

DR. BODZÁSI BALÁZS

közjegyző, egyetemi docens,

Károli Gáspár Református Egyetem Állam- és Jogtudományi Kar Polgári Jogi Tanszék

## KÖZJOG ÉS MAGÁNJOG TALÁLKOZÁSI PONTJAI A GYAKORLATBAN

<https://doi.org/10.61382/MJE.Ertekezések.2025.Bodzasi.59>

### Összefoglaló

A tanulmány gyakorlati példákon keresztül mutatja be a közjogi és a magánjogi normák találkozása, illetve egymásba fonódása során felmerülő kérdéseket. Ez a találkozás bizonyos esetekben olyan jogrendszerbeli összeütközést, kollíziót okoz, amelyet körültekintő jogértelmezés és jogalkalmazás útján lehet csak feloldani. A tanulmány külön pontban elemzi a jogági jogellenesség kérdéseit. Ez részben azt jelenti, hogy a közjogi, közigazgatási jogi jogellenesség hiánya önmagában nem teszi a károkozást polgári jogilag is jogszerűvé. Külön esetként képeznek a hatósági jóváhagyástól függő szerződések. Ezen belül is külön vizsgálendő a hatósági jóváhagyás hiánya termőföldek esetén. A tanulmány kitér az önkormányzatok által kötött szerződések Kormány általi jóváhagyására és az annak során felmerülő kérdésekre. Külön pont tárgyalja a stratégiai társaságok jogügyleteinek miniszteri jóváhagyása, illetve tiltása során felmerülő kérdéseket. Végül a tanulmány egy új jogszabály-módosításon keresztül vizsgálja meg a hatósági döntésen alapuló jelzálogjoghoz kapcsolódó kérdéseket.

**Kulcsszavak:** elővásárlási jog; jogágak közötti kollízió; jogági jogellenesség függetlensége; jóhiszemű jogszerzés; foglалó; hatálytalanság; hatósági jóváhagyás; lehetetlennélés; lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés; stratégiai társaságok által kötött jogügyletek; törvényes zálogjog

### 1. Problémafelvetés

Közjog és magánjog tartalmi szétválasztása bár ULPIANUS-ra vezethető vissza,<sup>1</sup> valójában a polgári korszak társadalmi átalakulásának és jogfejlődésének az ered-

<sup>1</sup> FÖLDI ANDRÁS – JAKAB ANDRÁS: Magánjog. In: JAKAB ANDRÁS – KÖNCZÖL MIKLÓS – MENYHÁRD ATTILA – SÜLYOK GÁBOR (szerk.): *Internetes Jogtudományi Enciklopédia*. (A magánjog általános része rovat, rovatszerkesztő: FÖLDI ANDRÁS) <http://ijoten.hu/szocikk/maganjog> (2024) [2].

ménye. A jogrendszer kettéválasztása közjogra és magánjogra összefüggött azzal, hogy a polgári forradalmak hatására kettéválasztották az állampolgárra és az autonóm polgárra vonatkozó politikai és vagyoni viszonyokat, és ezzel egyidejűleg korlátozták az államhatalmat.<sup>2</sup>

Ezt a különbségtételt a 19. század második felében a magyar jogtudomány is átvette.<sup>3</sup> A magánjogot azonban már az I. világháború alatt erőteljes közjogi hatás érte, amely korlátozta és felül is írta a korábbi magánjogi szabályokat.<sup>4</sup> Az azóta eltelt több mint egy évszázad alatt folyamatosan nőtt a magánjogot érintő befolyás a közjog – az állam – részéről. Ez összefügg az állam szerepének az átalakulásával, és többek között a magánjogi jogviszonyokba történő állami beavatkozás növekedésében öltött testet.<sup>5</sup> Tágabb értelemben a magánjogi szabályozáson – elsősorban a kötelmi jogon – belül a kógens normákat is az állami beavatkozás megnyilvánulásának tekinthetjük. Az állami beavatkozás megnyilvánulásai körébe tartoznak emellett a szerződéskötési kötelezettséget előíró rendelkezések, valamint a hatósági ármeghatározások is.

Közjog–magánjog kapcsolatának egy sajátos területe az állam jogalanyisága és felelőssége. Az utóbbi időszakban a jogalkotásért való polgári jogi felelősséghez kapcsolódóan merültek fel újabb kérdések, melyeknek meghatározó jelentőségű uniós jogi vonatkozásai is vannak (lásd például az Európai Unió Bíróságának C-419/23. sz. ügyben hozott ítéletét).<sup>6</sup>

Az elmúlt három évtizedben az Európai Közösségek, majd pedig az Európai Unió jogalkotása részéről egyre erőteljesebb expanzió figyelhető meg a hagyományos magánjogi jogviszonyokba.<sup>7</sup> Ez különösen jól látható a fogyasztóvédelem területén. Az uniós fogyasztóvédelmi szabályok mára gyakorlatilag teljesen felülírták a klasszikus magánjogi elveket és dogmatikát.

<sup>2</sup> LÁBADY TAMÁS: *A magánjog általános tana*. 2. kiadás. Szent István Társulat, Budapest, 2019. 21.

<sup>3</sup> Erről lásd SZLADITS KÁROLY: A magánjog fogalma, fejlődése és tudománya. In: SZLADITS KÁROLY (szerk.): *A magyar magánjog. Első kötet. Általános rész. Személyi jog*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1941. 11–22.

<sup>4</sup> A háborúnak a magánjogra gyakorolt hatásáról részletesebben lásd ALMÁSI ANTAL: *A háború hatása a magánjogra*. Franklin Társulat Nyomdája, Budapest, 1917.

<sup>5</sup> Részletesebben lásd HARMATHY ATTILA: Állam és polgári jog. In: MENYHÁRD ATTILA – VARGA ISTVÁN (szerk.): *350 éves az Eötvös Loránd Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kara. A jubileumi év konferenciasorozatának tanulmányai. II. kötet*. ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 2018. 775–785.

<sup>6</sup> Részletesebben lásd MENYHÁRD ATTILA: Közjogi vagy magánjogi állam? In: MENYHÁRD ATTILA – VARGA ISTVÁN (szerk.): *350 éves az Eötvös Loránd Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kara. A jubileumi év konferenciasorozatának tanulmányai. II. kötet*. ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 2018. 879–888.

<sup>7</sup> Az uniós jognak a banki magánjogra gyakorolt hatásairól lásd LAJER ZSOLT: Az EU tagság hatása a magyar bankjogra. In: BODZÁSI BALÁZS (szerk.): *Jogászegyleti Értekezések 2024. Az európai jog hatása a magyar jogra*. Magyar Jogász Egylet, Budapest, 2024. 221–233.

Ma már szinte lehetetlen feladat precíz, egzakt módon elkülöníteni egymástól a közjogi és a magánjogi normákat, oly mértékben egybefonódtak egymással. Sokszor egy azonos jogszabályon belül egyszerre találhatunk közjogi és magánjogi jellegű rendelkezéseket is. Az alábbiakban erre vonatkozóan is próbálunk néhány gyakorlati példát bemutatni.

Az elmúlt két évszázad jogfejlődését vizsgálva kétségkívül helytállóak LÁBADY TAMÁS megállapításai: „A köz- és magánjog éles elhatárolására vonatkozó nézetek lényegileg a jogfejlődés egy adott stádiumához kapcsolódtak, és pedíg a liberális jogfelfogáshoz, mert a polgári társadalom fejlődésének liberális szakaszában a gazdaságpolitika tartózkodott attól, hogy politikai viszonyokat vigyen a gazdaság területére. Ott – és általában a társadalom területén is – így a magánjog szinte teljes monopóliumot élvezett. Ezért ebben az időszakban megállt az a nézet, hogy a közjog az állami tevékenységet szabályozó jog, a magánjog pedig a magántevékenységet szabályozza.”<sup>8</sup>

## 2. Jogágak közötti kollízió

Előfordul, hogy a közjogi és a magánjogi normák rendelkezései ellentétesek egymással, és így különböző eredményre vezetnek. Ilyen esetben kérdésként merül fel, hogy melyik normának van elsőbbsége, melyik jogkövetkezményt kell alkalmazni az adott tényállás esetén? A válasz körültekintő jogértelmezést és jogalkalmazást igényel, amelyhez sokszor az általános értelmezési elvek, illetve más alapelvek nyújtanak segítséget. Erre is példaként szolgálhat a BH 2022.294. számú eseti döntés, amelyben a büntető eljárásjog és a polgári jog közötti kollízióknak egy sajátos esetével találkozhatunk.

### 2.1. Tényállás – lopott gépjármű vétele kereskedelmi forgalomban

Az eset tényállása szerint a felperes mint vevő és az alperes mint eladó között 2013. december 19-én adásvételi szerződés jött létre, amelynek alapján a felperes 6 775 000 forint vételárért megvásárolta a perbeli gépjárművet. A szerződés megkötésekor a perbeli gépjármű alvázszáma meg volt hamisítva, amiről sem az eladó, sem a vevő nem tudott. Az alvázszám meghamisítására jóval a szerződés megkötését megelőzően került sor.

A szerződéskötést megelőzően a beavatkozó gazdasági társaság olasz nyelvű iratokkal vásárolta meg a perben nem álló T. G.-tól a gépjárművet, majd azt keres-

<sup>8</sup> LÁBADY: i. m. 22.

kedelmi forgalomban 2010. szeptember 28-án adásvétel útján 8 070 000 forintért értékesítette K. T.-nek, aki az autót 2010. november 25-én szintén adásvétel útján értékesítette az alperesnek.

Az adásvételi szerződés alapján a gépjármű tulajdonjoga átjegyzésre került a felperes javára, aki a szerződés szerinti vételárat megfizette az alperesnek. A felperes a perbeli gépjárművet rendeltetésszerűen használta 2014. május 19-ig. Ekkor a nyomozóhatóság a gépjárművet a felperesről lefoglalta, mert a hatóság által felkért igazságügyi gépjárműszakértő vizsgálata alapján megállapításra került, hogy a gépjármű egyedi azonosítójelét meghamisították, színe és felszereltsége nem egyezik a gyári adatokkal. A büntetőeljárás adatai szerint 2010-ben ismeretlen tettesek tulajdonították el a gépkocsit Budapesten, akkor a jármű a J. Zrt. tulajdonában állt.

A felperes – azt követően, hogy 2015. január elején a nyomozóhatóság az alvázszám hamisított voltáról tájékoztatta – 2015. január 12-ei keltezésű levelével a szerződéstől a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:157. § (1) bekezdésében foglaltakra hivatkozva elállt, és felszólította az alperest, hogy a gépkocsi teljes vételárat fizesse meg. Az alperes 2015. január 29-ei válaszában – az elállás jogszerűségét vitatva – kifejtette, hogy kereskedelmi forgalomban jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzőnek tartja a felperest, továbbá tudomása szerint korábban semmilyen adat nem merült fel arra vonatkozóan, hogy a perbeli gépjármű egyedi azonosítói hamisak lennének.

A felperes a büntetőeljárás során panasszal élt a gépjármű lefoglalása miatt. Panaszát az ügyészség elutasította. A felperes a büntetőeljárás során a gépjármű kiadásáról rendelkező határozattal szemben is sikertelen panaszt terjesztett elő, tekintettel arra, hogy azt nem neki, hanem annak rendelték kiadni, aki a feljelentés időpontjában volt a gépjármű hatósági nyilvántartás szerinti tulajdonosa.

A felperes keresetében vételár-visszatérítés címén 6 775 000 forint és járulékai megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Előadta, hogy a 2015. január 12-ei levelében hibás teljesítés okán a szerződéstől elállt.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Vitatta, hogy hibásan teljesítette volna a szerződést. Az alperes beszámítási kifogást is előterjesztett használati díj jogcímén a gépjármű megvásárlása és a büntetőeljárás során történt lefoglalása közötti időszakra.

## *2.2. Az első- és másodfokú ítélet*

Az elsőfokú bíróság ítéletében a kereset szerint marasztalta az alperest. Megállapíthatónak találta, hogy a felperes kereskedelmi forgalomban és jóhiszeműen

szerzett tulajdonjogot, tekintettel arra, hogy a gépjármű a korábbi adásvételi szerződéses láncolatban e jogi sorssal bírt, emiatt a felperes keresetösségi joga kizárólag az alperessel szemben állt fenn.

Az elállás jogszerűsége kapcsán az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy az ügyben az 1959-es Ptk. és az 1952-es Pp. rendelkezéseit kellett alkalmazni. Utóbbi alapján pedig a bíróság a kereseti kérelem jogcíméhez nincs kötve. Az elsőfokú bíróság szerint sem a felperes elállásának, sem kereseti kérelmének ténybeli alapja nem az volt, hogy műszaki értelemben véve a jármű az adásvételi szerződés megkötésekor nem rendelkezett a szerződésben, illetve jogszabályban meghatározott kellékkel. Mind az elállásnak, mind a kereseti kérelemnek az egyedi azonosítójel meghamisítása volt a ténybeli alapja. Erről a felperes a büntetőeljárás során szerzett tudomást, és ennek következtében a gépjármű „jogi hibában” szenvedett. Így az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy a felperes elállása jogszerű volt, mert az alperes a szerződést hibásan teljesítette.

Az elsőfokú bíróság a használati díj tekintetében az előterjesztett beszámítási kifogást alaptalannak ítélte.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a keresetet elutasította. A másodfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy a felperes mindvégig arra utalt, hogy jogszavatossági (és nem kellékszavatossági) igényt kíván érvényesíteni, így a keresetet annak tartalma szerint, jogszavatosság jogcímén látta elbírálhatónak. Kiemelte, hogy a felperes tulajdonosként tekint magára, aki a gépjárművön tulajdonjoggal rendelkezik, így a saját előadása alapján sem lehet harmadik személynek olyan joga a gépjárművön, ami a tulajdonszerzését gátolná, ezáltal az elállást jogszerűvé tenné.

### 2.3. A Kúria első ítélete

A felperes felülvizsgálati kérelme folytán eljáró Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. A Kúria határozatának indokolásában rámutatott, hogy a felperes az elsőfokú eljárásban előterjesztett 10. sorszámú beadványában keresetének jogalapjaként már egyértelműen a kellékszavatosságot jelölte meg, és ezt erősítette meg jogi képviselője is a 2020. február 17-én tartott tárgyaláson. A jogi képviselő is arra hivatkozott, hogy a perbeli adásvételi szerződéssel a felperes tulajdonjogot szerzett, azonban „kellékszavatosság okán elállt a szerződéstől”. Ugyancsak ezzel összhangban álló nyilatkozatot tett a felperes fellebbezési ellenkérelmében is. A felperes tehát keresetpontosításában már egyértelműen kellékszavatossági jogalapra hivatkozott, és kifejezetten megjelölte az 1959-es Ptk. 305. § (1) és (3) bekezdéseit.

Minderre tekintettel a másodfokú bíróságnak kellékszavatossági szempontból kellett volna vizsgálnia, hogy a gépjármű a szerződés megkötésekor fennálló azon tulajdonságára figyelemmel, miszerint annak alvázszáma meghamisított volt, a felperes kellékszavatossági alapon jogszerűen gyakorolta-e elállási jogát, és követelte vissza a nem vitásan kifizetett teljes vételárat úgy, hogy a gépkocsi kiadására – annak rendőrhatalósági lefoglalása és azt követően harmadik személynek történt kiadása miatt – nem képes.

#### *2.4. A megismételt másodfokú eljárásban hozott ítélet*

A megismételt fellebbezési eljárásban hozott ítéletével a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A másodfokú bíróság abból indult ki, hogy a felperes vásárolt egy gépjárművet az alperestől, amelynek az egyedi azonosító számai nem voltak valódiak. Az adásvételi szerződésben nem az eredeti számok szerepeltek, ami azt eredményezte, hogy a gépjármű nem felelt meg a szerződéses és a jogszabályban meghatározott tulajdonságoknak. A másodfokú bíróság szerint az alperesnek olyan gépjárművet kellett volna szolgáltatnia a felperesnek, amely az eredeti azonosító számokkal rendelkezik, ez azonban nem valósult meg, ezért az alperes hibásan teljesített.

A másodfokú bíróság vizsgálta azt is, hogy az alperesnek visszajár-e a gépjármű. E körben kifejtette, hogy a hibás teljesítéssel kapcsolatos egyes jogalkalmazási kérdésekről szóló 1/2012. PK vélemény 9. pontja és a bírói gyakorlat értelmében az elállás szavatossági jog gyakorlásának nem akadály, ha a jogosult a dolgot a hibás teljesítés miatt vagy a kötelezett érdekkörébe tartozó bármely okból lényegesen értékcsökkent állapotban, vagy egyáltalán nem tudja visszaszolgáltatni. Erre tekintettel az adott ügyben az elállásnak nem lehetett akadály, hogy a hibás teljesítés miatt a felperes a gépjárművet nem képes visszaszolgáltatni az alperesnek, mert azt a meghamisított azonosító miatt a rendőrség lefoglalta, és az eredeti tulajdonosának adta ki.

Az alperes használati díj vonatkozásában előterjesztett beszámítási igényével összefüggésben a másodfokú bíróság szerint azt kellett alapul venni, hogy a felperes szerződéstől való elállásáig a felperes és az alperes is egyenértékű szolgáltatást tartott a birtokában: a felperes a gépjárművet, az alperes a vételárat. Ezek a szolgáltatások kiegyenlítik egymást, így ezek használatáért egyik fél sem számíthat fel ellenértéket.

## 2.5. A Kúria második ítélete

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet alaptalannak találta. A Kúria ítéletében rámutatott arra, hogy az 1959-es Ptk. 305. § (1) és (3) bekezdései alkalmazási körében a kiindulópont minden esetben az, hogy a kötelezett akkor teljesít szerződés szerűen, ha a szolgáltatás alkalmas a szerződésben meghatározott célra, ezért hibás teljesítésnek minősül minden olyan szolgáltatás, amely ennek a célnak a megvalósítására alkalmatlan. Az 1959-es Ptk. 305. § (1) bekezdése értelmében a szolgáltatott dolognak a teljesítés időpontjában meg kell felelnie a jogszabályban meghatározott (ún. „törvényes”), valamint a szerződésben előírt tulajdonságoknak.

A törvényes tulajdonságokat meghatározó jogi szabályozásnak az 1/2012. PK vélemény 1. pontjához fűzött indokolás szerint három szintje különíthető el: a teljesítés minőségére vonatkozó, az 1959-es Ptk. 277. § (1) bekezdésében foglalt általános szabályok (generálklauzula); a dolog (termék, szolgáltatás) konkrét tulajdonságaira vonatkozó minőségi követelményeket rögzítő szabványokat, műszaki előírásokat, szakmai útmutatókat előíró jogszabályok; valamint a dologhoz kapcsolódó járulékos kötelezettségeket szabályozó normák. Bármely szolgáltatás minőségével kapcsolatban általános követelmény, hogy alkalmas legyen a rendeltetés szerinti, tehát az ilyen szolgáltatások esetében általánosan megszokott céljának betöltésére, és rendelkezék az azonos fajtájú szolgáltatások szokásos, elvárható minőségével. A hibás teljesítés megítélése során ezért – a felek eltérő megállapodásának hiányában – elsősorban a generálklauzula követelményéből kell kiindulni: hibás a szolgáltatás, ha bármely okból nem alkalmas a rendeltetésének megfelelő felhasználásra, vagy nem rendelkezik az ilyen szolgáltatások szokásos, a jogosult által elvárható minőségével.

A perbeli adásvételi szerződés tárgya a használt személygépkocsi tulajdonjogának átruházása volt. A szerződés alapján a szolgáltatott dolog rendeltetése szerinti követelmény és egyúttal a szerződés célja értelemszerűen a gépjármű közforgalomban való legális (jogszerű) használhatósága volt, amelynek mellőzhetetlen kelléke az eredeti egyedi azonosító (az adott ügyben hiányzó eredeti alvázszám) megléte. Ennek hiányában a gépkocsi nyilvánvalóan nem teljesítette a rendeltetés szerinti követelményt, azaz nem felelt meg az előírt törvényes tulajdonságoknak. Erre tekintettel az alperes teljesítése hibás volt, ami kellékszavatossági felelősségét vonta maga után.

A Kúria álláspontja szerint tehát a másodfokú bíróság az alperes által hivatkozott anyagi jogi jogszabályok sérelme nélkül állapította meg az alperes hibás teljesítését. A Kúria a másodfokú bíróság elállási joggal kapcsolatos álláspontját sem tartotta jogszabálysértőnek. A másodfokú bíróság helytállóan utalt arra is, hogy az 1/2012.

PK vélemény 9. pontjában foglaltakra tekintettel nem volt akadálya az elállásnak, annak ellenére, hogy a jogosult felperes a dolgot nem tudta visszaszolgáltatni.

## 2.6. Jogszabályi összeütközés

A közzétett eseti döntésből első olvasás után nem feltétlenül derül ki az a jogszabályi összeütközés, amelynek igen nagy a gyakorlati jelentősége. Ez azonban rögtön egyértelmű lesz számunkra, ha feltesszük azt a kérdést, hogy a fenti esetben a rendőrség miért annak adta ki a lefoglalt gépjárművet, aki a feljelentés időpontjában volt annak a hatósági nyilvántartás szerinti tulajdonosa.

A büntetőeljárásról szóló 2017. évi XC. törvény (a továbbiakban: Be.) 308–323. §-ai rendelkeznek a lefoglalásról. A lefoglalt dolog kiadásával kapcsolatban a Be. 321. § (1) bekezdése egyértelműen rögzíti: „A lefoglalás megszüntetésekor a lefoglalt dolgot annak kell kiadni, aki a büntetőeljárás tárgyát képező cselekmény elkövetésekor annak tulajdonosa volt és tulajdonjogával kapcsolatban észszerű kétség nem merül fel”.

A Be. idézett rendelkezése azonban felülírja a Ptk.-nak az ingó dolog tulajdonjogának jóhiszemű megszerzéssel történő megszerzésére vonatkozó rendelkezéseit. A Ptk. 5:39. § (2) bekezdése szerint ugyanis a kereskedelmi forgalomban jóhiszeműen és ellenérték fejében szerző megszerzi az átruházással az ingó dolog tulajdonját akkor is, ha az átruházó nem volt tulajdonos.<sup>9</sup>

Abban az esetben, ha valaki kereskedelmi forgalomban, jóhiszeműen és ellenérték fejében olyan ingó dolgot vesz meg, amelyet utóbb a nyomozóhatóság lefoglal, akkor a lefoglalás megszüntetésekor elvileg kétféle megoldás képzelhető el. Az egyik megoldás szerint az ingó dolgot annak kellene kiadni, aki annak a lefoglalás foganatosításakor volt a tulajdonosa, vagyis a jóhiszemű megszerzőnek. A másik megoldás szerint azonban annak kell kiadni a dolgot, aki annak a bűncselekmény elkövetésekor volt a tulajdonosa, vagyis akitől azt ellopták. A kétféle megoldás közötti választás jogpolitikai döntést igényel.

A magyar jogalkotó a második megoldást választotta, amely valószínűleg igazságosabb eredményre is vezet, mint az első megoldás. Ennek azonban az a következménye, hogy a büntető eljárásjogi kódex felülírja a Ptk. szabályait, és ebben az esetben teljesen annulálja a jóhiszemű megszerzés lehetőségét. A Be. alkalmazási elsőbbsége azonban egyrészt annak kötelező jellegével magyarázható, hiszen a

<sup>9</sup> Tartalmilag azonos rendelkezést mondott ki az 1959-es Ptk. 118. § (1) bekezdése is: „Kereskedelmi forgalomban eladott dolgon a jóhiszemű vevő akkor is tulajdonjogot szerez, ha a kereskedő nem volt tulajdonos”.

nyomozóhatóság nem térhet el a Be. rendelkezéseitől. Másrészt a polgári jogi jogviszonyok szempontjából a Be. speciális norma a Ptk.-hoz képest, így a *lex specialis derogat legi generali* értelmezési alapelv figyelembevételével is a Be. alkalmazási elsőbbségéhez juthatunk el.

A jóhiszemű jogszerző ebben az esetben egyetlen dolgot tehet: polgári pert indíthat az ellen, akitől adásvétel útján (kereskedelmi forgalomban) ő vette az ingó-ságot. A konkrét esetben is ez történt.

## 2.7. További kérdések a jogeset kapcsán

### 2.7.1. Érvénytelenség versus szerződésszegés

A bemutatott eset kapcsán felvethetjük azt a kérdést, hogy vajon a felperes más jogcímen érvényesíthetett-e volna igényt az alperessel szemben? A fenti esethez kapcsolódóan ugyanis akár a lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződésre (Ptk. 6:107. §), akár a lehetetlenülésre (Ptk. 6:179–6:182. §) vonatkozó rendelkezések alkalmazhatósága is felmerülhet.

A lehetetlenülés és a lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés egymáshoz nagyon közel álló tényállások, amelyek között valójában csak az időbeliség alapján lehet különbséget tenni.<sup>10</sup> A lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés semmis, ebből pedig az következik, hogy ebben az esetben a semmisség (érvénytelenség) oka már a szerződéskötéskor fennáll. A lehetetlenülést a Ptk. szerződésszegésnek – ezzel együtt a szerződés megszűnése egyik esetének is – tekinti, amelyből következően ilyenkor a lehetetlenné válás oka utóbb, a szerződéskötés után következik be.

A fenti esetben az eredeti alvázsám hiánya már az adásvételi szerződés megkötésekor fennállt. Ha ezt olyan jogi hibának tekintjük, amely a szerződés érvénytelenségét eredményezi a Ptk. 6:107. §-a alapján, akkor az érvénytelenség jogkövetkezményeinek az alkalmazására kerülhet sor. Kérdés persze, hogy az eredeti alvázsám hiánya tekinthető-e olyan lehetetlenségi oknak, amely megalapozza a szerződés semmisségét. A válasz attól is függ, hogy lehet-e egyáltalán olyan adásvételi szerződést kötni, amelynek a tárgya egy olyan gépjármű, amelynek hiányzik az eredeti alvázsáma, és így a gépjármű egyedi azonosítói hamisak? Ha ilyen szerződést – jogi lehetetlenség miatt – nem is lehetne kötni, akkor megalapozottan

<sup>10</sup> Erről lásd BÁN DÁNIEL: A világjárvány hatása a tartós szerződéses jogviszonyokra. In: BODZÁSI BALÁZS – CSEHI ZOLTÁN (szerk.): *A COVID-19 és a gazdasági jog. A koronavírus-járvány és a rendkívüli jogrend hatása a magyar gazdasági jogi szabályozásra*. Magyar Jogász Egylet, Budapest, 2023. 17–20., 24–26. BÁN ezzel kapcsolatban azt is kiemeli, hogy a jogi okból lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződések jó része jogszabályba ütközés miatt is semmisnek tekinthető.

hivatkozhatunk a Ptk. 6:107. §-ára. Ha azonban elismerjük annak a lehetőségét, hogy ilyen szerződést köthetnek a felek, akkor a jóhiszemű jogszerző számára jogcímként valóban csak a szerződésszegés jöhet szó.

Felmerülhet továbbá a tévedésbe ejtés, illetve a megtévesztés lehetősége is. Ezek azonban – szemben a hibás teljesítéssel – nem szerződésszegési alakzatok, hanem érvénytelenségi (megtámadhatósági) esetkörök. Bár megtámadhatóság esetén a jogkövetkezmények eltérőek, mint hibás teljesítés esetén, a tényállás sok esetben hasonló: téves, hamis információkon vagy pedig információhiányon alapuló állapot.<sup>11</sup> Amennyiben ez a helyzet már a szerződéskötéskor fennállt, az állapot adhat a sérelmet szenvedett fél<sup>12</sup> számára, hogy tévedésre vagy megtévesztésre hivatkozva megtámadja a szerződést. A Ptk. 6:89. § (3) bekezdése alapján azonban a megtámadási jog a szerződés megkötésétől számított egyéves határidőn belül gyakorolható.<sup>13</sup> Egy év elteltével a megtámadásra jogosult már csak kifogás formájában érvényesítheti megtámadási jogát [Ptk. 6:89. § (4) bekezdés].

Fontos azt is kiemelni, hogy a Ptk. 6:90. § (1) bekezdése alapján a tévedésnek egyrészt lényeges körülményre kell vonatkoznia, másrészt azt a másik félnek kell okoznia, vagy legalábbis fel kellett volna ismernie („felismerhette”). A fenti esetben azonban nem erről volt szó, hiszen a vevő tévedését nem a másik fél (az eladó) okozta, sőt arról az eladó nem is tudott. Az egy további kérdés, hogy a tévedést akár az eladó, akár a vevő felismerhette-e volna. A Ptk. 6:90. § (3) bekezdése ugyanis kizárja a tévedés miatti megtámadás lehetőségét, ha a tévedésre hivatkozó fél a tévedését felismerhette.

A másik megtámadási ok, ami a fenti eset kapcsán elvileg felmerülhet, a megtévesztés. Ez – szemben a tévedésbe ejtéssel – mindig szándékos magatartás. A

<sup>11</sup> A tévedés és a szerződésszegés kapcsolatáról részletesebben lásd MENYHÁRD ATTILA: *A szerződés akarathibák miatti érvénytelensége*. ELTE Állam- és Jogtudományi Kar, Budapest, 2000. (A Szladits Szeminárium Kiadványai 1.) 29–34. MENYHÁRD ezzel kapcsolatban kiemeli, hogy ha a másik fél hibásan teljesít, a jogosult szavatossági igényt érvényesíthet, de hivatkozhat arra is, hogy a szerződést abban a feltevésben kötötte meg, hogy a teljesítés nem lesz hibás, és e tévedést a másik, hibásan teljesítő fél okozta. Ez jellemzően a tulajdonságban (minőségben) való tévedés kapcsán merül fel, amikor a szerződésszegés és a megtámadás alapja is az lehet, hogy a szerződés tárgya egy bizonyos tulajdonsággal nem rendelkezik, holott ennek meglétét a fél feltételezte. Lásd MENYHÁRD (2000): i. m. 29–30.

<sup>12</sup> A Ptk. 6:89. § (2) bekezdése alapján a szerződést a sérelmet szenvedett fél mellett az is megtámadhatja, akinek a megtámadáshoz jogi érdeke fűződik. A jogi érdek fennállását – csakúgy, mint a Ptk. 6:88. § (3) bekezdése vonatkozásában – a bírói gyakorlat elég szigorúan, megszorítóan értelmezi. A szerződő feleken kívül a jogi érdek fennállása jellemzően a biztosítékot nyújtó harmadik személyek (kezes, zálogkötelezett) esetében állapítható meg.

<sup>13</sup> Ez az egyéves határidő elévülési – és nem jogvesztő – jellegű. Erről lásd VÉKÁS LAJOS: *Szerződési jog. Általános rész*. ORAC, Budapest, 2024. 111.

szándékosságnak többek között az érvénytelen szerződéshez kapcsolódó kártérítési igény szempontjából lehet relevanciája.<sup>14</sup>

Mint láttuk, a tévedésbe ejtéshez, illetve a megtévesztéshez hasonló tényállás szerződésszegés megállapítására is alapot adhat.<sup>15</sup> A két esetkör között azonban lényeges eltérés áll fenn az időbeliség tekintetében, valamint ebből következően abban, hogy az érvénytelenségnél szinte kizárólag a szerződéskötésre koncentrál a jogalkotó, szerződésszegés esetén azonban a jogi értékelés középpontjában a teljesítés áll.<sup>16</sup> Amíg tévedés, illetve megtévesztés esetén a hamis, téves, vagy hiányos információkon alapuló helyzetnek már a szerződéskötéskor fenn kell állnia, addig szerződésszegés esetén ez csak utóbb, a szerződés teljesítésekor következik csak be. A fenti esetben a hibás teljesítés megállapíthatósága ezért is kérdéses lehet, mivel a hiba oka (a meghamisított alvázsám) már a szerződéskötéskor fennállt.

### 2.7.2. Elállás

A bemutatott eset kapcsán az elállásra is érdemes röviden kitérni. A Ptk. 6:212. § (3) bekezdése alapján a szerződés felbontása esetén a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. Ha az eredeti állapot természetben nem állítható helyre, a szerződés felbontásának nincs helye. Ez elállás esetén is irányadó, vagyis nem állhat el a fél a szerződéstől, ha az eredeti állapot természetbeni helyreállítására nem képes. A Ptk. 6:213. § (1) bekezdése kifejezetten elő is írja, hogy elállásra a fél akkor jogosult, ha az általa kapott szolgáltatás egyidejű visszaadását felajánlja. Ez nyilvánvalóan a kapott szolgáltatás természetbeni visszaadásának a felajánlását jelenti. Ha az eredeti állapot természetbeni helyreállítására bármely okból nincs lehetőség, a szerződéstől nem lehet elállni, felmondásnak – vagyis a szerződés jövőre nézve bekövetkező (*ex nunc*) hatállyal történő egyoldalú megszüntetésének – azonban helye lehet.<sup>17</sup>

<sup>14</sup> A Ptk. 6:115. § (2) bekezdése az érvénytelen szerződéshez kapcsolódó járulékos igények körében szabályozza a kártérítést. Eszerint az érvénytelen szerződés megkötésével a másik félnek okozott károkat a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség (vagyis a deliktális felelősség) általános szabályai szerint kell megtéríteni. Ha a szerződés érvénytelenségét okozó fél magatartását kimenti, a másik félnek a szerződéskötésből eredő kárát (ún. *negatív interesse*) köteles megtéríteni. A 6:115. § (3) bekezdése pedig az érvénytelen szerződéssel harmadik jóhiszemű személynek okozott károk megtérítéséről rendelkezik.

<sup>15</sup> A szerződéshez kapcsolódó járulékos kötelezettség megszegése is minősülhet hibás teljesítésnek. Így például megalapozhatja a hibás teljesítést a szolgáltatásról szóló tájékoztató leírás (használati utasítás) átadásának az elmulasztása is. Ez a Ptk. 6:124. §-ából is levezethető. Erről lásd VÉKÁS: i. m. 259.

<sup>16</sup> LESZKOVEN LÁSZLÓ: *Szerződésszegés a polgári jogban*. Wolters Kluwer, Budapest, 2016. 27.

<sup>17</sup> VÉKÁS: i. m. 344.

Ez alól a szabály alól állapít meg kivételt a hibás teljesítéssel kapcsolatos egyes jogalkalmazási kérdésekről szóló 1/2012. PK vélemény<sup>18</sup> 9. pontja. Eszerint ugyanis hibás teljesítés esetén nem akadályozza az elállás szavatossági jog gyakorlásának az, ha a jogosult a dolgot a hibás teljesítés miatt vagy a kötelezett érdekkörébe tartozó bármely más okból csak lényegesen értékcsökkent állapotban vagy egyáltalán nem tudja visszaszolgáltatni. A 9. pont indokolása szerint: „Ilyenkor ugyanis az elállási jog gyakorlása nem valósít meg joggal való visszaélést, a Ptk. 320. § (3) bekezdésének azon rendelkezése pedig, amely szerint nem gyakorolhatja az elállási jogát az a fél, aki a már megkapott szolgáltatást nem, vagy csak tetemesen csökkent értékben tudja visszaszolgáltatni, kizárólag a szerződésen alapuló elállási jog gyakorlására vonatkozik. Az elállás jogkövetkezményeként ilyen esetben nem a szerződéskötést megelőző állapot helyreállítására kerül sor, hanem a jogalap nélküli gazdagodás elve alapján rendeli el a bíróság az ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás ellenértékének pénzbeni megtérítését.”

A Ptk. a szerződések általános szabályai körében két helyen nevesíti az eredeti állapot helyreállítását: az érvénytelenség jogkövetkezményeként (Ptk. 6:112. §), valamint a szerződés felbontása (illetve az elállás) esetén [Ptk. 6:212. § (3) bekezdés]. A hasonlóságok ellenére a két eset között lényeges különbség áll fenn: a szerződés felbontása (elállás) esetén a szerződés megszűnik ugyan, de a megszűnésig egy érvényes szerződésről van szó.

A szerződés felek általi kétoldalú vagy egyoldalú megszüntetése esetén tehát egy érvényes szerződés szűnik meg. Ebből pedig az is következik, hogy – ellentétben az érvénytelen szerződéssel – a szerződés megszüntetése harmadik személyekre nem hat ki, a harmadik személyek által a megszűnés időpontjáig szerzett jogok fennmaradnak. Harmadik személy jogszerzése esetén tehát a szerződéskötés előtti állapot természetben nem állítható helyre, következésképpen a szerződés nem bontható fel (elállásnak nincs helye), hanem csak a jövőre vonatkozóan szüntethető meg.<sup>19</sup>

Ezzel kapcsolatban korábban már a Kúria is megállapította, hogy az engedményezési szerződés felbontása következtében az engedményezett követelés nem száll vissza automatikusan – minden további jogcselekmény nélkül – az engedményezőre. A feleknek egy újabb engedményezésről szóló megállapodást kell kötniük a visszaengedményezésről, hogy a kötelmi ügylet megszűnését követően a dologi jogváltást is az eredeti állapotnak megfelelően rendezzék. Nincs tehát lehetőség arra, hogy a szerződés felbontásával a felek az eredeti engedményezési szerződést annulálják, meg nem történtté tegyék. Mindebből következően a szerződő feleknek

<sup>18</sup> A PK vélemény 1–11., 15. pontja nemcsak az 1959-es Ptk., hanem a 2013. évi Ptk. alkalmazása körében is megfelelően irányadó: vö. 1/2014. PJE határozat 1. pont.

<sup>19</sup> VÉKÁS: i. m. 340.

nem elegendő abban megállapodniuk, hogy az eredeti engedményezési szerződést felbontják, mert ezzel még nem történik meg a követelés visszaruházása az eredeti engedményezőre. Nyilatkozniuk kell a követelésnek az eredeti engedményezőre történő visszaengedményezéséről, amely egy új engedményezési szerződésnek minősül. Ez az újabb engedményezési megállapodás az engedményezett követelés visszaengedményezéséről technikailag a szerződés felbontásáról szóló megállapodás része is lehet (BH 2016.344.).

A szerződés felbontásának tehát az szab határt, hogy meddig van lehetőség az eredeti állapot helyreállítására. Ha az engedményezett követelés bármely okból megszűnt, akkor visszaengedményezés nem lehetséges, ezért a szerződést nem is lehet felbontani. Ugyanez a helyzet, ha a követelés továbbengedményezésre került, mert harmadik személytől nem lehet a követelést visszakövetelni a szerződés felbontására hivatkozva (BH 2016.344.).

A szerződés felbontása, illetve az attól való elállás a szerződés érvényes létrejöttét nem érinti, ezért az érvényes szerződéshez fűződő joghatások mindaddig beállnak, amíg a felbontásra (elállásra) sor kerül. Mivel a felbontásig (elállásig) terjedő idő alatt a szerződésen alapuló további jogszerzések érvényesen keletkeznek, a szerződés ezt követő felbontása (vagy az attól való elállás) e jogokra nem hat ki, az eredeti állapot helyreállítása nem terjed ki rájuk (BDT 2008.1903.).

### 3. A jogági jogellenesség függetlensége

A jogági jogellenesség függetlensége egyrészt azt jelenti, hogy egy másik jogágba (például közigazgatási jogba) ütköző magatartás nem eredményezi automatikusan az ahhoz kapcsolódóan létrejött szerződés polgári jogi érvénytelenségét. A jogági jogellenességnek azonban van egy kártérítési jogi vetülete is: az a tény, hogy a kárt jogszabály által megengedett magatartással okozták, önmagában még nem zárja ki a károkozó magatartás polgári jogi jogellenességét. Ezt a kártérítési jogi aspektust a jogirodalomban korábban MENYHÁRD ATTILA illetve kritikával.<sup>20</sup>

A téma szerződési jogi aspektusát érinti a Ptk. 6:95. §-a, amely a tilos szerződések semmisségéről rendelkezik. Eszerint semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve, ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz. Fontos azonban felhívni a figyelmet a második mondatra is: „Más jogkövetkezmény mellett is semmis a szerződés akkor, ha

<sup>20</sup> MENYHÁRD ATTILA: Közjog és magánjog határaitól. In: FALUDI GÁBOR (szerk.): *Liber Amicorum – Ünnepi dolgozatok Gyertyánfy Péter tiszteletére*. ELTE Állam- és Jogtudományi Kar, Polgári Jogi Tanszék, Budapest, 2008. 300.

a jogszabály ezt külön kimondja, vagy ha a jogszabály célja a szerződéssel elérni kívánt joghatás megtiltása”.

Ennek alapján, ha jogszabály – ez alatt értve elsődlegesen a nem polgári jogi normákat – a rendelkezéseibe ütköző szerződéshez más jogkövetkezményt fűz, a szerződés két esetben lehet semmis: *a)* ha jogszabály ezt külön kimondja, vagy *b)* a jogszabály célja a szerződéssel elérni kívánt joghatás megtiltása. Ez utóbbit a jogszabály értelmezése útján lehet megállapítani.

Rendszerint ez a helyzet akkor, ha a szerződés teljesítése tiltott magatartást – például bűncselekményt – valósít meg. Ha azonban a jogszabályi tilalom sérelme csak az adott norma funkciójának betöltése érdekében jogellenes, és ezért csak a külön jogág (például közigazgatási jog) által előírt szankciók kapcsolódnak hozzá, akkor a polgári jogi semmisség szankciójának alkalmazására nem kell, hogy sor kerüljön. Ilyen esetekről van szó különösen akkor, amikor a más jogági norma csak az egyik szerződő félre tartalmaz előírást, feltételt (például engedély megléte), de a szerződéses szolgáltatás tárgyát képező magatartás nem tilos. A polgári jogi érvénytelenségi szankció ilyenkor azért sem kapcsolódhat a magatartáshoz, mert az egyébként sem tudná betölteni a funkcióját. Az ilyen törvényi rendelkezésbe ütköző magatartásnak nem magánjogi, hanem az adott jogág (például közigazgatási jog) által meghatározott szankciói vannak.<sup>21</sup>

Fontos azonban még egyszer kiemelni, hogy a Ptk. 6:95. §-a alapján nem feltétele a semmisség megállapításának az, hogy ezt a jogszabály kifejezetten kimondja; az ennek kimondása hiányában is fennáll, ha a jogszabály célja alapján ez megállapítható.<sup>22</sup>

A jogági jogellenesség függetlenségének kártérítési jogi vonatkozásai kapcsán a Ptk. 6:520. § *d)* pontjára kell kitérni. Ezzel a rendelkezéssel a jogalkotó a jogilag védett érdek szempontját a normaszövegbe iktatva finomította a szabályozást. Így jogszabály által megengedett magatartással okozott kár esetén is csak akkor nem lesz jogellenes a károkozás, ha a törvényben rögzített két feltétel (jogszabályban előírt kártalanítás, illetve a magatartás más személy jogilag védett érdekét nem sérti) teljesül.<sup>23</sup>

Az alábbiakban a jogági jogellenesség szerződési jogi aspektusait mutatjuk be egy újabb közzétett eseten keresztül.

<sup>21</sup> VÉKÁS: i. m. 124.

<sup>22</sup> Részletesebben lásd AUER ÁDÁM: *A jogszabályba ütköző szerződések semmis(s)ége. A tilos szerződés az érvénytelenségi okok hálózatában*. HUN-REN TK Jogtudományi Intézet, Budapest, 2024. 69–78.

<sup>23</sup> Részletes elemzést lásd FUGLINSZKY ÁDÁM: *Kártérítési jog*. HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2015. 236–237. A szerző arra is kitér, hogy a közigazgatási jogi és a polgári jogi jogellenesség függetlensége nem mindig vezet igazságos eredményre. Lásd FUGLINSZKY: i. m. 237.

### 3.1. Tényállás – az építésügyi szabályokba ütköző vállalkozási szerződés

A BH 2025.137. számú eseti döntés tényállása szerint a felperes mint vállalkozó és az alperes mint megrendelő között 2021. október 6-án vállalkozási szerződés jött létre társasházi lakás generálkivitelezésére. A szerződésben a felek a vállalkozói díjat 63 265 172 forint + áfa összegben határozták meg.

A szerződés „5. Szankciók” pontja alapján, ha a megrendelő a szerződés hatálya alatt eláll egyes munkarészekről vagy a munka egészétől, bánatpénz címén az elállással érintett munkák értékének 20 százalékát köteles megfizetni a vállalkozó részére. A szerződés 7. pontjában a vállalkozó akként nyilatkozott, hogy a munkálatok megkezdéséig bemutatja a CAR biztosítását.<sup>24</sup>

Az alperes 2021. október 18-án e-mailben közölte a vállalkozóval, hogy tudomására jutott, hogy a cég ellen végrehajtás van folyamatban, amely a megkötött szerződést „ellehetetleníti”. Jelezte továbbá, hogy a felperes biztosítása egy éve lejárt, és tudomása szerint a társaság elleni végrehajtás kizárja biztosítás kötését. A munkálatokkal nem áll módjában várni, ugyanakkor egy végrehajtás alatt álló céggel dolgoztatni, illetve részére jelentős összegű előleget átadni, vállalhatatlanul nagy kockázat. Szerinte mindezekre figyelemmel, valamint a Ptk. 6:249. § (1) bekezdése alapján elállhat a szerződéstől. Az alperes a 2021. október 18-án kelt levelében közölte a felperessel a Ptk. 6:249. § (1) bekezdésére alapított elállási nyilatkozatát.

A felperes keresetében 16 069 353 forint bánatpénz és annak késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Az alperes ellenkérelmében elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a vállalkozási szerződés jogszabályba – az épített környezet átalakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 39. § (3) és (6) bekezdéseibe – ütközik, mert a felperes nem szerepel a vállalkozói kivitelezői tevékenységre jogosultak Magyar Kereskedelmi és Iparkamara (a továbbiakban: MKIK) által vezetett névjegyzékében. Állította továbbá, hogy ebből az okból a vállalkozási szerződés lehetetlen szolgáltatásra irányult, így a Ptk. 6:107. § (1) bekezdése szerint is érvénytelen. Másodlagosan arra hivatkozott, hogy a Ptk. 6:249. § (1) bekezdése alapján történő elállás esetén nem követelhető bánatpénz fizetése, hanem a Ptk. 6:249. § (2) bekezdése szerinti jogkövetkezmény alkalmazható. Harmadlagosan a vállalkozási szerződésben kikötött bánatpénz mérséklését kérte a Ptk. 6:213. § (2) bekezdése alapján.

<sup>24</sup> Contractors' All Risk biztosítás.

### 3.2. Az első- és másodfokú ítélet

Az elsőfokú bíróság ítéletével helyt adott a keresetnek. Indokolásában rámutatott: az Étv. ágazati jogszabálynak minősül, így a megsértése abban az esetben eredményezi a vállalkozási szerződés érvénytelenségét, amennyiben ezt maga a jogszabály kimondja. Az alperes nem jelölt meg ilyen érvénytelenségi okot. Az Étv.-be ütköző szabálytalanságok esetén az ágazati jogszabályban meghatározott speciális jogkövetkezményeket kell alkalmazni.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a kamarai nyilvántartás hiánya sem eredményezi a vállalkozási szerződés érvénytelenségét. Emellett az alperes lehetetlen szolgáltatásra történt hivatkozását sem tartotta a bíróság alaposnak.

A másodfokú bíróság az alperes fellebbezését a bánatpénz mérséklésére irányuló kérelem vonatkozásában részben alaposnak ítélte, így az alperes által fizetendő tőke összegét 8 034 676 forintra leszállította. A másodfokú bíróság is alaptalannak tartotta az alperesnek a felperes kamarai regisztrációjának hiányára alapított érvénytelenségi kifogását. Egyetértett az elsőfokú bíróság ítéletében foglaltakkal, amelyek a közigazgatási jogági szabályok megszegésének a polgári jogi jogviszonyokra kiható jogkövetkezményeire vonatkoztak.

A másodfokú bíróság rámutatott: a Ptk. 6:95. § második mondata alapján más jogkövetkezmény mellett is semmis a szerződés, ha a jogszabály célja a szerződéssel elérni kívánt joghatás megtiltása. Ezt követően a másodfokú bíróság azt vizsgálta, hogy a közigazgatási jogági jogszabálynak a jelen esetben célja-e kifejezetten a polgári jogi szerződéssel elérni kívánt joghatás megtiltása. Megállapította, hogy az alperes által hivatkozott Étv. és az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Épkiv.) rendelkezései csak az egyik félre (a felperesre) tartalmazznak közigazgatási feltételt, de egyébként a szerződéses szolgáltatás tárgyát képező tevékenység nem tilos. A közigazgatási korlátozás (tilalom) tehát nem a szerződésre, hanem a tevékenységet végző személyre vonatkozik, és nem kapcsolódik hozzá érvénytelenségi szankció.

### 3.3. A Kúria ítélete

Az alperes felülvizsgálati kérelmét a Kúria nem találta alaposnak, mivel a Kúria álláspontja szerint a jogerős ítélet nem jogszabálysértő.

A Kúria kiemelte, hogy nem csak akkor állapítható meg a szerződés érvénytelensége jogszabály megsértése miatt, ha a jogszabály kifejezetten tartalmazza, hogy a célja a szerződéssel elérni kívánt joghatás megtiltása. A megsértett jogszabályi

rendelkezés céljának vizsgálata alapján is megállapítható ugyanis a jogszabályba ütközés miatti semmisség. Az adott jogszabályi rendelkezés vizsgálatával kell tehát megítélni, hogy a jogszabályba ütköző szerződéssel elérni kívánt joghatás megtiltása célja volt-e a jogszabályi tiltásnak, és ezért megállapítható-e a szerződés semmissége.

Az adott ügyben a vizsgált jogszabályok csak az egyik szerződő félre (a felperes-re) tartalmazznak közigazgatási feltételt, de a szerződéses szolgáltatás tárgyát képező magatartást nem tiltják; a közigazgatási korlátozás (tilalom) nem a szerződésre, hanem az építőipari kivitelezési tevékenységet gyakorló személyre vonatkozik.

A Kúria szerint az alperes által megjelölt jogszabályi rendelkezésekből nem vezethető le az a jogszabályi értelmezés, hogy kifejezetten megtiltják a kivitelezési szerződés megkötését. Szerződéskötést tiltó jelentés tartalma egyik jogi normának sincs.

A Kúria következetes gyakorlata szerint, ha a más jogági szabályok olyan tilalmat tartalmazznak, amelynek sérelme csak az adott jogág viszonylatában, az adott jogág funkciójának betöltése érdekében jogellenes, és ezért csak a külön jogág által előírt szankciók kapcsolódnak hozzá, akkor a polgári jog semmisségi szankciójának alkalmazására nincs szükség. Ilyen esetről van szó különösen akkor, amikor a más jogági szabály csak az egyik szerződő félre tartalmaz valamilyen közigazgatási feltételt, vagy írja elő engedély beszerzését, de egyébként a szerződéses szolgáltatás tárgyát képező magatartás nem tilos.

A Kúria álláspontja szerint az Étv. és az Épkiv. rendelkezéseiben szabályozott közigazgatási tilalomnak nem a jogszabályba ütköző szerződéssel elérni kívánt joghatás megvonása a célja. A névjegyzékbe vétel hiányában kivitelezői tevékenység végzésére nem jogosult vállalkozóval kötött jogügylet az építésügyi jogszabályokba ütközés okán nem érvénytelen.

### *3.4. A jogesetből levonható következtetések*

A magyar bírói gyakorlat már az 1990-es évek elején, az ún. kontárszerződések megítélése kapcsán kidolgozta azt az elvet, mely szerint egy közigazgatási norma megsértése nem vonja automatikusan maga után a tilalomba ütköző szerződés polgári jogi érvénytelenségét.<sup>25</sup> Hasonló eredményre jutott a bírói gyakorlat a versenytárgyalási szabályok megsértése esetén, amely azért nem eredményezte a szerződés semmisségét, mert ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűzött.

<sup>25</sup> A kontárszerződésekre vonatkozó bírói gyakorlatról részletesebben lásd AUER: i. m. 63–65.

A jogszabályba ütközés problémája jelent meg a privatizációs pályázati eljárások megsértésére hivatkozó perekben is. A kérdéssel a Legfelsőbb Bíróság 4/1999. PJE határozata is foglalkozott.<sup>26</sup>

Egy másik nézőpontból megközelítve a jogági jogellenesség függetlenségét, azt rögzíthetjük, hogy a más jogágba tartozó rendelkezések, így például az igazgatási, építési normák megtartása nem jelenti egyszersem a polgári jogi (kártérítési jogi) jogellenesség kizárását. A közigazgatási jogi jogellenesség hiánya nem teszi a polgári jogi károkozást jogszerűvé.

Ezt az elvi tételt a Kúria legutóbb a Jpe.II.60.040/2023/8. jogegységi hatályú határozatában erősítette meg. Ebben a Kúria a bíróságokra nézve kötelező jogértelmezésként állapította meg, hogy az építésügyi – közigazgatási jogi – szabályok megtartása önmagában nem jelenti azt, hogy az alperes (a károkozó) eljárása polgári jogi értelemben sem volt jogellenes.

A jogegységi panasz alapjául szolgáló tényálláshoz kapcsolódóan a Kúria azt hangsúlyozta, hogy a mobiltelefon-átjátszó torony létevel és működésével összefüggő szükségtelen zavarásból eredő kártérítési perekben a károkozó kártérítési felelősség alóli mentesülésének vizsgálata során az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény 96. § (3) bekezdése nem zárja ki a Ptk. szomszédjogi generálklauzulájának<sup>27</sup> az alkalmazását. Egy speciális, más jogági norma nem értelmezhető úgy, hogy az a Ptk. rendelkezéseivel szemben általános jelleggel kizárja bármely hírközlési eszköz telepítése és működtetése esetén a szomszédjogi igény érvényesítését. Ezzel kapcsolatban a Kúria a 18/2015. (VI. 15.) AB határozatra is hivatkozott, amely szerint egy közigazgatási engedély megadása nem zárja ki a jogellenes joggyakorlás megállapítását.

Ezt az elvet rögzítette a Kúria a BH 2024.11. számú eseti döntésében is. Ítéletének indokolásában külön is kitért arra, hogy a polgári és a közigazgatási jog eltérő szabályrendszere alapján a jognak való megfelelésség nem azonos, így a jogelleneséget is eltérő magatartások, mulasztások eredményezhetik. Önmagában az tehát, hogy az építési engedély a közigazgatási jogszabályoknak, az építési szakmai előírásoknak megfelel, az építési tevékenység polgári jogi jogellenességét nem zárja ki. A jogerős építési engedély léte az építkezés közigazgatási jogi akadályát hártja el, de önmagában nem eredményezi azt, hogy a tulajdonostársaknak hozzá kell járulniuk az építkezéshez, és ki kell adniuk minden ahhoz szükséges jognyilatkozatot.

<sup>26</sup> A bírói gyakorlat részletes ismertetését lásd AUER: i. m. 66–67.

<sup>27</sup> A szomszédjogi generálklauzulát az 1959-es Ptk. 100. §-a, valamint a Ptk. 5:23. §-a rögzíti.

#### 4. Hatósági jóváhagyástól függő szerződések

##### 4.1. Milyen jogkövetkezéssel jár a hatósági jóváhagyás hiánya?

A polgári jog és a közigazgatási jog találkozásának egy fontos területe azoknak a szerződéseknek a köre, amelyekhez közigazgatási szerv jóváhagyására van szükség. Ezzel kapcsolatban felmerül a kérdés, hogy a hatósági jóváhagyás hiánya milyen jogkövetkezéssel jár, hogyan hat a szerződésre. Ebben a tekintetben a Ptk. lényeges változást hozott az 1959-es Ptk.-hoz képest.

Az 1959-es Ptk. 215. § (1) bekezdése szerint, ha a szerződés létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése vagy hatósági jóváhagyás szükséges, ennek megtörténteig a szerződés nem jön létre, de a felek kötve vannak a nyilatkozatukhoz. Kötöttségétől bármelyik fél szabadul, ha az általa a másik féllel közölt megfelelő határidőn belül a harmadik személy a beleegyezés, illetőleg a hatóság a jóváhagyás felől nem nyilatkozik. A (2) bekezdés értelmében a beleegyezés, illetőleg a jóváhagyás megtörténteivel a szerződés – ha jogszabály kivételt nem tesz – megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal jön létre.

Mindebből azt a következtetést vonhatjuk le, hogy az 1959-es Ptk. 215. § (1) bekezdése alapján a hatósági jóváhagyás a szerződés létrejöttéhez volt szükséges, hiányában pedig a szerződés nem jött létre. Ehhez képest azonban a (3) bekezdés azt mondta ki, hogy beleegyezés, illetőleg jóváhagyás hiányában a szerződésre az érvénytelenség jogkövetkezéseit kell alkalmazni. Nem volt tehát teljesen egyértelmű, hogy az 1959-es Ptk. alapján a hatósági jóváhagyás hiányában a szerződés létre sem jött, vagy létrejött ugyan, de érvénytelen volt.

Ehhez képest a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése a szerződés hatályosságát (vagyis nem a létrejöttét és nem is az érvényességét) köti a hatósági jóváhagyáshoz. Eszerint ugyanis, ha a szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését vagy hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a beleegyezéssel vagy a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá.<sup>28</sup> A (3) bekezdés szerint pedig a szerződés nem válik hatályossá, ha a harmadik személy a beleegyezést vagy a hatóság a jóváhagyást nem adja meg, vagy ha arról bármelyik fél által a másik féllel közölt megfelelő határidőn belül nem nyilatkozik.

<sup>28</sup> Ha a beleegyezést, illetve a jóváhagyást nem jogszabály, hanem a szerződés írja elő, azt a Ptk. 6:116. § (1) bekezdése szerinti felfüggesztő feltételnek kell tekinteni. Erről lásd VÉKÁS: i. m. 151.

#### 4.2. A hatósági jóváhagyás hiánya termőföldek esetén

A BH 2025.167. számú eset tényállása szerint a felek különböző helyrajzi számon nyilvántartott, termőföldnek minősülő ingatlanok megvásárlására kötöttek egymással adásvételi szerződést. Az ingatlanokra megállapított vételárból a felperes vevők a szerződéskötéssel egyidejűleg foglalót fizettek, azzal, hogy a fennmaradó vételárat az adásvételi szerződéshez szükséges hatósági jóváhagyás beérkezése után fizetik meg az eladónak.

A szerződés jóváhagyására a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) szerint jogosult kormányhivatal a jóváhagyást megtagadta. Az alperes ezt követően benyújtott kérelmével a határozat megváltoztatását és az adásvételi szerződés jóváhagyását kérte. Az alperes kérelme alapján a kormányhivatal újabb határozatával a korábbi megtagadó határozatát visszavonta, a jóváhagyási eljárást folytatta, majd pedig az adásvételi szerződést jóváhagyta.

A felperesek a kormányhivatal jóváhagyó határozata előtt levélben a foglaló visszafizetésére szólították fel az alperest, figyelemmel a jóváhagyás korábbi megtagadására. A felperesek ezt követően – de még a kormányhivatal utóbb meghozott, jóváhagyó határozata előtt – az adásvételi szerződéstől elálltak.

A felperesek keresete elsődlegesen a foglaló összegének és a kifizetésig járó kamatoknak a visszafizetésére irányult.

Az elsőfokú bíróság a keresetet az elsődleges jogcímen alaposnak találta, ezért az alperest kötelezte a foglaló kamatokkal történő visszafizetésére. Az elsőfokú bíróság szerint a szerződés teljesítése lehetetlenült. Emellett az elállásra alapított igényt is alaposnak találta, mivel a szerződésben a teljesítésre meghatározott véghatáridő eredménytelenül telt el, ezért a felperesek a Ptk. 6:154. § (2) bekezdés a) pontja alapján az elállásra jogosultak voltak.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsődleges keresetet elutasította. Részítéletének indokai szerint az adásvételi szerződés a kormányhivatal jóváhagyásának megtagadásával nem szűnt meg, a teljesítés nem lehetetlenült. Egyszerre ugyanis a szerződés hatálytalansága és a teljesítés lehetetlenülése nem érvényesülhet. Emellett a másodfokú bíróság szerint a megtagadó határozat visszavonását követő hatósági jóváhagyás az adásvételi szerződést visszamenőlegesen hatályossá tette.

A felülvizsgálat során eljáró kúriai tanács a Kúria korábbi határozatától jogkérdésben való eltérés szándéka miatt előzetes döntéshozatali indítvánnyal élt a Kúria Jogegységi Panasz Tanácsához, és a jogegységi eljárás befejezéséig a felülvizsgálati eljárást felfüggesztette. A Jogegységi Panasz Tanács 15/2024. szám alatt meghozott jogegységi határozatában kimondta, hogy a hatósági jóváhagyás hiánya a

szerződés hatálytalansága folytán az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazását vonja maga után, ezért az nem értékelhető egyszersmind a szerződésszegés körében a teljesítés lehetetlenné válását előidéző okként is. A hatósági jóváhagyás megtagadásának, illetve hiányának nincs a szerződés megszűnését, ez okból pedig a foglaló visszakövetelhetőségét eredményező hatása. A lehetetlenülés szerződésszegés, a hatósági jóváhagyás ezzel szemben a szerződés létrejötte és hatályosulása körében szabályozott jogintézmény. Hatálytalan szerződés esetén a szerződés megszegése nem merülhet fel.

A folytatódó felülvizsgálati eljárásban hozott ítéletében a Kúria azt is kiemelte, hogy az adott ügyben a hatósági jóváhagyás megtagadása után a felek nem tartották magukat következetesen az érvénytelenség esetére a Ptk.-ban előírt szabályokhoz, ezt azonban a szerződéses szabadság keretei között megtehették. A Kúria álláspontja szerint a felek a szerződéses szabadság keretei között megállapodhatnak a hatálytalan szerződés felszámolásáról, de el is térhetnek a Ptk. szerinti jogkövetkezményektől. Amennyiben viszont a hatósági jóváhagyás megadásakor a szerződést még nem számolták fel, és ügyleti akaratuk is fennáll, a szerződés hatályosul, és a továbbiakban a szerződés rendelkezéseit kell követni. Ebben az esetben a hatósági jóváhagyás kiváltja a Ptk. szerinti joghatást: hatályossá teszi a szerződést.

A Kúria szerint a kormányhivatal jóváhagyó határozata olyan jogi tény, amely mind a peres feleket, mind a bíróságot köti. A kormányhivatal határozatával hatályossá vált és érvényes szerződés esetében az érvénytelenség jogkövetkezményei alkalmazásának nincs helye.

### *4.3. A jogesetből levonható következtetések*

#### 4.3.1. A hatálytalanság és a lehetetlenülés elhatárolása

A Kúria 15/2024. jogegységi határozata (Jpe.IV.60.004/2024/11. szám) egyértelművé teszi, hogy a hatósági jóváhagyás hiánya a szerződés hatálytalansága folytán az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazását vonja maga után, ezért nem értékelhető egyszersmind a szerződésszegés körében a teljesítés lehetetlenné válását előidéző okként is. A teljesítés lehetetlenné válása fogalmilag nem merülhet fel akkor, ha a szerződés nemlétezése, érvénytelensége vagy hatálytalansága folytán nem fejt ki a felek által szándékolt joghatást, tekintve, hogy ilyen esetben a szerződéses kötelezettség teljesítése nem követelhető.

A jogegységi határozat indokolásának VI. pontja azt is hangsúlyozza, hogy a Ptk.-ból nem vonható le olyan következtetés, hogy a szerződő felek vagy a bíróság maga dönthetne az érvénytelenség, a hatálytalanság és a szerződésszegés szabá-

lyainak alkalmazásáról, mellőzéséről, esetleges párhuzamos alkalmazásukról. A szerződéses diszpozitivitást kimondó jogi normák [Ptk. 6:1. § (3) bekezdés, Ptk. 6:59. § (2) bekezdés] hangsúlyozottan csak a felek jogaira és kötelezettségeire vonatkoznak. A diszpozitivitás csupán a felek jogai és kötelezettségei körében érvényesül. A jogintézményeket meghatározó normáktól – így például az érvénytelenségi okokat vagy az érvénytelenségi jogkövetkezményeket meghatározó szabályoktól – a szerződő felek főszabályként nem térhetnek el.<sup>29</sup> A jogegységi határozat szerint sem az eljáró bíróság, sem a felek nem dönthetnek úgy, hogy az egyébként kogens hatálytalansági szabályok helyett hatálytalan szerződés esetén a szerződésszegés szabályaira térnek át.

#### 4.3.2. Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazása hatálytalanság esetén

A gyakorlatban a Ptk. 6:119. § (2) bekezdése is vethet fel kérdéseket. Eszerint ugyanis a hatálytalan szerződés alapján történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell megfelelően alkalmazni. Ezzel kapcsolatban emelte ki a Kúria a fenti esetben, hogy a felek ezektől az érvénytelenségi jogkövetkezményektől a szerződéses szabadság körében – bizonyos korlátok között – el is térhetnek.

A Ptk. 6:119. § (2) bekezdésének vizsgálata során abból kell kiindulni, hogy az érvénytelenség és a hatálytalanság közötti lényeges különbség, hogy a hatálytalanság – szemben az érvénytelenséggel – nem a szerződés (jogügylet) jogi hibája, hanem az érvényes szerződés (jogügylet) egy meghatározott állapota. Az érvénytelenséget a jogrend szankcióként a szerződés valamely jogszabályban meghatározott hibája miatt állapítja meg. A hatálytalanságot ezzel szemben valamilyen tény (ténybeli ok) váltja ki. A hatálytalanság jogkövetkezmény, de nem szankció, nincs szankciós jellege és így értéktartalma sem.<sup>30</sup>

A hatálytalan szerződés nem azért nem váltja ki a célzott joghatásokat, mert valamilyen jogi hibában szenved, hanem azért, mert az egyébként hibátlan jogügylet lezár jogszabály vagy a felek ezt a speciális jogkövetkezményt fűzték. Az érvényes,

<sup>29</sup> Az érvénytelenségi szabályokkal szemben a szerződésszegési szabályok döntően diszpozitívak. Ez azt jelenti, hogy a felek olyan szerződésszegési alakzatokat is szabályozhatnak a szerződésükben, amelyeket a Ptk. nem nevesít. Emellett a szerződésszegés következményeit – bizonyos körben – a törvénytől eltérően is meghatározhatják. A szerződésszegés körében sem korlátlan azonban a felek szerződéses szabadsága. Erről lásd VÉKÁS: i. m. 226., továbbá LESZKOVEN: i. m. 24–26.

<sup>30</sup> Részletesebben lásd SIKLÓSI IVÁN: *A nemlétező, érvénytelen és hatálytalan jogügyletek elméleti és dogmatikai kérdései a római jogban és a modern jogokban*. ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 2014. 331–333. A relatív hatálytalanság bizonyos eseteiben azonban kimutatható ez az értéktartalom, így például a fedezetelvonó szerződéseknél.

de hatálytalan szerződés tehát jogilag nem tekinthető hibás jogügyletnek, szemben az érvénytelen és emiatt joghatás kiváltására alkalmatlan szerződéssel. A hatálytalan szerződés egy érvényes szerződés, így a hatályosság-hatálytalanság vizsgálata csak érvényes szerződés esetén kerülhet sor.<sup>31</sup>

Abban azonos a két kategória, hogy sem az érvénytelen, sem pedig a hatálytalan szerződés alapján a szerződés teljesítése nem követelhető.<sup>32</sup> Ha azonban a hatálytalan szerződés alapján mégis történt teljesítés – vagyis valamilyen vagyonmozgás bekövetkezett –, akkor az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell megfelelően alkalmazni. Mit is jelent azonban ez a „megfelelő” alkalmazás?

Az érvénytelenségi jogkövetkezmények közül az eredeti állapot helyreállítása nem okozhat problémát hatálytalan szerződés esetén sem, feltéve, hogy a szerződéses szolgáltatás nem irreverzibilis. Az eredeti állapot helyreállítását a felek maguk is meghatározhatják jogkövetkezményként szerződésük hatálytalansága esetére (BDT 2018.3919.).

Kérdés azonban, hogy a Ptk. 6:110. §-ában írt bíróság általi érvényessé nyilvánítás alkalmazható-e hatálytalan szerződés esetén? Ha az érvényessé nyilvánítás alatt hatályossá nyilvánítást értünk, akkor is kérdéses, hogy a visszamenőleges hatályú hatályossá nyilvánítás hogyan lehetséges egy olyan szerződés esetén, amely sosem volt hatályos. Kérdés az is, hogy kifejezett jogszabályi rendelkezés nélkül, önmagában a Ptk. 6:119. § (2) bekezdésének utaló szabálya elegendő jogalapot nyújt-e a bíróságok számára a szerződő felek jogviszonyába való ilyen mértékű beavatkozásra.

Az is egy lényeges szempont, hogy az érvénytelen szerződés bíróság általi érvényessé nyilvánítása esetén bírói szerződésmódosításra kerül sor, amely abban különbözik a bírói szerződésmódosítás többi esetétől, hogy ez a szerződéskötés időpontjára visszamenőleges hatályú.<sup>33</sup>

Alkalmazható-e a Ptk. 6:110. § (1) bekezdésének *a)* pontja hatálytalan szerződés esetén? Ez azt jelentené ugyanis, hogy ha a hatálytalanság miatti érdeksérelem a szerződés megfelelő módosításával kiküszöbölhető, akkor a bíróság hatályossá

<sup>31</sup> Természetesen mindkét esetben létrejött szerződésről van szó, a szerződés létrejöttének a vizsgálata ugyanis az érvényesség-érvénytelenség vizsgálatát megelőzi. Csak a létrejött szerződés lehet érvényes vagy érvénytelen, és csak az érvényes szerződés lehet hatályos vagy hatálytalan.

<sup>32</sup> Az érvénytelen szerződésre nézve a Ptk. 6:108. § (1) bekezdése, a hatálytalan szerződésre nézve pedig a Ptk. 6:119. § (1) bekezdése mondja azt ki, hogy a szerződés teljesítését egyik esetben sem lehet követelni.

<sup>33</sup> A bírósági szerződésmódosítás klasszikus esetét a Ptk. 6:192. §-a szabályozza. Ennek jövőre vonatkozó hatályára a (2) bekezdés is utal. Ehhez hasonlóan a jövőre nézve kerül sor a szerződés egyes tartalmi elemeinek módosítására a túlzott mértékű kamat (Ptk. 6:132. §), a túlzott mértékű foglaló [Ptk. 6:185. § (5) bekezdés], a túlzott mértékű kötbér (Ptk. 6:188. §), valamint a túlzott mértékű bánatpénz [Ptk. 6:213. § (2) bekezdés] összegének bírósági általi mérséklése esetén.

nyilváníthatja a szerződést. Ez azonban azt is feltételezné, hogy a bíróság módosítja a hatálytalan szerződés tartalmát. Vagy a Ptk. 6:119. § (2) bekezdése szerinti „megfelelő” alkalmazás azt jelenti, hogy hatálytalan szerződés esetén nem feltétele a bíróság általi hatályossá nyilvánításnak az, hogy a bíróság megfelelően módosítja is a szerződést?

További kérdés, hogy hogyan értelmezhető a Ptk. 6:110. § (1) bekezdésének *b)* pontja. Ha ugyanis a hatálytalanság oka utóbb megszűnt, akkor a szerződés hatályba lép. Erre minden további jogcselekmény nélkül, mintegy automatikusan kerül sor, vagyis ehhez a szerződés bíróság általi hatályossá nyilvánítására sincs szükség.

Látható tehát, hogy a Ptk. 6:110. §-ának megfelelő alkalmazása hatálytalanság esetén vet fel olyan kérdéseket, amelyeket a jogalkalmazói gyakorlatnak még alaposabban vizsgálnia kell.

Ezzel szemben egyszerűbbnek tűnik a Ptk. 6:111. §-ának megfelelő alkalmazása, valamint az alaptalan gazdagodás pénzbeli megtérítése Ptk. 6:113. §-a szerinti szabályainak alkalmazása sem okozhat különösebb problémát hatálytalan szerződés esetén.

A járulékos igények megfelelő alkalmazása szintén felmerülhet hatálytalan szerződés esetén is. Ez egyrészt az eredeti állapot helyreállításával nem orvosolt hasznok és kamatok kiegyenlítését jelenti a jogalap nélküli birtoklás szabályai szerint. Másrészt pedig ez alapján elvileg a hatálytalan szerződéssel a másik félnek, illetve jóhiszemű harmadik személynek okozott károk megtérítésére is lehetőség nyílhat.

A kártérítéssel kapcsolatban azonban fontos kiemelni, hogy a Ptk. 6:115. § (2) bekezdése alapján az érvénytelen szerződéssel a másik félnek okozott károkat a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség általános szabályai szerint kell megtéríteni. Érvénytelen szerződés esetén ez teljesen érthető: mivel nincs érvényes szerződés, ezért logikus, hogy a kontraktuális felelősség szabályait sem lehet alkalmazni. Hatálytalan szerződés esetén azonban van egy érvényes szerződés, így a szerződésszegéssel okozott károkért való felelősség (a kontraktuális felelősség) szabályainak az alkalmazására elvileg van lehetőség. Más kérdés, hogy meg lehet-e szegni egy hatálytalan szerződést? A Kúria 15/2024. JEH határozatából, valamint a BH 2025.167. számú eseti döntésből is az olvasható ki, hatálytalan szerződés esetén a szerződés megszegése nem merülhet fel. Ez azonban még nem zárja ki a járulékos igények körében a kontraktuális felelősség szabályainak az alkalmazását.

Felmerülhet a részleges érvénytelenségre vonatkozó szabályok (Ptk. 6:114. §) alkalmazhatóságának a lehetősége is. Ezzel kapcsolatban a leglényegesebb kérdés, hogy hatálytalanság esetén elképzelhető-e a szerződés részleges hatálytalansága,

vagyis egy olyan helyzet, amikor nem az egész szerződés, hanem annak csak egy (vagy több) tartalmi eleme nem lesz hatályos. A Ptk. nem szabályoz ilyen esetet. Kérdés azonban, hogy a felek megállapodhatnak-e abban, hogy a szerződésük hatályba lép ugyan, bizonyos pontja vagy pontjai azonban csak utóbb lépnek hatályba. Ha a részleges hatálytalanság lehetőségét elfogadjuk, akkor ebben az esetben elvileg a részleges érvénytelenség szabályainak az alkalmazására is sor kerülhet.

Kérdésként merülhet fel az is, hogy alkalmazhatóak-e hatálytalanság esetén a Ptk. 6:108. § (2) és (3) bekezdésének a rendelkezései? A (2) bekezdés szerint a fél a szerződés érvénytelenségének a megállapítását a bíróságtól anélkül is kérheti, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazását kérné. A (3) bekezdés alapján pedig a bíróság az érvénytelenség jogkövetkezményeiről a fél kérelmétől eltérő módon is rendelkezhet; nem alkalmazhat azonban olyan megoldást, amely ellen mindkét fél tiltakozik.

Mivel a Ptk. 6:119. § (2) bekezdése arra az esetre mondja ki az érvénytelenség jogkövetkezményeinek a megfelelő alkalmazását, ha a hatálytalan szerződés alapján teljesítés történt, ezért a Ptk. 6:108. § (2) bekezdésének alkalmazása kevésbé tűnik életszerűnek. Miért kérné ugyanis a jogosult kizárólag a hatálytalanság megállapítását a bíróságtól, anélkül, hogy a részéről történt teljesítést visszakövetelné?

A Ptk. 6:108. § (3) bekezdésének az alkalmazása ellen azonban nem szól semmilyen érv, így a bíróság a hatálytalanság jogkövetkezményeinek a levonására irányuló perben sincs kötve a felek kérelmeihez.

Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek megfelelő alkalmazásával kapcsolatban végül azt is ki kell még emelni, hogy a Ptk. 6:119. § (2) bekezdése csak az abszolút hatálytalanság eseteire vonatkozik, a relatív hatálytalanság eseteiben azonban ez a rendelkezés nem alkalmazandó.

Azokban az esetekben ugyanis, amikor a törvény jogkövetkezményként a szerződés vagy jognyilatkozat relatív hatálytalanságát mondja ki, jellemzően meghatározza azokat a további jogkövetkezményeket is, amelyek ehhez kapcsolódnak. Így például fedezetelvonó szerződés esetén a Ptk. 6:120. § (1) bekezdése egyrészt rögzíti, hogy az a szerződés, amellyel harmadik személy igényének kielégítési alapját részben vagy egészben elvonták, e harmadik személy irányában hatálytalan, ha a szerző fél rosszhiszemű volt, vagy rá nézve a szerződésből ingyenes előny származott. A (3) bekezdés ezt azonban kiegészíti azzal a további jogkövetkezménnyel, hogy a harmadik személy (vagyis akinek a fedezetelvonó szerződéssel a kielégítési alapját részben vagy egészben elvonták) kérelmére a szerző fél a megszerzett vagyontárgyból való kielégítést és a vagyontárgyra vezetett végrehajtást tűrni köteles.<sup>34</sup>

<sup>34</sup> Ez a tűrés kötelezettség hasonló jellegű, mint a zálogkötelezettet terhelő tűrés kötelezettség.

Ehhez hasonlóan, az elővásárlási jog megsértése esetén a Ptk. 6:223. § (1) bekezdése szerint, ha a tulajdonos az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeinek megszegésével köt szerződést, az így megkötött szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan. A (2) bekezdés azonban további jogkövetkezményként meghatározza, hogy az elővásárlásra jogosult a tulajdonos által tett értékesítési ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tehet, és így egyoldalú nyilatkozatával létrehozhatja közte és a tulajdonos között az adásvételi szerződést.

Problémát azok az esetek jelenthetnek, amikor a törvény kimondja ugyan a relatív hatálytalanságot, további jogkövetkezményt azonban nem fűz hozzá.<sup>35</sup> Kérdés, hogy ezekben az esetekben sor kerülhet-e a Ptk. 6:119. § (2) bekezdésének alkalmazására?

Ezek közül gyakorlati jelentőségét tekintve kiemelkedik az elidegenítési és terhelési tilalom megsértése. A Ptk. 5:32. §-a ugyanis bár jogkövetkezményként rögzíti a tilalommal ellentétes rendelkezés (itt nem szerződésről vagy jognyilatkozatról, hanem rendelkezésről szól a normaszöveg) hatálytalanságát azzal szemben, akinek a jogát a tilalom biztosítja, további jogkövetkezményt azonban nem határoz meg.

TÓKEY BALÁZS szerint emiatt a Ptk. vonatkozó rendelkezését úgy kell értelmezni, hogy itt nem relatív hatálytalanságról, hanem a Ptk. 6:118. §-a szerinti – harmadik személy beleegyezésétől függő szerződéshez fűződő – hatálytalanságról (vagyis abszolút hatálytalanságról) van szó, és az ennek alapján történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit – jelen esetben elsősorban az eredeti állapot helyreállítását – kell megfelelően alkalmazni a Ptk. 6:119. § (2) bekezdése szerint.<sup>36</sup>

Álláspontunk szerint azonban a Ptk. 5:32. § (1) bekezdése nem azonos esetet szabályoz, mint a Ptk. 6:118. §-a. A Ptk. 5:32. § (1) bekezdése ugyanis nem a felek közötti szerződés hatálytalanságáról rendelkezik, hanem az elidegenítési és terhelési tilalommal ellentétes rendelkezés hatálytalanságát mondja ki. Ebben az esetben tehát nem a tulajdonát átruházó vagy azt megterhelő személy és a vele szerződést kötő másik személy között létrejött szerződés hatálytalanságát állapítja meg a Ptk., hanem az elidegenítési és terhelési tilomba ütköző rendelkező ügylet hatálytalanságát mondja ki azzal a harmadik személlyel szemben, akinek a jogát a tilalom biztosítja.<sup>37</sup> Amennyiben a tilalommal védett jog jogosultja – aki természetesen

<sup>35</sup> A relatív hatálytalanságot a Ptk. számos esetben kimondja. Átfogó áttekintést lásd VÉKÁS: i. m. 148.

<sup>36</sup> TÓKEY BALÁZS: *A szerződések hatásai harmadik személyekre. A harmadik személyek érdekeinek megfelelő és az azokat sértő szerződések.* Wolters Kluwer, Budapest, 2020. 245.

<sup>37</sup> Az egy további kérdés, hogy a dologi jogi rendelkező ügylet hatálytalansága kihat-e az ehhez kapcsolódó (el)kötelező ügylet, vagyis a kötelmi jogi jogcímet biztosító szerződés hatálytalanságára. Erről azonban a Ptk. 5:32. §-a nem rendelkezik.

nem alanya a tilalomba ütköző rendelkezéshez kapcsolódó szerződésnek – utóbb a rendelkezés jogosultjához intézett hozzájáruló nyilatkozatot tesz, akkor a tilalomba ütköző rendelkezés válik hatályossá. A tilalomba ütköző rendelkezéshez kapcsolódó szerződés hatályossága vagy hatálytalansága azonban ebben a vonatkozásban nem merül fel, így a tilalommal biztosított jog jogosultjának a hozzájáruló nyilatkozata sem ezt a szerződést teszi hatályossá. Álláspontunk szerint ebből következően pedig az elidegenítési tilalommal ellentétes rendelkezés hatálytalansága esetén a Ptk. 6:119. § (2) bekezdése sem kerülhet alkalmazásra.

#### 4.3.3. Foglaló

A foglalóval kapcsolatban elsősorban azt szükséges kiemelni, hogy a Ptk. 6:185. §-ában írt jogkövetkezmények akkor érvényesülnek, ha a szerződés teljesítése meghiúsul. Ebből az következik, hogy a foglaló – szemben a kötbérrel – nem kapcsolódhat bármilyen szerződésszegéshez, hanem csak olyan szerződésszegési esetekhez, amikor meghiúsul a teljesítés. Erről a lehetetlenülés (a teljesítés lehetetlenné válása) és a teljesítés megtagadása esetén beszélhetünk. Hibás teljesítés és késedelem esetén azonban a szerződés teljesítése nem hiúsul meg, így ezekre a szerződésszegési alakzatokhoz kapcsolódóan nem is lehet a szerződést foglalóval biztosítani.

Fontos emellett arra is kitérni, hogy a foglaló a teljesítés meghiúsulása esetén is a szerződésszegés szubjektív jogkövetkezménye, amely azt jelenti, hogy alkalmazása a szerződésszegő fél felelősségéhez kapcsolódik. Ha a szerződés teljesítésének meghiúsulásért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

Lényeges változás az 1959-es Ptk.-hoz képest, hogy a felelősség foglaló és kötbér esetén már nem felróhatósághoz kötött. Mivel mindkét szerződéses biztosíték szerződésszegéshez kapcsolódik, ezért foglaló és kötbér esetén is a kontraktuális felelősségre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. Ez a Ptk. 6:186. § (1) bekezdésének második mondatából egyértelműen következik is. Eszerint ugyanis a kötelezett akkor mentesül a kötbérfizetési kötelezettség alól, ha szerződésszegését kimenti. Ez pedig azt jelenti, hogy mind a foglaló, mind pedig a kötbérfizetési kötelezettség alól a Ptk. 6:142. §-ában írt konjunktív feltételek együttes fennállása esetén tudja csak kimenteni magát a kötelezett. Az egy további kérdés, hogy a felek szerződésükben megállapodhatnak-e ettől eltérően. VÉKÁS LAJOS elismeri ennek a lehetőségét.<sup>38</sup>

<sup>38</sup> VÉKÁS: i. m. 163.

## 5. Önkormányzat által kötött szerződések Kormány általi jóváhagyása

Az előző ponthoz hasonló az az esetkör is, amikor egy helyi önkormányzat polgári jogi jogalanyként köt szerződést egy másik polgári jogi jogalanyal, amelyhez a Kormány hozzájárulása szükséges. Ennek egyik esetéről, a helyi önkormányzat általi hitelfelvételről az Alaptörvény 34. cikk (5) bekezdése külön is rendelkezik: „Törvény a költségvetési egyensúly megőrzése érdekében a helyi önkormányzat törvényben meghatározott mértékű kölcsönfelvételét vagy más kötelezettségvállalását feltételhez, illetve a Kormány hozzájárulásához kötheti”. Az erről szóló külön törvény a Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Gst.).

A Gst. 10. § (1) bekezdése szerint az önkormányzat érvényesen kizárólag a Kormány előzetes hozzájárulásával vállalhat a Polgári Törvénykönyv szerinti kezességet és garanciát, valamint köthet adósságot keletkeztető ügyletet. A (2) bekezdés szerint települési önkormányzat adósságot keletkeztető ügyletet csak abban az esetben köthet, ha a hatályos helyi adó rendelete alapján a helyi iparűzési adót vagy a helyi adókról szóló törvény szerinti vagyoni típusú adók közül legalább az egyiket vagy a magánszemélyek kommunális adóját bevezette. E rendelkezést nem kell alkalmazni a települési önkormányzat olyan adósságot keletkeztető ügyletére, amelyhez nincs szükség a Kormány hozzájárulására, illetve amelynek célja meglévő adósság visszafizetése, ha annak összege nem haladja meg az adósság összegét. A Gst. 10. § (3) bekezdése határozza meg azokat az eseteket, amikor az adósságot keletkeztető ügylethez nincs szükség a Kormány hozzájárulására.

A Gst. rendelkezéseiből az a következtetés vonható le, hogy a Kormány előzetes hozzájárulása – szemben a Ptk. 6:118. § (3) bekezdésével – nem az önkormányzat által kötendő szerződés hatályosságához, hanem annak érvényességéhez szükséges.<sup>39</sup> A Kormány hozzájárulása nélkül kötött szerződés tehát érvénytelen.

A BH 2025.175. eseti döntés tényállása szerint a felperes önkormányzat közgyűlése jóváhagyta a felperes, továbbá egy bankkonzorcium között létrejött 2023. évi fejlesztési célú hitelkeret-szerződés megkötését. A felperes egyidejűleg felkérte a

<sup>39</sup> A Ptk. 6:118. §-a kapcsán is felmerül a kérdés, hogy a harmadik személy beleegyezése vagy hatóság jóváhagyása előzetes, vagy pedig utólagos. Mivel ebben az esetben a beleegyezésre, illetve a hatósági jóváhagyásra a szerződés hatálybalépéséhez van szükség, ezért mindkettőt utólagosnak tekinthetjük. Ez azt jelenti, hogy a felek megkötik a szerződést, amely érvényes is lesz, majd ezt követően kérik a harmadik személy beleegyezését, illetve a hatóság jóváhagyását. A Gst. 10. §-a azonban kifejezetten a Kormány előzetes hozzájárulásáról rendelkezik, amelyből inkább az az értelmezés következik, hogy az önkormányzatnak már a szerződés megkötése előtt kérnie kell(ene) a Kormány hozzájárulását.

polgármestert, hogy intézkedjen a Gst. 10. §-a alapján a Kormány előzetes hozzájárulásának beszerzéséről. A felperes és a bankkonzorcium a hitelszerződést 2023. november 30-án megkötötte. A Kormány – a későbbi per alperese – azonban az 1564/2023. (XII. 14.) Korm. határozat szerint nem adta meg a hozzájárulását a felperes fejlesztési célú hitelfelvételéhez.

Keresetlevelében a felperes elsődlegesen a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 38. § (1) bekezdés *f*) pontja szerint a közigazgatási tevékenységgel előidézett jogsértés tényének a megállapítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetlevelét visszautasította. Mindenekelőtt rámutatott arra, hogy a perképeség vizsgálatát megelőzi a hatáskör vizsgálata, így amennyiben nem állapítható meg, hogy a Kormány döntése nem tartozik a Kp. hatálya alá, úgy a peres felek perképeségének vizsgálatára nem kerülhet sor. Az elsőfokú bíróság szerint a Gst. nem minősíti hatósági üggyé a kormányzati hozzájárulást, annak rendelkezései nem utalnak az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvényre (a továbbiakban: Ákr.), és áttételesen sem olvasható ki a Gst. rendelkezéseiből, hogy a Kormány közigazgatási eljárás keretében döntene az önkormányzatok kérelmeiről. Ebből következően a támadott Kormányhatározat nem lehet közigazgatási jogvita tárgya, mivel a tevékenység közigazgatási jog által nem szabályozott. Az elsőfokú bíróság a támadott Kormányhatározat kormányzati jellege mellett foglalt állást, amely a Kp. 4. § (4) bekezdés *a*) pontja szerinti kizáró szabály alá esik. Eszerint pedig, ha törvény eltérően nem rendelkezik, nincs helye közigazgatási jogvitának a kormányzati tevékenységgel kapcsolatban.

A felperes fellebbezésére eljáró ítéletábró az elsőfokú bíróság végzését helyben hagyta. Az ítéletábró álláspontja szerint a kormányzati tevékenység esetén is közigazgatási tevékenységről van szó, ugyanakkor annak tárgyában a Kp. kivételi szabálya folytán nincs helye közigazgatási jogvitának. Az egyedi kormányhatározatot sem a hatalommegosztás rendszeréből fakadóan, sem annak kormányzati tevékenység jellege folytán nem lehet a Kp. általános szabályai szerint törvényességi kontroll alá vetni.

A felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelmet a Kúria alaptalannak találta. A Kúria rámutatott, hogy a Kp. 4. § (1) bekezdésében foglalt közigazgatási cselekmények képeznek tágabb kört, ehhez képest a Kp. 4. § (4) bekezdés *a*) pontjában foglalt kormányzati tevékenység csak kifejezett jogalkotói döntés alapján válhat közigazgatási jogvita tárgyává. A kormányzati tevékenység szabad belátáson alapul, diszkrecionális és döntően politikai tevékenység.

A Kúria szerint a Gst. a Kormány diszkrecionális döntési szabadságát rögzíti, meghatározza annak eljárási és anyagi jogi kereteit. Ez azonban még nem szünteti meg a döntés politikai jellegét. A Gst. részletszabályai önmagukban még nem teszik a Kormányhatározatot olyan közigazgatási tevékenységgé, amellyel szemben

a közigazgatási bírói felülvizsgálat lehetősége adott lenne. Jelen ügyben annak van jelentősége, hogy a döntés során az alperes kormányzati tevékenységét látja el, vagyis az politikai diszkréció eredményeképpen születik meg.

A Kúria álláspontja szerint a keresettel támadott Kormányhatározat a Kp. 4. § (4) bekezdés *a*) pontja szerinti kormányzati tevékenység, annak jogszerűsége felülvizsgálatára a közigazgatási bíróságnak nincs hatásköre.

A jogeset kapcsán felvethető az a kérdés, hogy az önkormányzat érvényesíthet-e esetleg polgári jogi igényt – polgári perben – a jóváhagyást megtagadó Kormányval szemben. Jogalapként a Ptk. 1:5. § (2) bekezdése merülhetne fel, amely a joggal való visszaélésnek azt a speciális tényállását szabályozza, amikor a visszaélés jogszabály által megkívánt nyilatkozat megtagadásában áll. Eszerint, 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.<sup>40</sup> Ebben az esetben is felmerül azonban az a további kérdés, hogy egy ilyen polgári perben a Kormányval van-e (lehet-e) egyáltalán perképesége.

## **6. Stratégiai társaságok jogügyleteinek miniszteri jóváhagyása, illetve tiltása**

A közjogi és magánjogi normák gyakran ugyanazon jogszabályon belül keverednek egymással. Ezért nehéz ma már tisztán közjogi és (még inkább) tisztán magánjogi jogszabályokról beszélni. Ugyan nemrégiben hatályon kívül helyezték,<sup>41</sup> de a magyarországi gazdasági társaságok gazdasági célú védelméhez szükséges egyes rendelkezések veszélyhelyzet ideje alatti eltérő alkalmazásáról szóló 561/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) tipikus esete ennek. Egyúttal arra is egy fontos példa, hogy hogyan kapcsolódhat egy közigazgatási döntés ma-

<sup>40</sup> Ha a jognyilatkozat-tételi kötelezettség nem jogszabály, hanem szerződés alapján áll fenn, akkor a Ptk. 6:184. §-ának alkalmazására kerülhet sor. Ez a szakasz a szerződés (és nem jogszabály) alapján fennálló jognyilatkozat-tételi kötelezettséghez kapcsolódóan teszi lehetővé a jognyilatkozat bírói ítélettel történő pótlását. További fontos különbség azonban a Ptk. 1:5. § (2) bekezdéséhez képest az is, hogy ebben az esetben a bíróság a jognyilatkozatot nemcsak pótolhatja, hanem pótolja. Vagyis ebben az esetben a bíróságnak nincs meg az a mérlegelési lehetősége, amely a Ptk. 1:5. § (2) bekezdése alapján fennáll.

<sup>41</sup> A 2025. évi L. törvény 249. § (3) bekezdés 3. pontja 2025. augusztus 19-étől hatályon kívül helyezte az 561/2022. (XII. 23.) Korm. rendeletet.

gánjogi jogügyletekhez (szerződésekhez),<sup>42</sup> és az milyen hatással lehet a szóban forgó jogügyletekre nézve.

Az idézett Korm. rendelet elemzése azért is tanulságos, mert annak rendelkezései több szempontból is eltérnek a Ptk. dogmatikájától. Ez pedig bizonyos esetekben jogértelmezési problémákhoz vezethet.

### *6.1. A szerződésekhez való hatósági jóváhagyás hiányának jogkövetkezménye a Ptk.-ban*

Amint azt a 4. pontban már kifejtettük, a Ptk. alapján a jogügyleteknek – pontosabban a szerződéseknek – nem az érvényessége, hanem a hatályossága függhet a hatósági jóváhagyástól. Ebből következően tehát a szerződés – illetve a Ptk. 6:9. §-a, valamint 6:10. §-a alapján más jognyilatkozatok is<sup>43</sup> – érvényesen létrejönnek a beleegyezés, illetve a hatósági jóváhagyás nélkül is, de annak megtörténtéig, illetve annak hiányában hatálytalanok maradnak.<sup>44</sup>

### *6.2. A Korm. rendelet által meghatározott bejelentési kötelezettség*

A Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése szerint stratégiai társaság<sup>45</sup> esetén – ha a szerződés megkötése, az egyoldalú jognyilatkozat megtétele vagy a társaság határozata (a továbbiakban együtt: jogügylet) a (2)–(4) bekezdésben foglaltakat eredménye-

<sup>42</sup> A jogügylet joghatás kiváltását célzó akaratnyilatkozat. Fogalmába a szerződés mellett más jognyilatkozatok – így például az egyoldalú jognyilatkozatok – is beletartoznak. A jogügyletek jogi tények, amelyeket a reálaktusokkal (például birtokátadás) lehet szembeállítani. A Ptk. a jogügylet fogalmát nem használja, a jogügyletekre vonatkozó rendelkezések a kódexben a kötelmek közös szabályai körében, „A jognyilatkozat” cím alatt találhatóak. Erről lásd VÉK ÁS: i. m. 28–29.

<sup>43</sup> A szerződés érvényességére és hatályosságára vonatkozó szabályokat a Ptk. 6:9. §-a alapján más kötelmi jogi jognyilatkozatokra, a Ptk. 6:10. §-a közvetítésével pedig a nem kötelmi jogi jognyilatkozatokra is megfelelően alkalmazni kell. A Ptk. Harmadik Könyvében található rendelkezések azonban ettől több esetben eltérnek a jogi személyek, illetve a gazdasági társaságok vonatkozásában.

<sup>44</sup> Ez alól a Ptk. a cselekvőképtelen kiskorú, valamint a cselekvőképeséget részlegesen vagy teljesen korlátozó gondoktség alatt álló nagykorú által tett jognyilatkozatok gyámhatósági jóváhagyása esetén tesz kivételt. A Ptk. 2:15. § (1) bekezdése, valamint a Ptk. 2:23. § (1) bekezdése alapján ugyanis a gyámhatósági jóváhagyástól a jognyilatkozat érvényessége – és nem a hatályossága – függ.

<sup>45</sup> A stratégiai társaság fogalmát a Korm. rendelet 2. § 3. pontja határozza meg. Ennek alapján stratégiai társaság az olyan magyarországi székhelyű korlátolt felelősségű társaság, zártkörűen működő részvénytársaság, nyilvánosan működő részvénytársaság vagy felsőoktatási intézmény mint jogi személy, amelynek fő- vagy további tevékenységi körként végzett tevékenysége az 1. mellékletben meghatározott stratégiai jelentőségű ágazatba, így különösen az energia-, a közlekedés-, a kommunikációágazatba, valamint az Unióba irányuló közvetlen külföldi befektetések átvilágítá-

zi – a belgazdaságért felelős miniszterhez tett bejelentés szükséges a létrejött jogügyletekkel összefüggésben az alábbi esetekben:

a) stratégiai társaságban fennálló tulajdoni részesedés részben vagy egészben, bármilyen tulajdonjog-átruházási jogcímen – ideértve az apportálást is –, ingyenesen vagy visszerhesen történő átruházása;

b) stratégiai társaságban történő tőkeemelés;

c) stratégiai társaság átalakulása, egyesülése, szétválása;

d) stratégiai társaság által átváltoztatható, jegyzési jogot biztosító vagy átváltozó kötvény kibocsátása;

e) stratégiai társaság részvényén, üzletrészen haszonélvezeti jog alapítása.

A bejelentési kötelezettség a 3. § (2) bekezdése alapján akkor áll fenn, ha a befektetés összértéke eléri vagy meghaladja a 350 millió forintot, és az idézett bekezdésben írt további feltételek is teljesülnek. Ebben az esetben a bejelentésre az köteles, aki a jogügylet révén a stratégiai társaságban közvetlenül vagy közvetett módon a Ptk. szerinti többségi befolyást szerez.<sup>46</sup>

A Korm. rendelet 3. § (3) és (4) bekezdései tovább bővítik a bejelentési kötelezettség alá tartozó jogügyletek körét. A (4) bekezdés szerint a miniszterhez tett bejelentés és a bejelentés tudomásulvétele szükséges a 2. § 3. pontjában megjelölt ágazatokba tartozó tevékenység folytatásához nélkülözhetetlen infrastruktúrák, berendezések és eszközök átruházása, használati vagy működtetési jogának átengedése vagy ilyen vagyontárgyak biztosítékba adása (a továbbiakban együtt: üzemeltetési jog) esetén is, ha az üzemeltetési jogot külföldi befektető vagy olyan jogi személy vagy szervezet szerzi meg, amelyben a külföldi befektető közvetlenül vagy közvetetten a Ptk. szerinti többségi befolyással rendelkezik.

A 3. § (5) bekezdése azonban kimondja, hogy e rendelet rendelkezései nem alkalmazhatók, ha közvetlenül a külföldi székhelyű jogi személy vagy egyéb szervezet tekintetében létrejött, (1) bekezdés szerinti jogügylet egyidejűleg a külföldi székhelyű jogi személynek vagy egyéb szervezetnek olyan, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerinti alárendelt, kapcsolt vállalkozása tekintetében eredményezi közvetve a (2)–(4) bekezdésben foglaltakat, amely alárendelt kapcsolt vállalkozás stratégiai társaságnak minősül.

A bejelentésre vonatkozó formai és tartalmi követelményeket, valamint a bejelentés alapján induló, a miniszter előtti eljárás szabályait a Korm. rendelet 4–11. §-ai határozzák meg. Ez egy közigazgatási eljárás, amelyben a jogi képviselő kötelező, és amelyben a kapcsolattartás elektronikus úton történik.

---

si keretének létrehozásáról szóló, 2019. március 19-i (EU) 2019/452 európai parlamenti és tanácsi rendelet 4. cikk (1) bekezdés a)–e) pontja szerinti ágazatba tartozik.

<sup>46</sup> A többségi befolyásról, valamint a meghatározó befolyásról a Ptk. 8:2. §-a rendelkezik.

Ezzel kapcsolatban érdemes kiemelni, hogy a Korm. rendelet 5. § (2) bekezdése alapján a bejelentéshez elektronikus úton mellékelni kell a jogügylet részletes leírását. A normaszöveg tehát nem a szóban forgó jogügylet mellékletként történő csatolását írja elő, hanem a jogügylet részletes leírását. Ezzel kapcsolatban értelmezési kérdéseket vehet fel, hogy mit is jelent a részletes leírás, illetve üzleti titokra hivatkozva meg lehet-e tagadni a jogügylet bizonyos tartalmi elemeinek a leírását.

Fontos kiemelni, hogy a Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése létrejött jogügyletekről szól, amelyből az következik, hogy a bejelentési kötelezettség teljesítését követően induló, miniszter előtti eljárásban hozott (közigazgatási) döntés a jogügyletek létrejöttét már nem érinti.

### *6.3. A bejelentési kötelezettség ellenőrzése és megsértésének jogkövetkezménye*

A Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése alapján a bejelentési kötelezettség megsértése esetén az eljárás lefolytatásának utólagos bejelentés alapján vagy hivatalból is helye van. A bejelentési kötelezettség teljesítését a miniszter a 12. §-ban írtak szerint ellenőrzi. Ha ennek során megállapítást nyer, hogy a bejelentésre kötelezett a Korm. rendelet szerinti bejelentési kötelezettségét nem teljesítette, a miniszter a 13. § szerint bírságot szab ki, és ha

*a)* a tulajdonszerzéssel, kötvény tulajdonjogának megszerzésével, a haszonélvezeti jog megszerzésével, az üzemeltetési jog megszerzésével összefüggésben nem áll fenn a 8. § (1) bekezdés *b)–e)* pontja szerinti körülmény, a jogügylet tudomásulvételét írásban visszaigazolja; vagy

*b)* a tulajdonszerzéssel, kötvény tulajdonjogának megszerzésével, a haszonélvezeti jog megszerzésével, az üzemeltetési jog megszerzésével összefüggésben fennáll a 9. § (1) bekezdés *b)–e)* pontja szerinti körülmény, tiltó döntést hoz.

A 12. § (4) bekezdése szerint azonban nem folytatható hatósági ellenőrzés, illetve a jogsértés megállapítására irányuló eljárás a bejelentés elmulasztása miatt, ha a tulajdonszerzésnek, a haszonélvezeti jog megszerzésének, a kötvény tulajdonjoga megszerzésének, az üzemeltetési jog megszerzésének a miniszter tudomására jutásától számított 6 hónap, de legkésőbb a körülményektől számított 5 év eltelt.

A 13. § rögzíti, hogy azt, aki a bejelentéssel összefüggő kötelezettségét megszegi, ha a cselekménye bűncselekményt nem valósít meg, valamint e rendelet szerinti érvénytelenség fennállása mellett a miniszter – az eset összes körülményének vizsgálatával – a tranzakció értékének kétszereséig terjedő, *a)* természetes személy külföldi befektető esetén legalább 100 000 forintot meghaladó, *b)* jogi személy vagy egyéb szervezet külföldi befektető esetén legalább a tulajdonszerzéssel, a kötvény

tulajdonjogának megszerzésével, a haszonélvezeti jog megszerzésével, az üzemeltetési jog megszerzésével érintett stratégiai társaság legutolsó üzleti évében elért nettó árbevételének 1 százalékát meghaladó közigazgatási bírsággal sújthatja.

#### *6.4. A bejelentés alapján hozható miniszteri döntések*

Témánk szempontjából elsődlegesen az a kérdés bír jelentőséggel, hogy a Korm. rendeletben meghatározott jogügyletekre vonatkozó bejelentési kötelezettség teljesítése esetén a miniszter milyen döntést hozhat, és az hogyan hat a szóban forgó jogügyletekre.

A Korm. rendelet 9. § (1) bekezdése szerint a miniszter legkésőbb a bejelentés megérkezésétől számított 45 munkanapon – vagy a (2) bekezdés és (3) bekezdés szerinti esetben az ott meghatározott határidőn – belül, ha a 8. § (1) bekezdés *b)–e*) pontjában meghatározott körülmény

*a)* nem áll fenn, a bejelentés tudomásulvételét írásban visszaigazolja; vagy

*b)* fennáll, a tulajdonszerzést, a kötvény tulajdonjogának megszerzését, a haszonélvezeti jog megszerzését, az üzemeltetési jog megszerzését megtiltja (a továbbiakban együtt: tiltó döntés).

Ennek alapján tehát a miniszter kétféle döntést hozhat: vagy visszaigazolja a bejelentés tudomásulvételét (a 12. §-ban a jogügylet tudomásulvétele szerepel), vagy pedig megtiltja a tulajdonszerzést, illetve jogszerzést, vagyis tiltó döntést hoz.

A Korm. rendelet 8. §-a határozza meg azt, hogy a miniszter által lefolytatott eljárás keretében pontosan mit is kell megvizsgálni. Annak vizsgálata nem igényel különösebb magyarázatot, hogy a bejelentés megfelel-e az 5. §-ban rögzített feltételeknek. Az azonban kérdés lehet, hogy ha ennek során azt állapítják meg, hogy a bejelentés nem felel meg az 5. §-ban írt feltételeknek, akkor azt a 13. § alapján úgy kell-e tekinteni, hogy a bejelentésre kötelezett bejelentési kötelezettségét nem teljesítette. Ha igen, akkor ugyanis lehetőség van arra, hogy a miniszter bírságot szabjon ki.

Az eljárás során az érdemi vizsgálat azonban arra irányul, hogy a bejelentő által a tulajdonszerzés, a kötvény tulajdonjogának megszerzése, a haszonélvezeti jog megszerzése, az üzemeltetési jog megszerzése esetén fennáll-e Magyarország államérdekének, közbiztonságának, közrendjének sérelme vagy veszélyeztetése, illetve ezek bekövetkezésének lehetősége, különös tekintettel az alapvető társadalmi szükségletek ellátásának biztonságára, összhangban az Európai Unió Működéséről szóló szerződés 36. cikkével, 52. cikk (1) bekezdésével és 65. cikk (1) bekezdésével.

Vizsgálni kell emellett azt is, hogy a bejelentő közvetlenül vagy közvetve nem az Európai Unióhoz tartozó tagállam kormányának – beleértve az állami szerveket vagy a fegyveres erőket is – ellenőrzése alatt áll-e, akár tulajdonosi szerkezete, akár jelentős finanszírozása révén. Az egy további kérdés, hogy a magyar hatóságok ez utóbbit hogyan tudják megállapítani.

A 8. § (1) bekezdésének *d*) pontja alapján vizsgálni kell továbbá azt is, hogy a bejelentő az Európai Unió bármely tagállamában érintett volt-e biztonságot vagy közrendet veszélyeztető tevékenységben.

Végül pedig az *e*) pont szerint azt is vizsgálni kell, fennáll-e komoly kockázata annak, hogy a bejelentő bűncselekménynek minősülő tevékenységet fog folytatni. Az azonban szintén kérdéses, hogy egy miniszter előtt folyó közigazgatási eljárás keretében miként lehet azt megállapítani, hogy fennáll-e a komoly kockázata annak, hogy a bejelentő bűncselekményt fog folytatni.

### 6.5. A miniszteri döntés hatása a jogügyletekre

Tudomásulvétel esetén a létrejött jogügyletkez nem fűződik semmilyen speciális jogkövetkezmény, vagyis annak alapján teljesítésre kerülhet sor, illetve a társasági határozat végrehajtható. Tiltó döntés esetén azonban a Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése alapján a jogügylet érvénytelen (semmis) lesz. Az idézett bekezdés szerint ugyanis semmis az a szerződés, egyoldalú jognyilatkozat vagy a társaság határozata,

- a) amely e rendelet rendelkezéseibe ütközik; vagy
- b) amelyre vonatkozóan a miniszter tiltó döntést hozott.

A 18. § (2) bekezdése szerint azonban az (1) bekezdés *a*) pontja esetén a szerződés, egyoldalú jognyilatkozat vagy a társaság határozata a meghozatalának időpontjára visszamenő hatállyal érvényessé válik, ha a 12. § szerinti vizsgálat eredményeként a miniszter megállapítja, hogy a szerződés, egyoldalú jognyilatkozat vagy a társaság határozata meghozatalát nem tiltotta volna meg, ezáltal az érvénytelenség okát határozatával utólag kiküszöböli. A (3) bekezdés pedig ezt azzal egészíti ki, hogy az érvénytelenség okának utólagos kiküszöbölése esetén a felek úgy kötelesek eljárni, mintha a szerződés, az egyoldalú jognyilatkozat vagy a társaság határozata a meghozatalának időpontjától érvényes lett volna.

Az ilyen típusú, utólagos és visszamenőleges hatályú érvényessé válás – az érvénytelenségi hiba orvoslása (konvalidációja) – a polgári jogban meglehetősen ritka. A Ptk. 6:110. §-a ezt a lehetőséget a bíróság számára adja meg a szerződés érvényessé nyilvánítása formájában. A 6:111. §-a pedig arra ad lehetőséget, hogy a szerződés a felek akaratából váljon érvényessé, akár a jövőre nézve (*ex nunc*) is. A

Ptk. 6:94. §-a emellett az alakisági követelmény megsértése körében biztosít orvoslási lehetőséget annak kimondásával, hogy az alakiság megsértése miatt semmis szerződés a teljesítés elfogadásával a teljesített rész erejéig érvényessé válik.

A Korm. rendelet 18. § (2) bekezdése ebből a szempontból azért is speciális, mert ebben az esetben nem a felek akaratából, illetve nem a bíróság döntése alapján válik utólag érvényessé a jogügylet. Erre ugyanis a jogszabály rendelkezése – pontosabban a miniszter döntése (határozata) – alapján kerül sor. A 12. §-a szerinti vizsgálat eredményeként meghozott miniszteri határozat az a közigazgatási aktus, amely a jogügylet polgári jogi érvénytelenségét utólag kiküszöböli.

### *6.6. Az államot megillető elővásárlási jog*

A Korm. rendelet 9. § (4) bekezdése további jogkövetkezményként nevesíti az államot megillető elővásárlási jogot. Eszerint ugyanis, amennyiben a miniszter az (1) bekezdés szerinti ellenőrzés végén – ide nem értve a 10/A. § szerinti eljárásokat – tiltó döntést hoz, a magyar állam közvetlenül a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság vagy más kijelölt szervezet útján elővásárlási jogot gyakorolhat – az adott jogügyletben szereplő feltételekkel megegyező feltételekkel – az adott jogügylet tekintetében a tiltó döntés kézbesítését követő 90 napon belül.

Ez a rendelkezés már problematikusabb, mint az előző pontban írtak. Itt ugyanis arról van szó, hogy a miniszter tiltó döntést hozott, amelynek következtében a jogügylet semmis, az elővásárlási jog pedig ehhez a semmis jogügyletkezh kapcsolódik. Ez teljesen ellentétes a Ptk.-nak az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseivel. A Ptk. 6:221–6:223. §-ok alapján ugyanis az elővásárlási jog egy létező és érvényes szerződéshez kapcsolódóan illeti meg a jogosultat.

Ezzel kapcsolatban fontos megemlíteni, hogy vannak olyan külön jogszabályok, amelyek a Ptk.-nak ettől a dogmatikai alapelvétől eltérnek. Így például a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) alapján a föld eladása esetén a tulajdonosnak nem a vételi ajánlatot, hanem az általa a harmadik személy vevővel már megkötött adásvételi szerződést kell közölnie az elővásárlásra jogosultakkal. Ezt követően, ha az elővásárlásra jogosult sikerrel gyakorolja az elővásárlási jogát, a már megkötött adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe lép.<sup>47</sup>

<sup>47</sup> A Földforgalmi törvény 22. § (2) bekezdése szerint az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő

Ugyanezt a logikát követi a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény is. Ennek 9. § (10) bekezdése szerint az elővásárlási jog gyakorlása esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be. A Földforgalmi törvényhez hasonlóan a helyi önazonosság védelméről szóló törvény 9. § (11) bekezdése is kimondja továbbá, hogy több elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.<sup>48</sup>

A Korm. rendelet azonban sem a Ptk., sem pedig az említett külön törvények szabályozását nem követi. Egy harmadik megoldást rögzít, amely alapján az államot egy semmis jogügylethez kapcsolódóan illeti meg az elővásárlási jog.

További kérdéseket vet fel ugyanakkor, hogy a Korm. rendelet 9. § (4) bekezdése nem mondja ki kifejezetten, hogy az elővásárlási jog kizárólag adásvételi szerződésekhez<sup>49</sup> kapcsolódhat. Az azonban ennek hiányában is egyértelmű, hogy az elővásárlási jog kizárólag adásvételi szerződéshez kapcsolódóan gyakorolható. A Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésének *b)* pontjában írt tőkeemelés, a *c)* pontban írt átalakulás, egyesülés, szétválás, a *d)* pontban írt kötvénykibocsátás, valamint az *e)* pontban nevesített haszonélvezeti jog alapítása esetén fogalmilag kizárt elővásárlási jog gyakorlása. Ugyanez a helyzet a 9. § (4) bekezdésében írt használati és működtetési jog átengedése, valamint a biztosítékba adás esetén is.

Tovább bonyolítja a helyzetet a Korm. rendelet 10/A. §-a. Ennek alapján ugyanis nem feltétele az államot megillető elővásárlási jog gyakorlásának a tiltó miniszteri döntés. Itt tehát az elővásárlási jog egy létező és érvényes jogügylethez kapcsolódik.

---

helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.

<sup>48</sup> Ez lényegesen eltér a Ptk. 6:222. § (5) bekezdésében írt jogkövetkezményektől. Eszerint ugyanis, ha ugyanazon dologra nézve több személyt azonos rangsorban illet meg elővásárlási jog, és közülük többen tesznek elfogadó nyilatkozatot, a tulajdonos késedelem nélkül köteles erről a jogosultakat tájékoztatni, akik a tájékoztatás hatályossá válásától számított nyolc napon belül elfogadó nyilatkozatukat visszavonhatják. E határidő leteltekor az adásvételi szerződés a hatályos elfogadó nyilatkozatot tett jogosultakkal jön létre. Az elfogadó nyilatkozatot tett jogosultak egymás közötti érdekeltségük arányában szereznek közös tulajdont. Ha az elfogadó nyilatkozatot tett jogosultak érdekeltségének aránya nem állapítható meg, a jogosultak egyenlő arányban szereznek tulajdoni hányadot a dologon. A Ptk.-nak ezt a rendelkezését – amely alapjaiban tér el a korábbi jogi szabályozástól és joggyakorlattól – érdemes lenne újragondolni. Erről lásd BODZÁSI BALÁZS: Az elővásárlási joghoz kapcsolódó elméleti és gyakorlati kérdések. *Magyar Jog*, 2025. (3), 139–153., 149–150.

<sup>49</sup> A Korm. rendelet 10/A. § (1) bekezdésében az „adásvételi jogügylet” kifejezés szerepel.

A 10/A. § (1) bekezdése szerint, amennyiben a 3. § (1) bekezdés *a*) pontja szerinti, valamint a 3. § (2) és (3) bekezdésében foglalt eredménnyel járó adásvételi jogügylet az 1. mellékletben foglalt táblázat 21. sorában meghatározott ágazaton belül a 35.12 Villamosenergia-termelés megújuló forrásból TEÁOR'25 kódú – fő vagy további tevékenységi körként – bejegyzett, naperőműre vonatkozó tevékenységgel rendelkező stratégiai társaság tekintetében jött létre, a jogügylet tudomásulvétele iránti bejelentés elbírálására a (2)–(8) bekezdésben foglalt rendelkezéseket is alkalmazni kell. A (2) bekezdés pedig kimondja, hogy az (1) bekezdés szerinti jogügyletek tekintetében a magyar államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, amelyet a (4) bekezdés szerinti tájékoztatás bejelentő részére történő megküldésének napjától számított 60 munkanapos jogvesztő határidőn belül a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság útján gyakorol.

A 10/A. § (7) bekezdése ezt azzal egészíti ki, hogy amennyiben a miniszterhez az elővásárlási jog gyakorlására irányuló javaslat érkezik, a miniszter a jogügylet tudomásulvétele iránti bejelentéssel összefüggő eljárását megszünteti arra való kifejezett hivatkozással, hogy az energiapolitikáért felelős miniszter álláspontja szerint indokolt az elővásárlási jog gyakorlása.

A 10/A. § normaszövege egyrészt azért precízebb, mint a 9. § (4) bekezdése, mert érvényes szerződéshez köti az elővásárlási jog gyakorlását, másrészt pedig azért, mert kifejezetten kimondja, hogy az elővásárlási jog adásvételi szerződések esetén illeti meg az államot.

További különbségként érdemes azt is kiemelni, hogy a Korm. rendelet 9. § (4) bekezdése az elővásárlási jog gyakorlására 90 napot biztosít (a tiltó döntés kézbesítését követően), a 10/A. § (2) bekezdése azonban 60 munkanapot (és nem napot!). Ez a 60 munkanapos határidő a normaszöveg szerint jogvesztő. A 9. § (4) bekezdése azonban a 90 napos határidőhöz kapcsolódóan nem mondja ki annak jogvesztő jellegét. Ebből pedig arra következtethetünk, hogy a 90 napos határidő elévülési jellegű.<sup>50</sup>

Összegzésként megállapítható tehát, hogy a Korm. rendelet alapján két esetben illeti meg az államot elővásárlási jog:

*a*) a 9. § (4) bekezdése alapján, amennyiben a miniszter a bejelentést követően indult eljárásában tiltó döntést hoz (semmis jogügyletekhez kapcsolódóan és nincs külön nevesítve az adásvételi szerződés); valamint

<sup>50</sup> A Ptk. 6:21. § (1) bekezdése alapján, ha a határidő nem jogvesztő, arra az elévülés szabályait kell alkalmazni.

b) a 10/A. § (1) bekezdésében meghatározott, naperőműre vonatkozó tevékenységgel rendelkező stratégiai társaság tekintetében létrejövő adásvételi szerződés esetén, amikor azonban nem feltétel, hogy a miniszter tiltó döntést hozzon.

### 6.7. Részösszefoglalás

Az 561/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet alapján az állam jelentős mértékben beavatkozik a stratégiai minősített társaságok működésébe. Ez az állami beavatkozás egyrészt abban ölt testet, hogy a stratégiai társaságok a Korm. rendeletben meghatározott jogügyleteiket be kell, hogy jelentsék az illetékes miniszternek. A bejelentést követően egy közigazgatási eljárás indul, amelynek keretében a miniszter a Korm. rendelet 8. § (1) bekezdésében meghatározott körülmények fennállását vizsgálja. Ha egyik körülmény sem áll fenn, a miniszter döntésében a bejelentés tudomásulvételét igazolja vissza írásban.

Ha azonban az eljárás során azt állapítják meg, hogy a 8. § (1) bekezdésének b)–e) pontjaiban meghatározott bármely körülmény fennáll, a miniszter tiltó döntést hoz. Ebben döntésében a miniszter a stratégiai társaságban történő tulajdonoszerzést, kötvény tulajdonjogának megszerzését, haszonélvezeti jog megszerzését, illetve üzemeltetési jog megszerzését megtiltja. Ezzel kapcsolatban ismételtén a 8. § (1) bekezdés e) pontját emelnénk ki, amely annak vizsgálatát írja elő a miniszter számára, hogy fennáll-e komoly kockázata annak, hogy a bejelentő bűncselekménynek minősülő tevékenységet fog folytatni.

A Korm. rendelet 18. § (1) bekezdésének b) pontja alapján semmis az a szerződés, egyoldalú jognyilatkozat vagy a társaság határozata, amelyre vonatkozóan a miniszter tiltó döntést hozott. A 13. § (1) bekezdése ezt azzal egészíti ki, hogy azt, aki a bejelentéssel összefüggő kötelezettségét megszegi, ha a cselekménye bűncselekményt nem valósít meg, valamint e rendelet szerinti érvénytelenség fennállása mellett a miniszter – az eset összes körülményének vizsgálatával – a tranzakció értékének kétszereséig terjedő közigazgatási bírsággal sújthatja.

A miniszter közigazgatási határozatnak minősülő döntése alapján tehát a magánjogi jogügyletek semmisnek, érvénytelennek minősülhetnek, amelyekhez további szankcióként kapcsolódhat a közigazgatási bírság.

A tiltó döntéssel érintett jogügyletek érvénytelensége mellett a Korm. rendelet egy további polgári jogi jogkövetkezményt is meghatároz: a szóban forgó adásvételi szerződésekhez két esetben az államot megillető elővásárlási jog is kapcsolódik.

Végül ezzel összefüggésben a Korm. rendelet 11. § (1) bekezdésére is utalunk. Eszerint ugyanis a bejelentő a tiltó döntést az eljárás lényeges szabályainak megsértése miatt, valamint a 10. § szerinti minősítéssel összefüggésben közigazgatási

nemperes eljárásban megtámadhatja. Az eljárásra a Fővárosi Törvényszék kizárólagosan illetékes. Ez a rendelkezés témánk szempontjából azért is lényeges, mert ha ezen jogorvoslati eljárás keretében a bíróság a jogsértést megállapítja, a határozatot hatályon kívül helyezi, és a minisztert új eljárásra kötelezi.

Kérdés, hogy a miniszter új határozat hozatalára való kötelezése miként hat az érintett jogügyletekre? Ha a bíróság a tiltó miniszteri döntést hatályon kívül helyezi, akkor a szóban forgó jogügyleteknek a Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés szerinti érvénytelensége megszűnik. A tiltó döntés – mint az érvénytelenség oka – ugyanis hatályon kívül lett helyezve. Ha azonban a miniszter újabb tiltó döntést hoz, akkor az érintett jogügyletek ismét érvénytelenné válnak.

Ez a fajta ismételt érvénytelenné válás azonban a polgári jog alapján nehezen kezelhető. DARÁZS LÉNÁRD az „érvényessé válás” törvényi elismerése mellett érvelő tanulmányában kiemeli, hogy az egyszer már bekövetkezett érvénytelenség esetén az érvénytelenség főszabály szerint fennmarad. „Mivel a később bekövetkezett körülmények alapvetően irrelevánsak az érvénytelenség szempontjából, ebből logikusan következik, hogy az érvénytelen szerződés »menthetetlennek« lászik a polgári jog számára.” Az érvénytelenségből így egyrészt a teljesítés és a bírósági kikényszeríthetőség hiánya, másrészt a jogkövetkezmények adódnak, de az egyszer már érvénytelenné vált szerződés magától nem tud újra érvényessé válni az érvénytelenségi szabályok szerződéskötéshez kapcsoltága miatt.<sup>51</sup>

További kérdések merülnek fel abban az esetben, ha az utóbb a bíróság által hatályon kívül helyezett, tiltó miniszteri döntést követően – a Korm. rendelet 9. § (4) bekezdése alapján – az állam az elővásárlási jogát gyakorolta. Hogyan hat az elővásárlási jog gyakorlására – az annak alapján történt állami tulajdonszerzésre –, ha a hatályon kívül helyezett miniszteri határozat után lefolytatott újabb eljárásban a miniszter ismét tiltó döntést hoz? Álláspontunk szerint a megismételt eljárás és az annak alapján hozott újabb döntés az elővásárlási jog gyakorlására, az annak alapján történt tulajdonszerzésre nem hat ki. Nehezen kezelhető helyzetet eredményezne ugyanis az, ha a tiltó döntés bírósági hatályon kívül helyezése után az elővásárlási jog gyakorlását is meg nem történtnek kellene tekinteni, amelyek következtében a tulajdonjog visszaszállna a stratégiai társaságra, majd egy újabb tiltó döntés következtében az állam ismét gyakorolná az elővásárlási jogát. A Korm.

<sup>51</sup> DARÁZS LÉNÁRD: Az „érvényessé válás” jogintézményének szükségességéről a polgári jogban. *Magyar Jog*, 2009. (8), 449–458., 450. DARÁZS az érvénytelenségi ok utólagos elhárulásának lehetőségével indokolja az érvényessé válás elismerésének a szükségességét, amelyre a Ptk. 6:111. §-ában sor is került. A fenti Korm. rendelet alapján azonban többről van szó: az érvénytelen jogügylet ugyanis először a Korm. rendelet 11. § (3) bekezdése alapján hozott hatályon kívül helyező bírósági határozat következtében érvényessé válik, majd az újabb tiltó miniszteri döntés következtében ismét érvénytelen lesz. Ezt a helyzetet nehezebb kezelni, mint azt, amelyről DARÁZS ír.

rendelet ezért nem is mondja azt ki, hogy a tiltó döntés bírósági hatályon kívül helyezése bármilyen módon is érintené az elővásárlási jog gyakorlását, illetve az annak alapján korábban már bekövetkezett tulajdonátszállást.

## **7. Egy növekvő jelentőségű új terület: a hulladékokra vonatkozó szabályozás**

Közjog és magánjog kapcsolódásának végül egy olyan esetkörét mutatnánk be, amelynek a jelentősége a következő években valószínűleg jelentősen növekedni fog. Ez a hulladékokra vonatkozó szabályozás, amelynek alapja a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény (a továbbiakban: Ht.), továbbá annak uniós jogi háttere. Emellett csak utalunk arra, hogy a hulladékszabályozás a tulajdonjog és birtok szempontjából is egy új, speciális jogterület.<sup>52</sup>

### *7.1. A hulladék jogellenes elhelyezésével, illetve elhagyásával kapcsolatos szabályok*

A Ht. alapján hulladéktól a Ht. 31. §-ban meghatározottakra figyelemmel, csak kijelölt vagy arra fenntartott helyen, a környezet veszélyeztetését kizáró módon lehet megválni. Nem mentesül a hulladék birtokosára, illetve tulajdonosára vonatkozó szabályok alól az, aki a birtokában, illetve a tulajdonában lévő hulladéktól nem az e törvényben meghatározott kötelezettségek teljesítésével válik meg. Az ingatlan tulajdonosát felelősség terheli az illegális hulladéklerakás vagy elhagyás megelőzéséért [Ht. 61. § (1) bekezdés].

Az ingatlanon más által, az ingatlantulajdonos hozzájárulása nélkül, ellenőrizetlen körülmények között elhelyezett vagy elhagyott hulladék elszállításának és kezelésének kötelezettsége (a továbbiakban: elhagyott hulladék felszámolása) a hulladék tulajdonosát vagy korábbi birtokosát terheli [Ht. 61. § (2) bekezdés]. Ha a (2) bekezdés szerinti tulajdonos vagy a korábbi birtokos ismeretlen, az elhagyott hulladék felszámolásának kötelezettsége – ellenkező bizonyításig – azt az ingatlantulajdonost terheli, akinek az ingatlanán a hulladékot elhelyezték vagy elhagyták. Az ingatlan tulajdonosa mentesül a felelősség alól, ha megtett minden tőle elvárható intézkedést, hogy a hulladék elhelyezését vagy elhagyását megakadályoz-

<sup>52</sup> Ezt a kérdést is érinti BÁNDI GYULA a hulladékokkal kapcsolatos uniós jogesetek bemutatásakor. Lásd BÁNDI GYULA: Az európai környezetjog kihívásai, akkor (2004) és most (2024). In: BODZÁSI BALÁZS (szerk.): *Jogászegyleti Értekezések 2024. Az európai jog hatása a magyar jogra*. Magyar Jogász Egylet, Budapest, 2024. 42–47.

za, és a hulladékgyűjtési hatóság eljárása során bizonyítja a hulladék korábbi birtokosának vagy az ingatlan tényleges használójának személyét.

A Ht. 61. § (4) bekezdése szerint az elhagyott hulladék felszámolására a kötelezett a kötelezést megállapító közigazgatási hatósági döntésben foglalt határidőn belül gondoskodik a hulladék ingatlanról történő elszállításáról, és a hulladéknak a megfelelő hulladékkezelési helyre történő elszállítása tényét a hulladékgyűjtési hatóság ingatlan fekvése szerint illetékes szervénél az átvevő által a miniszter rendeletében meghatározott teljes bizonyító erejű magánokiratokkal vagy a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerinti szállítási lappal, illetve bizonylattal igazolja.

### 7.2. Hatósági döntésen alapuló jelzálogjog

Új rendelkezésként a Ht. 61. § (24) bekezdése<sup>53</sup> kimondja, hogy a (4) bekezdésben, és a 12. § (1) bekezdésében foglaltak megsértése esetén a hulladékgyűjtési hatóság a magyar állam javára a követelés és kamatai összegéig jelzáloggal terheli meg a hulladék jogellenes elhelyezője, elhagyója tulajdonában lévő ingatlant, ennek hiányában a (3) bekezdésben meghatározott ingatlant. Az ingatlanügyi hatóság a hulladékgyűjtési hatóság felhívására a jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba soron kívül bejegyzi.

A Ht. 61. § (24) bekezdése szerinti jelzálogjog a hulladékgyűjtési hatóság felhívása (döntése) alapján, az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel jön létre a magyar állam javára. Tárgya a hulladék jogellenes elhelyezője, illetve elhagyója tulajdonában lévő ingatlan.

A Ptk. nem rendelkezik külön a bírósági vagy hatósági határozattal (döntéssel) létrejövő zálogjogokról.<sup>54</sup> Jogirodalmi álláspont szerint azonban a hatósági határozat alapján létrejövő zálogjogok is valójában törvényen alapulnak.<sup>55</sup>

Ebből következően a hatósági határozattal (döntéssel) létrejövő zálogjogokra is irányadónak kell tekinteni a Ptk. 5:92. §-át. Eszerint a zálogszerződést pótolja a jogszabály olyan rendelkezése, amely alapján valamely követelés jogosultját zálogjog illeti meg. A feleknek ennek alapján a törvényes zálogjog – és így a hatósági döntéssel létrejövő zálogjog – eseteiben zálogszerződést ugyan nem kell kötniük, de a zálogjog nyilvánosságát (és így dologi hatályát) biztosító többletcselekményre

<sup>53</sup> Megállapította a 2025. évi LXVII. törvény 106. §-a. Hatályos 2025. július 1-jétől.

<sup>54</sup> Az 1959-es Ptk. 254. § (1) bekezdése kimondta, hogy zálogjog szerződés, jogszabály vagy bírósági határozat és – ha jogszabály így rendelkezik – hatósági döntés alapján keletkezhet.

<sup>55</sup> GÁRDOS ISTVÁN: A zálogjog. In: VÉKÁS LAJOS – GÁRDOS PÉTER (szerk.): *Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz. 1. kötet.* Wolters Kluwer, Budapest, 2014. 1081.

szükség van ahhoz, hogy a zálogjog létrejöhesse. Ez kézizálogjog esetén a birtokátruházás, jelzálogjog esetén pedig a megfelelő nyilvántartásba való bejegyzés.<sup>56</sup>

A törvényes zálogjogokhoz kapcsolódóan felmerülhet továbbá az a kérdés, hogy esetükben van-e lehetőség a kielégítési jog bírósági végrehajtáson kívüli gyakorlására. Mivel ezt jogszabályi rendelkezés nem zárja ki, ezért ennek lehetőségét el kell ismerni. Ennek alapján a törvényes zálogjog jogosultja is dönthet úgy, hogy kielégítési jogát a Ptk. 5:127. §-ában írtak szerint – bírósági végrehajtáson kívül – gyakorolja. Ennek korlátját csak a Ptk. 5:128. §-a képezi, amely korlátozza ezt a lehetőséget abban az esetben, ha a zálogkötelezett fogyasztó. Fogyasztóval szemben a kielégítési jog bírósági végrehajtáson kívül az 5:128. § c) pontja szerint csak akkor gyakorolható, ha a felek a kielégítési jog megnyílása után a zálogtárgy zálogjogosult által történő értékesítésének módjában írásban megállapodnak. Ebből az is következik, hogy a felek abban nem állapodhatnak meg, hogy a zálogtárgy tulajdonjogát a zálogjogosult szerzi meg.

## 8. Összefoglalás

Közjog és magánjog valójában a polgári társadalmak kialakulása, a rendi-feudális jogrendszer megszűnése óta vegyül egymással. Ezzel egyidejűleg a magánjog (a polgári jog) is jelentős változáson ment keresztül a jogrendszeren belül, amely szoros összefüggésben áll az állam szerepének a változásával. A változás a magánjog alapvető intézményeit is érintette és átformálta. Mindezekre tekintettel HARMATHY ATTILA az egyes jogintézmények (például tulajdon, szerződés, kártérítés) vizsgálata során az egy jogágra épített vizsgálat helyett a más jogágakba tartozó elemek figyelembevételének a fontosságára hívja fel a figyelmet.<sup>57</sup>

Ezek a tendenciák a jövőben is folytatódni fognak. A gazdasági, társadalmi, technikai-technológiai változások nyomán a közjogi elemek egyre inkább bekelelődnek a magánjogi szabályozásba, mely változás a magánjog hagyományos intézményeit is közvetlenül érinti. Elegendő ezzel kapcsolatban az írásbeliséget, az írásbeli jognyilatkozatokat érintő, azok megtételének a módjára vonatkozó új tendenciákra utalni. A digitális eszközök útján tett közlések, elektronikus vagy

<sup>56</sup> A Ptk. alapján a birtokátruházás és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési engedély is jogügyleti jellegűek. Mindkettő dologi jogi ügyletnek minősül, amelyek kauzálisak, vagyis jogcímhez kötöttek. Ingóknál a birtokátruházásra, ingatlanoknál pedig a bejegyzési engedélyre is szükség van – a kötelmi elkötelező szerződés mellett – ahhoz, hogy a tulajdonjog átruházással átszálljon. Ez a tulajdonátruházás jogcímes-tradíciós rendszeréből következik, amelyet a Ptk. 5:38. §-a is tükröz. A dologi jogi ügyletről részletesebben lásd VÉKÁS LAJOS: *Fejezetek a magyar magánjogtudomány történetéből*. ORAC, Budapest, 2022. 40–50.

<sup>57</sup> HARMATHY: i. m. 775.

biometrikus aláírással ellátott jognyilatkozatok elkerülhetetlenné teszik a jognyilatkozatok megtételének módjára vonatkozó hagyományos polgári jogi szabályok felülvizsgálatát. MENYHÁRD ATTILA ezzel kapcsolatban azt emeli ki, hogy számolnunk kell azzal, hogy a jognyilatkozatok alakításának a jelenlegi rendszere, vagyis a szóbeli, a ráutaló magatartással tett és az írásbeli jognyilatkozatok közötti különbségtételre épülő rendszer nem tartható fenn. Ebbe a rendszerbe ugyanis nem tudjuk behelyezni a digitális közlési formákat.<sup>58</sup>

A jogági keveredés, az új, vegyes jellegű joganyag kialakulása során sem árt azonban figyelemmel lenni a hagyományos magánjogi dogmatikára.

### Felhasznált irodalom

- ALMÁSI ANTAL: *A háború hatása a magánjogra*. Franklin Társulat Nyomdája, Budapest, 1917.
- AUER ÁDÁM: *A jogszabályba ütköző szerződések semmis(s)ége. A tilos szerződés az érvénytelenségi okok hálózatában*. HUN-REN TK Jogtudományi Intézet, Budapest, 2024.
- BÁN DÁNIEL: A világháború hatása a tartós szerződéses jogviszonyokra. In: BODZÁSI BALÁZS – CSEHI ZOLTÁN (szerk.): *A COVID-19 és a gazdasági jog. A koronavírus-járvány és a rendkívüli jogrend hatása a magyar gazdasági jogi szabályozásra*. Magyar Jogász Egylet, Budapest, 2023.
- BÁNDI GYULA: Az európai környezetjog kihívásai, akkor (2004) és most (2024). In: BODZÁSI BALÁZS (szerk.): *Jogászegyleti Értekezések 2024. Az európai jog hatása a magyar jogra*. Magyar Jogász Egylet, Budapest, 2024.
- BODZÁSI BALÁZS: Az elővásárlási joghoz kapcsolódó elméleti és gyakorlati kérdések. *Magyar Jog*, 2025. (3), 139–153.
- DARÁZS LÉNÁRD: Az „érvényessé válás” jogintézményének szükségességéről a polgári jogban. *Magyar Jog*, 2009. (8), 449–458.
- FÖLDI ANDRÁS – JAKAB ANDRÁS: Magánjog. In: JAKAB ANDRÁS – KÖNCZÖL MIKLÓS – MENYHÁRD ATTILA – SÜLYOK GÁBOR (szerk.): *Internetes Jogtudományi Enciklopédia*. (A magánjog általános része rovat, rovatszerkesztő: Földi András) <http://ijoten.hu/szocikk/maganjog> (2024)
- FUGLINSZKY ÁDÁM: *Kártérítési jog*. HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2015.
- GÁRDOS ISTVÁN: A zálogjog. In: VÉKÁS LAJOS – GÁRDOS PÉTER (szerk.): *Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz. 1. kötet*. Wolters Kluwer, Budapest, 2014.

<sup>58</sup> MENYHÁRD ATTILA: Az írásbeliségről. In: RÁK VIKTOR (szerk.): *Ünnepi tanulmányok Anka Tibor 70. születésnapja alkalmából*. Közjegyzői Akadémia Kiadó, Budapest, 2023. 134., [https://mkk.hu/wp-content/uploads/2024/07/Unnepi-tanulmanyok-Anka-tibor-szulesnapja-alkalmabol\\_Anka\\_70\\_.pdf](https://mkk.hu/wp-content/uploads/2024/07/Unnepi-tanulmanyok-Anka-tibor-szulesnapja-alkalmabol_Anka_70_.pdf)

- HARMATHY ATTILA: Állam és polgári jog. In: MENYHÁRD ATTILA – VARGA ISTVÁN (szerk.): *350 éves az Eötvös Loránd Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kara. A jubileumi év konferenciasorozatának tanulmányai. II. kötet.* ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 2018.
- LÁBADY TAMÁS: *A magánjog általános tana.* 2. kiadás. Szent István Társulat, Budapest, 2019.
- LAJER ZSOLT: Az EU tagság hatása a magyar bankjogra. In: BODZÁSI BALÁZS (szerk.): *Jogászegyleti Értekezések 2024. Az európai jog hatása a magyar jogra.* Magyar Jogász Egylet, Budapest, 2024.
- LESZKOVEN LÁSZLÓ: *Szerződésesség a polgári jogban.* Wolters Kluwer, Budapest, 2016.
- MENYHÁRD ATTILA: *A szerződés akarathibák miatti érvénytelensége.* ELTE Állam- és Jogtudományi Kar, Budapest, 2000. (A Szladits Szeminárium Kiadványai 1.)
- MENYHÁRD ATTILA: Az írásbeliségről. In: RÁK VIKTOR (szerk.): *Ünnepi tanulmányok Anka Tibor 70. születésnapja alkalmából.* Közjegyzői Akadémia Kiadó, Budapest, 2023. 134., [https://mokk.hu/wp-content/uploads/2024/07/Unnepi-tanulmányok-Anka-tibor-szulesnapja-alkalmabol\\_Anka\\_70\\_.pdf](https://mokk.hu/wp-content/uploads/2024/07/Unnepi-tanulmányok-Anka-tibor-szulesnapja-alkalmabol_Anka_70_.pdf)
- MENYHÁRD ATTILA: Közjog és magánjog határaitól. In: FALUDI GÁBOR (szerk.): *Liber Amicorum – Ünnepi dolgozatok Gyertyánfy Péter tiszteletére.* ELTE Állam- és Jogtudományi Kar, Polgári Jogi Tanszék, Budapest, 2008.
- MENYHÁRD ATTILA: Közjogi vagy magánjogi állam? In: MENYHÁRD ATTILA – VARGA ISTVÁN (szerk.): *350 éves az Eötvös Loránd Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kara. A jubileumi év konferenciasorozatának tanulmányai. II. kötet.* ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 2018.
- SIKLÓSI IVÁN: *A nemlétező, érvénytelen és hatálytalan jogügyletek elméleti és dogmatikai kérdései a római jogban és a modern jogokban.* ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 2014.
- SZLADITS KÁROLY: A magánjog fogalma, fejlődése és tudománya. In: SZLADITS KÁROLY (szerk.): *A magyar magánjog. Első kötet. Általános rész. Személyi jog.* Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1941.
- TÓKEY BALÁZS: *A szerződések hatásai harmadik személyekre. A harmadik személyek érdekeinek megfelelő és az azokat sértő szerződések.* Wolters Kluwer, Budapest, 2020.
- VÉKÁS LAJOS: *Fejezetek a magyar magánjogtudomány történetéből.* ORAC, Budapest, 2022.
- VÉKÁS LAJOS: *Szerződési jog. Általános rész.* ORAC, Budapest, 2024.

### *Abstract*

#### THE INTERSECTION OF PUBLIC AND PRIVATE LAW IN PRACTICE

*The paper employs practical illustrations to elucidate the issues that emerge when public law and private law norms intersect and intertwine. In certain cases, this intersection gives rise to conflicts within the legal system that can only be resolved through careful interpretation and application of the law. The paper devotes a sepa-*

*rate section to the analysis of issues of legal unlawfulness. This is partly because the absence of legal unlawfulness under public law and administrative law does not in itself make the damage lawful under civil law. Contracts subject to official approval constitute a special case. Within this paradigm, the absence of official approval in the context of agricultural land merits discrete examination. The study discusses the approval of contracts concluded by local governments by the Government, and the issues that arise in the process. A separate section of the text discusses issues arising from ministerial approval or prohibition of legal transactions by strategic companies. Finally, the study examines issues related to mortgage rights based on official decisions through a new legislative amendment.*

**Keywords:** *right of first refusal; conflict between legal branches; illegality between legal branches; acquisition in good faith; deposit; invalidity; official approval; impossibility; contract for impossible performance; legal transactions concluded by strategic companies; statutory lien/mortgage*