

A joggal való visszaélés tilalmának értelmezési „dilemmái” az új Ptk. és a joggyakorlat tükrében

1. Bevezetés

Hol húzódik a határ a jogos és a jogellenes kategóriái között? Mely esetekben mondható el a jogosultról, hogy alanyi jogát visszaélésszerűen gyakorolja? Mikor és milyen jogi tételekre hivatkozással lehet esélyünk ennek megakadályozására, illetve melyek azok a szempontok, amelyeket az érintett magatartás megítélése során az eljáró bíróság figyelembe vesz?

A fenti kérdések alappal merülhetnek fel bennünk, amikor bár úgy érezzük, a velünk szembenálló félnek nincs igaza, mégis tehetetlenek vagyunk, ugyanis egy közös jogviszonynál fogva a hozzájáruló nyilatkozatára lenne szükségünk ahhoz, hogy saját jogunkat vagy érdekünket érvényesíthessük, ennek megtételét azonban megtagadja. Az is előfordulhat továbbá, hogy a másik fél valamely, cselekvési lehetőséget biztosító jogát gyakorolja számunkra sérelmes módon. A joggal való visszaélés tilalmának alapelve ezekben a kényes helyzetekben segítségünkre lehet. Az elmúlt évtizedek bírói joggyakorlatából kiindulva azonban nem egyértelmű, hogy ha egy jogszabályi rendelkezés az alanyi jogosult részére cselekvési-, vagy nem tevési lehetőséget biztosít, van-e mód a másik oldalon jelentkező, „jogként” kifejezetten nem nevesített érdekek figyelembe vételére? Lehetséges-e tehát, hogy amennyiben a joggyakorlás következtében sérelmet szenvedünk, méltányolhatónak tűnő érdekeink egy polgári peres eljárás keretében a visszaélés megállapításának alapjaként szolgáljanak?

A jelenleg hatályos Polgári Törvénykönyvünk² szabályai, valamint kommentárjai és miniszteri indokolása a joggal való visszaélés, különösen a jognyilatkozat bírósági ítélettel való pótlása lehetőségének kivételeességét hangsúlyozzák. A törvény, bár a tilalom fogalmi meghatározását tekintve a korábbi Ptk.³ szabályozási megoldásához képest szűkebben fogalmaz, és az alapelv definíciója elemeinek kimunkálását a joggyakorlatra bízta, egyidejűleg – jogalkotói értelmezéséből is kikövetkeztethetően – egy új irányú, az alanyi jogi meghatározottságot a korábbiakhoz képest sokkal kifejezettebben, szigorúbban hangsúlyozó bírói gyakorlat kialakítását is célozza, amelyben a szembenálló felek érdekeinek mérlegelése alapvetően háttérbe szorul. Ez persze nem feltétlenül jelenti azt, hogy amennyiben a jogunk vagy méltányolható érdekünk érvényesítése iránti igényünk szilárd, megalapozott érvekre épül, a joggal való visszaélés tilalmának felhívása ne vezethetne változatlanul eredményre. Érdemes azonban előzetesen körbejárni, hogy egy adott ügyben mekkora esélye lehet a tilalomra történő sikeres hivatkozásnak, mielőtt a pereskedés mellett döntenénk.

Ahhoz pedig, hogy a joggal való visszaélés tilalmának mibenlétét és alkalmazhatóságának eseteit megérthessük, szükségesnek tartom szabályozási hagyományainak, alapelvi jellegzetességeinek, valamint a hazai, vonatkozó törvényi rendelkezések és a joggyakorlati sajátosságok főbb vonásainak ismertetését. Ennek során kiemelem a korábbi-, és a jelenleg hatályos törvényi szabályozása közti főbb különbségeket is.

Mivel számtalan olyan magánjogi jogvitába kerülhetünk, amikor a joggal való visszaélésre hivatkozás szükséges lehet, dolgozatomban az alapelv értelmezési lehetőségeinek vizsgálata során két fő formáját, az aktív és passzív visszaélést az általam leginkább életszerűnek talált

¹ bírósági fogalmazó, badoanda@gmail.com

² A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013.évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.), Jogtár, Wolters Kluwer, Complex Kiadó (továbbiakban: Jogtár), (2016. 04.25-én hatályos állapot)

³ A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959.évi IV. törvény (továbbiakban: régi Ptk.), Jogtár, (2014.III. 15-ig hatályos állapot)

példákon keresztül kívánom bemutatni. Az aktív forma esetében a közös tulajdonnal kapcsolatos-, a passzív visszaélés vonatkozásában pedig a társasházi együttélés során felmerülő eseteket emelem ki. Ez utóbbi esetkör kapcsán fokozottan szeretném hangsúlyozni a passzív visszaélésre történő hivatkozás lehetőségének kivételességét, ugyanakkor azt is, hogy bizonyos speciális körülmények alapján az esetleg mégis eredményes lehet.

Arról, hogy a hatályos Ptk., illetve a jogalkotói értelmezése által kijelölt irányvonalat a jogalkalmazás mennyiben követi majd, még viszonylag keveset tudunk, hiszen az új törvény vonatkozó rendelkezéseinek alkalmazására – annak nemrég történt hatályba lépése miatt – egyelőre kevés esetben került sor. Ennek ellenére fontosnak tartom a joggyakorlat számára előirányzott feltételek, figyelembe veendő szempontok részletesebb megvizsgálását, hiszen napról napra nő azon esetek száma, amelyekben az egymással szembenálló felek jogvitája az új szabályozás normatív keretei által behatároltan dől el.

2. A joggal való visszaélés tilalmának szabályozási hagyományai a magyar polgári jogban

Egyes jogrendszerek a joggal való visszaélés – egységes szabályként meghatározott – fogalmát nem ismerik, a tilalmat e formában sem generálklauzulaként, sem pedig konkrét rendelkezésként nem alkalmazzák. A „jelenségre” utaló, azt szabályozó és a hasonló igények érvényesíthetőségét lehetővé tevő jogok megfogalmazása azonban szinte mindegyikükben fellelhető.⁴ A legtöbb európai ország magánjogában a tilalom egységes rendelkezésként – szűkebb vagy tágabb fogalmi meghatározásban – megtalálható. Alapvetően három típusa fedezhető fel. Klasszikus formája a római jogban gyökerező „sikántilalom,” melynek lényege, hogy a joggyakorlás tilos, ha kizárólagos célja valaki más megkárosítása. Létezik továbbá, eredetileg nem joggal való visszaélésként funkcionáló, úgynevezett „alanyi jogi ellentanként,” amely a történeti fejlődés hatására ma már a joggal való visszaélési tilalommal azonosnak tekinthető.⁵ Harmadik, egyben leginkább jellemző verziója a jogszabályok egészét átható, generális alapelveként értelmezett joggal való visszaélés. Legáltalánosabb megfogalmazását a svájci ZGB 2. § (2) bekezdése, több ország – így a magyar jogi szabályozás – mintájaként is tartalmazza: a törvény nem nyújt védelmet a joggal való visszaélésnek.⁶ Az egyes formák sajátosságai a nemzeti jogokban – azok egyedi jellegzetességeiből is adódóan – a legtöbbször összemosódnak, sajátos verziójuk szerepel a különböző kódexek rendelkezései között.

A magyar polgári jogot a XIX. század eleje óta olyan jogszabály szerkesztési megoldás jellemzi, amelyben a részletező, konkrét anyagi rendelkezések mellett külön szerepet kapnak az általános jellegű, az adott törvény egészére ható alapelvek,⁷ amelyeket – mind a mai napig – a bírói jogalkalmazás is elszerűtlenül alkalmaz. A generálklauzulák felhívásának hagyománya elsősorban arra vezethető vissza, hogy Magyarországon, a szokásjogi alapú régi magánjog időszakában a korábbi ítéletek jól működő nyilvántartás hiányában nem voltak megfelelően rendszerezve. A bírák ezért ítéleteik meghozatalakor elsősorban – az angolszász common lawtól némileg eltérő módon – nem a nehezen hozzáférhető, korábbi bírói döntésekből merítettek, hanem az egyre mélyebben gyökerező alapelvekre hagyatkoztak, amely lehetővé tette az ügyek tényállásainak kevésbé szigorú szempontok mentén történő felépítését. A generálklauzulákra való hivatkozás ugyanis tágabb kereteket biztosított, így egy

⁴ Tercsák Tamás: A Joggal való visszaélés, Elte, 2003. 423.o.

⁵ Tercsák: i.m. 141.o.

⁶ „Der offenbare Missbrauch eines Rechtes findet keinen Rechtsschutz”, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Einleitung Art 2 (2); forrás: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19070042/201407010000/210.pdf>

⁷ Kecskés László: Polgári jogunk alapelveinek változásáról. Magyar Jog 1993. január, Negyvenedik évfolyam, 1.o.

kevésbé szorosan körülírt tényálláson nyugvó ítélet is megállhatta a helyét.⁸ A joggal való visszaélés alapelveként történő értelmezése ugyanezen a megfontoláson alapul. A magyar jogalkotásról ugyanis általánosságban elmondható, hogy a tilalmat – a svájci ZGB mintájára – a kezdetektől általános jellegű megfogalmazásában szabályozza, és a tényállási elemekkel történő szabad kitöltését a jogalkalmazásra hagyja.⁹

A joggal való visszaélés alapelvei szintű, törvényi szabályozásának szükségességét a Magyarországon zajló magánjogi kodifikációs folyamat eredményeit egységbe rendező, hatályba azonban nem lépett 1928-as Magánjogi Törvényjavaslat (Mtj.) megalkotói ismerték fel először.¹⁰ Az Mtj. a bíróságok által „írott szokásjogi forrásként” került alkalmazásra.¹¹ Elkészültét követően az alapelvekre – így a joggal való visszaélés tilalmára is – alapvetően támaszkodó bírászkodás gyakorlata még inkább megerősödött Magyarországon.

Az 1950-es években az alapelvek használata némiképp visszaszorult, és a szocialista jogrendszer megfontolásaihoz igazodva a speciális szabályok, konkrét jogi normák alkalmazása értékelődött fel az ítélkezésben.¹² Az 1960. május 1-jén hatályba lépett 1959. évi IV. törvény (régii Ptk.) Bevezető rendelkezései között azonban az alapelvek is elhelyezésre kerültek, amelyek sorába a joggal való visszaélés is felvételre került. Ennek köszönhetően a tilalom – a törvénykönyv élén – hangsúlyos helyet szerzett a tételes jogban.

3. *A régi és az új Ptk. a joggal való visszaélésről*

A régi Ptk. a jelenleg hatályos szabályozáshoz képest az alapelvek meghatározása tekintetében lényegesen bőkezűbb volt. A Bevezető rendelkezések sorában több olyan általános szabály is megfogalmazást nyert, amelyeket a jogalkotó a hatályos törvényben – a lentiekben ismertetésre kerülő okfejtésre hivatkozva – már nem tartott indokoltnak megemlíteni. Az 5. §-ának (1) bekezdése generálklauzulaként tiltotta a joggal való visszaélést, (2) bekezdése pedig fogalmát határozta meg, s egyben megvalósulásának egyes lehetséges, legjellemzőbb eseteit is tartalmazta. Joggal való visszaélésnek minősült „a jog gyakorlása, ha az a jog társadalmi rendeltetésével össze nem férő célra irányul, különösen, ha a nemzetgazdaság megkárosítására, személyek zaklatására, jogaik és törvényes érdekeik csorbítására vagy illetéktelen előnyök szerzésére vezetne.”¹³ A (3) bekezdés a mulasztásban megnyilvánuló speciális esetét részletezte, és a passzív visszaélés különös eseteként kiemelte: az elmulasztott „jognyilatkozat pótlására különösen akkor kerülhet sor, ha a jognyilatkozat megtételét illetéktelen előny juttatásától tették függővé.”¹⁴ A régi Ptk.-ban a joggal való visszaélés tilalma mellett a Bevezető rendelkezések között a rendeltetésszerű joggyakorlás követelménye is szerepelt. A törvény 2. § (2) bekezdése a személyek, vagyis valamennyi jogalany számára biztosította az őket megillető jogok szabad gyakorlását, e jogok társadalmi rendeltetésének megfelelően. A két fogalmat – a joggal való visszaélés törvényi meghatározásából következően – a tilalommal szorosan összekapcsolta, így jogsérelem esetén lehetővé tette a két alapelvre történő egyidejű, együttes, azonos szempontok szerinti hivatkozást.

A 2014. március 15-én hatályba lépett Ptk.-ban a Bevezető rendelkezések között helyet foglaló alapelvek száma négyre csökkent. Ez a szabályozási megoldás azon a

⁸ Eörsi Gyula: A szocialista polgári jog alapproblémái. Budapest, 1965., 74.o.

⁹ Tercsák: i.m. 142.o.

¹⁰ Kecskés László: i.m. 1.o.

¹¹ A polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a kapcsolódó jogszabályok nagykommentárja, főszerk. Osztovits András (továbbiakban: Ptk. Nagykommentár), I. kötet, 52.o.

¹² Világhy Miklós: A polgári jog szocialista elveinek alakulása a felszabadulás óta, Jogtudományi közlöny, 1960. évi 8. szám, 361.o.

¹³ 1959.évi IV. törvény 5. § (2) bekezdés, Jogtár, (2014. III.15-e előtt hatályos állapot)

¹⁴ 1959.évi IV. törvény 5. § (2) bekezdés, Jogtár, (2014. III.15-e előtt hatályos állapot)

megfontoláson alapul, hogy a jogalkotó az Alaptörvényben szabályozott alapjogok ismételt leírását célszerűtlennek tartotta. Alapelvei jellegű rendelkezésként a törvény csak az értelmezési alapelvet, a jóhiszeműség és tisztesség elvét, az adott helyzetben általában elvárható magatartás követelményét, valamint a joggal való visszaélés tilalmát tartalmazza, és így többek között – a korábbi szabályozással ellentétben – a rendeltetésszerű joggyakorlás követelményét sem szabályozza. Ennek oka, hogy a jogalkotó a törvény elsődleges feladatát az alanyi jogok szabad gyakorlásának biztosításában látja. Amennyiben egy magatartás kirívóan jogellenes, az rendszerint a joggal való visszaélés tilalmába ütközik, így nincs szükség a rendeltetésszerű joggyakorlás alapelvei szintű szabályozására. A törvény indokolása szerint a jóhiszeműség és tisztesség alapelveinek, valamint az adott helyzetben általában elvárható magatartásnak a törvényi szabályozása is biztosítja a rendeltetésszerű joggyakorlás követelményének érvényesülését.¹⁵

A joggal való visszaélés általános tilalmát a törvény – a régi Ptk.-hoz hasonlóan – változatlanul az egész kódexen átható, általános jellegű közös elvi korlátként, generálklauzulaként nevesíti, és meghagyja helyét a Bevezető rendelkezések között.¹⁶ A korábbiakhoz képest, a részletszabályok tekintetében azonban a szűkebben fogalmaz: 1:5. §-ának (1) és (2) bekezdései ugyanis nem tartalmaznak példálózó, a legfőbb eseteket kiemelő felsorolást arra nézve, hogy mi minősülhet aktív vagy passzív visszaélésnek. Ez tehát akként is értelmezhető, hogy a jogalkotó tágította azon gyakorlati esetek körét, amelyeket a bíróság joggal való visszaélésként értékelhet. Ahogyan azonban azt a Nagykommentár is kifejezetten hangsúlyozza, mindez nem jelenti azt, hogy a joggal való visszaélés tilalmának alkalmazhatósága ne lenne kivételes és szigorú feltételekhez kötött. A nagy múltú bírói gyakorlat ugyanis az elmúlt évtizedekben kialakította a maga mértékadó, követendő határvonalait. Töretlenül azt az álláspontot képviseli, miszerint csakis a tételes jog elvárásaival és céljával egyértelműen szembenálló joggyakorlás minősülhet joggal való visszaélésnek.¹⁷ Ez az álláspont pedig az utóbbi években egyre nyomatékosabb hangsúlyt kap, megtámogatva az alanyi jogok meghatározó szerepének erőteljes kiemelésével.

4. *Értelmező alapelv vagy konkrét hivatkozási alap?*

Folytatva a fentiekben megkezdett gondolatmenetet, a joggal való visszaélésnek az európai országok többségében alkalmazott szabályozási megoldásáról általánosságban elmondható, hogy a tilalom alapelvei jelentőségű, a törvénykönyvek lényének egészét átható, szellemiségüket kifejező rendelkezésként, generálklauzulaként funkcionál. Ebből kifolyólag a nemzeti jogszabályokban általában – így a magyar Ptk.-ban is – a bevezető rendelkezések között kap helyet. Az alapelvek elsődleges szerepe, már az elnevezésükből is következően, az alapok, illetve a keretek meghatározásában áll. Áthatják a részletszabályokat, és megvonják a konkrét jogi normák alkalmazásának határvonalait. Segítséget nyújthatnak továbbá a jogalkalmazó számára a speciális szabályok értelmezésben, illetve alkalmasak a korrekcióra is, amikor egy adott jogviszony konkrét jogi rendelkezés alapján történő értelmezése igazságtalan, méltánytalan helyzetet eredményezne.¹⁸ Mindezek alapján felmerülhet a kérdés, vajon önmagában a joggal való visszaélésre, mint alapelvre történő hivatkozással elérhető-e a kívánt eredmény a bennünket ért jogsérelemmel szembeni védekezés során? A tilalom jelenlegi, a Ptk. 1:5. § (1) bekezdésében foglalt általános szabálya értelmében a „törvény tiltja a joggal való visszaélést”. Ez a megfogalmazás egy olyan generálklauzulát takar, amely

¹⁵ A 2013. évi V. törvény Miniszteri Indokolása (továbbiakban: Ptk. Indokolás), Jogtár

¹⁶ Ptk. Nagykommentár, Első rész, Bevezető rendelkezések, Jogtár

¹⁷ Ptk. Nagykommentár, Első rész, Bevezető rendelkezések, Jogtár

¹⁸ Ptk. Nagykommentár, Első rész, Bevezető rendelkezések, Jogtár

főszabály szerint önmagában nem szolgálhat a felmerülő jogi probléma megoldásának egyedüli alapjául. Az általános tilalom tekintetében ugyanis az alapelvek fentiekben részletezett jellegzetességei érvényesülnek elsődlegesen. Csakis olyan esetben hívható fel, amikor a konkrét jogi norma nem nyújthat segítséget.¹⁹ Nem szabad tehát megfeledkeznünk arról, hogy a joggal való visszaélés általános szabálya csak végső esetben, ultima ratio jelleggel alkalmazható. Akkor lehet rá hivatkozni, ha valamennyi klasszikus jogalkalmazási eszköz, illetve releváns, konkrét jogi norma kimerítésre került. Felhívása esetén ezért azt érdemes hangsúlyozni, hogy az alapelv szerepe elsősorban más törvényi rendelkezések nem kedvező hatásainak kivételes kijavításában, az igazságtalan, méltánytalan helyzet korrekciójában áll, és ezért van szükség a konkrét esetben történő alkalmazására.²⁰

E ponton tartom célszerűnek ismertetni továbbá a joggal való visszaélés alapelvének további jellegzetességét: contra legem jellegét. Ez azt jelenti, hogy a tilalom alkalmazása az általános szabályhoz képest valamely konkrét esetet előnyben részesíti, vagyis valamely alanyi jog gyakorlása általában jogszerű, az adott eset különleges körülményeire figyelemmel azonban visszaélésszerű helyzetet eredményez. A joggal való visszaélés tilalmának méltányossági szabályként, az igazságos helyzet megteremthetőségének zálogaként történő értelmezhetőségét tehát ez utóbbi jellegzetessége is alátámasztja. Mindez a jogalkotó részéről annak beismerését jelenti, hogy valamennyi élethelyzet szabályozhatósága korlátozott, vagyis felmerülhetnek olyan, a tipikustól különböző életkörülmények, amelyek a főszabálytól való eltérést indokoltá teszik.²¹ A tilalom e jellegzetessége tehát alkalmas lehet annak alátámasztására, hogy bár a jogszabály valamely jog, illetve érdek érvényesítését meghatározott feltételektől teszi függővé, az adott speciális körülmények között e feltételek nem teljesülhetnek, a jog vagy érdek érvényesítése iránti igény mégis megalapozott lehet. Fontosnak tartom azonban itt is kiemelni, hogy a jogalkalmazás az elmúlt évtizedekben sokat változtatott a méltányossági szempontot alapvetően figyelembe vevő korábbi hozzáállásán, tovább hangsúlyozva ezáltal a magánautonómiába történő beavatkozási lehetőség kivételességét. A jelenleg uralkodó álláspont szerint a jogsértés fennállását vagy fenn nem állását az alanyi jogokból, illetve a jogosult helyzetéből kiindulva kell megállapítani, amely a méltányossági szempontok figyelembe vételének sok esetben gátja lehet.²²

A joggal való visszaélés főszabályához képest más a helyzet a passzív visszaélés esetében. A Ptk. 1:5. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezés ugyanis már a törvény Nagykommentárja szerint is olyan szabály, amely konkrét jogi normaként értékelendő, és csupán az egész kódex szellemiségét átható szerepe miatt foglal helyet a Bevezető rendelkezések között. Alkalmazása szempontjából – a főszabálytól eltérően – ebben az értelemben nem kivételes: egy adott jogeset megítélésének kizárólagos alapjául is szolgálhat, tehát nem különbözik a törvénykönyv további fejezeteiben található konkrét jogi rendelkezések alkalmazhatóságától.²³ Ezért a passzív visszaélésre, vagyis a jogszabály által megkívánt jognyilatkozat visszaélésszerű megtagadására a bennünket ért jogsérelem esetén önállóan is hivatkozhatunk. Amennyiben tehát úgy döntenénk, hogy igényünket egy esetlegesen szükségesnek mutatkozó bírósági eljárásban a joggal való visszaélés speciális, passzív esetére alapoznánk, az általános tilalom törvénykönyvet átható, generálklauzula jellegének kiemelése helyett a passzív visszaélés konkrét jogi norma funkcióját szükséges hangsúlyoznunk.

¹⁹ Ptk. Nagykommentár, Első rész, Bevezető rendelkezések, Jogtár

²⁰ Tercsák: i.m. 219-221.o.

²¹ Tercsák: i.m. 219-221.o.

²² Ptk. Indokolás, Jogtár

²³ Ptk. Nagykommentár, Első rész, Bevezető rendelkezések, Jogtár

5. *A visszaélés formái és az alanyi jogi kiindulópont*

Az alapelv alanyi jogi meghatározottságának – leginkább az alkalmazhatósága korlátjaként – történő egyre kifejezettebb hangsúlyozása miatt a fogalom mindenképp értelmezést kíván. Ahhoz pedig, hogy megértsük, mit is értünk alanyi jogi kiindulópont alatt, különbséget kell tennünk a tilalom egyes formái: aktív és passzív esetei között.

5.1. *Az alanyi jog jelentése és jelentősége*

Joggal való visszaélés esetén a jogellenes magatartás kiindulópontja tehát – mind a régi, mind pedig az új szabályozás szerint – valamilyen alanyi jog, amelynek visszaélésszerű gyakorlását a törvény tiltja. Alanyi jog alatt a polgári jogi jogviszonyokban a jogalany tárgyi jogból, vagyis a jogszabályokból eredő, azok által „meghatározott, biztosított és védett” jogosultsága értendő. A jogosultságot tehát a jogszabály keletkezteti, és egyúttal körvonalazza a konkrét esetben történő gyakorolhatóságának határait is.²⁴ A polgári jog által szabályozott és védett alanyi jogok közé a személyek vagyoni, valamint egyes személyhez fűződő jogai tartoznak. A régi Ptk. a magánjogi jogviszonyokban érvényesülő alanyi jogok körének határait az 1. § (1) bekezdésében húzta meg, a 2. § (1) bekezdése pedig a védelmükre vonatkozó kifejezett rendelkezést tartalmazott. A jelenleg hatályos Ptk.-ban az alanyi jogok védelmére vonatkozó konkrét szabály a Bevezető rendelkezések között már nem található. Ez arra a fentiekben is említett jogalkotói megfontolásra vezethető vissza, miszerint az alapvető jogok védelmét az Alaptörvény a legmagasabb szinten biztosítja, ezért azok megismétlése a magánjogi törvénykönyvben nem indokolt.²⁵ A Ptk. 1:1. §-a azonban a törvény hatálya címszó alatt a törvény célját, valamint személyi és tárgyi hatályát is meghatározza. Mindezek alapján megállapítható, hogy változatlanul a vagyoni és személyhez fűződő alanyi jogokat vonja a szabályozási körébe, amelyek valamennyi személyt – beleértve a természetes-, jogi-, és a korlátozott jogképességgel rendelkező szervezeteket is – megilletnek, és azok védelme továbbra is szükséges és biztosított.²⁶

5.2. *Az „életszerű” aktív visszaélés*

Az alanyi jog aktív visszaélés esetén jogszabályból fakadó cselekvési lehetőséget jelent, amelyet a jogosult megsért, azzal visszaél.²⁷ Ahhoz, hogy értelmezzük, milyen, a másik fél számára hátrányos következmények származhatnak ebből, célszerűnek tűnik a közös tulajdon megszüntetésének esetkörére gondolnunk, amely a tevésben megnyilvánuló visszaélésszerű magatartás iskolapéldájának tekinthető. Közös tulajdon fennállása esetén ugyanis valamennyi tulajdonostárs alanyi joga, hogy bármelyikük kérheti a közös tulajdon megszüntetését.²⁸ E jogosultság alanyi jogként történő szabályozása egyértelműen indokolt, hiszen nem lenne helyes, ha bárkit kötelezni lehetne arra, hogy másokkal akaratán kívül tulajdonközösségben álljon. A közös tulajdon megszüntetéséhez fűződő alanyi jog nem is jelent problémát mindaddig, amíg valamely tulajdonostárs ezt a jogát visszaélésszerűen nem gyakorolja. Az, hogy ez a visszaélésszerűség pontosan miben is nyilvánul meg, széles skálán mozoghat. A Legfelsőbb Bíróság (jelenleg: Kúria) több korábbi ítéletében is kimondta: annak megállapíthatósága, hogy a közös tulajdon megszüntetése joggal való visszaélésnek minősül-

²⁴ Nagykommentár a polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényhez (továbbiakban: régi Ptk. Nagykommentár), szerk.: Gellért György, Jogtár

²⁵ Ptk. Indokolás, Jogtár

²⁶ Ptk. 1:1. §, Jogtár (2016.IV.25-én hatályos állapot)

²⁷ Turbuly Lilla: A joggal való visszaélés, Cégvezetés, 1998. október 1.

²⁸ Ptk. 5:83. §, Jogtár (2016.IV.25-én hatályos állapot)

e, mindig az adott eset összes körülményétől függ, valamennyi esetének taxatív felsorolása nem lehetséges.²⁹

Az elmúlt évtizedek bírósági ítéleteiben kutakodva egyaránt találhatunk gyakorlati példát arra, amikor a bíróság a megszüntetés iránti keresetet a visszaélésre hivatkozással elutasította, és arra is, hogy az ehhez szükséges feltételek hiányát állapította meg. Egy zártkerti ingatlan megosztása ügyében például az alperesek arra hivatkoztak, hogy a felperesek visszaélészerűen kérték a közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetését. A Legfelsőbb Bíróság alaptalannak tekintette a visszaélészerű joggyakorlásra hivatkozást és megállapította, hogy a felperesek megszüntetés iránti igénye alanyi jogukból fakad. A „körültekintő, valamennyi megosztási módra kiterjedő bizonyítás” alapján úgy látta, hogy a természetbeni megosztás az alanyi jogok sérelmével járna, mivel az ingatlanok értékét csökkentené. A magához váltás azonban az alperesek számára nem okoz jelentős érdeksérelmet, mert emellett a tulajdonukban marad egy nagyobb értékű, hasznosítható ingatlan.³⁰ Mindamelllett tehát, hogy a bíróság az alanyi jogi kiindulópontot tekintette elsődlegesnek, a szembenálló felek érdekeinek mérlegelése sem maradt figyelmen kívül. Egy másik ítéletében a Legfelsőbb Bíróság az előbbivel ellentétes álláspontra helyezkedett, amikor a közös tulajdon megszüntetése iránti keresetet joggal való visszaélés címén elutasította. Az alperes oldalán jelentkező „kirívó és súlyos” méltánytalanságként értékelte ugyanis azt a körülményt, hogy az alperes a megváltással történő megszüntetés esetén csak bérlőként lakhatna a fele részben szüleitől örökölt ingatlanban. Korábban az ingatlan tulajdonjogából fakadó részjogosítványok is megillették, amelyeket a megváltás révén elveszítene.³¹ Ez utóbbi esetben tehát a bíróság nem a felperes közös tulajdon megszüntetéséhez fűződő alanyi jogát, hanem az alperes érdeksérelmét vette méltányolandó, döntő körülményként figyelembe.

Az idézett ítéletek, bár ellentétes álláspontot képviselnek, egyaránt hivatkoznak az azóta már hatályon kívül helyezett PK.10. számú állásfoglalásra, amely kimondta, hogy a visszaélészerű joggyakorlás, továbbá az adott körülmények között a többi tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan sértő megszüntetés iránti igény a kereset elutasítását megalapozza.³² Az állásfoglalás helyébe lépő 1/2008. (V.19.) PK vélemény VII. pontja az előbbi megszüntetési okot lényegében megismételte, indokolása azonban felhívja a figyelmet arra, hogy a gazdasági és társadalmi viszonyok változása szükségessé teszi a közös tulajdon megszüntetése iránti keresetek ennél még szélesebb körben történő elutasíthatóságát. Az elutasítás lehetséges okának tekinti többek között azt, ha a megszüntetést az egyes tulajdonostársak érdekeit súlyosan sértő időben kéri, továbbá ha az ingatlant haszonélvezeti vagy más jog terheli, és azt is, ha a megosztás az ingatlan tartós értékcsökkenését eredményezi.³³ A PK véleményre hivatkozás alapján több ítéletben is van példa a megszüntetés iránti kereset visszaélészerű joggyakorlás miatti elutasítására. Így például egy erdő megjelölésű ingatlanon fennálló közös tulajdon megosztása iránti perben az alperesek arra hivatkoztak, hogy a felperes az alanyi jogát visszaélészerűen gyakorolja, mivel érvénytelen szerződések révén szerzett tulajdonjogot, és megszüntetési igényével mindössze a szerzést követő másfél évvel lépett fel. Hivatkoztak arra is, hogy idős, beteg emberek, és az ingatlanból származó haszonbérleti díj megélhetésükhöz szükséges. A Kúria az ügyben kimondta, hogy a természetbeni megosztás az ingatlan tekintetében nem megoldható, a felperes tulajdonszerzésének módja, és a rendkívül alacsony megváltási ár pedig az alperesek

²⁹ BH.1987.202.; BH.1986.404.

³⁰ BH.1997.22.

³¹ BH.1997.278.

³² Pk. 10. sz. állásfoglalás, III. pont

³³ 1/2008. (V.19) PK vélemény

méltányolható érdekeit súlyosan sérti, ezért a kereset joggal való visszaélés miatti elutasításának van helye.³⁴

Az 1/2014. Polgári jogegységi határozat az idézett PK vélemény VII. pontját azonban hatályon kívül helyezte azzal, hogy a jelenleg hatályos Ptk. eltér az elvi iránymutatásban foglaltaktól. Kifejezett, normatív korlátként a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítását ugyanis csak akkor teszi lehetővé, ha az alkalmatlan időre esik.³⁵ Erre a normatív tételre hivatkozva a törvény kommentárja azt sugallja, hogy bár a megszüntetés iránti kereset elutasításához vezethet többek között, ha a jog gyakorlása a jóhiszemű és tisztességes joggyakorlás követelményével ellentétes, valamint ha joggal való visszaélést valósít meg, ugyanakkor ezek megállapítása a korábbi gyakorlathoz képest lényegesen szűkebb körben lehetséges.³⁶ A felek oldalán jelentkező érdekek nyílt mérlegelésén alapuló ítélkezést egyértelműen kerüendőnek tartja. Hangsúlyozza azt is, hogy a kiindulópont csakis a jogosult alanyi joga lehet.³⁷ Mindez álláspontom szerint azonban nem jelentheti azt, hogy amennyiben az alanyi jog gyakorlása, vagyis – a példánál maradva – a közös tulajdon megszüntetése iránti igény egyértelműen szembehelyezkedik a jog céljával és elvárásaival, illetve ennek hatására a másik felet méltányolhatóan súlyos érdeksérelem éri, akkor a kereset ne lenne a tilalom alapján elutasítható.

5.3. *A szükséges hozzájárulás megtagadása: passzív visszaélés*

A joggal való visszaélés másik, speciális, passzív formájáról valamely jognyilatkozat visszaélésszerű megtagadása esetén beszélhetünk. A kiindulópont szintén az alanyi jog, azonban annak visszaélésszerű gyakorlása nem cselekvő magatartásban, hanem passzív nem tevésben áll.

A szükséges jognyilatkozat megtagadásának problémája a közös tulajdonnal összefüggő esetekben is gyakran felmerülhet. A passzív visszaélés esetkörének bemutatását azonban elsősorban a társasházi együttéléssel összefüggő példákon keresztül kívánom bemutatni, amelyekre a közös tulajdon szabályait ugyancsak alkalmazni kell.³⁸ A társasházi tulajdonostársakkal való együttélés során ugyanis tömegével merülhetnek fel azok a helyzetek, amikor hozzájárulásukra lenne szükségünk valamely jogunk vagy érdekünk érvényesítéséhez, azonban a beleegyező nyilatkozatok beszerzésének megkísérlése során ellenállásba ütközünk. Az esetkör kiemelésének oka tehát egyrészt az, hogy amennyiben például egy változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez valamennyi tulajdonostárs hozzájárulására szükség van, a nyilatkozatok beszerzése különösen nagy nehézséget okozhat, hiszen ennek akár egyetlen tulajdonostárs szembeszegülése is akadálya lehet. Másrészt szükségesnek tartom felhívni a figyelmet arra a speciális körülményre is, hogy a társasházi ingatlanokkal kapcsolatos igények érvényesítése sok esetben az alapító okirat módosítását is szükségessé teszi. A jogalkalmazás azonban alapvetően akként vélekedik, hogy a módosítást lehetővé tevő hozzájáruló nyilatkozat a bíróság által nem pótolható.³⁹

³⁴ Kúria Pfv. I. 20.041/2011/5.

³⁵ Ptk. 5:83. §, Jogtár, (2016.IV.25-én hatályos állapot)

³⁶ Kommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, szerk.: Gárdos Péter/Vékás Lajos (továbbiakban: Ptk. Kommentár), a Ptk. 5:83. §-ához, Jogtár

³⁷ Ptk. Kommentár, a Ptk. 1:5. §-hoz, Jogtár

³⁸ Ptk. 5:85. § (2) bekezdés, Jogtár (2016.IV.25-én hatályos állapot)

³⁹ Lásd például: BH.2000.535.

5.3.1. A passzív visszaélés megállapíthatóságának jogszabályi és joggyakorlat által kimunkált feltételei

Egy 2003-ban készült, a joggal való visszaélés eseteit tanulmányozó statisztikai elemzésből kitűnik, hogy a tilalomra történő hivatkozás Magyarországon, 1990 előtt az esetek mintegy háromnegyedében, 1990 után pedig nagyjából 50 százalékában a jognyilatkozat pótlása körében történt.⁴⁰ Az elemzés elkészültét követő években hozott bírósági ítéleteket is tanulmányozva megállapítható: változatlanul életszerű helyzet, hogy a felperes az alperes hozzájáruló nyilatkozatának hiányában nem tudja jogát érvényesíteni, ezért annak pótlása érdekében a bírósághoz fordul. Ahogy azonban az már a Legfelsőbb Bíróság egy 1993-as ítéletéből is kiderül, a jognyilatkozat bíróság általi pótlásának csak „egészen kivételes” esetekben lehet helye.⁴¹

A jelenleg hatályos Ptk. 1:5. § (2) bekezdése értelmében „ha a joggal való visszaélés jogszabály által megkívánt nyilatkozat megtagadásában áll, és ez a magatartás nyomós közérdeket vagy különös méltánylást érdemlő magánérdeket sért, a bíróság a nyilatkozatot ítéletével pótolhatja, feltéve, hogy az érdeksérelem másképpen nem hárítható el.”

Elsődleges feltétel tehát, hogy a visszaélésszerű, passzív magatartás jogszabály által előírt nyilatkozat megtagadásában álljon, vagyis a hozzájáruló nyilatkozat megtételét a velünk közös jogviszonyban álló fél részéről jogszabály tegye a jogérvényesítés kötelező feltételévé. Ha nincs olyan normatív rendelkezés, amely a nyilatkozattételt előírná, a joggal való visszaélésre történő kereseti hivatkozás nem lehet eredményes. Ettől az esettől el kell határolni azt a helyzetet, amikor a mulasztás abban nyilvánul meg, hogy a fél a szerződéssel korábban vállalt nyilatkozat megtételét utóbb megtagadja. Szerződési nyilatkozat ugyanis joggal való visszaélés címén nem pótolható.⁴² Ilyen esetben – a régi Ptk. 295. §-ához hasonlóan – nem joggal való visszaélésre, hanem szerződésből eredő kötelezettség megszegésére lehet hivatkozni a Ptk. 6:184. §-a alapján, feltéve, hogy a kölcsönös szerződési akarat a felek által korábban kifejezésre került. Egy ügyben például a felperes volt házastársa nyilatkozatának pótlását kérte a társasági részesedése módosításához, a közöttük létrejött perbeli egyezség alapján. A másodfokú bíróság sem a szerződési nyilatkozat pótlására vonatkozó rendelkezésre, sem pedig a joggal való visszaélésre hivatkozást nem tartotta helytállónak. Előbbit azért, mert az egyezség alapján kölcsönösen kifejezett szerződési akarat álláspontja szerint nem volt megállapítható. A passzív visszaélésre hivatkozás pedig azért nem lehetett eredményes, mert a felperes nem egy jogszabály által megkívánt nyilatkozat, hanem egy megállapodás, az egyezség alapján kérte a nyilatkozat pótlását.⁴³

Passzív visszaélés esetén a jogsértés további normatív feltétele a közérdek, illetve a különös méltánylást érdemlő magánérdek sérelme. A régi Ptk. kifejezetten rendelkezett arról, hogy a személyek törvényes érdekei az alanyi jogokkal azonos védelemben részesülnek. A kapcsolódó miniszteri indokolásból az állapítható meg, hogy törvényes érdekek azok, amelyek alanyi jogként történő meghatározása valamely okból nem lehetséges.⁴⁴ A polgári jogi védelem tehát az alanyi jogokon túlmutató érdekek jogi védelmének biztosítására hivatott. Ezt a régi Ptk. konkrét jogi normák formájában több helyen, így a joggal való visszaélés fogalmi elemeként is kifejezetten biztosította.⁴⁵ A jelenleg hatályos Ptk. az alanyi jogokhoz hasonlóan, a törvényes érdekek védelmére vonatkozó konkrét rendelkezést sem tartalmaz, változatlan jelentőségük azonban véleményem szerint a törvény rendelkezéseiből

⁴⁰ Tercsák Tamás: A joggal való visszaélés bírói gyakorlatáról - törekvések a korszerű értelmezésre, *Jogtudományi Közlöny*, 57. évf. 5. sz. / 2002 - 2002/ 5. sz., 157-167.o.

⁴¹ Pfv.I.21.574/1993/4.

⁴² BH.1985.56.

⁴³ BH.2013.70.

⁴⁴ A polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény miniszteri indokolása, *Jogtár*

⁴⁵ Régi Ptk. Nagykomentár, *Jogtár*

továbbra is leszűrhető, hiszen a „törvényes érdek” többek között a passzív visszaélés fogalmi elemeként is meghatározásra kerül.⁴⁶ Amennyiben tehát megsértésük megállapítható, és a további feltételek is fennállnak, nem lehet az alanyi jog elsődlegességére hivatkozni.

A jogalkotó a közérdek, és a különös méltánylást érdemlő magánérdek fogalmainak értelmezését is a bírói gyakorlatra bízta, tehát tartalmuk a gyakorlati esetekben foglaltak alapján körvonalazható. Különösen a korábbi bírósági határozatok, a közérdek és a különös méltánylást érdemlő magánérdek fogalmait gyakran eltérő szóhasználatot alkalmazva tartalmazzák. Szinonimaként használják például a jogos vagy méltányos-, valamint a társadalmi jelentőségű magánérdek kifejezéseket.⁴⁷ Mivel a joggal való visszaélés nagyon sok típusú magánjogi ügyben felmerülhet, a joggyakorlat a tekintetben is rendkívül szerteágazó, hogy mit is ért e fogalmak alatt. A passzív visszaélés kapcsán – a példánknál maradva – azokat az általam legfontosabbnak vélt értelmezéseket emelem ki, amelyek a társasházi lakóközösségeket érintő ügyekben felmerülhetnek.

A jogalkalmazás közérdeknek tekinti többek között a lakásépítéshez, illetve a lakások bővítéséhez fűződő érdeket.⁴⁸ A Legfelsőbb Bíróság egy döntésében kimondta, hogy elsőrendű társadalmi érdekeknek tekinti minden olyan „törekvés támogatását, amelynek eredményeképpen lakástermelés, új lakás keletkezik.”⁴⁹ Társadalmi jellegű magánérdekre hivatkozással állapított meg továbbá joggal való visszaélést a másodfokú bíróság egy olyan esetben, amikor a felperesi társasház garázsépítést tervezett, amelyhez a tulajdonostársak hozzájárulására volt szükség. Előnyben részesítette a személygépkocsik tárolásához fűződő felperesi érdeket, mint társadalmi érdeket az alperes azon érdekével szemben, hogy a zaj és a levegőt szennyező gépkocsi üzemeltetés zavarja a lakása használatát.⁵⁰ Ezt az ítéletet azonban a Legfelsőbb bíróság megváltoztatta, és kimondta, hogy a nyilatkozat pótlásának feltétele, hogy a hozzájárulást megtagadó félnek a megtagadáshoz egyáltalán ne fűződjön semmilyen érdeke, továbbá megállapította, hogy a garázsépítés következtében egy játszótér is lebontásra kerülne, amely közérdeket is sértene.⁵¹ Egy másik ügyben a felperesek a társasház homlokzati falán, építési engedély nélkül megnövelt ablak fennmaradásához szükséges jognyilatkozat pótlását kérték. A Kúria különös méltánylást érdemlő magánérdekként értékelte a felperesek életminőségének javításához, kényelmi, esztétikai igényéhez fűződő érdekét. Kiemelte, hogy mindenkinek joga van eldönteni, hogy mások érdekeinek sérelme nélkül milyen szűkebb környezetben kívánja élni az életét.⁵² Ezekre az érdekekre tehát a társasházakat érintő, hasonló ügyekben bátran lehet hivatkozni.

A joggal való visszaélés közérdek vagy különös méltánylást érdemlő magánérdek sérelme alapján történő megállapíthatóságának kivételességét, egy konkrét, normatív feltétel formájában is kiemeli a jogalkotó: csakis akkor vehetők figyelembe, ha a jogsértés másképp nem elhárítható. Egy jognyilatkozat pótlása iránti perben például a felperes az alperesi társasház fűtési rendszeréről kívánt volna leválni, amelyhez az alperes a hozzájárulását nem adta meg. A felperes a beszerzett szakértői vélemény alapján arra hivatkozott, hogy bár a társasház fűtési rendszere rendelkezne a megfelelő fűtés biztosításához szükséges jogszabályi feltételekkel, 20 és 8 óra között a kazán csökkentett teljesítményt nyújt vagy nem is üzemel, így nem képes megfelelő hőmérsékletet biztosítani, illetve lakása az elvégzett munkálatok után sem megfelelően hőszigetelt. A közös fűtési rendszerről leválás műszakilag lehetséges, annak teljes költségét vállalná. A Kúria a hiányzó jognyilatkozat pótlására nem látott

⁴⁶ Ptk. 1:5. § (2) bekezdés, Jogtár (2016.IV.25-én hatályos állapot)

⁴⁷ Tercsák: i.m. 376.o.

⁴⁸ BH.1962.3062.; BH.2006.246

⁴⁹ BH. P.törv. III. 20.192/1965/3. sz.

⁵⁰ BH.1978.375.

⁵¹ BH.1978.375.

⁵² Pfv. I.20.978/2009/8.

lehetőséget, mivel a beszerzett szakvélemény egyértelműen tartalmazta, hogy a felperesnek milyen munkálatokat kellene elvégezni ahhoz, hogy gazdaságos fűtést biztosítson magának a meglévő rendszer fenntartása mellett is, ezért a felperes érdeksérelem másképp is elhárítható.⁵³ Amennyiben tehát az érdeksérelem kiküszöbölésére a tulajdonostársak által nem támogatott megoldáson kívüli egyéb lehetőség is fennáll, hiába sérül a hivatkozott közérdek vagy magánérdek, a passzív visszaélésre eredményesen nem hivatkozhatunk.

5.3.2. A társasházakat érintő kiegészítő körülmények

A bírói gyakorlat a joggal való visszaélés passzív esetének kivételességét a társasházi lakóközösségek ügyeit érintően fokozottan hangsúlyozza. A bíróság ugyanis főszabályként a társasházi viszonyokba csak néhány esetkört érintően avatkozhat be. Egyrészt a tulajdoni viszonyokkal összefüggésben, a közös tulajdon társasházzá alakítása, valamint annak megszüntetése körében.⁵⁴ Megállapíthatja továbbá a közgyűlési határozatok érvénytelenségét, amennyiben azok jogszabályba, alapító okiratba, vagy a szervezeti és működési szabályzatba ütköznek, illetve ha a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével járnak.⁵⁵ Az e kategóriákon kívül eső ügyekbe tehát csak rendkívül korlátozott mértékben szólhat bele. A joggal való visszaélés megállapításától tartózkodó álláspont másik oka, hogy a társasházakat érintő ügyek nagy részében merül fel a társasházi alapító okirat módosításának szükségessége, amelyre speciális szabályok vonatkoznak.

A tulajdonostársi hozzájárulás szükségességének gyakori példája, amikor a tulajdonos a társasházi lakásában építkezni szeretne. Építkezés alatt az ingatlan bármely átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása vagy javítása értendő.⁵⁶ Az e körbe tartozó munkálatok elvégzése több – a társasházi törvény által szabályozott – esetben is a tulajdonostársak valamilyen arányú szavazatának beszerzését igényli.⁵⁷ Amennyiben azonban a hozzájárulás nem az alapító okirat módosításához szükséges, és a joggal való visszaélés fentiekben felsorolt feltételei fennállnak, esélye lehet a tilalomra történő eredményes hivatkozásnak. A szituáció akkor komplikáltabb, ha a tulajdonostárs az alapító okirat módosításához szükséges nyilatkozatot tagadja meg. Előfordulhat például, hogy a külön tulajdonú lakásunkból két ingatlant szeretnénk létrehozni, vagy két, különálló lakásunkat kívánjuk egybeépíteni. Az ilyen típusú építkezésnek már törvényi feltétele az alapító okirat módosítása, amelyhez a tulajdonostársak egyszerű szavazattöbbségére van szükség.⁵⁸ Hasonló a helyzet, ha a társasház valamely közös tulajdonú helyiségét szeretnénk saját ingatlanunkhoz hozzáépíteni. A tulajdonszerzéshez, illetve a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez ugyanis ez esetben is elengedhetetlen feltétel az alapító okirat módosítása, amely csak négyötödös-, vagy – a társasházi alapító okirat felhatalmazása esetén – kétharmados arányú igenlő szavazat megléte esetén lehetséges.⁵⁹ Előfordulhat továbbá, hogy a társasházban valamely, a rendes gazdálkodás körét meghaladó átalakítást tartanánk szükségesnek, így például szeretnénk elérni, hogy a korszerűtlen, régi, esetleg veszélyes lift lecseréléséről döntsön a lakóközösség. Ez utóbbi változás elérése a társasházi törvény szerint az alapító okirat egyhangú módosításának függvénye.⁶⁰

⁵³ K-H-PJ-2012-1007. Bírósági határozat

⁵⁴ A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Társasházi törvény) 8. § (1) bekezdés, Jogtár (2016. IV. 25-én hatályos állapot)

⁵⁵ Társasházi törvény 42. § (1) bekezdés, Jogtár (2016. IV. 25-én hatályos állapot)

⁵⁶ Kommentár a társasházi törvényhez, a Társasházi tv. 21. §-ához, 2. pont, Jogtár

⁵⁷ Társasházi törvény 20-21. §, Jogtár, (2016. IV. 25-én hatályos állapot)

⁵⁸ Társasházi törvény, 21. §, (2016. IV. 25-én hatályos állapot)

⁵⁹ Társasházi törvény 10. § (2)-(3) bekezdései, Jogtár (2016. IV. 25-én hatályos állapot)

⁶⁰ Társasházi törvény, 38. § (3) bekezdés, Jogtár, (2016. IV. 25-én hatályos állapot)

A módosításához szükséges hozzájárulói nyilatkozat bírósági pótolhatóságával kapcsolatos alapvető probléma, hogy az alapító okiratot – a vonatkozó bírói gyakorlat szerint – lényegében a tulajdonosok által kötött szerződésnek kell tekinteni, hiszen az a felek kölcsönösen egybehangzó akaratnyilatkozatával jön létre. Módosítására a Ptk. szerződés módosítására vonatkozó szabályait is megfelelően alkalmazni kell⁶¹, így megváltoztatásának feltétele – a kivételektől eltekintve – a felek eredeti szerződési szándékával egyező akarata.⁶² Mivel a szerződésmódosítás – a Ptk. főszabálya szerint – a szerződő felek, társasház esetében a tulajdonostársak diszkrecionális jogkörébe tartozik, ezért a joggyakorlat a társasházi alapító okirat bíróság általi módosítását, illetve az ehhez szükséges nyilatkozat pótlását alapvetően nem tartja lehetségesnek. Az egyik ügyben például kifejezetten kimondta a Legfelsőbb Bíróság, hogy a társasház alapítására vagy az alapító okirat módosítására senkit nem lehet kötelezni. A jognyilatkozat adására irányuló kötelezettség nem áll fenn, ezért a nyilatkozat bírósági ítélettel nem pótolható.⁶³

Ebből tehát arra lehetne következtetni, hogy amennyiben valamely társasházi, külön tulajdonú ingatlant érintő változáshoz az alapító okiratot módosítani kell, a hozzájáruló nyilatkozat bírósági pótlására egyáltalán nincs lehetőség. Álláspontom szerint azonban néhány bírósági ítéletből levonható egy ezzel némileg ellentétes értelmezés is. Egy ügyben például a felperes a társasházi ingatlan közös tulajdonban álló telkére – az alperesek hozzájárulásával és építési engedély alapján – a saját, illetve a II. r. alperes tulajdonát képező orvosi rendelőhöz egy felépítményt, illetve rokkantfeljártót létesített. Mivel a tulajdonostársakkal a ráépítés jogkövetkezményeinek rendezéséről nem tudott megállapodni, kérte a bíróságtól, a ráépítés következményeinek ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, és a közös-, illetve a külön tulajdoni arányok megfelelő megváltoztatását. Arra hivatkozott, hogy az építkezés kapcsán ráépítésen alapuló dologi jogi igénye keletkezett, az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerzett. A Kúria az ügyben kimondta, hogy bár „a társasházi alapító okirat, mint szerződés a bíróság által általában nem módosítható, de a ráépítés folytán keletkezett – alapos – dologi jogi igény következtében szükségessé válik az ingatlan-nyilvántartásban a társasházi különlap I. részének módosítása”, amely jogváltozás az alapító okirat korábbi rendelkezéseinek megváltoztatását, megfelelő kiigazítását szükségessé teszi. Ezt az alperesek túrni kötelesek. A bíróságnak az ítéletében tehát az alapító okirat módosításáról is rendelkeznie kell.⁶⁴ Mindebből álláspontom szerint az is következik, hogy mivel a bíróság általi alapító okirat módosítás bizonyos speciális körülmények alapján lehetséges lehet, nem tűnik logikusnak kizárni annak lehetőségét sem, hogy az eljáró bíró, kivételes körülmények alapján az alapító okirat módosításához szükséges jognyilatkozatot pótolja az ítéletével. Véleményem szerint a joggal való visszaélés egyik –fentiekben ismertetett – alapvető jellegzetessége: „contra legem” jellege is ezt a megközelítési módot támogatja, hiszen az adott eset különleges körülményei eredményezik az általában védett joggyakorlás visszaélésszerűségét.

A visszaélés megállapíthatósága, és a nyilatkozat pótlása kapcsán szóba jöhető, speciális körülményként lehetne értékelni elsősorban azt, ha a tulajdonostársak kizárólag az érdekelt fél bosszantása céljából nem támogatják a jogszabály szerint elvárt nyilatkozat megadásával az igényérvényesítést, ehhez azonban törvényes érdekük egyáltalán nem fűződik. Ebben a helyzetben az egyedüli akadályként jelentkező, rosszindulatú hozzáállás ugyanis számomra nehezen elfogadható gátját képezi a joggal való visszaélés célja érvényesülésének. A Legfelsőbb Bíróság már egy 1963-as ítéletében is megfogalmazta ugyanis: joggal való visszaélés az, ha „valaki jogát mások bosszantására vagy éppenséggel

⁶¹ Ptk. 6:191. § (1) bekezdés, Jogtár (2016.IV.25-től hatályos állapot)

⁶² Ptk. Kommentár, Ptk. 6:191. §-ához, 1. pont, Jogtár

⁶³ BH.2000.535.

⁶⁴ BH.2010.11.

megkárosítására érvényesíti anélkül, hogy e jogok érvényesítéséhez törvényes érdekei fűződnének.”⁶⁵ Ez a hivatkozási alap későbbi ítéletekben is kiemelésre került. Egy ügyben, bár a másodfokú bíróság a konkrét esetben a joggal való visszaélést nem találta megállapíthatónak, kiemelte, hogy „a joggal való visszaélés az alanyi jogok gyakorlásának egyik legfontosabb határa. Az a tényállás, amikor már az alanyi jogosultság biztosította cselekvési lehetőség megengedhetetlen, mert a mások bosszantására való, kifejezetten ártó célzatú joggyakorlást a jog nem részesíti védelemben.”⁶⁶ Egy további perben a felperes kérte, hogy a bíróság pótolja az I. rendű alperes hozzájáruló nyilatkozatát a perbeli földrészlet valós művelésből kivett jellegének ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetéséhez. A bíróság a jognyilatkozat pótlása körében hozott részítéletében kimondta, hogy „az alanyi jogosultság biztosította cselekvési lehetőség akkor megengedhetetlen, ha az mások bosszantására irányul, a törvény pedig ezt nem részesíti védelemben. Önmagában az érdeksérelem okozása a joggal való visszaélés törvényi meghatározásának egyik eleme. A megsértett érdeknek törvényesnek, és önmagában véve védelemre érdemesnek kell lennie.” A jognyilatkozatot pótolta és kiemelte: az I. r. alperes azon hivatkozása, hogy azért motivált a nyilatkozat megtagadásában, mert a perbeli bt.-nek a felperessel szemben követelései állnak fenn, nem minősül törvényes érdeknek, így a valós ingatlan-nyilvántartási állapot átvezetése iránti eljárásnak ez nem lehet akadálya.⁶⁷

Természetesen az említett speciális körülményt csak abban az esetben lehetne mérlegelni, amikor a hozzájárulást megtagadó félnek valóban nem fűződik érdeke az ellenálláshoz. Ezért például, ha a többletkiadásokkal járó, új lift létesítése a tulajdonostárs számára anyagi nehézséget okoz, és a hozzájárulást elsősorban emiatt tagadja meg, a speciális körülményre hivatkozás nem lenne elégséges, még akkor sem, ha mögöttes szándéka egyben a tulajdonostársak bosszantása is. Álláspontom szerint megint más a helyzet akkor, ha a költségeket a tulajdonostársak egy része teljes egészében magára vállalja, vagyis a többi, nemmel szavazó érintett számára az átalakítás anyagi teherrel nem jár. A Legfelsőbb Bíróság ugyanis egy közös tulajdonnal összefüggő eset kapcsán azt fogalmazta meg, hogy amennyiben a saját előnyére építkező tulajdonostárs magára vállalja a költségeket és kijelenti, hogy a tulajdonostársaival szemben nem támaszt térítési igényt, a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokkal járó építkezéshez nincs szükség egyhangú határozatra, hiszen a tulajdonostársaknak nem kell dönteniük a költségek megosztásáról és viseléséről. Ezáltal vizsgálhatóvá válik, hogy az alperesek építkezést ellenző magatartása megvalósít-e joggal való visszaélést.⁶⁸ Bár a közös tulajdon esetében az alapító okirat módosítására – annak hiányában – nincs szükség, ezt a tételt a társasházi építkezésekkel kapcsolatban is alkalmazhatónak vélem, arra is figyelemmel, hogy a társasházakra a közös tulajdon szabályai is vonatkoznak. Önmagában azt a tényt pedig, hogy az alapító okirat módosításának megtagadásához fűződő jog a tulajdonostárs diszkrecionális joga, nem tartom a másik tulajdonostárs igényérvényesítése megengedhető akadályának, figyelemmel az érdeknélküliségre, illetve a mások bosszantására irányuló magatartás speciális körülményére. Mindezek alapján álláspontom szerint a fenti esetekben – függetlenül az alapító okirat kapcsán irányadó főszabálytól – mindenképp szükséges lenne a szembenálló felek érdekeinek mérlegelése, illetve ezzel összefüggésben annak lehetővé tétele, hogy az alapító okirat módosításhoz szükséges beleegyezés is pótolható legyen.

⁶⁵ BH.1963.3486.

⁶⁶ BH.2002.693.

⁶⁷ Budapest Környéki Törvényszék 12.P.28.880/2010/80.

⁶⁸ EBH.2006.1501.

5.3.3. Alanyi jogi meghatározottság vs. érdekmérlegelés: megteremthető-e az egyensúly?

Ahogy azt a fentiekben már többször említettem, az elmúlt évtizedek joggyakorlata nem képvisel egységes álláspontot a tekintetben, hogy a joggal való visszaélés alanyi jogi meghatározottságának elsődlegessége mennyiben engedi meg a szembenálló felek érdekeinek mérlegelését. Mind a nyilvánvaló érdekmérlegelésre, mind pedig annak elutasítására és az alanyi jogok elsődlegességének kiemelésére találhatunk gyakorlati példát. A szembenálló érdekek mérlegelése az aktív és passzív visszaélés megítélése során egyaránt jellemző. Annyi azonban megállapítható, hogy nyílt érdekmérlegelésre hagyatkozó ítéletek – a passzív visszaélés törvényi fogalmából is következően – egészen a törvényi szintű szabályozás kezdeteitől elsősorban a jognyilatkozat pótlása iránti perekben születnek.⁶⁹ Kizárólagos érdekmérlegeléséről véleményem szerint akkor beszélhetünk, ha a bíróság a joggal való visszaélés megállapíthatóságáról az egyéb törvényi, és joggyakorlati feltételek vizsgálata nélkül kizárólag azon az alapon dönt, hogy melyik fél oldalán jelentkeznek erősebb, méltányolhatóbb érdekek. Az alanyi jogi kiindulópontot tehát egyáltalán nem veszi figyelembe. Erre példát már egy egészen korai, 1963-as ítéletben is találhatunk, amikor az elsőfokú bíróság a visszaélést az egyéb körülmények vizsgálata nélkül azon az alapon megállapíthatónak találta, hogy a nyilatkozat megtagadója nem kerülne rosszabb helyzetbe, ha a nyilatkozatot megteszi, a nyilatkozatot kérő fél viszont jobb helyzetbe kerülne.⁷⁰

*Egyetérttek azzal az állásponttal, hogy a passzív visszaélés pusztán a szembenálló érdekek fenti módon történő összevetésén alapuló megítélése nem lehet elégséges megközelítési mód, és az egyéb törvényi, és joggyakorlat által kimunkált feltételek fennállásának vizsgálata feltétlenül szükségszerű. Ugyanakkor azonosulni tudok azzal is, ami a Legfelsőbb Bíróság több korábbi ítéletében is megfogalmazásra került: az érdekegyensúly megteremtése az egymással szembenálló felek érdekeinek mérlegelését indokolja.*⁷¹ Az érdekmérlegelés ugyan nem lehet a konkrét ügy eldöntésének kizárólagos alapja, nem tartanám azonban helyesnek az olyan irányú bírói gyakorlatot sem, amelyben ez a szempont lényegesen, vagy akár teljesen háttérbe szorul. A passzív visszaélés fogalma törvényileg is meghatározott, normatív elemei között a közérdek és a különös méltánylást érdemlő magánérdek kifejezetten szerepel. Mindezek alapján úgy gondolom, hogy az alanyi jogi kiindulópont lényegességének hangsúlyozása mellett a felek oldalán jelentkező érdekek mérlegelése, és azok különösen súlyos sérelmének figyelembe vétele az eset összes körülményének vizsgálata során a bírói gyakorlat részéről továbbra is indokolt.

Véleményem szerint az alanyi jogi meghatározottság és az érdekmérlegelés közötti harmónia megteremtésére leginkább azon – a mások bosszantására irányuló magatartással kapcsolatban már érintett – joggyakorlati megközelítési mód alkalmas, amelynek értelmében a joggal való visszaélés megállapíthatósága tekintetében elsősorban azt kell vizsgálni, hogy az alanyi jogi jogosultnak fűződik-e valamilyen törvényes érdeke a jognyilatkozat megtagadásához. Ezt a feltételt a joggyakorlat, elsősorban a jognyilatkozat pótlása iránti perekben, vagyis a passzív visszaélés megállapíthatóságának eldöntése során egyre gyakrabban fogalmazza meg. Egy raktárterület fennmaradása iránti engedélyhez szükséges tulajdonostársi hozzájáruló nyilatkozat pótlása iránti ügyben például a felperes arra hivatkozott, hogy az alperes „minden indok nélkül” hiúsítja meg az építkezését. Az első- és másodfokú bíróságok egyetértettek abban, hogy mivel az alperes a bíróság kifejezett felhívására sem jelölt meg olyan körülményt, amely valószínűsítene, hogy a fennmaradási engedély megadása valamely jogos érdekét sértené, és amely alapján a jognyilatkozat

⁶⁹ Tercsák: i.m.376.o.

⁷⁰ Tercsák: i.m. 368.o.

⁷¹ Pfv.I.20.208/1995/8.

pótlásának megtagadása a „legcsekélyebb fokban is indokolt lenne,” ezért a megtagadáshoz fűződő törvényes érdekét nem valószínűsítette. Kifejtették, hogy a joggal való visszaélés megítélése kapcsán nem azt kell elsősorban mérlegelni, hogy melyik fél érdeke az erősebb, illetve méltányolhatóbb, hanem azt, hogy az alanyi jog jogosultjának milyen törvényes, méltányos érdeke fűződik a joggyakorláshoz. Ha ez bármilyen kis mértékben is sérül, akkor nem lehet nyomós közérdekre vagy különös méltánylást érdemlő magánérdekre hivatkozni. Mivel az alperes oldalán nincs ilyen érdek, a joggal való visszaélés megállapítható, és a hiányzó jognyilatkozat pótolható.⁷² Amennyiben tehát az alanyi jogi jogosult nem tudja igazolni, hogy számára a jognyilatkozat megtétele érdeksérelmet okoz, a másik fél érdekei azonban a megtagadás következtében sérülnek, a passzív visszaélés alapján a jognyilatkozat pótlásának van helye. Ez az alapelvi értelmezés tehát többnyire biztosíthatja a jognyilatkozat értelmetlen, minden törvényes érdek és indok nélküli megtagadásával szembeni védekezés lehetőségét. E szempontok figyelembe vétele álláspontom szerint az alapító okirat módosítást igénylő esetek vonatkozásában is megfontolandó.

6. Összegzés

A polgári peres eljárásokban, a szembenálló felek között felmerülő jogviták elbírálása során gyakran nem könnyű eldönteni, hogy az általuk kifejtett, a jogviszonyukat érintő magatartás az adott helyzetben jogosnak vagy jogellenesnek tekintendő-e? A határvonal a kettő között ugyanis sok esetben rendkívül keskeny, és a kérdés megítélése az egyéni, szubjektív megközelítés függvénye is. Ennek megfelelően a joggal való visszaélés alapelve – aktív vagy passzív formájára – történő kereseti hivatkozás eredményessége a törvényi, valamint a joggyakorlat által kimunkált, egyértelműen szükséges feltételek fennállásán túlmenően jelentős mértékben függ attól is, hogy a konkrét ügyben döntést hozó bíróság hogyan vélekedik a felek egyikének alanyi jogosultsága, és a másik oldalon jelentkező, „jogként” kifejezetten nem nevesített érdekek kapcsolatáról. Elképzelhetőnek tartja-e tehát, hogy az alanyi jogi kiindulópont mellett a szembenálló érdekek is mérlegelhetőek legyenek? A bírósági gyakorlatban mind a nyílt érdekmérlegelésre, mind pedig az alanyi jogosultság egyéb szempontok figyelembe vételét kizáró jellegének hangsúlyozására találhatunk példát. Véleményem szerint a két szélsőséges hozzáállás közti egyensúly megteremtését leginkább az a megközelítés képes megteremteni, amely ugyan hangsúlyozza az alanyi jogok elsődlegességét, ugyanakkor mérlegelhetővé teszi azt, hogy az alanyi jogosult számára a másik fél igényérvényesítése jár-e érdeksérellemmel. Amennyiben az „érdeknélküliség” feltétele fennáll, lehetségesnek tartja, hogy a jogszabály által kifejezetten biztosított jogokkal szemben, a másik, hozzájárulást kérő-, vagy az aktív magatartás következtében sérelmet szenvedett fél érdekei élvezzenek elsőbbséget, és így a jogsértés, vagyis a joggal való visszaélés megállapítható legyen.

Szeretném végül kiemelni, hogy elfogadhatónak tartom azt a jogalkalmazói hozzáállást, amely a társasházi alapító okirat módosítását, illetve az ehhez szükséges tulajdonostársi nyilatkozat bírósági pótlását főszabályként nem tartja lehetségesnek, mivel a módosításról – a szerződésekhez hasonlóan – a jogalanyok kizárólagosan dönthetnek, az ehhez fűződő alanyi joguk védelmét biztosítani kell. A jognyilatkozat pótlása a legtöbb esetben szükségtelen, túlzott mértékű beavatkozást eredményezne a társasházak életébe, illetve a tulajdonostársak, mint jogalanyok döntési jogkörébe. Megfontolandónak tartanám azonban az „érdeknélküliség” fennállása esetén ennek újragondolását azokban az esetekben, amikor a hozzájárulást egy vagy több tulajdonostárs kizárólag az érdekelt fél bosszantása vagy megkárosítása céljából tagadja meg. Ez utóbbi speciális körülmény a bírói gyakorlat

⁷² BDT.2003.746

szerint is megalapozza a visszaélés szerűség megállapítását, és véleményem szerint olyan rendkívüli helyzetet eredményez, amelyben a jognyilatkozat megtagadásához, illetve az alapító okirat módosításáról való – a jogalany diszkrecionális jogkörébe tartozó – döntés meghozatalához fűződő jog érvényesülését a másik fél méltányolható érdekeivel szemben nem lenne helyes, illetve ésszerű előnyben részesíteni. Ezért ebben a különleges szituációban szükségesnek tartanám annak biztosítását, hogy a fenti módon előidézett „visszásság” a hiányzó jognyilatkozat bírósági pótlása révén orvosolható legyen akkor is, ha a nyilatkozat az alapító okirat módosításához szükséges.