

KÉNYSZER VAGY FENYEGETÉS ALATT*

Különleges telekkönyvi törlési perek a második bécsi döntés után

Joó László Ádám
PhD-hallgató (DE ÁJK)

1. Bevezetés

Az 1940. augusztus 30-án kihirdetett második bécsi döntés visszajuttatta Magyarországnak Erdély északi részét, valamint a tőle nyugatra és északra fekvő romániai területeket, összesen több, mint 43.000 km²-t. Az országgyűlés a román uralom alól felszabadult keleti és erdélyi országrésznek a Magyar Szent Koronához visszacsatolásáról és az országgal egyesítéséről szóló 1940. évi XXVI. törvénycikkben felhatalmazta a kormányt arra, hogy megtehesse mindazokat az intézkedéseket, amelyek a visszacsatolt terület egész jogrendszerének az ország fennálló jogrendszerébe való beillesztése végett szükségesek. A magánjogi joganyagot hatályba léptető jelentősebb rendeletek közé tartozott, és e tekintetben elsőnek számított a m. kir. minisztérium 1440/1941. M. E. számú rendelete (a továbbiakban: alaprendelet), amely a román uralom alól felszabadult keleti és erdélyi országrészekre terjesztette ki az ingatlanokra vonatkozó magánjogi jogszabályok, így többek között az osztatlan közös legelőkre, a vitézi telekre és a társasháztulajdonra vonatkozó törvények és rendeletek hatályát.¹

A kormány célja nemcsak a joganyag kiterjesztése volt, hanem a huszonkét év alatt – elsősorban a magyarság sérelmére – alkalmazott ingatlanpolitika eredményeinek részbeni orvoslása is, így az alaprendelet 6. §-a lehetővé tette polgári peres eljárás megindítását olyan esetekben, amelyekben 1918 és 1940 között ingatlan tulajdonjoga

* A tanulmány a Kulturális és Innovációs Minisztérium ÚNKP-22-3 kódszámú Új Nemzeti Kiválóság Programjának a Nemzeti Kutatási, Fejlesztési és Innovációs Alapból finanszírozott szakmai támogatásával készült.

¹ Kiemelendő, hogy 1926-ban a korábban Magyarországhoz tartozott területeken eltörölték a hitbizományokat, amelyekre a visszacsatoláskor már az 1936. évi XI. törvénycikk vonatkozott. Ennek és egyéb vonatkozó jogszabályoknak a hatályát is a fenti rendelettel terjesztették ki a keleti és erdélyi területekre. UJLAKI Miklós: *A magyar magánjog módosulásai Romániában*. Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1934. 103.

valamely román állami szerv közreműködése mellett szállt át.² Az egyik ügyben arra hivatkozott az alperes, hogy a kormány ezzel túllépte a törvényben kapott felhatalmazását. A kir. Kúria megállapította, hogy a

„keleti és erdélyi országrészekben főként magyar népiségű személyekkel szemben más vonatkozásokban is, de különösen ingatlan-vagyonuknak más népiségű személyek tulajdonába juttatása érdekében olyan állandó és sorozatos hatósági intézkedések, közvetlen és közvetett hatósági kényszer, ilyenekkel való közvetlen és közvetett fenyegetések fordultak elő, amelyek a magyar magánjog elveivel ellentétesek és amelyek hatása alatt létrejött jogügyletektől a magyar magánjog általános szabályai a jogérvényességet következetesen megtagadják.”³

Mintaként szolgált a Felvidék déli részén hatályos 3730/1939. M. E. sz. rendelet 2. §-a, valamint a Kárpátalja vonatkozásában kiadott 6050/1939. M. E. sz. rendelet 3. §-a, amelyek hasonló rendelkezéseket tartalmaztak, a következő évben pedig a 2810/1942. M. E. sz. rendeletet (24. §) bocsátotta ki a kormány a Délvidékre kiterjedő hatállyal, szintén ebből a célból.

Az alaprendelet nemcsak számos eljárás megindítását eredményezte, hanem a jogászok heves vitáját is, ami a kor jogi témájú folyóirataiban követhető végig. Számos részletszabály, amelyeket nem tartalmaztak a rendeletek, a bírósági határozatokban kristályosodott ki, akár a kir. Kúria előtti eljárásban.⁴ A visszatért országrészek 1940-ben újjászervezett bíróságainak dokumentumai – habár az érintett romániai levéltárak fondjegyzékei szerint részben fennmaradtak – a Nemzeti Levéltárakról szóló 16/1996. számú román törvény 6. számú melléklete alapján – a többi bírósági irathoz hasonlóan – keletkezésüktől számított kilencven évig nem kutathatók. Kivételt képez a máramarosszigeti kir. törvényszék, amely 1941. április 1-jétől a debreceni kir. ítélőtábla kerületéhez tartozott, így csekély mennyiségű irata megtalálható a Magyar Nemzeti Levéltár Hajdú-Bihar Vármegyei Levéltárában. Mindezekből következően e tanulmányom primer forrásait főként a Magyar Nemzeti Levéltár Országos Levéltárában leltem fel,

² Nem értek egyet Tóth-Bartos Andrással abban, hogy az alaprendelet 6. (és e tanulmányban nem tárgyalt 7.) szakasza a román földreform (agrárreform) során végrehajtott kisajátítások orvoslását szolgálta volna. A jogszabály szövege szerint csak az ingatlan elidegenítésére vagy megterhelésére vonatkozóan *kötött jogügylet* támadható meg, abban az esetben, ha a fél a *jogügyletet* a meghatározott megtámadási okok valamelyikének hatására *kötötte meg*. Ebből következik, hogy a földreform alapjául szolgált kisajátítások, amelyek egyoldalú hatósági határozatokban öltöttek testet, e szakasz alapján nem voltak megtámadhatók. A földreform felülvizsgálatát a kormány gondos előkészítés után akarta elvégezni, aminek politikai okai is voltak. TÓTH-BARTOS András: Birtokpolitika Észak-Erdélyben, 1940–1944. *Korall Társadalomtörténeti Folyóirat*, 2012/47. 101–125.; BENKŐ Levente: Magyar nemzetiségi politika Észak-Erdélyben (1940–1944). *Pro Minoritate*, 2002/ősz, 27–30.

³ Ezen ügyletek „fenntartása tehát ellenkeznék a magyar magánjognak nemcsak egyes rendelkezéseivel, hanem annak egész szellemével is.” NIZSALOVSKY Endre et al. (szerk.): *Grill-féle Új Döntvénytár*. XXXV. kötet. Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1943. 149–150.

⁴ Joó László Ádám: Egy rendelet – több ezer eljárás. In: KARLOVITZ János Tibor (szerk.): *Jogok és lehetőségek a társadalomban*. Komárno, International Research Institute s.r.o. 2020. 48–56.

a kir. Kúria telekkönyvi ügyei között. Elsősorban arra fordítottam figyelmet, hogy a felpereseket milyen körülmények vezették az ingatlanaik elidegenítésére, a bíróságok hogyan értelmezték a vonatkozó jogforrásokat, és a bírói gyakorlat mennyiben járult hozzá a rendeletek kiegészítéséhez. Megpróbáltam elhatárolni egymástól az alább ismertető megítélési okokat az egyes ítéletek összehasonlítása után, és meghatározni azok tartalmát, a jogalkotói célból kiindulva. Jelen tanulmányomban az elsődleges forrásnak tekintett jogforrások és bírósági határozatok mellett a szakirodalomra támaszkodva szeretnék valós képet adni a különleges, telekkönyvi törlési perekről, nyolc évtized távlatából. E munka szerves részét képezi egy nagyobb, a magánjog változásának egészét vizsgáló kutatásnak.

2. A 6. § rendelkezései

Telekkönyvi törlési pereket már a Telekkönyvi Rendtartás 1855. évi magyarországi és 1870-es erdélyi bevezetése óta lehetett indítani,⁵ ugyanis a 148. § az eredeti érvénytelenségben szenvedő bejegyzések esetében is megengedte. Azonban az Optk.-nak és a magyar magánjognak a bejegyzések alapjául szolgáló jogügyletekre vonatkozó érvénytelenségi okait (kényszer, fenyegetés, megtévesztés stb.) a második bécsi döntés után orvosolni kívánt bizonyos jogsérelmekre eredeti formájukban nem lehetett alkalmazni,⁶ ezért szükségessé vált az alaprendelet 6. §-ának megalkotása. Ez lehetőséget biztosított a károsodott félnek arra, hogy a visszacsatolt országrészen fekvő ingatlan elidegenítésére vagy megterhelésére vonatkozóan az 1918. október 28-tól 1940. szeptember 15-ig terjedő időben⁷ (az őszirózsás forradalom kezdete, valamint Csehszlovákia megalapítása⁸ és az említett terület visszafoglalása között) kötött jogügyletet megtá-

⁵ HOMOKI-NAGY Mária: Adalékok a telekkönyvi jog történetéhez. In: GELLÉN Klára (szerk.): *Honori et virtuti. Ünnepi tanulmányok Bobvos Pál 65. születésnapjára*. Szeged, Iurisperitus, 2017. 144.; Mária HOMOKI-NAGY: Private Law in Transylvania as Part of the Habsburg Monarchy. *Acta Universitatis Sapientiae, Legal Studies*, Vol. 9., No. 2. (2020) 324.; BALOGH Judit: A magánjog átalakításának 1848-as kísérlete és az osztrák jog uralma. *Jogtudományi Közöny*, 1999/10. 412.; Judit BALOGH: Österreichisches Recht in Ungarn und in Siebenbürgen – Westeuropäische Einflüsse auf die ungarische Zivilrechtskodifikation im 19. Jahrhundert. In: Martin F. POLASCHEK – Anita ZIEGERHOFER (Hrsg.): *Recht ohne Grenzen. Grenzen des Rechts*. Frankfurt/M. usw, Peter Lang, 1998. 127.

⁶ Ugyanis olyan esetekre, amelyekben az állam valamely szerve akár közvetetten, a jogszerző fél tudta nélkül hatott az elidegenítőre, korábban nem volt példa. Az Optk.-t e részében 1941-ig kellett alkalmazni a visszatért erdélyi területen, míg Biharban, Szatmárban és Máramarosban 1861 óta érvényesült a magyar magánjog.

⁷ Az elidegenítő abban az esetben is indíthatott pert, ha az ingatlant már a meghatározott időszak alatt szerezte, és nem előtte. Joggyakorlat. *Erdélyi Jogélet*, 1944/3. 39. A zilahi kir. törvényszék ezzel elmentéses bírói gyakorlatra utalt az egyik ítéletében, amely összhangban áll Fekete Dezső budapesti ügyvéd értelmezésével. Magyar Nemzeti Levéltár Országos Levéltára (a továbbiakban MNL OL), Igazságügyminisztériumi levéltár, K 583 Egyesített Királyi Kúria Általános iratai (1882–1944)(a továbbiakban: K 583), 214. cs. 5. t., P. VII. 1970/1944/36. FEKETE Dezső: *Az erdélyi ingatlan és kártalanítási perek magyarázata*. Nagyvárad, »Grafika« Nyomdai Müintézet, 1941. 20.

⁸ Az említett négy, hasonló tárgyú rendeletben egyaránt 1918. október 28. szerepel kezdő dátumként, feltehetően azért, mert ekkor kezdődtek a történelmi Magyarország területének felosztására tett tényleges törekvések.

madja, és az ilyen jogügyleten alapuló telekkönyvi bejegyzés törlése iránt keresetet nyújtson be az illetékes bírósághoz *azon az alapon is*, hogy a fél az ügyletet a) súlyos anyagi vagy más károsodással fenyegető és a jogszerző fél érdekét szolgáló hatósági intézkedés, vagy b) más hatósági közvetlen vagy közvetett kényszer, vagy c) valamely kényszerítő hatósági intézkedés kieszközlésével való fenyegetés hatása alatt kötötte meg. Ezen bekezdést akképp értelmezte a marosvásárhelyi kir. törvényszék, hogy a *súlyos anyagi vagy más károsodással fenyegető és a jogszerző fél érdekét szolgáló* feltétel nem csak az a), hanem a b) és a c) esetre is vonatkozik.⁹ Ezzel szemben a marosvásárhelyi kir. ítélőtábla rámutatott arra, hogy

„[a] 6. § első bekezdésének nyilván az a célja, hogy mindazok, akik az ott megjelölt időköz alatt nem józanul megfontolva, önszántukból, minden melléktekinet nélkül idegenítették el ingatlanukat, azt visszaszerezhessék természetesen a vételár értékének visszatérítése mellett. Ez a cél pedig nem lenne elérhető akkor, ha pld. az elidegenítő felet kiutasították, de az ingatlanért megkapta a valódi értéket, s egyébként sem mutatható ki semmiféle károsodása. Ily esetben az ingatlanát elidegenítő fél jogsegély nélkül maradna, noha esetleg egyetemes nemzeti érdek is fűződne ahhoz, hogy az ősi ingatlan az esetleges nem kívánatos elem tulajdonából visszakerüljön az arra jogosított tulajdonába.”

Ez utóbbi értelmezést a kir. Kúria is elfogadta.¹⁰

A kényszernek nem kellett feltétlenül jogellenesnek lennie, amire a kir. Kúria is rámutatott: „[...] az esetek legtöbbszörében önként érhetőleg oly hatósági kényszerrel kellett számolni, amely a román törvényes intézkedésekben keresve az alapot, a magyar őslakosság vagyonának román kézre juttatását [...]”¹¹ szolgálta, mint a termőföld tulajdonlás román állampolgársághoz kötése. Meglátásom szerint a súlyos anyagi vagy más károsodással fenyegető hatósági intézkedésnek is lehetett jogszabályi alapja, de az, hogy a jogszerző fél érdekét közvetlenül kellett szolgálnia, kizárja a jogellenesség hiányát. Továbbá a hatósági intézkedés kieszközlésével való fenyegetés sem lett volna alapvetően jogellenes, ha jogszabályban meghatározott intézkedés lehetett volna a következménye. Azonban tekintettel arra, hogy minden esetben ingatlan elidegenítésére kellett irányulnia a fenyegetésnek, a jogellenesség szükségképpen együtt járt vele. A jogszerző fél rosszhiszeműségét szintén csak a közvetlen vagy közvetett hatósági kényszer esetén lehetett kizárni.¹²

⁹ Szintén így értelmezte a rendeletet a máramaroszi kir. törvényszék. MNL OL, K 583, 144. cs. 5. t., P. V. 1298/1943/34. Ugyanerre az álláspontra helyezkedett Harsányi Imre nagyváradi kir. ítélőtáblai bíró és Fekete Dezső is. HARSÁNYI Imre: Az erdélyi ingatlanperekről. *Gazdasági Jog*, 1943/5. 264. FEKETE i. m. 14.

¹⁰ MNL OL, K 583, 144. cs. 5. t., P. V. 1261/1943/27.

¹¹ MNL OL, K 583, 144. cs. 5. t., P. V. 1298/1943/34.

¹² Borbély Lajos nagyváradi kir. ítélőtáblai bíró minden szerzöt rosszhiszeműnek tekintett, akivel szemben a három megtámadási ok valamelyikére alapítva pert lehetett indítani. Vele szemben Medvigy Gábor nagyváradi kir. ítélőtáblai tanácselnök ezt nem tartotta levezethetőnek a rendelet szövegéből. BORBÉLY Lajos: A kártalanítási eljárás. Az 1440/1941. M. E. sz. rendelet 7-9. szakaszainak magyarázata. *Magyar*

Bár az alaprendelet nem határozta meg, a bírói gyakorlat szellemében perindításra jogosult volt a korábbi tulajdonos, annak egyetemes jogutódja és a telekkönyvön kívüli tulajdonos is.¹³ (Így a következőkben említendő Várady [Brenner] Mihály elhunyt felesége helyett gyermekeik szerepeltek felperesekként az apával együtt.) Egyértelmű volt, hogy az aktuális tulajdonosnak alperesként kellett szerepelnie, de az időközbeni tulajdonosok perbevonásának szükségessége vita tárgyát képezte. Az egyik, lentebb tárgyalt ügyben a máramarosszigeti kir. törvényszék a közvetlen jogszerzők perbevonását nem tette kötelezővé, mondván, a Telekkönyvi Rendtartáshoz képest az alaprendelet speciális szabályokat tartalmaz, így elegendő a perfeljegyzés. Ezzel szemben a debreceni kir. ítélőtábla nem tartotta mellőzhetőnek, a Rendtartás háttérjogszabályi jellegét hangsúlyozva.

„Az ilyen módon perbevont telekkönyvi jogszerzők közül természetesen az érvényteleníteni kívánt jogügylet szerint jogszerzőként jelentkező személy perbeli helyzetén van a per súlypontja, mert a jogügylet hatálytalanítása ezzel a féllel szemben keletkezett jogviszony elbírálásának eredményeként következik be, és a későbbi nyilvánkönyvi jogszerzők telekkönyvi jogainak hatálytalansága ennek az első jogszerzésnek érvénytelenségétől függ.”¹⁴

A felpereseknek kedvező tartalommal bocsátotta ki a kormány az 1780/1944. M. E. sz. rendeletet, amely a per jogerős bírói ítélettel való befejezéséig, az eredeti perindítási határidőre tekintet nélkül lehetővé tette a perbe nem vont telekkönyvi jogszerzőkre is kiterjeszteni a keresetet.

Mivel az alaprendelet 3. §-a alapján a magyar kir. államkincstár tulajdonjogát kellett bejegyezni mindazokra az ingatlanokra, amelyek korábban a román állam vagy ennek valamely szerve tulajdonában álltak, kérdésként merült fel, hogy a magyar kir. államkincstárral szemben lehet-e telekkönyvi törlési pert indítani. Utóbbi szerv jogi képviselői többek között arra alapozták nemleges válaszukat, hogy a kincstár nem magánjogi, hanem nemzetközi közjogi úton szerezte meg az érintett ingatlanok tulajdonjogát a második bécsi döntés által.¹⁵ Azonban a kormány a 4780/1943. M. E. sz. rendeletében közzétett álláspontja szerint az ilyen pereknek nem volt akadálya, kivéve, ha az ingatlan kórház, iskola, laktanya célját vagy más közérdekű célt szolgált, és arra ebből a célból – a hatáskörrel rendelkező miniszter nyilatkozata szerint – továbbra is szükség volt.

Az alaprendelet 11. §-a az eljárás megindításához kötelezővé tette a földművelésügyi miniszter hozzájárulását. A minisztérium erdélyi földbirtokpolitikai főosztálya által kiadott nyilatkozatok kedvező esetben azt tartalmazták, hogy „a kereset megindítá-

Jogi Szemle, 1942/7. 126.; MEDVIGY Gábor: A telekkönyvi törlési perek és a kárenyhítési kérelmek a felszabadult keleti és erdélyrészi bíróságok gyakorlatában. I. rész. *Magyar Jogi Szemle*, 1942/13. 270.

¹³ HARSÁNYI (1943) i. m. 274. Ld. még: A Kúria határozatai. *Jogi Hírlap*, 1943/31. 242.; Joggyakorlat az 1440-1941. M. E. sz. r.-hez. *Erdélyi Jogélet*, 1942/1-2. 25.

¹⁴ MNL OL, K 583, 144. cs. 5. t., P. V. 1261/1943/27. Ld. DRÁGFFY Miklós – VILLÁNYI Pál: *Az erdélyi ingatlanelidegenítések jóvátetele*. Budapest, 1942. 81–82.

¹⁵ HATFALUDY Pál: A m. kir. Államkincstár felelőssége az 1440–1941. M. E. sz. rendelet 6. és 7. §-ainak alapján. *Erdélyi Jogélet*, 1943/2. 37–38.

sának földbirtokpolitikai szempontból akadálya nincsen.”¹⁶ Minden ügyben, amelyet érdemben döntöttek el a bíróságok, hivatkoztak a pozitív állásfoglalás meglétére. Ez alapján utasította el a sepsiszentgyörgyi kir. törvényszék a felperes keresetét, mivel ilyen tartalmú nyilatkozatot nem nyújtott be a bírósághoz, és azt sem igazolta, hogy kérelmet terjesztett elő eziránt.¹⁷

A telekkönyvi bejegyzés törlése iránt a keresetet – mind a 6. § alapján, mind a visszacsatolt területen az 1940. évi augusztus hó 30. napján fennállt vagy a hatályba lépő magyar jogszabályok alapján – az alaprendelet hatálybalépésétől (1941. február 23.) számított egy év alatt meg lehetett indítani akkor is, ha a törlési per megindítására, perindítási szándék bejelentésére irányadó határidő már az alaprendelet hatálybalépése előtt, vagy a hatálybalépésétől számított egy évnél rövidebb idő alatt járt le. Ez a rendelkezés azonban csak a további (tehát a második és azt követő), jóhiszemű jogszerzők ellen indítható keresetek határidejét hosszabbította meg, hiszen a fennállt és hatályba lépő egyéb jogszabályok alapján a közvetlen jogszerző (az ingatlan első, új tulajdonosa) és a további, rosszhiszeműen vagy ingyenesen szerzők ellen enélkül is volt mód az igényérvényesítésre.¹⁸ Annak ellenére, hogy a 6340/1941. M. E. sz. rendelet már utalt arra, hogy az egyéves anyagi jogi határidő 1942. február 23-án jár le, több keresetet azért utasítottak el a bíróságok, mert a határidő utolsó napjának február 22-ét tekintették. Korábbi szándékának megerősítésére alkotta meg a kormány a 3000/1942. M. E. sz. rendelet 2. §-át, amelyben kimondta, hogy a február 23-án előterjesztett keresetet nem lehet elkésztetnek tekinteni, valamint az 5. §-ban ezt a szabályt a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni rendelte. A kir. Kúria 107. sz. polgári jogegységi határozatában közzétett értelmezése szerint azokban az ügyekben is alkalmazni kellett, amelyekben a keresetet elkésztésük okán jogerősen elutasították vagy visszautasították.¹⁹

A 6. § alapján az időközben nyilvánkönyvi jogokat nyert személyek elleni joghatállyal csak akkor lehetett pert indítani, ha a perindítási szándékot az alaprendelet hatálybalépésétől számított hatvan nap alatt a telekkönyvi hatóságnál bejelentették. Ezt a határidőt aztán rendeletekkel²⁰ egészen 1942. február 23-ig hosszabbították meg.

Ha a bíróság eleget tett a kereseti kérelemben foglaltaknak, ítéletében kötelezte a vevőt az ingatlan visszaadására, az eladót pedig a vételár visszafizetésére. A szatmárnémeti kir. törvényszék az előtte lévő ügyben nemcsak a vételár és a beruházások értékének, hanem az ingatlanszerzési illeték és az átírási költség megfizetésére

¹⁶ Magyar Nemzeti Levéltár Hajdú-Bihar Vármegyei Levéltára (a továbbiakban: MNL HBML), VII. 2/d Elsőfolyamodású bíróságoktól fellebbezés folytán a Debreceni kir. Ítéletáblához került perek gyűjteménye (1940–1944), (a továbbiakban: VII. 2/d), 6. d., P. I. 923/1944.

¹⁷ A 3000/1942. M. E. sz. rendelet 3. §-a tartalmazta ezt a kiegészítést a felperesek javára.

¹⁸ A Telekkönyvi Rendtartás 149–150. §-ai szerint a törlésre irányuló kereseti jog az általános magánjogi szabályok szerint évült el (amely az Optk. területén 30 év, a magyar magánjog területén 32 év volt) a közvetlen szerzőkkel és a rosszhiszemű további szerzőkkel szemben. A jóhiszemű további szerzők ellen három éven belül, illetve a 947/1888. I. M. sz. rendelet 8. §-a alapján bizonyos esetekben hat hónapon belül lehetett keresetet indítani. RUSZTHI Károly: Az 1440/1941. M. E. sz. rendelet 6. §-a alapján indítható perek határideje és joghatálya. *Erdélyi Jogélet*, 1943/5. 98–99.

¹⁹ Jogalkotás. *Gazdasági Jog*, 1944/1. 58.

²⁰ 2780/1941. M. E. sz. rendelet; 4730/1941. M. E. sz. rendelet; 6340/1941. M. E. sz. rendelet.

is kötelezte a felpereseket. Ezzel szemben a nagyváradi kir. ítélőtábla megszorítóan értelmezte az alaprendeletet, és kizárólag a vételár és a beruházások értékét tartotta megtérítendőnek. Végül a kir. Kúria tévesnek találta az ítélőtábla álláspontját, ugyanis a rendelet nem sorolta fel taxatíván a restitúciós keresettel érvényesíthető igényeket, következésképpen nem érintette az anyagi jognak az eredeti állapot helyreállítására vonatkozó általános szabályait. Ezek szerint az *in integrum restitutio* alapján mindegyik fél tartozott visszaadni azt, ami az érvénytelen ügylet folytán birtokába jutott, vagy amivel gazdagodott. Tehát a felpereseknek joguk volt az elvont hasznok elbíráláskori értékéhez, az elmaradt tatarozások pótlásához szükséges összeghez, az alperesnek az ingatlan elbíráláskori értékéhez is. Ugyanakkor kimondta, hogy az illetékek és ügyvédi költségek megtérítését az alperes nem követelhetette, mert azokkal felperesek nem gazdagodtak. Rámutatott arra is, hogy az ítélőtábla álláspontjával ellentétben az elvont hasznok és a vételár kamatai számadás nélkül egymással nem voltak kiegyenlíthetők, ezért további eljárásra utasította a fellebbezési bíróságot.²¹

A kapott vételár értékének visszatérítésére és az esetleges beruházások értékének megtérítésére a bíróság a felek életviszonyainak megfelelő méltányos halasztást vagy részletfizetési kedvezményt adhatott. Ilyen esetben az ingatlan átadására kötelezett fél az ingatlan átadását nem tagadhatta meg, a bíróság azonban a halasztás vagy a részletfizetés kedvezményét biztosíték adásához köthette.²² A kolozsvári kir. törvényszék 20 félévre terjedő részletfizetési kedvezményt adott a felperesnek, azzal a feltétellel, hogy félévénként előre, késedelem esetén évi 5%-os kamattal terhelten fizessen közel 2.000 pengőt. Ugyanakkor feljogosította az alperest, hogy a per tárgyát képező ingatlanra zálogjog bejegyzését kérelmezhesse követelésének biztosítására.²³ Ezzel szemben a szatmárnémeti kir. törvényszék 13.700 pengőnek 1.000 pengős, előre járó havi részletekben való megfizetésére kötelezte a felpereseket, késedelem esetén a kedvezmény elvesztése mellett. Az alperes zálogjogának bejegyzése iránt pedig hivatalból intézkedett. A másodbíróságként eljáró nagyváradi kir. ítélőtábla közel 3.000 pengővel felemelte az összeget, és kisebb részét a telekkönyvi törlés bejegyzésekor, nagyobb részét további 90 nap alatt rendelte megfizetni. Döntését azzal indokolta, hogy az elsőbírői ítélet kihirdetése óta eltelt közel fél év alatt a felpereseknek elég idejük volt fedezetről gondoskodni. Ráadásul az eredeti részletfizetés esetén, figyelembe véve a drágulást, károsodás érhetne volna az alpereseket. A kir. Kúria még ennél is tovább ment azzal, hogy csak a közel húszezer pengőre emelt összeg 90 nap alatti teljes megfizetése után adott helyt a törlés

²¹ MNL OL, K 583, 145. cs. 5. t., P. VII. 4102/1943/53. Harsányi Imre, aki az ügyben eljáró ítélőtáblai tanács tagja volt, azzal indokolta az álláspontjukat, hogy a rendeletalkotó „a magánjogi szabályoktól eltérő, területileg elhatárolt és időbelileg is korlátozott, különleges jogszabályt létesített, amely ebből kifolyóan szorosan értelmezendő s így [a bíróság] nem találta alkalmazhatóknak az eredeti érvénytelenség esetén szükségképpen alkalmazandó általános magánjogi szabályokat.” HARSÁNYI (1943) i. m. 273.

²² A kir. Kúria ezen rendelkezés alapján találta alyaptalannak az alperes támadását, miszerint a nagyváradi kir. ítélőtábla anyagi jogszabály megsértésével kötelezte őt a tulajdonjoga azonnali törlésének türéseire a felperes egyidejű viszonos szolgáltatása nélkül. Ugyanis a felperesnek hat hónapos fizetési határidőt biztosított, ugyanakkor a birtokbaadást ennek teljesítéséhez kötötte. MNL OL, K 583, 78. cs. 5a. t., P. V. 3652/1942/38.

²³ MNL OL, K 583, 78. cs. 5a. t., P. V. 4843/1942/20.

bejegyzésének.²⁴ A két különböző ügyben hozott ítéletek közötti különbség a felperesek és az alperesek személyének ismeretében kevésbé jelentős, ugyanis a kolozsvári kir. törvényszék dr. Biró Balázs közigazgatási bírósági tanácsvezetőnek mint egyedüli felperesnek adta a kedvezményt egy bankkal szemben, a második ügyben eljáró bíróságok pedig hat felperest köteleztek egy özvegy édesanya és két kiskorú gyermeke javára, bár mindannyiuk vagyoni helyzetét homály fedi.

2.1. Megtámadási okok

A következő alfejezetekben az egyes megtámadási okok alkalmazását tekintem át, amivel nemcsak a bíróságok eltérő értelmezéseire kívánok rámutatni, hanem a felpereket ért súlyos sérelmekre is, amelyek közvetlenül vagy közvetetten hozzájárultak az ingatlan-elidegenítési szándékuk kialakulásához. Ahogyan a felhasznált esetekből is kitűnik, a bíróságok nem mindig helyeztek kellő hangsúlyt a megfelelő megtámadási ok kiválasztására, hanem általánosságban utaltak a kényszerítő körülmények fennállására. A történeti tényállások ismeretében nem lehet kétséges az, hogy a telekkönyvi törlést kimondó ítéletek ne lennének megalapozottak, azonban alapvető elvárásként jelentkezett már akkor is a jogszabályok rendelkezéseire való pontos hivatkozás. Az ok, amiért ez nem minden ítéletben található meg, nemcsak a bírák felületességében keresendő, hanem az első két megtámadási ok elhatárolásának nehézségében is.

Amint fentebb említettem, egyes bíróságok értelmezése szerint a *súlyos anyagi vagy más károsodással fenyegető és a jogszerző fél érdekét szolgáló* feltétel mindhárom okra vonatkozott. Ebből kiindulva kevesebb különbség mutatkozik a hatósági intézkedés és a közvetlen vagy közvetett hatósági kényszer között, amelyekkel kapcsolatban nem alakult ki egységes gyakorlat. Súlytalanná tette a *jogszerző fél érdekét szolgáló* feltételt a debreceni kir. ítélőtábla (és más bíróságok) álláspontja, amelyet a kir. Kúria is elfogadott: „[...] a jogszabály értelme szerint a káros hatósági intézkedésnek, kényszernek nem kell közvetlenül szolgálnia a szerző fél érdekét; elegendő, ha az ingatlanának elidegenítésére indította az átruházó felet s a szerző fél érdekét közvetve ezáltal szolgálta az elidegenítésre vezetett sérelmes hatósági nyomás.”²⁵ Úgy vélem, ez *contra legem* értelmezés, hiszen a jogalkotó bizonyára nem tartotta volna szükségesnek a rendeletbe foglalni ezt a mondatrészt, amennyiben minden egyes intézkedésre akarta volna vonatkoztatni. Meglátásom szerint ide csak azok az esetek sorolhatók, amelyekben kifejezetten arra irányult a hatósági intézkedés, hogy a konkrét vevő és ne más vásárolja meg az ingatlant. Az a tény, hogy a kormány a másik három területre kiterjedő hatállyal alkotott fenti rendeletek vonatkozó szakaszaiba nem épített ilyen feltételt, szintén arra utal, hogy a visszatért keleti és erdélyi országrészekben többletkövetelményt támasztott, habár a bírói gyakorlatnak szabad folyást engedve nem ragaszkodott az eredeti céljához, és az elidegenítőknak kedvezőbb értelemezést fogadta el.

²⁴ MNL OL, K 583, 144. cs. 5. t., P. V. 2377/1943/29.

²⁵ MNL OL, K 583, 214. cs. 5. t., P. VII. 1038/1944/21. Ez az álláspont vált irányadóvá a szakirodalomban is. Ld. DRÁGFFY–VILLÁNYI i. m. 65.

Álláspontom szerint közvetlen hatósági kényszert lehetett megállapítani, ha a fenti két feltételből legalább az egyik nem járt együtt a hatóság cselekvésével, míg közvetett hatósági kényszer állt fenn, amennyiben a hatóság intézkedése nem (elsősorban) az ingatlan átruházására irányult, de olyan helyzetbe juttatta az eladókat, amelyből az elidegenítés következett. Bár a jogeseteket az általam ismert legutolsó ítéletekben szereplő megtámadási okok alapján csoportosítottam, megjegyzésekkel láttam el azokat, amelyeket máshová sorolnék.

2.1.1. Súlyos anyagi vagy más károsodással fenyegető és a jogszerző fél érdekét szolgáló hatósági intézkedés

A súlyos anyagi vagy más károsodásnak nem kellett bekövetkeznie, hanem elegendő volt, ha fennállt az esélye.²⁶ Így a kir. Kúria alaposnak találta a felperesek magasabb adótehertől való félelmét, habár azt a törvény alapján az elidegenítéskor még nem rótták ki.²⁷ Az anyagi károsodás bekövetkezhetett volna azáltal is, hogy a tulajdonosok külföldről nem tudták volna megfelelően karbantartani az ingatlant, vagy a kisajátítás során csekély ellenértéket kaptak volna.

Ez utóbbi körülmény készítette báró Schell-Bauschlott Ferencet és feleségét a mintegy 600 kat. hold területű érsemjéni szántójuk és szőlőbirtokuk eladására 1924-ben. A távollévőnek (ld. lejjebb) minősített házaspár két befolyásos román ügyvéd segítségével kerülhette el részben a kisajátítást, azonban a mentesített – akkor még bizonytalan nagyságú – területet előbb el kellett idegeníteniük a javukra. A jogügylet egyaránt kedvező volt a felek számára, hiszen a kisajátítás ellenértéke az ingatlanok valóságos értékének 1/30-1/50 részét tette volna ki (vagy kevesebbet), a vevők pedig ennél alig többet ajánlva juthattak hozzájuk. Mindemellett a nagyváradi kir. ítéletábla (nemkülönben a kir. Kúria) az első megtámadási ok feltételeire alapozva érvénytelennek mondta ki a szerződést.²⁸

Dr. Benkő Gézát, Zilah város polgármesterhelyettesét és tiszti főügyészét 1919. március 1-jén a megszálló katonai hatóság letartóztatta, testileg bántalmazta, és hat hétig ok nélkül fogva tartotta. 1919. július 29-én tiszti főügyészi állásától és az azzal járó illetményektől megfosztották, majd augusztusban az országgyűlési tagok választási és az ügyvédek kamarai névjegyzékéből is töröltették. Szeptemberben Zilahról kényszer alkalmazásával fenyegetve kiutasították, majd 1920 elején ismét letartóztatták, és egy napig alaptalanul fogva tartották. Ezeknek a folytatólagos hatósági intézkedéseknek a hatására eladta ingatlanát, és a trianoni országterületre költözött. A kir. Kúria a nagyváradi kir. ítéletáblával egyezően súlyos anyagi károsodással fenyegető és a jogszerző fél érdekét szolgáló hatósági intézkedéseknek minősítette a történetet.²⁹

²⁶ MEDVIGY i. m. 275–276.; FEKETE i. m. 15.

²⁷ MNL OL, K 583, 214. cs. 5. t., P. VII. 1038/1944/21.

²⁸ MNL OL, K 583, 157. cs. 27. t., P. V. 30/1943/54.

²⁹ Joggyakorlat. *Erdélyi Jogélet*, 1943/4. 93–94.

Dr. Faur Aurél Máramarosziget városának főjegyzője volt. 1919-ben megtagadta a hűségeskü³⁰ letételét a román államra és a királyra, ezért állásából nyugdíj nélkül elmozdították, ugyanezen okból ügyvéd sem lehetett. Tisztviselőtársaival együtt megpróbálta kibérelni a városi mozgósínházat, de őt az állami állás visszautasítása után (mivel román származásúnak tartották, ez nagyobb súllyal esett a latba) rendőri felügyelet alá helyezték, naponta jelentkeznie kellett a rendőrségen, nem hagyhatta el a várost, felvették az internáltak névjegyzékébe, házkutatásokkal zaklatták, majd kiutasították az állam területéről. Mindezek hatására 1920. augusztus 1-jén eladta ingatlanát, és Magyarországra távozott. A máramaroszigeti kir. törvényszék szerint „ha ezekben a hatósági intézkedésekben [a kiutasítás kivételével] a kifejezett kényszer fogalma felismerhető nem lenne is (sic!), azok, mint a felpereseket súlyos anyagi károsodással fenyegető hatósági intézkedések, megtámadási okként kétségtávol megállanak.”³¹

A szatmárnémeti kir. törvényszék megállapítása szerint a felperesek férje, illetve édesapja 1923-as haláláig állami alkalmazásban állt a Szatmárnémeti Református Főgimnáziumnál. Halála után a román államnak kellett volna az özvegyi nyugdíjat és a nevelési járulékot fizetnie, azonban nem tette. Kezdetben bérbe adták a négyosztós családi házuk nagyobb részét, majd anyagi helyzetük miatt kénytelenek voltak az egészet eladni az I. r. alperesnek és férjének 1926-ban. „Mindezekből nyilvánvaló, hogy felperesek az özvegyi nyugdíj és nevelési járulék folyósításának a román állam részéről történt jogtalan megtagadása, mint közvetett hatósági kényszer hatása alatt kötötték meg a súlyos anyagi károsodással járó és a jogszerző fél érdekét is szolgáló jogügyletet [...]” Alperesek vitatták, hogy ez vezetett az eladáshoz. Álláspontjuk szerint a hitelek törlesztése végett mindenképp el kellett volna adniuk. A törvényszék megállapította, hogy a fennálló hitel azért kellett felvenniük, mert nem volt más jövedelemforrásuk, így az is a közvetett hatósági kényszer eredménye volt. Rá kell mutatnom a törvényszéki és az ítéletábrái értelmezések közötti különbségre, ugyanis utóbbi bíróság hatósági intézkedésnek minősítette a nyugdíj és a járulék megtagadását, ami súlyos anyagi károsodást jelentett. Kifejtette, hogy a hatósági intézkedés nem az alperesek érdekében keletkezett, de eredményében az alperesek érdekét szolgálta azáltal, hogy a kényszerhelyzetet előidéző hatósági intézkedés juttatta az alpereseket abba a helyzetbe, hogy a felperesek ingatlanát a valóságos érték alatt megszerezhessek.³² A törvényszék minden bizonnyal ahhoz az állásponthoz csatlakozott, amely szerint a közvetlen vagy közvetett hatósági kényszernek a súlyos anyagi vagy más károsodás és a jogszerző fél érdekét szolgáló feltétellel együtt kell állnia, hogy megtámadható legyen a jogügylet. Az első

³⁰ A Magyarország és Románia által egyaránt (korábban) becikkelyezett, a szárazföldi háború törvényeiről és szokásairól szóló 1907. évi hágai egyezményhez mellékelte Szabályzat 45. cikke szerint tilos a megszállott terület lakosságát arra kényszeríteni, hogy az ellenséges hatalomnak hűséget esküdjön. Mivel a trianoni békeszerződés becikkelyezéséig a román hadsereg megszállóként volt jelen a később Romániához csatolt területeken, 1919-ben nem követelhetett volna hűségesküt. Azonban *in fraudem legis* a fenti rendelkezést csak a polgári lakosságra vonatkoztatták, a közigazgatási, igazságügyi alkalmazottakra, ügyvédekre nem. Ld. bővebben: Nánási László: Az I. világháború hatása és következményei a magyar igazságügyi impériumra. *Jogtörténeti Szemle*, 2011/1. 29–31.

³¹ MNL OL, K 583, 144. cs. 5. t., P. V. 1261/1943/27.

³² MNL OL, K 583, 144. cs. 5. t., P. V. 2377/1943/29.

fejezetben kifejtettek alapján ez nem volt feltétel, de akár meg is állapíthatták. Azonban nem tudni, hogy az ítéletábra miért változtatott a törvényszék álláspontján azonos tényállás mellett, feltéve, hogy jelentőséget tulajdonított a különbségnek.

Leitner Emil budapesti kir. ítéletábrái bíró (I. r. felperes) 1919 nyaráig a szatmárnémeti kir. törvényszék bírása volt. Ekkor megtagadta az eskü letételét, ezért végkielégítés és nyugdíj nélkül elbocsátották. 1920-ban Budapestre távozott, ahol bíróként helyezkedett el, a családja pedig helyben maradt. Később az I. r. alperes férje, Barbul János román tisztviselőként a lakáshivataltól kiigényelte a házukat, amelyet meg is kapott, bérfizetés megállapítása nélkül. Szeptemberben be akartak költözni, ezért a bútorokat hatósági közreműködéssel kihordatták az udvarra. Tekintettel arra, hogy a család még a házban lakott, csak két héttel később költöztek be. Leitner Emil felesége és gyermekei hamarosan eladták a házat Barbul János feleségének, és elköltöztek Budapestre. A szatmárnémeti kir. törvényszék mindezt hatósági kényszernek minősítette. A nagyváradai kir. ítéletábra ennél pontosabb meghatározást adott azzal, hogy kényszerítő hatósági intézkedéseként vette figyelembe a hűségeskü jogtalan követelését és az állásvesztést, valamint a lakás kiigénylését és a kilakoltatást. Kimondta továbbá, hogy az említett intézkedésekben sorozatosan megnyilvánult a közvetlen hatósági kényszer. Súlyos anyagi károsodással fenyegettek, és a jogszerző fél érdekét szolgálták. A kir. Kúria ugyanezt foglalta az ítéletébe, viszont az alaprendelet szerinti első megtámadási ok pontos idézésével.³³

Ehhez hasonló körülményeket találunk Hollósy (Szongott) Tivadar felsővisói kir. járásbíró ügyében, aki 1919 nyarán szintén megtagadta az esküt. Ezután állásából elbocsátották, csendőri felügyelet alá helyezték, a közélelmezésből kizárták, végül kiutasították Romániából. 1920-ban az egri kir. járásbírószágra helyeztette át magát, majd Felsővisóra visszatérve családjával és ingóságaikkal együtt Egerbe költözött. A korábbi lakóházuk elidegenítésére csak 1921-ben került sor. A vevő férje a község jegyzője, annak testvére a járási főszolgabíró volt. Bár a máramarosszigeti kir. törvényszék és a debreceni kir. ítéletábra megállapította a kényszerhelyzet fennálltát, a kir. Kúria úgy találta, hogy 1921-ben már semmilyen kényszerítő körülménnyel nem kellett számolni. Ugyanis a kiutasítást nem hajtották végre, az ingatlan a román állampolgárságú após tulajdonát képezte (színlelt adásvétel után), így elkobzástól vagy kisajátítástól egyáltalán nem kellett tartani. Továbbá a lakóházat (elvileg) bárki megvásárolhatta volna, nemcsak a vevő, aki családjával együtt bérlőként lakta.³⁴ Az ítéletábra súlyos anyagi károsodással fenyegető és a jogszerző fél érdekét szolgáló hatósági intézkedéseknek tekintette a fentieket, jómagam viszont közvetett hatósági kényszerként értékelem az elbocsátást, a csendőri felügyeletet és közélelmezésből kizárást, míg a kiutasítást (amelyet nem igyekeztek végrehajtani, de nem is helyeztek hatályon kívül) közvetlen hatósági kényszernek találni. A tulajdoni lapon nem szerepel az após, a vevők nem vele kötötték az adásvételi szerződést, így Hollósy (Szongott) Tivadar és neje egri lakos magyar állampolgárokként lettek volna a továbbiakban az ingatlan tulajdonosai, ekképp kedvezőtlen helyzetben. A kényszerű repatriálás folytán feltétlenül szükségük

³³ MNL OL, K 583, 145. cs. 5. t., P. VII. 4102/1943/53.

³⁴ MNL HBML, VII. 2/d, 6. d., P. II. 1848/1943.

volt a vételárra. Mindezekre figyelemmel 1921-ben nem szabad akaratukból döntöttek az elidegenítés mellett.

Mihálka Mária és dr. Mihálka György felperesek néhai édesapja a román megszállásig Máramaros vármegye tiszti főügyésze volt, aki román nemzetiségű letére nem tette le az esküt, ezért Moldvába akarták internálni. Később csak a családja nyomására engedett, de a továbbiakban is kedvezőtlen megítélés övezte őket. Nem sokkal azután meghalt. Az akkori román törvényszéki elnök tudtukra adta, hogy semmilyen méltányosságra nem számíthatnak. Mihálka Mária a Csehszlovákiához csatolt Örmezőn lakott, a testvére pedig Magyarországon tanult, ezáltal kivonta magát a romániai katonai szolgálat alól. Felperesek lakóházzal rendelkeztek Máramarosszigeten, amelyet kénytelenek voltak eladni 1923-ban, több okból is: egyfelől azért, mert a határátlépésüket korlátozták (dr. Mihálka Györgyöt büntetőjogi szankciókkal sújtották volna), ezáltal az ingatlanuk kezelése nehézségekbe ütközött. Másfelől a külföldi, illetve külföldön tartózkodó állampolgárok lakásadójának mértéke 10 helyett 20% volt. Továbbá nem adhatták volna bérbe szabadon a házat, hanem csak a lakáshivatal útján. A máramarosszigeti kir. törvényszék a magas adóterhet súlyos anyagi károsodással fenyegető hatósági intézkedésnek tekintette, de elismerte a megnehezített határátlépésből fakadó jelentős kényszert is. A nagyváradi kir. ítélőtábla helybenhagyta az elsőbíróság ítéletét azzal, hogy a határátlépés nehézségéből fakadó körülményeket közvetett hatósági kényszerként értékelte.³⁵

Megítélésem szerint a jogszerzők érdekeit a fenti esetek közül csak az ítélőtáblai bíróságban szolgálta közvetlenül a hatóság intézkedése, a közvetettség megállapítása pedig – ahogyan fentebb írtam – *contra legem* értelmezéshez vezetett. Így a báró és neje, a polgármesterhelyettes, a főjegyző, a gimnáziumi tanár családja és a Mihálka testvérek ingatlan-elidegenítésének motivációját ehelyett a közvetett hatósági kényszerben látom.

2.1.2. Közvetlen vagy közvetett hatósági kényszer

A fentebb említett közigazgatási bíró felperes 1920. november 12-én azért adta el a kolozsvári lakóházát, mert a megszálló román hatóságok az ügyvédi tevékenység gyakorlásától eltiltották, Kolozsvárról kiutasították, lakásának 48 órán belüli kiürítésére kötelezték. Ezen felül a kolozsvári polgárokra kivetett 900.000 korona sarcból 30.000-et neki kellett kifizetni. Bár a felperes keresetében „súlyos anyagi kárral fenyegető s a jogszerző fél érdekét szolgáló román hatósági intézkedések egész sorozata” miatt kérte az eredeti állapot visszaállítását, a kolozsvári kir. törvényszék „a román ható-

³⁵ MNL OL, K 583, 214. cs. 5. t., P. VII. 1038/1944/21. Egy másik ügyben szintén a nagyváradi kir. ítélőtábla az alaprendelet 6. §-ára alapított keresetet különösen azért ítélte alaposnak, mert azt a felperesek által érvényesített tényállást, hogy ők „a megszállott területen lévő földjeik megművelésében a határátlépésnek hatóságilag károsan korlátozott volta miatt” kényszerhelyzetben voltak, a köztudomás alapján megállapította. Joggyakorlat. *Erdélyi Jogélet* 1942/7. 137. A korlátozás abban nyilvánult meg, hogy a román hatóságok a határátlépési igazolványok kiadásával késlekedtek, nyári munka idején hosszabb-rövidebb időre határozottan el, és a határőrök az átlépést egyéb módon is akadályozták. Joggyakorlat. *Erdélyi Jogélet*, 1943/2. 40–41.

ságok részéről vele szemben tanúsított kíméletlen bánásmód, zaklatások kényszerítő hatásaként” jellemezte a felperes motivációját.³⁶

A máramarosszigeti főjegyző ingatlan-eladását nemcsak azért nyilvánította érvénytelennek a máramarosszigeti kir. törvényszék, mert a hatóságok aktusait anyagi károsodással fenyegető hatósági intézkedéseknek minősítette, hanem azért is, mert az állam területéről való kiutasítást közvetlen hatósági kényszerként értékelte.³⁷

Várady (Brenner) Mihályt is több irányból kényszerítette a román államhatalom: miután máramarosszigeti kir. törvényszéki bíróként 1919-ben megtagadta a hűségességet, nyugdíj és végkielégítés nélkül elbocsátották állásából, majd sorozatosan zaklatták, ami házkutatásokban, éjszakai kijárási tilalomban, letartóztatásokban és internálással való fenyegetésben nyilvánult meg. Miután a titkosrendőrség (*Siguranța*) főnöke az apósa által megüzente, hogy ajánlott sürgősen, családjával együtt elköltöznie Romániából, feleségével közös tulajdonú ingatlanait eladták, és Magyarországra távoztak. A (közvetett hatósági) kényszerítés megállapítása alapján aztán a máramarosszigeti kir. törvényszék érvénytelennek nyilvánította az adásvételi szerződést.³⁸

A szatmárnémeti kir. törvényszék megállapította, hogy gróf Károlyi Gyuláné felperes azért kötött színlelt adásvételi szerződést alperessel 1925-ben, mert utóbbinak a férje (Barbul János államilag megbízott földmérő) csak a szerződésben szerepelt 50 kat. hold területű ingatlan ingyenes átengedése fejében volt hajlandó kimérni a felperesnek a kisajátítás alól mentesített földterületeit (4.116 kat. holdból 880 hold és 222 négyszögöl maradt meg). Így az alperes férjének cselekménye közvetett hatósági kényszerként jelentkezett. A nagyváradi kir. ítélőtábla annak ellenére hagyta helyben az elsőbíróság határozatát, hogy Barbul János magát nem köztisztviselőként azonosította. Ugyanis a jogosítványai alapján hatósági közegként járt el, habár megbízási jogviszonyban. A kir. Kúria is magáévá tette ezt az álláspontot.³⁹ Ebben az esetben talán megállt volna az első megtámadási ok, ha a bíróság nem a kisajátítást, hanem Barbul János kimérést megtagadó hivatalos álláspontját vette volna alapul. Ugyanis a szerződés meg nem kötése a kimérés további halasztását, esetleg a kisajátítás felülvizsgálatát és szigorítását eredményezhette volna, valamint a kimérés megtagadása az alperes földszerzését szolgálta.

Dr. Kálnoki Bedő Sándor I. r. felperes a Marosvásárhelyi Ügyvédi Kamara elnöke volt, valamint a Marosvásárhelyi Református Kollégium gondnoka, az Erdélyi Szövetség társelnöke, a Marosvásárhelyi Függetlenségi és Negyvennyolcas politikai párt alelnöke, a Marosvásárhelyi Takarékpénztár Rt. jogügyi igazgatója. 1919-ben a helyi román törvényszék elnöke felhívta, hogy 48 órán belül minden gyakorló ügyvéd tegyen esküt a román államra és I. Ferdinánd királyra. Ezt a kamara válaszmánya meg-

³⁶ MNL OL, K 583, 78. cs. 5a. t., P. V. 4843/1942/20.

³⁷ MNL OL, K 583, 144. cs. 5. t., P. V. 1261/1943/27. A terület Romániához csatolása után, 1923-tól vidéki termőföldtulajdonnal kizárólag román állampolgárok rendelkezhetek, így azok, akik meg szeretnék volna tartani magyar állampolgárságukat, kénytelenek voltak hamar megválni az ingatlanuktól. Ha öröklés útján szerezték volna meg, a hagyatéki eljárás során el kellett idegeníteniük. GLÓSZ Miksa: Az 1440/1941. M. E. számú rendelet 6-11. §-ainak és az ezek alkalmazása körül kialakult nézeteknek és bírói gyakorlatnak ismertetése. I. rész. *Erdélyi Jogélet*, 1942/3. 2.

³⁸ MNL HBML, VII. 2/d, 6. d., P. I. 923/1944.

³⁹ MNL OL, K 583, 77. cs. 5. t., P. V. 2401/1942/33.

tagadta, ezért a nagyszzebeni Kormányzótanács feloszlatta, és az esküt nem tett ügyvédek kizárták. I. r. felperes nem kérte újrafelvételét, bár erre nem is volt jelentős esélye. Kihallgatások, házkutatások, szabad mozgásban korlátozás következett, ráadásul a *Siguranța* felvezette a feketelistára, mint elsősorban lefogandó túszejelöltet. Lakásuk egy részébe román tiszteket költöztettek, akik a felperesek szobáján keresztül jártak a mellékhelyiségbe, gyakran prostituáltakat láttak vendégül. A fiuk, aki 1918-ban önkéntesként harcolt a románok ellen, nem mehetett Budapestről Marosvásárhelyre, szülei pedig nem kaptak kiutazási engedélyt, pedig a fiatalember kétszer is kórházba került. Mindezek hatására döntöttek a házuk eladása mellett, és 1922-ben Magyarországra távoztak. Attól tartottak, hogy nem tudnák megfelelően kezelni az ingatlant, külföldiként nagyok lennének a pénzbeli terhek, az állaga leromlana. Továbbá a Budapestre költözéshez és az ottani ügyvédi tevékenységhez pénzre volt szükség. A marosvásárhelyi kir. ítélőtábla megállapította a közvetett hatósági kényszer fennállását, amit a kir. Kúria is helyben hagyott. A felperesek lelki kényszerre is hivatkoztak, de az eladáskor hatályban volt Optk. 870–875. §-aira csak abban az esetben hivatkozhattak volna sikerrel, ha a vevő vagy a tudtával harmadik személy kényszerítette volna őket a szerződés megkötésére.⁴⁰

A kir. Kúria egy, a visszacsatolt felvidéki területen (az alaprendelettel nagyrészt azonos tartalmú, fentebb említett jogszabály alapján) indított telekkönyvi törlési perben hozott ítélete szerint nem volt figyelembe vehető a hatósági kényszer vagy fenyegetés, ha az ügyletkötési akaratot jelentősen befolyásoló más belső vagy külső tényező közrejártsága is fennforgott, így az eladó pusztán emiatt is elidegenítette volna az ingatlanát. Ilyen tényezőnek számított az elidegenítő személyi körülményei mellett valamely különösen kedvező értékesítési lehetőség, a kapott vételár előnyös felhasználásának lehetősége, az adósságteher könnyítésének célzata is.⁴¹ Várady (Brenner) Mihály és gyermekeinek egy korábbi, szintén telekkönyvi törlési perében az alperesek arra hivatkoztak, hogy előbbieik a tőlük kapott vételárat egy másik ingatlanba fektették, így előnyösen használták fel. Emellett azt állították, hogy a felpereseknek háromszázezer lej adósságuk is fennállt, amelyet szintén a vételárból csökkentettek. A máramarosszigeti kir. törvényszék azonban azt állapította meg, hogy az említett ingatlant két és fél hónappal az alperesekkel kötött adásvételi szerződés előtt vásárolták, az állítólagos adósság pedig nem nyert bizonyítást, így a pert a felperesek javára döntötte el a közvetett hatósági kényszer alapján.⁴²

⁴⁰ MNL OL, K 583, 144. cs. 5. t., P. V. 1298/1943/34. Fekete Andor a Kamara választmányi tagjaként hevesen ellenezte az eskütételt, mondván, a főhatalom még nem szállt át Romániára. Később az élettele törték, többször zaklatták. VERESS Emőd: Erdélyi sorsfordulók Fekete Andor marosvásárhelyi ügyvéd emlékirataiban. In: FEKETE Balázs – MOLNÁR András (szerk.): *Iustitia emlékezik, Tanulmányok a „jog és irodalom” köréből*. Budapest, Társadalomtudományi Kutatóközpont Jogtudományi Intézet, 2020. 194–195.

⁴¹ GLÓSZ i. m. 5.; NIZSALOVSKY et al. (szerk.) i. m. 294.

⁴² MNL HBML, VII. 2/d, 6. d., P. I. 1335/1944.

2.1.3. Kényszerítő hatásági intézkedés kieszközlésével való fenyegetés

A szatmárnémeti kir. törvényszék a fenyegetés ismérveit is felfedezte Barbul János tevékenységében, mivel tudott arról, hogy a felperes már a magyar állampolgárság javára optált, és azért is fogadhatta el az 50 holdnyi ingatlant, hogy ezt aényt ne hozza a hatóságok tudomására. Annak a következménye további kisajátítás lett volna, nemcsak az ideiglenes, hanem a végleges adásvételi szerződés megkötésének idejében is, évekkal később.⁴³

Gróf Zichy Rafael felperesnek több község határában összesen közel 19 ezer holdnyi szántója és erdeje volt. A román agrárreform részeként az 1920-as évek elején mindezt kisajátították a 100 holdnyi szőlővel és gyümölcsösrel együtt. A döntést azzal indokolták, hogy a felperes nem tartózkodik Romániában,⁴⁴ holott ennek ellenkezőjét egy másik hatóság igazolta. A másodfokú szervtől felülvizsgálattal fordult a Legfelsőbb Agrártanácshoz, de az nem tűzte ki tárgyalásra az ügyét. Egy év is eltelt, amikor dr. Jacob János I. r. alperes, az agrártörvény megyei előadója magához hívatta felperes ügyvédjét, és tudtára adta, hogy csak rajta keresztül érhető el kedvező eredmény. I. r. alperes az alsólugosi vízimalmot és 40 holdnyi ingatlant kért, amelyekre 1923-ban megkötötték az „adásvételi” (ajándékozási) szerződést. Ismét eltelt egy év, de nem született döntés. Ekkor I. r. alperes azt mondta, hogy a grófnak nagyobb áldozatot kell hoznia. Kérte elcserélni a malmot és a 40 hold ingatlant a középesi 1500 holdas bükkerdőre, amely több, mint 1 millió pengőt ért; felperes ehhez is hozzájárult. Hamarosan a Legfelsőbb Agrártanács megállapította, hogy a felperes nem távollévő, ezért a kisajátítás alól mentesítette a szőlőjét, 200 hold szántót, az erdőből pedig ‘csak’ 8258 hold 785 négyszögöl területet sajátított ki. Ezután felperes további ingatlanokat is elidegenített alpereseknek 1927-ben, ugyanis a határozat végrehajtását I. r. alperes mindaddig akadályozta, többek között álnéven beadott fellebbezéssel. Ezekért felperes kapott ugyan ellenértéket, de a szerződésesnél kevesebbet. Felperes kérte ezt beszámítani az erdejében okozott kár fejében, aminek a bíróság helyt adott. A nagyvárad kir. törvényszék álláspontja szerint a gróf azért idegenítette el az ingatlanait (színlelt) adásvételi illetve csereszerződéssel, hogy legalább részben mentesüljön a kisajátítás káros következménye alól. Ugyanis körülbelül 1/60 részét⁴⁵ kapta az ingatlanai értékének, tehát súlyos

⁴³ MNL OL, K 583, 77. cs. 5. t., P. V. 2401/1942/33.

⁴⁴ Az agrárreformról szóló törvény 6. §-ának c) pontja alapján kisajátították a távollévők 50 holdat meghaladó falusi ingatlanait. Távollévőnek (abszontistának) azt kellett tekinteni, aki 1918. december 1. (a magyar területek Romániával való egyesítését kimondó gyulafehérvári nyilatkozat kelte) és 1921. március 23. (a törvényjavaslat előterjesztése) között Románia (trianoni) területén kívül tartózkodott hivatalos megbízás nélkül. Az átmeneti távolléte és a távollét időleges megszakítását nem lehetett figyelembe venni. Az 1922-től kiadott végrehajtási rendeletek az idegen állampolgárokat és az egyetlen napot Románián kívül tartózkodókat is abszontistáknak minősítették. VENCZEL József: Az erdélyi román földbirtokreform. In: TAMÁS Lajos (szerk.): *Az Erdélyi Tudományos Intézet Évkönyve 1940–41*. Kolozsvár, 1942. 313–314.; *Az erdélyi agrártörvény*. Kovászna, Pátria–Nyomda, 1921. 6–7.; *Az agrár-reform törvény végrehajtási rendelete*. Nagyvárad, Sonnenfeld Adolf R. T. 1921. 34.

⁴⁵ A törvény 1 lejt 1 koronával tartott egyenértékűnek, holott a valós arány 30:1 volt. A kárpótlásként adott állampapírok forgalmi értéke a névérték felét tette ki. MNL OL, K 583, 145. cs. 5. t., P. V.

anyagi kárt szenvedett a nem mentesített területek kisajátítása által. A bíróság mind- ezekre tekintettel megállapította a kényszerítő hatósági intézkedés kieszközlésével való fenyegetés fennálltát.⁴⁶

Fábos Ödön felperes, sepsiszentgyörgyi lakos értékesíteni szeretne volna a városban lévő kávéházát, ezért 1919 márciusában adásvételi szerződést kötött Axente Jánossal, azonban a vevő vonakodott kifizetni a vételárat. A felperes ezért a szerződéstől el- állt, amit a vevővel is közölt. Erre válaszlépésként Axente János Háromszék vármegye alprefektusának közbenjárását kérte. A közigazgatási tisztviselő 1919 nyarán magához hívatta felperest és ügyvédjét, és letartóztatással fenyegette meg őket. Azt mondta, hogy neki, mint román közigazgatási tényezőnek kötelessége a román faji érdekeket szolgálni. Az pedig, hogy székely városokban románok ingatlant szerezzenek, román nemzeti érdek. Kijelentette, hogy addig onnan el nem távoznak, amíg az ingatlan elidegenítésére vonatkozó okiratot ki nem adják. A felperes megkínzástól tartott, amit az a tény is erősített, hogy akkortájt több magyar vezetőt is letartóztattak. Kérésére az ügyvéd ott helyben megszövegezte az ideiglenes adásvételi szerződést, Axente János megbízottja aláírta, tanúként pedig az alprefektus és helyettese. A szerződés tartal- mazta azt is, hogy felperes beleegyezik abba, hogy a megbízott által megjelölendő személy legyen a vevő a végleges szerződésben. 1919 novemberében Axente János a IV. r. alperest mint gazdasági társaságot nevezte meg. A felperes vonakodott, majd az alprefektus ismét hívatta, ekkor az ügyvéd tanácsára aláírta a szerződést. A marosvá- sárhelyi kir. ítélőtábla álláspontja szerint az utóbbi két szerződést anyagi károsodással is fenyegető, és a jogszerző fél érdekét szolgáló *hatósági intézkedés kieszközlésével való fenyegetés* hatása alatt kötötte meg. De az alaprendeletben foglalt megtámadási ok mellett az általános magánjogi szabályokra való hivatkozás is sikerre vezetett volna: az Optk. 1479. §-a 30, a magyar magánjog 32 éves időtartamot biztosított erre, amelyből csak 23 év telt el a keresetindításig.⁴⁷

2.2. Árverési jogszabálysértés

A fenti időintervallumban (1918–1940) megtartott hatósági árverés útján való ingat- lanszerzést a korábbi tulajdonos szintén megtámadhatta, és az árverési vétel alapján bejegyzett tulajdonjog törlése iránt keresettel élhetett, 1) ha az árverést eljárási vagy más jogszabály megsértésével rendelték el vagy tartották meg, 2) a jogszabálysértésről az árverési vevő tudott (tehát rosszhiszemű volt) 3) és az ingatlan még az ő tulajdonát képezte. A felsorolt konjunktív feltételek között szerepel a jogellenesség, amelynek hiányában nem lehetett megtámadni a hatósági árverés útján történt ingatlanszerzést (legalábbis e szakasz alapján).

5265/1943/24. A kárpótlási összeg megállapításánál az éves haszonbérleti díjat is alapul lehetett ven- ni, de az Ókirályságban a negyvenszeresét, míg az új országrészekeken csak a hússzorosát. Emőd VE- RESS: Integration of Transylvania into Romania from the Perspective of Private Law (1918–1945). *Acta Universitatis Sapientiae, Legal Studies*, Vol. 9., No. 2. (2020) 351.

⁴⁶ MNL OL, K 583, 145. cs. 5. t., P. V. 5265/1943/24.

⁴⁷ MNL OL, K 583, 145. cs. 5. t., P. V. 5283/1943/39.

Eljárási szabály megsértését állapította meg a marosvásárhelyi kir. ítélőtábla, ugyanis dr. Mán Elemér felperest, korábbi tulajdonost nem értesítették az árverés időpontjáról, így nem tudott jelen lenni. Azonban nem nyert bizonyítást, hogy az árverési vevő erről tudott, így a bíróság nem rendelte el az eredeti állapot visszaállítását.⁴⁸

Egy másik ügyben a kolozsvári kir. ítélőtáblának a kir. Kúria által jóváhagyott álláspontja az volt, hogy az árverési vételár megfizetése az árverés megtartása utáni jogcselekmény, így a felperes annak elmaradása miatt nem hivatkozhat jogalapként erre a rendeletre.⁴⁹

A nagyváradi kir. ítélőtábla megváltoztatta a szatmárnémeti kir. törvényszék ítéletét, és érvénytelennek mondta ki az ingatlanszerzést, amely meghamisított árverési jegyzőkönyvön alapult. Az árverésen a telekkönyvbe bejegyzett vevők nem voltak jelen, később azonban a jelenvolt vevők megbízotti minőségének és a megbízók neveinek téves feltüntetésével a ‘megbízottak’ megváltoztatták az okirat tartalmát. A meghamisított jegyzőkönyv alapján az utólag felvezetett vevők szereztek tulajdonjogot, tehát ők voltak a közvetlen szerzők, így téves az elsőbíróság ezzel ellentétes álláspontja. A hamisítás – bár később történt – visszahatott az árverés időpontjára, és jogszabálysértésként jelentkezett, mert a valóságtól eltérően tüntette fel az árverést és annak eredményét. Megállapította azt is, hogy az utólagosan beírt vevők tudtak a szabálytalanságról, hiszen tudatában voltak annak, hogy nem az eredeti vevőkkel kötöttek adásvételi szerződést, hanem a meghamisított jegyzőkönyvet írták alá utólag.⁵⁰

Ugyancsak a nagyváradi kir. ítélőtábla nem találta megalapozottnak a felperesek azon állítását, miszerint az árverés azért volt szabálytalan, mert azon részt vett a román adóhivatali főnök is (alperes férje, aki köztudottan ellenséges érzülettel viseltetett a magyarsággal szemben), és ezért nem mert senki magasabb árat kínálni. Bizonyítást nyert, hogy egy másik licitáló és ő közte verseny alakult ki, de előbbi a megbízása alapján már nem ajánlhatott magasabb összeget, ezért egy ponton kiszállt a licitálásból.⁵¹

3. Összegzés

Az alaprendelet hatálybaléptetése 1941-ben nem volt előzmények nélküli, hiszen a kormány 1939-ben a visszatért felvidéki és kárpátaljai területeken hasonló tartalmú jogszabályokkal igyekezett ‘jóvátenni’ az őszirózsás forradalom és a területek visszatérése közötti időben történt ingatlan-elidegenítésekből származott sérelmeket. Telekkönyvi törlési pereket már a Telekkönyvi Rendtartás 1855. évi magyarországi és 1870-es erdélyi bevezetése óta lehetett indítani, tehát e jogszabály nem konstruált új pertípust, mindössze egy meglévő esetkörét szélesítette ki ideiglenesen, illetve a nyitva álló határidőt hosszabbította meg. Áttekintve a rendelkezésre álló levéltári és szakirodalmi forrásokat, megállapítható, hogy szükséges volt a megalkotása, hiszen a politikai indítatású hatósági cselekvések által okozott sérelmek nem maradhattak orvoslás nélkül,

⁴⁸ MNL OL, K 583, 144. cs. 5. t., P. V. 1635/1943/21.

⁴⁹ MNL OL, K 583, 145. cs. 5. t., P. VII. 3371/1943/22.

⁵⁰ MNL OL, K 583, 214. cs. 5. t., P. VII. 707/1944/47.

⁵¹ MNL OL, K 583, 214. cs. 5. t., P. VII. 1970/1944/36.

és a kir. Kúria értelmezését elfogadva kijelenthető, hogy megvolt hozzá a kellő felhatalmazás. Harsányi Imre szerint a 6. szakasz eredménye nem volt más, mint „[j]óvátétele az elszenvedett igazságtalanságnak, a szűkebb hazájából kiüldözött és helyén maradt, de javaiból kismizmizett magyarság anyagi és erkölcsi károsodásának.”⁵²

Ugyanakkor az a körülmény, hogy harmadik jóhiszemű személyekkel szemben szintén lehetett keresetet indítani az általános szabályokhoz képest jelentősen hosszabb idő eltelté után is, aggályokat vethetett fel a forgalom biztonságára nézve. Bár a célnak megfelelt, az alaprendelet nem tekinthető kimunkált jogalkotási terméknek, ugyanis rövid időn belül több lényeges kiegészítésre szorult, valamint a bírói gyakorlatra hagyta az egyes megtámadási okok elhatárolásának feladatát. A jogtudomány művelőiből visszatetszést válthat ki ez a jogalkotói hozzáállás azon fejlemények ismeretében, hogy a bíróságok egészen eltérő értelmezéseket követtek ítélezésük során. Különösen a hatósági intézkedés és a hatósági közvetlen vagy közvetett kényszer mibenléte képezte az eltérések alapját. Ennek ellenére sem rendelet, sem jogegységi határozat nem látott napvilágot ezzel kapcsolatban az ítékezés összehangolása végett, aminek az oka talán abban keresendő, hogy a jogalkotói cél a széttartás mellett is megvalósult: aki nem jószántából idegenítette el az ingatlanát, hanem a román állam valamely szervének valamely aktusa következtében, az sikerrel kérhette az eredeti állapot visszaállítását. A felperesek a számukra kedvező ítéletet nyilvánvalóan nem támadták jogorvoslattal azon az alapon, hogy nem a kereseti kérelmükben foglalt – esetleg nem is pontosan meghatározott – megtámadási okot fogadta el a bíróság, az alperesek pedig a kereset elutasítását kérve egyiket sem tartották megállapíthatónak. Az árverés útján történt ingatlanszerzések megtámadását jóval szigorúbb konjunktív feltételekhez kötötte a jogalkotó, hiszen a normál elidegenítéseknél nem feltétlenül kellett fennállnia sem jogszabálysértésnek (értelmezésem szerint), sem a vevő rosszhiszeműségének, és állhatott az ingatlan harmadik személy tulajdonában is.

A leírtakkal, úgy vélem, hiteles képet adtam az alaprendelet 6. §-ának alkalmazásáról, számba véve az elérhető forrásokat. Az ismert történelmi események következtében a rendelet hatálya alig négy év múlva megszűnt, a tulajdonviszonyokban pedig az addigiaknál jóval nagyobb változás következett be. Ennek ellenére érdemes foglalkozni az ilyen elfeledett, de egykor nagy jelentőségű jogszabályokkal, hiszen a törvényhozási tárgykörben való rendeletalkotás, valamint a visszaható hatályú jogalkotás problémája és az állam közérdekű beavatkozása a magánjogi jogviszonyokba korántsem elfeledett.

⁵² HARSÁNYI (1943) i. m. 263–264.