

– KÖZLEMÉNY –

A FORMALIZMUS MARADVÁNYAI A XXI. SZÁZADBAN

HALLGATÓ VERONIKA – PATYI GERGELY
egyetemi hallgató (PPKE JÁK) – egyetemi adjunktus (PPKE JÁK)

A földhivatali eljárások mai lebonyolításával kapcsolatban az embereknek egy hossz-
szas, bürokratikus eljárás jut eszébe, holott az elmúlt években történő egyszerűsítés-
re törekvés eredményeként már pozitív változások is bekövetkeztek. A jó irányba tett
lépések ellenére még mindig előfordulnak az alábbi esetekhez hasonló érthetetlen
problémák. Néha a hivatal gépies működése továbbra is szemben áll a józan ésszel.
A Legfelsőbb Bíróságot is foglalkoztató kérdések, a bírósági határozatok értelmezé-
sei, gyakran azok félreértelmezései lehetnek a rendszer működési zavarainak okai, s
együttal megoldásai is.

„A legalitás jogállami alapelvének egyik aspektusa az állami szervek cselekedeteinek előre láthatósága és kiszámíthatósága... A telekkönyv nem mérlegelheti, hogy a kért bejegyzést teljesíti vagy sem, ha a bejegyzési kérelem (és az okirat) a jogszabályi előírásoknak megfelel, vagyis az jogos (legális), azt teljesítenie kell. A megfelelés ügyében a telekkönyvi hatóság érdemi vizsgálatot folytat, amelynek mélysége, terjedelme, eszközei, országonként, a polgári anyagi jogtól is függően különbözőségeket, sajátosságokat mutathat.”¹ Már 2003-ban is felmerült tehát annak a gondolata, hogy az alapelvek között kétségtelenül szereplő legalitás elve és a gyakorlatban való megvalósulás hogyan férnek el egymás mellett. Az érdemi vizsgálat szükségessége azonban elengedhetetlen. Példaként álljon itt néhány gondolatébresztő eset.

Egy német állampolgár, nevezzük M. Úrnak, vételi jogot szeretett volna bejegyeztetni egy ingatlanra az egyik földhivatalnál, amelyet nem várt hosszas eseménysor követett. Az eljárás egyszerűnek ígérkezett, még az ügyre vonatkozó jogszabály sem szabott teljesíthetetlen kritériumokat a jog bejegyzése iránt. Néha persze a gyakorlat kénytelen eltérni a jogszabályi szöveg kötött, „elévült” előírásaitól. Ebben az esetben nem ez történt. Az említett M. Úr a cége nevére szeretne volna bejegyeztetni a vételi jogot, amelynek megvalósításához az Ingatlan-nyilvántartási törvényben (továbbiakban: Inytv.)² előírt okirat is szükséges, annak a törvényben meghatározott kellékeivel. Alaki kellék többek között az Inytv. 32. §-ának (4) bekezdésében szereplő „*ellenjegyzem*” kifejezés, amely elengedhetetlen feltétele az okirat bejegyezhetőségének. Olyannyira, hogy ebben az esetben egy gépelési hiba miatt a Földhivatal elutasította a

¹ JÓJÁRT LÁSZLÓ: Az ingatlan-nyilvántartás bírósági garanciáinak megerősítéséről. *Magyar Jog* 2003/5, 265.

² 1997: CXLI. Inytv.

bejegyzést. Az indokolás a következőképpen szól: „A vételi jogot alapító megállapodás bejegyzésre nem alkalmas.”³

A benyújtott okiratban az „*ellenjegyzem*” kitétel szerepelt, amelyet a földhivatal az egyébként más okból hiánypótlásra küldött felhívásában nem is szerepeltetett. Az egyéb hiányosságok pótlása megtörtént, azonban az elírás rejtve maradt. Álláspontunk szerint egyébként az elírást – ha ekkor annak felfedezése megtörtént volna – legfeljebb a Polgári perrendtartásról, vagy a Közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvényben (továbbiakban: Ket.)⁴ szereplő határozatok kijavításához hasonlóan lehetett volna kifogásolni.⁵

A fellebbezést követően az ügy bíróság elé került, és a közigazgatási kollégium avatott bírójának indokolásából kitűnik, hogy az egyetlen betűnyi különbség a két szó között mekkora nagy jelentőséggel bírt. Az elírás, amely nem vezetett sem más jelentéshez, sem értelmezési zavarokat nem okozott, a bejegyzés elutasításához vezetett. Az eset kísérteties módon emlékeztet a római jogi formalizmusra. Mint tanulmányainkból mindannyian emlékezhetünk rá, a római perlésben a legis actió eljárásoknál szigorúan előírt szavakkal és cselekményekkel válthatták csak ki a kívánt joghatást a felek, a kötöttségektől történő bármilyen kicsi eltérés már nem volt alkalmas a jogviszony létrehozására.⁶ Kr.u. 2008-ban ismét megjelent az ősi formalizmus elvárása. Netán elég annyival beérnünk, hogy a Földhivatal regisztrációs szerv csupán, így nem feladata a mögöttes háttér vizsgálata, értve ezalatt, hogy sem a szándék, sem az akaratnyilvánítás valóságának vizsgálata – úgy tűnik – nem feladata a szervnek.⁷

Ahogy a Ket. is megfogalmazza, a hatóság az ügyfél kérelmének formai vizsgálatán túl a tartalmi vizsgálatot sem hagyhatja el egyik ügy kapcsán sem.⁸

Egyetérthetünk részben tehát azzal a megállapítással, hogy a földhivatal, mint regisztrációs szerv jár el, ugyanakkor talán az esetleges tévedések körében, egy megfelelően működő jogrendszer esetén, a fent vázolt esetben talán mégsem az elutasítás lenne a megfelelő válasz.

Különleges eljárás vonatkozik – többek között – a vételi jog bejegyzésére, hiszen ahhoz közokirat, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat szükséges. Az ellenjegyzés akkor szabályos, ha tartalmazza az ellenjegyző személy nevét, aláírását, irodájának székhelyét, az ellenjegyzés időpontját, és az „ellenjegyző” megjelölést, továbbá az ügyvédi szárazbélyegző lenyomatát – írja a Kis Gábor által szerkesztett könyv.⁹ Azaz a szakirodalom élénk tár egy újabb lehetőséget az ellenjegyző kifejezés feltűn-

³ A határozatot alátámasztó hivatkozott jogszabályrész pedig a következő: Inytv. 32.§ (4) „Az ellenjegyzéssel ellátott magánokirat bejegyzés alapjául akkor fogadható el, ha az tartalmazza az ellenjegyző személy nevét, aláírását, irodájának székhelyét, az ellenjegyzés időpontját és az „*ellenjegyzem*” megjelölést...”

⁴ A 2004. évi CXL. számú a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól

⁵ Polgári Perrendtartásról szóló tv.(továbbiakban: Pp.) 224. § (1) A bíróság névcseré, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba, vagy más hasonló elírás esetén a határozat kijavítását végzéssel bármikor hivatalból is elrendelheti.

⁶ FÖLDI ANDRÁS–HAMZA GÁBOR: *A római jog története és intézményei*. Budapest: Nemzeti Tankönyvkiadó, 1996.

⁷ KURUCZ MIHÁLY: *Magyar ingatlan-nyilvántartási jog*. Budapest: ELTE Állam és Jogtudományi Kar, 2007.

⁸ 2004. évi CXL. törvény a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól

⁹ KIS GÁBOR (szerk.): *Az ingatlan jogi kézikönyve*. Budapest: KJK. Kerszöv, 2004, 39.

tetésével. Lehet, hogy több nézet is van a szigorúan vett „ellenjegyzem” megfogalmazás mellett? Talán mégis inkább a tartalma a döntő, és nem a szó, a maga betű-betű utáni egymásutániságában?

A jogszabályban rögzített kifejezés egyébként is furcsán hat, mivel jelen időt fejez ki, a cselekmény nem lehet jelen idejű, hiszen csak a már megtörtént eseményt, azaz az aláírásokat lehet ellenjegyzéssel ellátni. Ebben az esetben azonban helyesebb lenne az „*ellenjegyezte*” kitétel használata, mint ahogyan azt egyébként a cégjogi iratmintatár illetve a 2006. évi V. törvény is tartalmazza¹⁰ – „Ellenjegyezte/közokiratba foglalta.” – minden ellenjegyzésre szoruló okirat-minta alján. Mindebből azt a következtetést vonhatjuk le, hogy még maga a jogalkotó sem biztos a szóhasználat rögzítésénél. Hogyan lehetne akkor elvárni a jogalkalmazóktól az eltérő kifejezések konzekvens használatát, mindig az adott hivatal elvárásainak megfelelően, holott ennek sem jogi, sem nyelvtani, sem szemantikai következménye nincs, és nem is lehet. Az egyértelmű következménye tehát „csupán” az elutasítás a formalista hivatal részéről?

A probléma alátámasztására számtalan hasonló esetet hozhatnánk.¹¹

A kérdés csupán az, hogy hova tűnt, hova tűnik a jog egységességének, a jogbiztonságnak az elve? Kénytelen a jogalkalmazó gondolkodás nélkül meghajolni az eltérő szabályok előtt annak érdekében, hogy érvényesíthesse jogát az érte és számára kitalált, megformált jogrendszerben? Azt várná el a jogalkalmazó, hogy a porosz törvénykönyvnek (ALR) megfelelő részletességgel szabályozza az élet minden területét a jogalkotó? Mindannyian tudjuk, hogy a kazuisztikus megoldás nem lehet kívánatos. A hivatallal szemben álló félnek tudnia kellene bízni abban, hogy a hibákból nem csak ők, hanem a hivatalok is tanulnak.

A témánkhoz kapcsolódó másik konkrét eset, melybe kapaszkodva egyéb hiányosságot is megvilágíthatunk. A történet egy egyszerű ingatlan adásvételi szerződéssel indult, amelyben eladó S. Bt., vevő pedig K. M. Az ingatlan eladását szerződésbe foglaló felek a szerződésben leírták a Bt. adatait, ezek között szerepeltetve a Bt. képviselőjének nevét (S. B.) és egyéb adatait. Az adásvételi szerződés aláírásakor azonban a Bt. képviselőjének újabb feltüntetése már nem történt meg. A bejegyzéshez szükséges adatok szerepeltek a szerződésben, az aláírási címpéldányban is megfelelő a képviselő megjelölése, ennek ellenére a Földhivatal hiányolta a képviselő nevének nyomtatott feltüntetését is az aláírás helyén.¹² A Legfelsőbb Bíróság XXV. számú

¹⁰ A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról (Ctv.) szóló törvény melléklete

¹¹ Ennek alátámasztásként szolgál az alábbi bírósági határozat is: BH. 2007.176 (A szerződő fél által aláírt okirat későbbi időpontban történő ügyvédi ellenjegyzése akkor szabályszerű, ha az okirat jelen időben tartalmazza az „ellenjegyzem” megjelölést. Ez az ellenjegyzés jelenidejűségének a követelménye (1997. évi CXLI. törvény 32. §; 1998. évi XI. törvény 27. §) „Ezen ellenjegyzés érvényességének tehát az a feltétele, hogy a fél a korábbi aláírását az ügyvéd előtt saját kezű aláírásának ismerje el, és jelen időben, az Inyvtv. rendelkezésének megfelelően – az egyéb feltételek fennállása mellett – tartalmazza az „ellenjegyzem” megjelölést. Így érvényesül az utóbbi esetben az ellenjegyzés jelenidejűségének a követelménye.”

¹² A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló törvényben (Ctv.) megfogalmazott szakasz erről a következőket fogalmazza meg, mint elvárást: „(9.§ (1) Amennyiben azt a cégbejegyzési (változásbejegyzési) kérelemhez csatolták, a cégjegyzésre jogosultnak a cég nevében olyan módon, illetve formában kell aláírnia, ahogyan azt a hiteles cég aláírási nyilatkozat (a közjegyzői aláírás-hitelesítéssel ellátott címpéldány), illetve az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta tartalmazza.”) (2006:V. tv.)

polgári elvi döntéséből egyértelműen kitűnik, hogy „Az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez a tartalmi követelmények szempontjából szükséges – és egyben elegendő –, ha a szerződésről készült okirat tartalmából a felek személye mellett az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánításuk kitűnik.”

A Legfelsőbb Bíróság a már említett Polgári Elvi Döntésében továbbá kifejti, hogy: Adás-vételi szerződés esetén: „A törvény sem kifejezetten, sem rendelkezéseiből következtethetően nem kívánja meg, hogy a szerződő felek megjelölése a szerződés szövegében történjék. Elegendő tehát, ha a szerződő felek személye és eladói vagy vevői minősége (szerződéses állása) az aláírásokból vagy az okirat egyéb tartalmából kétségtelenül megállapítható.”

A fenti esetben a hiánypótlási felhívás a következőképpen hangzott:

„Kérem az adásvételi szerződést az eladó nyilvánvalóan azonosítható aláírásával ellátni, tekintettel arra, hogy S. Bt. képviselőjében aláíró személy neve az aláírás helyén nem került feltüntetésre.” Véleményünk szerint egy olyan többlet feltételt támasztott a hivatal, amely egyébként a szerződés elemeiből kiderül, így annak megismétlése szükségtelen. Tekintettel arra, hogy a szerződéshez csatolt aláírási címpéldányból és a szerződésen szereplő aláírásból egyértelműen azonosítható az aláíró személye, indokolatlan a földhivatal elutasítása. Az elutasítás csak fölösleges további terhet ró az ügyfelekre. Az értelmetlen hiánypótlási felhívás kiküldése az ügyintézés bonyolítását is eredményezi, és közvetve a földhivatal hitelét is rontja. A példában szereplő esetben a lehetőségek korlátozottak, mivel vagy jogorvoslatért a bírósághoz fordulhatunk, vagy „önszántunkból” átírhatjuk a szerződést.¹³ A két lehetőséget mérlegelve valószínűsíthető az utóbbi döntés. Azonban nem működhet egy rendszer azért hibásan, mert így egyszerűbb az eredmény!

A Legfelsőbb Bíróság konklúziója figyelemre méltó, melyben a következőket fejt ki:

„[...] nem becsülhető le azoknak a pereknek a jelentősége, amelyek a bíróság előtt ingatlanok elidegenítésére vonatkozó szerződések következtében indulnak; a bíróságok viszont csak akkor felelhetnek meg az előttük álló és még várható feladatoknak, ha a munkájukkal elő tudják mozdítani az ingatlanforgalom biztonságához fűződő érdekeket. Ezekben a perekben az ítélkezési gyakorlat alapvető kérdéseként az jelentkezik, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó szerződéseknek milyen tartalmi és alaki követelménynek kell megfelelniük ahhoz, hogy érvényesen létrejöjjenek. A bíróságok helyes és egységes gyakorlatának kialakítása végett szükséges az említett alapvető kérdésnek és az ahhoz kapcsolódó részletkérdésnek az eldöntése.”

Így, amikor egy ingatlan adásvételi szerződésről van szó, amelyben az eladó oldaláról egy jogi személy (esetünkben például: betéti társaság)¹⁴ szerepel, a vevő oldaláról pedig egy természetes személy, nem tehető indokolatlan megkülönböztetés. Állás-

¹³ HIDASI GÁBOR–HORVÁTH GYULA–URBÁN ANDRÁS–KÓSZEGI GÁBOR: *Az ingatlanjog nagy kézikönyve*. Budapest: COMPLEX Kiadó, 2007.

¹⁴ 2006:IV. tv. Gazdasági társaságokról szóló törvény (Gt.)

pontunk szerint elegendő a szerződésből kiderülő akaratnyilvánítás, és a szerződő felek személyének egyértelmű azonosíthatósága.¹⁵

Összegzésként elmondhatjuk, hogy bizonyos törvényi hiányosságok, pontatlanságok, eltérések esetén nem feltétlenül szükséges bevárni a bírói gyakorlat kialakulását és az ezáltal történő korrigálást. Jójárt László egyik cikkében foglalkozik az ingatlan-nyilvántartás fogalmi megnevezéseinek helytelenségével.¹⁶ Ezek szerint a probléma nem egyedi, nem napjaink véletlen eseménye. Talán több figyelmet kellene szánnia a törvényalkotónak a normaszöveg megalkotásakor annak érdekében, hogy a tartalmi, néhol értelmezésbeli elvárásoknak megfeleljen. Ne legyen kitéve a jogalkalmazó az effajta félreértéseknek, és annak sem, amit Hamlet ‘insolence of office’-nak (a hivatal packázásának) nevez. A jogalkalmazó szerv, és annak ügyintézője azonban maga is tehet az elburjánzani látszó butaság tengerében. Cogito ergo sum. – mondta Descartes. Ezt nem kellene elfelejteni a XXI. században sem.

¹⁵ Complex Kiadó, Budapest Magyar Jog; Gazdaság és Jog; Közigazgatás és Gazdaság; Magyar Közigazgatás folyóiratok felhasználásával

¹⁶ JÓJÁRT LÁSZLÓ: Fél áron adják a tulajdoni lap „hiteltelen” másolatát. *Magyar Jog* 2006/7, 23.