katasztert vezető szerv dönt a borszőlő termőhelyi kataszterbe történő sorolás megszüntetéséről, ha annak feltételei már nem állnak fenn. A termőhelyi katasztert vezető szerv a jogerős határozatot megküldi az ingatlanügyi hatóságnak a borszőlő termőhelyi kataszterbe sorolt terület jogi jelleg ingatlan-nyilvántartásból történő törlése céljából.”

A jogalkotó csupán 2016. december 23-i hatálybalépéssel hozott olyan rendelkezést, amely a hegyközségek érdekeit fokozottan figyelembe vette, azaz a művelés alóli kivonásra vonatkozó eljárások már több mint egy éve folytak, amikor valós védelmi pillér született. Ez összefüggésben van az előző bekezdésben tárgyalt jogi jelleggel, hiszen a rendelkezés kimondta, hogy a borszőlő termőhelyi kataszterbe sorolt zártkertként nyilvántartott ingatlan művelés alóli kivonásához arra vonatkozó hegybírói igazolás szükséges, hogy az ingatlanon az ültetvényt kivágták.¹¹⁷ Az eljárásnak tehát ideális esetben akként kellett volna történnie, hogy a már korábban, a tulajdoni lapra feljegyzett borszőlő termőhelyi kataszterbe sorolt terület jogi jelleg a járási földhivatal számára jelzi, hogy az adott zártkerti ingatlan valamely hegyközséghez tartozik, azaz egy ültetvény kivágását tanúsító hegybírói igazolást is meg kell követelnie az eljárást lefolytató járási földhivatalnak ahhoz, hogy a művelés alól kivett területre történő átvezetés megtörténhessen. A gyakorlatban azonban ez nem így történt, hiszen a jogi jelleg tulajdoni lapra való feljegyzésének elmaradása azt implikálta, hogy a járási földhivatal nem volt tisztában azzal, hogy esetlegesen a zártkert egy hegyközség területéhez tartozik, így a hegybírói igazolást sem követelhetette meg. Ennek eredményeként pedig sor kerülhetett arra, hogy anélkül vonták ki művelés alól a zártkerti ingatlant, hogy az azon meglévő borszőlő-ültetvényt kivágták volna. Ez pedig átvezet minket a hegyközségi tagságból eredő kötelezettségek, valamint a művelési kötelezettség kérdéséhez.

A kötelezettségek kérdése

Problémaként az jelentkezik, hogy az a tulajdonos, akinek a szőlő művelési ágú zártkerti ingatlanját a járási földhivatal átvezette művelés alól kivett területre, a továbbiakban nem kívánja teljesíteni sem művelési kötelezettségét, sem a hegyközségi tagságból eredő kötelezettségeit, mint például az adatszolgáltatási vagy a hegyközségi járulék

¹¹⁷ A zártkertként nyilvántartott ingatlanok művelés alóli kivonásával kapcsolatban egyes törvények módosításáról szóló 2016. évi CLXXXVII. törvény 3. §-a egészítette ki a szőlőtermesztésről és a borgazdálkodásról szóló 2004. évi XVIII. törvény 4. §-át egy (4) bekezdéssel, amely ezt rendelte el.

fizetésére vonatkozó kötelezettségét, mégpedig annak ellenére, hogy az ingatlanon fennálló ültetvényt nem vágta ki. A művelési kötelezettség teljesítésének elmaradására hivatkozási alapul szolgálhat e tulajdonosok számára az, hogy a mezőgazdasági földet művelési ágának megfelelően kell hasznosítani: A művelés alól kivett terület vonatkozásában tehát ez a szabály már nem érvényesülhet. Ezt akár földvédelmi jogi művelési kötelezettségnek is nevezhetjük, hiszen a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 5. § (1) bekezdése mondja ki ezt a rendelkezést. A hegybírók számára azonban megfelelő védelmet nyújthat a szőlőtermesztésről és a borgazdálkodásról szóló 2004. évi XVIII. törvény (a továbbiakban: Bortv.) 13. § (1) bekezdése, amely a következőképpen rendelkezik: A borszőlőültetvényt az ültetvény rendeltetésének megfelelően kell megművelni. Ez felfogható egyfajta borjogi művelési kötelezettségként: ugyan az ingatlant már művelés alól kivették az ingatlan-nyilvántartásban, de az ültetvény még megtalálható rajta, így rendeltetése sem lehet más, minthogy azt megfelelően műveljék. Ez a borjogi művelési kötelezettség fennáll mindaddig, amíg a tulajdonos az ültetvényt nem vágja ki. Azért a kivágás mozzanatának van kötelezettségszünetítő hatása, és nem a művelés alól kivett területre történő ingatlan-nyilvántartási átvezetésnek, mert a tulajdoni lapon lévő ingatlanadatok csupán informatív hatállyal bírnak, ezáltal pedig nem szolgálhatnak kötelezettség keletkezésének vagy megszűnésének alapjául. A hegybírók így mindaddig kikényszeríthetik a kötelezettségeket, amíg a borszőlő-ültetvény kivágására nem került sor. Amikor ez megtörténik, akkor kellene elviekben a hegybírónak megkeresnie a NÉBIH-et, hogy az adott területet a borszőlő termőhelyi kataszterből töröljék. Ez, a hegybírók számára fontos rendelkezés lehet az utólagos orvoslása annak a mulasztásnak, hogy a borszőlő termőhelyi kataszterbe sorolt terület jogi jelleg feljegyzésére számos esetben nem került sor a tulajdoni lapokra. Ezáltal némiképpen kompenzálható a hegyközségi érdekek védelme, amely a művelés alóli kivonásra vonatkozó eljárások során nem élvezett prioritást annak köszönhetően, hogy az ültetvény kivágásáról szóló hegybírói igazolást nem tudták megkövetelni a járási földhivatalok a jogi jelleg tulajdoni lapon való feltüntetésének hiánya miatt.

Javaslatok

Az egyik sarkalatos pont, hogy mielőbb pótolják a borszőlő termőhelyi kataszterbe sorolt terület jogi jelleg feljegyzését a kataszterben megtalálható ingatlanok tulajdoni lapjára. Ez rendkívül lényeges lenne ahhoz, hogy a későbbiekben az ingatlanügyi hatóságok megfelelően tudják ellátni feladataikat. A feljegyzéseket teljesíteni lehetne tömegesen, egy algoritmus alapján, ahogy ez a Natura 2000 terület jogi jelleg feljegyzése során történt.

Mindenképpen megfontolandó lenne, hogy az agrárnyilvántartásokhoz való egységes hozzáférés biztosított legyen. Ha a járási földhivatalok el tudták volna érni a borszőlő termőhelyi katasztert, úgy ellenőrizhették volna, hogy az adott ingatlan a kataszterben megtalálható-e annak ellenére, hogy az erre vonatkozó jogi jelleg a tulajdoni lapon nincs feltüntetve. Ebben az esetben az eljáró ingatlanügyi hatóság megkövetelhetné volna az ültetvény kivágására vonatkozó hegybírói igazolást.

A harmadik javaslatom pedig a zártkerti ingatlanokra vonatkozik átfogóan. A zártkertek jelenlegi állapotukban alkalmatlanok arra, hogy egységes jogi szabályozás tárgyai lehessenek. Vannak ugyan mezőgazdasági földként művelt zártkertek, azonban vannak olyanok is, amelyek teljes mértékben elvesztették eredeti funkciójukat. A helyzet még tovább bonyolódott a művelés alóli kivonás megteremtésével, és az sem felejtendő el, hogy már a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 89. §-a kimondta, hogy ahol jogszabály zártkertre vonatkozó rendelkezést tartalmaz, ott a továbbiakban zártkerten a külterületi földet kell érteni. Azaz a zártkert tulajdonképpen „tetszhalott” állapotában generálja a folyamatos problémákat, amelyek csak tovább sokszorozódhatnak. Ennek kiküszöbölése érdekében indokolt lenne a zártkerti ingatlanok átvezetése belterületi vagy külterületi ingatlanokká. Ezáltal a zártkertet – mint ingatlan-nyilvántartási kategóriát – teljes egészében ki lehetne vezetni a magyar jogrendszerből, hiszen az már eredeti rendeltetését, hogy a háztáji gazdaság hangsúlyos színterét képezze, nem tudja teljesíteni. Ennek köszönhetően az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lapokon többet nem találkozhatnánk a zártkertekkel, így a jogszabályokban rendszertelenül feltűnő, zártkertekre vonatkozó rendelkezéseket is egytől-egyig hatályon kívül lehetne helyezni.

