

Telekkönyvi elbirtoklás és törlési igény elévülése.

Irta: Dr. Zajtay Imre.

Telekkönyvi elbirtoklás (következőkben tkvi e.) alatt két jelenséget szokás érteni.

Először azt az esetet, amikor harmadik jóhiszemű személy nemjogosulttól szerzi meg a tkvi birtokot és jóhiszeműe folytán a kritikuss idő elteltével (3 év, illetőleg 60 nap és 6 hónap) megszerzését a sértett tulajdonos többé meg nem támadhatja. Hogy ez a jelenség mennyiben nevezhető tkvi e-nak, arra nézve a jogirodalom már állást foglalt¹⁾ és ezt a kérdést ki is kapcsoljuk fejtegetéseink köréből.

Másodszor helyesen nevezik tkvi e.-nak azt az esetet, amikor a rosszhiszemű szerzőnek tkv-be bejegyzett joga 32 évi ú. n. telekkönyvi birtok fennállásával megtámadhatatlanná válik.²⁾

A következőkben e második értelemben vett, tkv-i e.-nak nevezett jelenség vizsgálatával foglalkozunk.

A tkv-i e. folytán a bejegyzett rosszhiszemű Secundus megszerzi a kérdéses jogot: „... a megtámadhatatlan (noha eredetileg érvénytelen) bejegyzés alaki jogerőre emelkedett, vagyis a bejegyzett személy megszerezte a javára bejegyzett jogot, habár a megszerzésnek a bejegyzésen felül megkívánt egyéb feltételei (az érvényes szerzési jogalap) nincsenek is meg. 32 évi bejegyzettséggel a rosszhiszemű telekkönyvi birtokos is tulajdonossá válik.”³⁾

A tulajdonszerzés alapja tehát a 32 évig tartó jelbirtok. Ezzel pedig rátérhetünk fejtegetéseink tulajdonképeni tárgyára, e határidő természetének vizsgálatára; mi ez a határidő, elévülés-e, vagy jogvesztő terminus?

A magyar és osztrák jogirodalomban mindkét álláspontnak akadnak képviselői.

¹⁾ *Szladits*: Dologi jog, 1930. 165. old.: „Ez az elnevezés nem nagyon szerencsés. Először is a megszerzés ezekben az esetekben független a tényleges birtoklástól. De még ha a telekkönyvi bejegyzettség állapotát (telekkönyvi) birtoknak tekintjük is, akkor sem e telekkönyvi birtok útján áll be a megszerzés, mert ha a kritikuss határidő már eltelt, a jóhiszemű szerző azon nyomban megszerzi a bejegyzett jogot anélkül, hogy neki birtokolnia kellene (praescriptio momentanea). Amivel itt dolgunk van, az nem más, mint a törlési per határidejének és ezzel a sértett tulajdonjog bírói érvényesítésének jogszünető határidőhöz kötése, amely idő elteltével a régi tulajdonjog megszűnik és a jóhiszemű harmadik javára bejegyzett jog lép helyébe.”

²⁾ U. o. „Egyedül azt az esetet tekinthetjük telekkönyvi elbirtoklásnak, amikor a rosszhiszemű szerzőnek a telekkönyvbe bejegyzett joga 32 évi ú. n. telekkönyvi birtok elteltével megtámadhatatlanná válik.” 182. old.: „Minthogy ebben az esetben a hosszas jelbirtok folytán az válik jogosulttá, akinek javára ez a telekkönyvi állapot fennállott, ezt az esetet méltán lehet a telekkönyvön kívüli elbirtoklással párhuzamba állítani.”

³⁾ U. o. 182. old.

Almási szerint:⁴⁾ „A törlési igény érvényesítésére megszabott határidők jogevsztó határidők. Ez azzal a következménnyel is jár, hogy félbe nem szakíthatók és nem nyugszanak. Nem állják útjukat azok a körülmények, melyek az elévülés befejezését gátolják.”

Hasonlóan Szladits:⁵⁾ „A 32 évi idő folyására azonban ebben az esetben sem az elbirtoklás, hanem az ú. n. jogszüntető határidő szabályai állanak; jelesül: a határidő folyása semmi esetben sem szünetel és nem szakad félbe más okból, mint egyedül a törlési per megindításával.”

Ellenkező álláspontot képvisel Ehrenzweig:⁶⁾ „Gegen denjenigen, der unmittelbar durch die ungtältige Eintragung ein Recht erworben hat, ferner gegen den in einem unmittelbaren Verhältnis mit dem Kläger stehenden Rechtsnachfolger eines solchen Erwerbers (insbesondere gegen den Erben), ist die Lösckungsklage durch die ganze Verjährungsfrist zulässig (§ 62 GBG.)”. A használt kifejezés a közönséges elévülési időre látszik utalni.

Ugyanígy Nizsalovszky is rendes elévülésről beszél.⁷⁾

A kérdés gyakorlati jelentősége természetesen az, hogy ennek a 32 évi határidőnek félbeszakítása, illetőleg nyugvása lehetséges-e, vagy sem. Ennek eldöntésére mindenekelőtt a vonatkozó tételes jogi anyagot kell megvizsgálnunk.

A Tkvi Rt. 149. §. e tekintetben nem ad utbaigazítást: „Ha a kítörlési kereset csak azon személyek ellen intéztetik, kik közvetlenül azon bekebelezések által, melyeknek kítörlése kéretik, nyertek jogokat vagy mentettek fel valamely teher alól, a kereseti jog tartama az általános polgári törvénykönyv határozatai szerint ítéendő meg.”

Az osztrák Grundbuchgesetz (1871. július 25.) szóhasználatára már megint a rendes elévülésre enged következtetni:

§ 62.: „Wenn die Lösckungsklage gegen diejenigen Personen gerichtet werden soll, welche unmittelbar durch die Einverleibung, auf deren Lösckung geklagt wird, Rechte erworben haben oder von einer Last befreit worden sind, oder wenn sich die Klage auf solche Verhältnisse stützt, welche unmittelbar zwischen dem Kläger und dem Geklagten obwalten, so ist die Dauer des Klagerechts nach den bestehenden zivilrechtlichen Bestimmungen über die Verjährung zu beurteilen.”

Ha a gyakorlatot vizsgáljuk, azt látjuk, hogy bár itt sem merült fel egyenesen a kérdés és így közvetlenül ezt eldöntő határozatot nem találunk, mégis az ítéletek szövege általában rendes vagy közönséges elévülési időről szól, ami alatt viszont nem a praecusiv határidő értendő.

C. 1877. máj. 22. 3991.: „Eredeti érvénytelenség miatt törlés az

⁴⁾ Dologi jog. I. 1928. 188. old.

⁵⁾ Dologi jog. id. m. 182. old.

⁶⁾ System, 1923. 267. old.

⁷⁾ Dologi jog, 1928., 755. old.: „Fennálló jogunk szerint a törlési igény eredeti érvénytelenség esetében a rendes elévülés alá esik.”

ellen, ki a bekebelezést eszközölte — ha harmadik személyek jóhiszeműen jogokat nem szereztek — nemcsak 3 év alatt, hanem a rendes elévülési idő lejártáig bármikor kérelmezhető." (Dárday Dt. XVIII. 88.)

C. 1887. márc. 10. 6173/1886: „Telekkönyvi kiigazítási keresetnek az általános elévülési határidőn belül mindaddig helye van, míg az ingatlan a helyszíneléskor tulajdonosként felvett személy tulajdona". (Nizsalovszky 757. old.)

C. 2141/894.: „A 149. §. szerint a kereseti jog tartalma az általános polgári tvk. határozatai szerint ítélendő meg, a jelenleg hatályban levő magánjogi szabályok szerint a rendes elévülési idő 32 év." (Sági Tkvi jog, 718. old.)

C. 6930/1903.: „Eredeti érvénytelenség miatt a törlés az ellen, aki a bekebelezést kieszközölte, a rendes elévülési idő lejártáig bármikor kérelmezhető." (Szladits: Birói gyakorlat 236. old.)

C. 1916. dec. 20. Rp. IX. 5867/1916.: „A három évi telekkönyvi elbirtoklást nem a közvetlen jogszerző, hanem csak a jóhiszemű harmadik személy érvényesítheti a maga javára és a közvetlen jogszerző ellen a kereseti jog csak a közönséges elévülési határidő lejártával évül el." (M. Dt. XI. 58.)

Bp.-i tszék 3446/1926.: „Habár a zálog- és alzálogjogok bekebelezése óta a 32 évi elévülés határideje már eltelt, mégis ezeknek elévülés jogcímén, kérvényi úton való törlése helyt nem foghat, mert annak megállapítása, hogy az elévülés tényleg bekövetkezett-e, nem lett-e félbeszakítva, csak perben foghatna helyet..." (Sági id. m. 720.)

Az utolsónak idézett ítélet kifejezetten említi az elévülés félbeszakítását.

C. 8190/1927.: „... a 149. §. értelmében a törlési kereset azok ellen, akik a közvetlen törölni kért bekebelezések által nyertek jogokat, a hatályban levő magánjogi szabályok szerint, vagyis 32 év alatt évül el..." (Sági 720. old.)

Végül legyen szabad egy az osztrák bíróságok gyakorlatából vett ítéletre is hivatkoznunk:

Glaser- Unger XLVII. kötet 5146. sz.: „die Löschungsklage gegen den ersten Erwerber des einverleibten Rechtes... nach § 62. GBG. die Dauer des Klagerechtes nach den bestehenden zivilrechtlichen Bestimmungen über die Verjährung zu beurteilen ist..."

Az idézett birói gyakorlat mindenesetre arról győzhet meg bennünket, hogy a törlési kereset elévülési ideje közönséges elévülés. Nézzük még azt is, hogy mit mond a Mtj. indokolása a mai jogról.

Indokolás (1929.) 408. old.: „A telekkönyvi rendtartás 149. §-a a törlési kereset tartamára a magánjogi általános szabályokat mondja irányadónak, ehhez képest tehát a 32 évi rendes elévülési idő alatt a törlési igény azzal szemben is elévül, aki közvetlenül az eredetileg érvénytelen bejegyzés útján szerezte a telekkönyvi jogot."

Ugyanerre az eredményre kell jutnunk akkor is, ha kérdésünket nem a vonatkozó tételes jogi anyag vizsgálatával, hanem a törlési ke-

reset, mint tulajdoni igény természetének elemzésével igyekeznünk megoldani.

A törlési kereset a tulajdonból származó igény: „... a tulajdonos azt követelheti, hogy az áljogosult szüntesse meg a tulajdonjogba ütköző telekkönyvi birtoklást, adja ki a valódi tulajdonosnak a telekkönyvi birtokot és teljesítse az evégből szükséges telekkönyvi szolgálatot, vagyis adjon a törlés bekebelezésére alkalmas okiratot. Ez a követelés, mint a tulajdonból eredő minden más igény, 32 évig érvényesíthető, a sérelmes bejegyzés keltétől...“⁸⁾

Kétségtelen az, hogy egy igény elévülésére szabály szerint a közönséges elévülés szabályai állanak. Jogvesztő, praeclusiv határidő mindig külön tételes jogi rendelkezés alapján és ott fordul elő, ahol azt valamilyen külön ráció megkívánja. Hogy Tertius (3 éves, 60 napos és 6 hónapos) határideje esetén ilyen ráció van, az tagadhatatlan: ez nem más, mint a telekkönyvbe vetett bizalom, a jóhiszem védelme és ez indokolja, hogy a nevezett határidő szigorúban (praeclusiv) számíttassék. Ám hol van ilyen védendő érdek a mit sem kockáztató és gyakran rosszhiszemű Secundus esetében? *Külön rendelkezés*, de még külön ráció nélkül is mi okunk volna kivételes szabályozást feltételezni?

Fejtegetéseink befejezéséül Grosschmidot idézzük. Grosschmid is beszél e kereset elévüléséről, ugyan nem abban az összefüggésben, melyben vizsgálódásaink folytak.

Fejezetek I. 426.: „Elévül-e a 7. s 8. §.-ainkban tárgyalt kereset? Tr. 149. §. expresse mondja, hogy a kereseti jog tartalma az általános polgári törvénykönyv határozatai szerint ítélendő meg.

Emlegeti e kereset rendes (32 éves) elévülését Dt. 23/1.“

Grosschmid nem azt a kérdést veti fel, hogy a 32 évi határidő elévülés-e, vagy jogvesztő határidő, tehát nem mondhatjuk, hogy ő ezt a kérdést egyenesen eldöntené; kétségtelen azonban az, hogy az idézett hely szövegéből mégis a rendes elévülés, nem pedig a praeclusiv határidő elfogadására lehet következtetni. Grosschmid nézetét azért idéztük utolsónak, mert az az összefüggés, melyben ő ezt a kérdést vizsgálja, nem az eddigiekben követett szempont (t. i., hogy elévülés-e, vagy jogvesztő határidő), hanem egy olyan szempont, mely fejtegetéseink második részének fogja alapját képezni.

Grosschmid a fent idézett sorokat következőképp folytatja: „De he nem mondaná is, az, hogy két-háromszáz esztendő mulva difficiltálhasson valaki valamely átírást, olyan eredmény, melynek visszassága szembeszökő.“ Grosschmid argumentációja tehát nem az előbb tárgyalt kérdésre irányul — mint mondtunk, — hanem oda, hogy kimutassa, hogy ennek a keresetnek is el kell évülnie. Ennek kimutatására az ellentétes álláspontú osztrák írók miatt volt szükség. (L. 427. old. jegyzet). Kétségtelen, hogy az a kérdés, hogy a tárgyalt kereset egyáltalában elévül-e, logikai priusa annak a kérdésnek, melyet az.

⁸⁾ Szladits id. m. 153.

előzőkben tárgyaltunk; előbb kell azt tisztázni, hogy ez a kereset egyáltalában alá van-e vetve az elévülésnek, és aztán azt, hogy ez milyen módon megy végbe. Mégis úgy érezzük, hogy nem követtünk el logikátlanságot a tárgyalás jelen sorrendjével, mert a két kérdés ma nem egyrangú. Mert míg a fejtegetéseink első részében tárgyalt kérdéssel tulajdonképen a magyar jogirodalom communis opiniojával ellenkező tételt állítottunk fel, addig a második kérdést Grosschmid alapján eldöntöttnek kell tartanunk, vele ellentétes álláspontnak a mai irodalmunkban nincsenek képviselői és az egész kérdésnek csak az ad bizonyos aktualitást, hogy a Mtp. ismét arra az osztrákjogi álláspontra helyezkedik, melynek helytelenségét Grosschmid kimutatta.

940. §.: „A törlési és kiigazítási követelés a közvetlen szerzővel szemben nem esik elévülés alá.

Ugyanez áll harmadik szerzővel szemben is, ha jogának szerzősekör törlési vagy kiigazítási per volt a telekkönyvben feljegyezve, vagy ha a részére bejegyzett jog szerzésében rosszhiszemű volt. Ha a harmadik személy szerzése ingyenes volt, vele szemben a törlési és kiigazítási követelést jóhiszeműsége esetében a rendes elévülési idő alatt lehet érvényesíteni.”

Krainz az „unverjährbare Ansprüche” közé sorozta az „Ansprüche auf bürgerliche Eintragung (Tabularansprüche), die Klage auf Intabulation wegen vorhandenen Titels oder auf bürgerliche Löschung (Extabulation) wegen untergegangenen Rechtes.”⁹⁾ azonban mint Grosschmid rámutatott (427. old. jegyzet) önellentmondásokba keveredett. Ehrenzweig — ki Krainz művének későbbi kiadását sajtó alá bocsátotta — már rájött az említett igények elévülhetlenségét hangsúlyozó álláspont indokolatlan voltára és hozzáteszi, hogy az ilyen kereset csak akkor elévülhetlen, ha célja „den Buchstand mit der bereits bestehenden ausserbürgerlichen Rechtslage in Übereinstimmung zu bringen. Unverjährbar ist also die Klage des bereits im Besitze befindlichen Käufers auf Einverleibung seines Eigentumsrechtes, nicht aber die Einverleibungsklage des noch nicht in den Besitz gesetzten Käufers.”¹⁰⁾ Vagyis a keresetre jogosult tényleges birtoklása menti meg a keresetet az elévüléstől, mert: „dieselbe Zeit, die als Ersitzungszeit (§ 1468) für den einen läuft, kann nicht als Verjährungszeit dem andern zustatten kommen.”¹¹⁾ Hasonlóan nyilatkozik Randa is:¹²⁾ „Daher verjährt auch bei Einträgen auf Grund von Falsifikaten der Lösungsanspruch des im Besitze verbliebenen Eigenthümers solange nicht, als der erste Erwerber (und seine Erben) bez. unredliche Dritte im Buche eingetragen sind.” Vagyis Ehrenzweig és Randa is Krainz álláspontját megszorítják arra az esetre, ha a tényleges birtok nem ment át, tehát az argumentáció súlypontja a tulajdoni igény elévül-

⁹⁾ Krainz-Ehrenzweig System IV. kiad. 1893. 152. §. 1.

¹⁰⁾ Ehrenzweig u. o.

¹¹⁾ Ehrenzweig System, 1923. I. 267. old.

¹²⁾ Randa Eeigenthumsrecht, 1893. 17. §. 31. j.

hetetlenségéről kifejezett megkülönböztetés nélkül a tényleges birtokra csuszott át.

Grosschmid azonban rámutatott arra, hogy az utóbb említett osztrák írók sem fogják fel helyesen az eset konstrukcióját: „Az osztrák írók úgy látom, egyszerűen megnyugosznak abban, hogy ily esetben a törlési kereset nem évül el. Nem vagyok képes e tételben az elvi alapot fölfedezni. Mért tegye a tényleges birtok át nem menése elévülhetlenné azt, ami magában véve elévülő? Helyesebb ez okot direkt alapul venni, t. i. magát a keresetet a tényleges birtokra építeni.”¹³⁾ Vagyis, ha Secundus 32 évig telekkönyvben volt, azonban az egész idő alatt Primus maradt a tényleges birtokban, akkor: „törlest nem kérhetnek, de igenis követelhetem az átírást ex capite usucapionis. Az actio, mely natavá vált a bejegyzés (t. i. Secundus bejegyzése) által, elvész az idő letelése következtében. Viszont a tulajdonjogom, mely eredetivé vált időközben, új alapot nyújt arra, hogy nem ugyan a bejegyzést, mint lezárt factumot, hanem a rajta nyugvó praesens állapotot eltávolíttassam.”¹⁴⁾

Vagyis Grosschmid szerint a törlési kereset nem elévülhetetlen, ennek következtében 32 év után nem lehet törlest kérni, hanem — akkor, ha Primus birtokban maradt — kérheti az ő javára folyt elbirtoklás alapján az ingatlanok Secundus nevére való átírást.¹⁵⁾

Grosschmid eme meggyőző és jogi konstrukció szempontjából egyedül kielégítő magyarázata után tehát méltán csodálkozhatunk azon, hogy a Mtj. visszatér a tárgyalat osztrák írók álláspontjához és a törlési kereset elévülhetlenségét hirdeti.

A Mtj. indokolását (ad 940. §. 408. old.) nem tartjuk szerencsésnek: „A Mtj. a mai jogtól eltérve a közvetlen szerzővel szemben mind törlési, mind a kiigazítási követelés elévülését kizárja. Ennek oka az, hogy a törlési és kiigazítási igény nem önálló jellegű, hanem csak arra, a célra szolgáló segédeszköz, hogy a valóságos jogállás külsőleg is kifejezésre jusson, vagyis a törlési és kiigazítási követelés egy főjoggal összefüggő mellékjog. Ehhez képest mindaddig, míg a telekkönyv helytelen tartalma által elfedett valóságos jogállás fennáll, meg kell engedni a telekkönyv helyesbítését.”

Az Indokolás a valóságos jogállásra hivatkozik, mellyel szemben

¹³⁾ Fejezetek, I. 428. j.

¹⁴⁾ U. u. 427.

¹⁵⁾ U. o. 428.: „Elbirtoklás — tulajdonszerzés függetlenül attól, ki volt az előbbi tulajdonos. Következésképpen függetlenül attól is, magam voltam-e a tulajdonos. Tehát semmi abszurdum, hogy elbirtokolhatjuk azt is, ami a mienk.” „A törlési keresetemben elévült a személynem igényem, melynek alapja a telekkönyvi birtokba lépés causálansága. Rosszhiszemű tertiussal szemben pedig, az alapja: az ellentét, mely az ő tkvi birtoka és az én tulajdonjogom között keletkezett az ő bejegyzése által. Ez az igényem elévült. Igen, de az én tulajdonjogom a tényleges birtok által új alapot váltott. Tulajdont szereztem, függetlenül attól, megvalának-e ezen előbbi igényeim. Ezen tulajdonjogom szemben találja magát a vele ellentétes tkvi állapottal.”

áll a telekkönyv helytelen tartalma; ez pedig csupán úgy érthető, hogy a Secundus tulajdonát feltüntető telekkönyvvel szemben még mindig Primus a tulajdonos telekkönyvön kívüli birtoklása alapján. Ez pedig már egy megszorítás és ezzel az Indokolás ugyanabba a hibába esik, mint amit Grosschmid Randa-nál kifogásolt: „A megszorítást arra az esetre, ha a tényleges birtok nem ment át — becsusztatja, anélkül, hogy megfejtené.” (428. old.). Nyilvánvaló ugyanis, hogy ha Secundus a 32 évi telekkönyvi birtok mellett az ingatlant 32 évi tényleges birtoklással elbirtokolta, akkor nem mondható, hogy a valóságos jogállás és a telekkönyv egymással szemben állanak. Ha azonban — mint azt az Indokolás teszi — Primus keresetét csak abban az esetben vizsgáljuk, ha Primus egyszersmind birtokban is maradt, akkor nyilván utóbbi körülmény és nem a törlési kereset elévülhetetlensége az oka annak, ha Primus tényleg fordulhat Secundus ellen. Ugyanaz a kereset nem lehet egyszer elévülhetetlen, máskor elévülő; azt, hogy Primusnak hol van keresete Secundus ellen, hol pedig nincs, az nem magyarázható meg magából a kereset természetéből, hanem egy ezen kívül fekvő okból. Erre logikai úton, eliminálási módszerrel is rá kell tudni jönni.

Ami tehát Primus keresetét illeti, ennek elméleti megalapozásánál az Indokolással szemben továbbra is Grosschmid álláspontján kívánunk maradni. Ami pedig magát a 940. §-t illeti, az ellen is komoly aggály emelhető, tekintettel arra, hogy a telekkönyv természetének és céljának jobban felel meg a mai jog álláspontja, mely a törlési igénynek a közvetlen szerzővel szemben is határt szab, mint az a szabályozás, melynek alapján „két-háromszáz esztendő mulva difficul-tálhasson valaki valamely átírást”, ami a bizonytalanság perpetuálásának visszas eredményét hozza magával.

Honoratior feleség és házassági vagyoni rendszer. A házassági vagyoni jog terén a magyar jog a felek akaratának, ügyleti rendelkezésének tág teret enged. A törvényes vagyoni rendszer történeti fejlődés eredménye és még ma is a rendi különbözőségeken alapul. A történeti jogintézményeknél idővel a viszonyok változása folytán új problémák merülnek fel, melyek az intézmény kialakulásakor még fel nem vetődhettek és a jogalkotásnak, valamint a joggyakorlatnak a feladata e problémákat a megváltozott életviszonyoknak megfelelően, de egyúttal a történeti jogfejlődés szellemében megoldani.

Ebben a szemlémben azzal a kérdéssel akarok foglalkozni, hogy mi lesz a törvényes házassági vagyoni rendszer, ha a nő olyan képzettségű, illetve olyan foglalkozást folytat, mely honoratior foglalkozásnak tekintendő. Ez a kérdés természetesen régi jogunkban fel nem vetődhetett, mert nemes ember, vagy honoratior felesége önálló jövedelmező foglalkozást nem folytatott, annál kevésbé volt meg a diplomaszerzés lehetősége a nő számára. Hiszen éppen azért felelt meg az anyagi igazságnak a nemesrendűeknél és honoratioroknál a közszerzeményi rendszer kizárása, mert az volt a tapasztalat, hogy ilyen rendű házastársaknál a nő