

Joó László Ádám

A kár fogalmának meghatározása az 1940-ben visszatért országrészek kárenyhítési eljárásaiban

Absztrakt

A második bécsi döntés révén visszatért területek lakosságában méltányolható igény keletkezett a román fennhatóság idején őket ért sérelmek orvoslására. A kormány ezt szem előtt tartva alkotta meg az 1440/1941. M. E. számú rendeletet, amelynek 7. §-a méltányos kárenyhítés megítélését tette lehetővé azok számára, akik az értékviszonyok rendezetlensége miatt a valóságos értékük alatt tudták eladni ingatlanaikat, vagy elvesztették azokat. A kár fogalmának meghatározásában jelentős eltérések mutatkoztak az egyes bíróságok között, amelyeket először az érintett négy ítélőtábla értekezlete, majd a kormány kiegészítő és értelmező rendeletei próbáltak feloldani. A gyakorló jogászok számos tanulmányban tették közzé a rendelet értelmezésével kapcsolatos nézeteiket, ezzel segítve a jogalkalmazást. Minden nehézség ellenére kijelenthető, hogy a rendelet megalkotása szükséges volt, és a hasonló esetekhez mintaként szolgál az alkalmazása.

Definition of the Concept of Damage in Proceedings of Compensation in the Territories Returned in 1940

Abstract

A fair demand arose on the side of the people who lived in the territories returned to Hungary through the Second Vienna Award to get redress after the grievances they had had during the period of the Romanian supremacy. With that in mind, the Hungarian Government adopted Decree 1440 of 1941, the paragraph 7 of which allowed to award fair compensation for persons who lost their real properties or could only sell them at a loss due to the fluctuation of the sale value. Significant discrepancies were shown among the courts regarding the concept of this type of damage. At first the conference of the concerned four courts of appeal, subsequently the complementary and interpretive decrees of the Government tried to solve the



https://doi.org/10.36250/01111_07

problem. Legal practitioners published their opinions concerning the interpretation of the decrees in several essays, in order to support the adjudication. In spite of all difficulties it is ascertainable that the adoption of Decree 1440 of 1941 was necessary, and its application serves as a sample for similar cases.

1. Bevezetés

Az 1940. augusztus 30-án kihirdetett második bécsi döntés visszajuttatta Magyarországnak Erdély északi részét, valamint a tőle nyugatra és északra fekvő romániai területeket, összesen több mint 43 000 km²-t. Az országgyűlés a román uralom alól felszabadult keleti és erdélyi országrésznek a Magyar Szent Koronához visszacsatolásáról és az országgal egyesítéséről szóló 1940. évi XXVI. törvénycikkben (3. §) felhatalmazta a kormányt arra, hogy megtehesse mindazokat az intézkedéseket, amelyek a visszacsatolt terület egész jogrendszerének az ország fennálló jogrendszerébe való beillesztése végett szükségesek. A magánjogi joganyagot hatálybaléptető jelentősebb rendeletek közé tartozott, és e tekintetben elsőnek számított a m. kir. minisztérium 1440/1941. M. E. számú rendelete (a továbbiakban: alaprendelet), amely a román uralom alól felszabadult keleti és erdélyi országrészekre terjesztette ki az ingatlanokra vonatkozó magánjogi jogszabályok, így többek között az osztatlan közös legelőkre, a vitézi telekre és a társasháztulajdonra vonatkozó törvények és rendeletek hatályát. A kormány célja nemcsak a joganyag kiterjesztése volt, hanem a huszonkét év alatt végbement ingatlan-elidegenítésekből az értékviszonyok rendezetlensége folytán eredt károsodások részbeni orvoslása is, így az alaprendelet 7. §-a lehetővé tette polgári peres és nemperes eljárások megindítását kárenyhítés megítélése végett, míg a 6. § alapján *in integrum restitutiót* lehetett követelni.¹

¹ Nem értek egyet Tóth-Bartos Andrásal abban, hogy az alaprendelet 7. (és e tanulmányban nem tárgyalt 6.) szakasza a román földreform (agrárreform) során végrehajtott kisajátítások orvoslását szolgálta volna. Az alaprendelet után alig másfél hónappal kiadott 2780/1941. M. E. sz. rendelet 1. §-a szerint sem per útján, sem nemperes eljárás útján nem lehetett érvényesíteni azt a kárt, amelyet a román földbirtok-politikai jogszabályok (agrárreform) alapján kisajátított ingatlan volt tulajdonosa vagy annak jogutóda a kisajátítás következtében szenvedett. A megindított eljárást a költségek kölcsönös megszüntetése mellett meg kellett szüntetni (3. §). A földreform felülvizsgálatát a kormány gondos előkészítés után akarta elvégezni, aminek politikai okai is voltak. Tóth-Bartos András: Birtokpolitika Észak-Erdélyben, 1940–1944. *Korall Társadalomtörténeti Folyóirat*, 13. (2012), 47. 101–125; Benkő Levente: Magyar nemzetiségi politika Észak-Erdélyben (1940–1944). *Pro Minoritate*, (2002), ősz. 27–30. A 6. szakasz alkalmazására nézve lásd Jóó László Ádám: Kényszer vagy fenyegetés alatt. Különleges telekkönyvi törlési perek a második bécsi döntés után. *Iustum Aequum Salutare*, 19. (2023), 1. 109–126.

Nem szolgálhatott mintaként a hasonló céllal alkotott, a Felvidék déli részén hatályos 3730/1939. M. E. számú rendelet, sem a Kárpátalja vonatkozásában kiadott 6050/1939. M. E. számú rendelet, amelyek nem tartalmaztak kárenyhítéssel kapcsolatos rendelkezéseket, ennél fogva kezdetben sem a bírói gyakorlatból, sem a szakirodalomból nem meríthettek a keleti és erdélyi országrészek bíróságai. A következő évben bocsátotta ki a kormány a 2810/1942. M. E. számú rendeletet a Délvidékre kiterjedő hatállyal, amelynek 25. és azt követő szakaszai az alaprendelet 7. §-ára épültek, az addigi tapasztalatokat felhasználva.²

Az alaprendelet nemcsak számos eljárás megindítását eredményezte, hanem a jogászok heves vitáját is, amely a kor jogi témájú folyóirataiban követhető végig. Számos részletszabály, amelyet nem tartalmaztak a rendeletek, a bírósági határozatokban kristályosodott ki, akár a kir. Kúria előtti eljárásban.³ A visszatért országrészek 1940-ben újjászervezett bíróságainak dokumentumai, habár az érintett romániai levéltárak fondjegyzékei szerint részben fennmaradtak, a Nemzeti Levéltárakról szóló 16/1996. számú román törvény 6. számú melléklete alapján – a többi bírósági irathoz hasonlóan – keletkezésüktől számított kilencven évig nem kutathatók. Kivételt képez a máramaroszi kir. törvényszék, amely 1941. április 1-jétől a debreceni kir. ítélőtábla kerületéhez tartozott, így csekély mennyiségű iratát a Magyar Nemzeti Levéltár Hajdú-Bihar Vármegyei Levéltára őrzi, de kárenyhítési ügy nem található közöttük. Mindezekből következően e tanulmányom primer forrásait főként a Magyar Nemzeti Levéltár Országos Levéltárában leltem fel, a kir. Kúria kárenyhítési ügyei között. Elsősorban arra fordítottam figyelmet, hogy a bíróságok hogyan határozták meg a kár fogalmát, és a bírói gyakorlat mennyiben járult hozzá az alaprendelet és a további rendeletek kiegészítéséhez. Jelen tanulmányomban az elsődleges forrásnak tekintett jogforrások és bírósági határozatok mellett a szakirodalomra támaszkodva szeretnék valós képet adni a különleges, kárenyhítési eljárásokról, nyolc évtized távlatából.

² Az eltérő szabályozás okait tárgyalja: Ruzshti Károly: Az „érték” és „forgalmi ár” viszonya az erdélyi ingatlanok elidegenítéséből származó kárenyhítési követelések elbírálásánál. *Erdélyi Jogélet*, 1. (1942), 6. 113–120.

³ Joó László Ádám: Egy rendelet – több ezer eljárás. In Karlovitz János Tibor (szerk.): *Jogok és lehe-tőségek a társadalomban*. Komárno, International Research Institute s.r.o., 2020. 48–56.

2. Alapvető rendelkezések

A 7. § lehetővé tette, hogy az, aki ingatlanát 1918. október 28. és 1940. szeptember 15. között *a)* árverés vagy más hatósági intézkedés (határozat) folytán, vagy *b)* az ebben az időben befejeződött elbirtoklás vagy *c)* a tényleges birtoklás alapján való telekkönyvi bejegyzés következtében veszítette el, vagy pedig *d)* jogügylettel elidegenítette, és ennek következtében súlyos kárt szenvedett, a szerző fél pedig a méltányossággal ellentétben aránytalan nyereségre tett szert, az alaprendelet hatálybalépésétől számított egy év alatt (1942. február 23-ig) a szerző féltől *kárának méltányos enyhítését követelhet*te az ingatlan egy részének visszaadása, pénzbeli vagy más módon való kártalanítás útján. A károsodott fél a kártalanítást nemcsak az ingatlan közvetlen megszerzőjétől, hanem a további szerzőtől is követelhet, amennyiben ez utóbbi jutott a méltányossággal ellentétben álló aránytalan nyereséghez. Így adott esetben a sokadik vevőt is érinthette az eljárás. A bíróság nemperes eljárás esetén először egyezségi tárgyalásra idézte a feleket. Ha az egyezés meghíúsult, mind a két fél viszonyainak méltányos figyelembevételével határozott (9. §).

Borbély Lajos nagyvárad kir. ítélőtáblai bíró az alaprendelet szükségességét azzal indokolta, hogy a rendes magánjogi kárfelelősség ezekben az esetekben nem lenne alkalmazható (hiszen nem értelmezhető a kár, az azt előidéző magatartás és a kettő közötti ok-okozati összefüggés, mert a vevő a korábbi értékviszonyoknak megfelelő vételárat fizetett), de az a tény, hogy abban a huszonkét évben különböző tényezők miatt nem mindig alakulhatott ki az ingatlan valós értékének megfelelő értékviszony, megalapozottá teszi. Azzal támasztotta alá érvelését, hogy ez idő alatt az ingatlanok forgalmi értéke nagyjából a tízszeresére nőtt, míg a lej értéke csak egyharmadára csökkent.⁴ Tehát az értékviszonyok erőteljes változása miatt sokkal kedvezőtlenebbül járt az, aki az akkor éppen aktuális alacsony áron adta el az ingatlanát, mintha néhány évvel később idegenítette volna el, amikor már esetleg a vételár a korábbi többszörösét is kitette volna. Emellett a vevőnek az ingatlanba fektetett korábbi pénze megsokszorozta önmagát. A teljesség igénye nélkül az ingatlanok értékviszonyait negatívan befolyásoló tényezők között lehet említeni azt, hogy a román állam (főleg a magyar határ mentén) az agrárreform részeként alacsony áron sajátított ki számos ingatlant, amelyeket nagyon kedvezően juttatott az új tulajdonosoknak. 1923-tól csak román állampolgárok tulajdonában állhatott termőföld, így akik nagy számban a magyar állampolgárságot választották, meg

⁴ Borbély Lajos: A kártalanítási eljárás. Az 1440/1941. M. E. sz. rendelet 7–9. szakaszainak magyarázata. *Magyar Jogi Szemle*, 23. (1942), 7. 126–129.

kellett válniuk tőle.⁵ Az esküt nem tett tisztviselők, bírók, ügyvédek, ügyészek a Magyarországra költözés miatt eladták (lakó)ingatlanaikat, de a magas hitelkamatok és a konverziós törvények is kedvezőtlenül hatottak az ingatlanárakra. 1923-ban „Szatmárnémetiben, mint határszéli városban az a különös körülmény is hozzájárult az ingatlanok értékének csökkenéséhez, hogy a szatmárnémeti kereskedők csehszlovákiai kereskedők és iparosokkal állottak összeköttetésben s a cseh pénz rohamos megjavulása következtében sok szatmári kereskedő és pénzügyintézet ment tönkre, úgy hogy abban az időben ingatlanokra kölcsönt sem lehetett kapni, ami kedvezőtlenül befolyásolta az ingatlan forgalmat és az ingatlan árak kialakulását”.⁶

Mielőtt az alaprendelet szerinti kár meghatározását tárgyalnám, szükségesnek tartom összevetni a feléntúli sérelem (*laesio enormis*) esetével. A magyar magánjog szerint nem lehetett erre hivatkozni, azonban az osztrák polgári törvénykönyv (a továbbiakban: Optk.) 934. §-a alapján az az ügyletkötő fél, aki az általa teljesített szolgáltatás forgalmi értékének felét sem kapta meg, *in integrum restitutiót* követelhetett, az átvételtől számított három éven belül (1487. §). Ezzel szemben a másik fél fenntarthatta a jogügyletet azzal, hogy kipótolta a hiányt az ügyletkötéskori (forgalmi) értékig. Az alaprendelet a bíróságokra bízta a kár megállapításának módját, tudniillik azt, hogy milyen értékeknek a különbözetét kell alapul venni, illetve ez milyen mértékben számít súlyos kárnak, másfelől aránytalan nyereségnek. Az alaprendelet az eredeti állapot visszaállítására nem adott lehetőséget, csupán a kár méltányos enyhítésére, tehát nem a teljes különbözet megtérítésére. Amíg a feléntúli sérelem kifejezetten kétoldalú jogügyletekre volt fenntartva, és ki volt zárva bírósági árverés esetében (935. §), addig az alaprendelet szerinti elvesztési módok és elidegenítés alapján szinte minden korábbi tulajdonos indíthatott eljárást. A *laesio enormis*ra a visszatért keleti országrészen (mivel ott 1918 után is a magyar magánjogot alkalmazták) nem lehetett keresetet alapítani, kizárólag az Optk. területén, Erdélyben. Az a tény, hogy a szerződő felek a legtöbb esetben lemondtak a jogukról, az alaprendelet által biztosított lehetőségüket nem érintette,⁷ többek között azért sem, mert az ügyletkötés időpontjában még nem is tudhattak róla.

⁵ Glósz Miksa: Az 1440/1941. M. E. számú rendelet 6–11. §-ainak, valamint az ezek alkalmazása körül kialakult nézeteknek és bírói gyakorlatnak ismertetése (I.). *Erdélyi Jogélet*, 1. (1942a), 3. 2.

⁶ Magyar Nemzeti Levéltár Országos Levéltára (a továbbiakban MNL OL), Igazságügyminisztériumi levéltár, K 583 Egyesített Királyi Kúria Általános iratai (1882–1944) (a továbbiakban: K 583), 88. cs. 27. t., Pk. V. 5623/1942/19.

⁷ Sándorfalvi Pap István: Az erdélyi és keletmagyarországi ingatlanokról. *Királyi Közjegyzők Közlönye*, 40. (1941), 12. 248–249.

Ugyanakkor – figyelemmel a feltételek pontos meghatározására – ezzel nem lehetett visszaélni: a nagyvárad kir. ítélőtábla ugyanis helybenhagyta azt a határozatot, amelyben az első fokon eljáró bíróság megállapította, hogy nem támaszthat kárenyhítési igényt az, aki üzletszerűen kötött ingatlanforgalmi ügyleteket.⁸

3. Hogyan állapítható meg a kár mértéke?

Az alaprendelet kibocsátását követően – mivel az a bíróságokra bízta a kár megállapításának módját – a bírói gyakorlat ebben a tekintetben igen változatos képet mutatott. Ahogyan Medvigy Gábor nagyvárad kir. ítélőtáblai bíró fogalmazott: a „kárenyhítési ügyek az anyagi jog alkalmazásában az értelmet lekötő, a jogász érdeklődést felkeltő és a tudást megpróbáló feladat elé állították a bírót”.⁹ Egyetlen tényezőt azonban mindegyik fórum figyelembe vett, jelesen az elidegenítéskori vételárat. Mivel a meghatározott huszonkét éves időszak az adott területeken az aranykorona, a papírkorona, a románok által lebélyegzett papírkorona, majd a lej volt forgalomban, a visszacsatolás után pedig Magyarország többi részéhez hasonlóan a pengő, bármilyen értéket is vettek számításba a bíróságok, a kárenyhítés mértékét már az utóbbi pénznemben kellett kifejezni. Az érintett ítélőtáblák és az igazságügyi tárca is felismerte az egységesítés szükségességét, ezért 1941. december 9-én táblaközi értekezlet, a következő évben pedig a 3000/1942. M. E. számú rendelet foglalkozott ezzel a kérdéssel. Meg kell még említeni a 2810/1942. M. E. számú rendeletet, amelynek a hatálya bár a Délvidékre terjedt ki, a 26. §-ában foglalt értelmező rendelkezést a keleti és erdélyi országrészek bíróságai is segítségül hívták. A következőkben ezen mérőföldkövek szerint tárgyalom a kár megállapításának módjait és azok változását.

3.1. Az alaprendelet kibocsátásától a táblaközi értekezletig

Az első átfogó művet – amely az alaprendelet 6. §-ának magyarázatát is magában foglalta – Fekete Dezső budapesti ügyvéd készítette el még 1941-ben. Ebben

⁸ Joggyakorlat. Jogesetek az 1440-1941. M. E. sz. alkalmazása köréből. *Erdélyi Jogélet*, 2. (1943), 1. 15.

⁹ Medvigy Gábor: A telekkönyvi törlési perek és a kárenyhítési kérelmek a felszabadult keleti és erdélyrészi bíróságok gyakorlatában (II.). *Magyar Jogi Szemle*, 23. (1942), 14. 288.

magáévá tette a nagyváradi kir. ítélőtábla álláspontját, miszerint *minden körülményt* figyelembe kellett venni a kár megállapításánál. Ezek a teljesség igénye nélkül a következők lehettek: az ingatlan eladáskori és a helyi viszonyoknak megfelelő forgalmi értéke, ennek a valóságos értékhez való viszonya, a vételár felhasználása (esetleges befektetése), az ingatlan elbíráláskori értéke, a pénz értékcsökkenése és a felek vagyoni viszonyai.¹⁰ Ezen áttekintésben nem tudott átfogó képet adni a bírói gyakorlatról, hiszen a 7. § alapján a peres és nemperes eljárások 95%-át 1942 februárjában indították az érdekelt felek.¹¹

Sándorfalvi Pap István nyugalmazott kir. kúriai tanácselnök a kár megállapításánál a fentiek közül kizárólag az elidegenítéskori valóságos érték alapulvételét tekintette fontosnak, a többi körülmény számbavételét a kárenyhítés mértékének meghatározására tartotta fenn. A valóságos érték tekintetében pedig az első világháború előtti években kialakult értékeket tartotta irányadónak, „amikor rendes és egészséges forgalomban, rendes és egészséges gazdasági viszonyok közt minden vidéken, minden községben, városban az országos viszonyok és a helyi viszonyok vezetésével alakultak ki a forgalmi árak. Mindenütt lehet megbízható árkialakulást találni s ha ennek alapján megállapíthatjuk, hogy a peres ingatlan mit érhetett a békeidőben valamely időpontban s figyelembe vesszük az onnan kezdve az elidegenítésig eltelt időt, az azóta beállott fejlődést vagy visszaesést, tehát az értékelmelkedésre vagy értékcsökkenésre befolyással bíró körülményeket, akkor meghatározhatjuk azt is, hogy mit érhetett az ingatlan az elidegenítés idejében.”¹²

Glósz Miksa marosvásárhelyi kir. ítélőtáblai tanácselnök adta közre a leginkább érintett három ítélőtábla álláspontját ebben a kérdésben. A kolozsvári kir. ítélőtábla az elidegenítéskori értékviszonyokat (forgalmi értéket) vette alapul, így nem állapította meg a kár fennállását, amennyiben az eladó annak megfelelő vételárat kapott. Ezzel szemben a nagyváradi kir. ítélőtábla a román fennhatóság időszakát olyannak tekintette, amelyben nem alakulhatott ki az ingatlan arany[-korona]értékének megfelelő forgalmi ár, tehát az előbbi tartotta összevetendőnek a vételárral. Végül a marosvásárhelyi kir. ítélőtábla az ingatlan valóságos értékét

¹⁰ Fekete Dezső: *Az erdélyi ingatlan és kártalanítási perek magyarázata*. Nagyvárad, „Grafika” Nyomdai Műintézet, 1941. 28–32.

¹¹ Hegedüs Frigyes: Az 1440/1941. M. E. sz. rendelet 7–9. §-ainak sem kiegészítésére, sem módosítására nincs szükség. *Magyar Jogi Szemle*, 23. (1942), 9. 184.

¹² Sándorfalvi Pap (1941): i. m. 249–251.

tekintette irányadónak, amelyet rendszerint a forgalmi ár fejezett ki, azonban az elidegenítés helyén és idején fennállt különleges okok miatt a kettő jelentősen eltérhetett egymástól.¹³

Ahogy az eddigiekből is kiderül, egészen különböző vélemények alakultak ki abban a kérdésben, hogy mi tekinthető kárnak (a súlyos kár pedig csak ez alapján volt megállapítható). A kérdés fontosságára tekintettel az érintett négy ítélőtábla¹⁴ 1941. december 9-én értekezletet tartott Nagyváradon, ahol a marosvásárhelyi kir. ítélőtábla addig is követett gyakorlatát alapul véve megállapodtak abban, hogy az eljáró bíróság az alaprendelet 7. §-a szerinti kártalanítási eljárásban az érték megállapításánál az ingatlan elvesztésének vagy elidegenítésének idejekor fennállott árszínhez nincs kötve, hanem az ingatlan valószínű értéket az 1918. október 28. előtt vagy 1940. szeptember 15. után kialakult ingatlanárak és egyéb értékmegállapító tényezők alapján is megállapíthatta. Ennek az volt a jelentősége, hogy az eljáró bíróságot minden, az értékelésre vonatkozó megkötöttség alól mentesítette, és lehetővé tette az adott ügy sajátos körülményeire tekintettel az anyagi igazságnak megfelelő döntés kialakítását.¹⁵ A kár, illetve nyereség fennforgását a bíróság eladás esetén az eladási ár és a most említett valószínű ingatlanérték között mutatkozó különbség figyelembevételével állapíthatta meg, ha a felperes vagy a kérelmező azt állította, hogy az elidegenítéskori forgalmi ár nem felelt meg a valószínű értéknek. Arról is megállapodtak, hogy az alaprendelet 6. és 7. §-ában meghatározott igény az ingatlanát elvesztő vagy elidegenítő örököseire átszállt, de élők között elvileg nem volt átruházható. Az alaprendelet 7. §-a szerinti eljárás (kártalanítási eljárás) jogerős befejezése után a perújítás szabályai szerint az eljárás megújításának volt helye. A megállapodás természetesen csak az ajánlás erejével bírt, hiszen a bírói függetlenség miatt kötelező szabályként nem érvényesülhetett.¹⁶

A második összefoglaló mű, amely Drágffy Miklós Igazságügyminisztériumba beosztott kir. törvényszéki bíró és Villányi Pál budapesti ügyvéd munkája eredményeképpen jelent meg 1942 februárjában, az elsőnél jóval részletesebben tárgyalta

¹³ Glósz Miksa: Az 1440/1941. M. E. számú rendelet 6–11. §-ainak, valamint az ezek alkalmazása körül kialakult nézeteknek és bírói gyakorlatnak ismertetése (II.). *Erdélyi Jogélet*, 1. (1942b), 4. 58–60.

¹⁴ A marosvásárhelyi, a kolozsvári, a nagyváradai és a debreceni kir. ítélőtábla. Utóbbi illetékességébe tartozott – amint fentebb említettem – 1941. április 1-jétől a máramaroszigeti kir. törvényszék.

¹⁵ Drágffy Miklós – Villányi Pál: *Az erdélyi ingatlanelidegenítések jóvátétele*. Budapest, (k. n.), 1942. 89.

¹⁶ Torday Lajos: Az 1440/1941. M. E. sz. rendeleten alapuló törlési per, illetőleg kártalanítási eljárás és az illetékes kir. ítélőtáblák között létrejött megállapodás. *Gazdasági Jog*, 3. (1942), 4. 223–224.

az alaprendelet 7. §-a megalkotásának okait, valamint az ítéletábrák megállapodásait és az egészen friss bírói gyakorlat kivonatát is tartalmazta. A szerzőpáros teljes mértékben elfogadta az értekezlet eredményeit, ugyanakkor Szőnyi Zoltánnal (lásd lentebb) ellentétben a huszonkét éves időszakot nem kezelték egységesen: „Nyilvánvaló, hogy az agrárreform első éveiben az eladások nagy száma és a kisajátítás által előidézett alacsony árszint folytán rendes forgalmi ár nem alakulhatott ki. Voltak azonban a kritikus határidőnek olyan későbbi időszakai, amikor helyenként rendes forgalmi ár kialakulásával már számolni lehetett.”¹⁷

Harsányi Imre nagyváradi kir. ítéletábrái bíró szerint a kár összege a vételár értéke és az esetleges beruházásokkal elért értékelkedéssel csökkentett aktuális forgalmi érték közötti különbözet, az aránytalan nyereség pedig a szerzéssel felmerült költséggel nagyobbodó vételár értéke és ugyancsak az esetleges beruházásokkal elért értékelkedéssel csökkentett aktuális forgalmi érték közötti különbözet. Azon álláspontját, miszerint a valóságos érték az ingatlan elbíráláskori forgalmi értéke, azzal támasztotta alá, hogy a kárenyhítés az ingatlan egy részének visszaadása által is megítélhető, így abban az esetben, ha a felperes vagy a kérelmező pénzt követel, méltánytalan lenne máshoz viszonyítani. A súlyos kár és aránytalan nyereség pedig akkor forog fenn, ha a kapott, illetve az adott ellenérték az ingatlan valóságos értékénél legalább 25%-kal kisebb. Javasolta, hogy a jogalkotó ezzel egészítse ki az alaprendelet 7. §-át.¹⁸ A jogkereső közönség bizonyára az ő értelmezését tekintette mérvadónak, ami abból látszik, hogy a 7. § alapján – amint említettem – a peres és nemperes eljárások 95%-át 1942 februárjában indították az érdekelt felek, amikor az ingatlanok pengőben kifejezett értéke 25-35%-kal magasabb volt az 1940 szeptemberében kialakult értéknél.¹⁹

Vele szemben foglalt állást Szőnyi Zoltán marosvásárhelyi ügyvéd, aki az ingatlanok *békebeli*, az első világháború előtti években kialakult forgalmi értékét tekintette valóságos, belső értéknek, hiszen akkor még semmilyen rendkívüli körülmény nem zavarta az értékviszonyokat. „[M]íg a megszállás alatt egy állandó disparitás állott fenn az ingatlanok valóságos értéke és a forgalmi ár között, a megszálló hatalom gestiói, a repatriálások, kisajátítások, abnormis kamat és hitelviszonyok stb. következtében, mely tényezők az ingatlan értékének megfelelő áralakulását megakadályozták: addig az első világháború előtti békeidőkben volt normális és állandósult

¹⁷ Drágffy–Villányi (1942): i. m. 90.

¹⁸ Harsányi Imre: Szükség van-e az 1440/1941. M. E. sz. rendelet 7–9. §-ainak kiegészítésére? *Magyar Jogi Szemle*, 23. (1942), 7. 133.

¹⁹ Hegedüs (1942): i. m. 184.

gazdasági viszonyok közepette az ingatlanok szabadforgalmi értéke oly állandó szinteződést mutat, mely az ingatlanok belső valóságos értékét tükrözi.” Továbbá a nagyváradi megállapodásokra alapozva elvetette azt a gyakorlatot, amely először az elidegenítéskori forgalmi árral vetette össze az eladási árat, mondván, abban már – az általános nézettel egyezően – konszenzusra jutottak az ítéletábrák, hogy a meghatározott időszakban rendes forgalmi viszonyok nem alakultak ki.²⁰ Nem egészen helyesen értelmezte ezt a konszenzust, ugyanis a nagyváradi kir. ítéletábrla egyik határozatában az eladáskori és a helybeli viszonyoknak megfelelő forgalmi értéket összevetendőnek tartotta a valóságos értékkel.²¹

A Harsányi Imréével ellentétes álláspontra helyezkedett Hegedüs Frigyes szé- kelyhídi kir. járásbíró is, mégpedig a 25%-os különbözet tekintetében. A kormány szándékával összhangban, de a kiegészítő 3000/1942. M. E. számú rendelet előtt elvetette a súlyos kár számszerűsítését vagy definiálását. Véleménye szerint *ese- tenként volt szükséges megállapítani* a kár mértékét és súlyosságának voltát, amit az eladó személyi körülményei mellett az ingatlan fekvése is befolyásolt.²² (Véle- ményem szerint nem a kár megállapításánál lett volna célszerű figyelembe venni az eladó személyi körülményeit, hanem a méltányos kártalanítás megállapításakor, a vevő személyi körülményeivel együtt.)

Egyes bíróságok azonban nem vették figyelembe a megállapodásokban fog- laltakat, így a marosvásárhelyi kir. járásbíróság 1942 januárjában a szakértő által meghatározott eladáskori forgalmi érték és a vételár különbözetét tekintette kárnak, szót sem ejtve valóságos értékről.²³ Másfél hónappal később a szatmárnémeti kir. járásbíróság az elbírálsáskori forgalmi értékből vonta ki a vételárat.²⁴ A nagyváradi kir. járásbíróság ugyancsak márciusban megállapította, hogy a kérelmezők enged- ményesekként is jogosultak voltak megindítani az eljárást, mivel a kárenyhítési igény nem személyhez kötött, így az általános magánjogi szabályok szerint élők között átruházható, kivéve a tiltott üzérkedést.²⁵

²⁰ Szőnyi Zoltán: Kiindulási alap az 1440-1941. M. E. sz. r. 7. §-a alkalmazásánál. *Erdélyi Jogélet*, 1. (1942), 4. 65–67.

²¹ Drágffy–Villányi (1942): i. m. 90.

²² Hegedüs (1942): i. m. 184–186.

²³ MNL OL, K 583, 88. cs. 27. t., Pk. V. 3228/1942/16.

²⁴ MNL OL, K 583, 88. cs. 27. t., Pk. V. 4501/1942/9.

²⁵ MNL OL, K 583, 88. cs. 27. t., Pk. V. 3649/1942/29.

3.2. Kiegészítő és értelmező rendeletek

Az alaprendeletben meghatározott eljárásindítási határidő letelte után majdnem három hónappal, 1942. május 14-én hatályba lépett 3000/1942. M. E. számú kormányrendelet azt a különbözetet tekintette kárnak, amely az ingatlannak az elidegenítés, illetőleg a tulajdonjog elvesztése idejében fennállott értéke és az ellenszolgáltatásnak a teljesítés idejében fennállott értéke között mutatkozott (tehát a kormány az ingatlannak nem az eljárás alatt fennálló, hanem a múltbeli elidegenítéskori értékét vette alapul). Ha az ingatlanért kapott ellenérték az elidegenítés, illetőleg a tulajdonjog elvesztése idejében fennállott forgalmi árnak megfelelő volt, kártalanítás megítélésének csak annyiban volt helye, amennyiben az érdekelt igazolta, hogy az elidegenítés (tulajdonjog elvesztése) idejében és helyén fennállott forgalmi ár az ingatlan valóságos értékétől lényegesen eltért (1. §). Ezzel a jogalkotó egyfelől szűkebbre szabta a bíróságok mozgásterét a táblaközi megállapodáshoz képest, ugyanis megkerülhetetlenné tette a tulajdonjog átszállásának idejében fennállt forgalmi ár megállapítását, ezáltal kinyilvánította, hogy nem tartja minden egyes esetben a valóságos értéktől jelentősen eltérőnek azt. A kir. Kúria egyetértőleg kifejtette, hogy az alaprendelet 7. §-a „az idegen megszállás alatt történt elidegenítéseknél a szolgáltatás és ellenszolgáltatás megállapítása körül előfordult, s ép a megszállás folytán előállott rendkívüli körülmények által előidézett aránytalanságokat akarja kiegyenlíteni, de csak azokat, amelyek szembetűnőek és súlyos károsodást, illetve indokolatlan nyereséget idéznek elő. Jelentéktelen, a rendes forgalmi életben szinte naponként előforduló érték különbözetek helyesbitése azonban nem volt célja [...]” Ennek szellemében megállapította, hogy nem tekinthető súlyos kárnak az a különbözet, amely az 1 386 878 lej értékű ingatlanok 1 250 000 lejért történt elidegenítése révén mutatkozott, hiszen ilyen eltérés (kevesebb mint 10%) a gazdasági élet rendes viszonyai között is lehetséges volt.²⁶ Továbbá a legfőbb bírói fórum nem tartotta elutasíthatónak a kérelmet pusztán azért, mert a vételár az eladáskori forgalmi értéknek megfelelt, hanem a másodbíróságot további eljárásra kötelezte a valóságos (belső) érték megállapítása végett. A marosvásárhelyi kir. ítélőtáblának a kár súlyosságánál figyelembe kellett vennie azt is, hogy az eladó a vételárat mennyiben fordította új ingatlanának megvásárlására.²⁷ Az első végzésének meghozatalakor még meg sem alkották a 3000/1942. M. E. számú rendeletet,

²⁶ Joggyakorlat. Jogesetek az 1440-1941. M. E. sz. rendelet alkalmazási köréből. *Erdélyi Jogélet*, 3. (1944), 3. 65.

²⁷ MNL OL, K 583, 88. cs. 27. t., Pk. V. 3228/1942/16.

amelynek rendelkezéseit a folyamatban volt ügyekben is alkalmazni kellett (5. §). Szintén az eladáskori valóságos érték meghatározása végett folytatott le új eljárást a nagyváradi kir. ítélőtábla, bár az első végzésekor már hatályban volt az említett rendelet.²⁸ Azonban a jogszabállyal teljes összhangban mellőzte a kir. Kúria az eladáskori valóságos érték figyelembevételét, amikor annak a kérelmezőnek ítélte meg kárenyhítést, aki az *eladáskori forgalmi érték* egyharmad részét jelölte meg kárként.²⁹

Másfelől a kormány továbbra sem határozta meg a súlyos kár és az aránytalan nyereség fogalmát, sem a mértéküket, nemkülönben a méltányos kárenyhítésnél figyelembe veendő tényezőket, így ezekben belátásuk szerint dönthettek, figyelembe véve akár a felek egyéni helyzetét is. A kir. Kúria álláspontja szerint az ingatlan elbíráláskori értéke a valóságos érték kiszámítására nem, legfeljebb a kárenyhítés mérvére lehetett befolyással, mivel az alaprendelet 9. §-ában meghatározott, a felek (vagyoni) viszonyainak méltányos figyelembevételénél „súlylyal bír az, hogy a szerző fél a vétel folytán ma minő előnynek van a birtokában”. Azonban jelen ügyben mindössze 8% különbséget állapított meg a vételár és a valóságos érték között, így nem ítélte meg kárenyhítést.³⁰ Ugyanezt erősítette meg a nagyváradi kir. ítélőtábla arra hivatkozva, hogy a kárenyhítés az ingatlan egy részének visszaadása módján is követelhető, így a pénzüsszegnek egyenlőnek kell lennie az ingatlan e címen visszaadható részének értékével.³¹ Azt, hogy az eladó vagyoni helyzetét már nem lehetett figyelembe venni a kár meghatározásakor, jól példázza a kir. Kúria álláspontja, amely a fentebb említett végzésében foglaltatik. A tényleges forgalmi érték 30%-át meghaladó „károsodás pedig súlyosnak minősül, még ha való is a szerző félnek az az állítása, hogy a kérelmezőnek az eladás [3 hold eladása] után is maradt 104 kat. hold nagyságú ingatlana. A károsodás fennforgását ugyanis az elidegenítési ügylettel kapcsolatban kell megítélni, az elidegenítő félnek ezzel össze nem függő viszonyai és körülményei ebből a szempontból tehát nem ügydöntőek.”³²

Bár a visszacsatolt délvidéki területeken léptette hatályba a magyar magánjogot, a 2810/1942. M. E. számú rendelet témánk szempontjából is jelentőséggel bír, hiszen a 26. §-a az ottani kárenyhítési eljárások tekintetében segítséget nyújtott a valóságos érték meghatározásához: „nemcsak az elidegenítés (a tulajdonjog

²⁸ MNL OL, K 583, 88. cs. 27. t., Pk. V. 5624/1942/42.

²⁹ MNL OL, K 583, 88. cs. 27. t., Pk. V. 4794/1942/12.

³⁰ MNL OL, K 583, 88. cs. 27. t., Pk. V. 3535/1942/26.

³¹ MNL OL, K 583, 88. cs. 27. t., Pk. V. 4326/1942/28. A végzést hozó tanács tagja volt Harsányi Imre is, aki a kiegészítő rendelet hatálybalépése után is fenntartotta a fentebb írt álláspontját.

³² MNL OL, K 583, 88. cs. 27. t., Pk. V. 4794/1942/12.

elvezetése) idejében általánosságban fizetett árakat, hanem a hasonló ingatlanok eladása során korábban (esetleg az elcsatolás előtt) vagy később elért árakat, a közterhek kivetése szempontjából irányadónak vett becslési értékeket, kereskedők (kereskedelmi társaságok) mérlegében foglalt értékelést, szakértők véleményét és a Pp. 271. §-a értelmében felhasználható egyéb, akár későbbi, akár korábbi adatokat is” figyelembe lehetett venni.³³ Annak ellenére, hogy a kormány a hat nappal később kihirdetett 3000/1942. M. E. számú rendeletében nem adott ilyen segítséget a keleti és erdélyi területek bíróságainak, azok analógiával élve mégis alkalmazták a rendelkezést. A nagyváradi kir. ítélőtábla ezzel támasztotta alá a valóságos érték megállapításával kapcsolatos álláspontját, miszerint az adott ingatlan 1907-es értékét vette alapul.³⁴ Később a nagyváradi kir. járásbíróság alaptalannak találta a panaszlott azon kifogását, hogy a valóságos érték megállapításánál a délvidéki rendelet szellemében (kizárólag) a közterhek kivetése szempontjából irányadónak vett becslési értékek képezik a kiindulási pontot. „A valóságos érték fogalma ténykérdés, aminek bizonyítására a perjogi szabályok által megengedett valamennyi bizonyítási eszköz felhasználható s a bíróság a bizonyításra kötelezett fél által szolgáltatott bizonyítékokat szabadon mérlegelve állapítja meg a tényleges értéket.”³⁵

A gyakorló jogászok továbbra is közzétették nézeteiket, magyarázataikat. Nánási János marosvásárhelyi kir. törvényszéki bíró az 1924-ig történt eladások esetében az első világháború előtti forgalmi árakat tartotta irányadó tényezőknak, mivel a megszállás első éveiben hatott, fentebb említett körülmények az 1924. év végére nagyrészt megszűntek. A későbbiekre nézve a jövedelmezőséget, a kereslet és a kínálat viszonyát, városi lakóházaknál az építési anyagok árát, a munkabérek, a pénz mindenkori vásárlóerejét, a megélhetési és kereseti lehetőségeket stb. ajánlotta kollégái figyelmébe.³⁶ Székely Eduárd szatmárnémeti kir. törvényszéki bíró álláspontja szerint „a tárgyak ára, – értéke hasznosságuk és szükségességük (gyümölcs, kereslet) mértékhez igazodik, azért az árak, értékek legközvetlenebb értékmérőjéül a gyümölcs jelentkezik, mint amelyből az ár, érték alakul”. Így a termőföld értékét a rajta megtermett búza értékével is kifejezhetőnek tartotta (magyarországi ár – romániai ár), ahogyan a meg nem szállt terület azonos jellemzőkkel bíró ingatlanával való összehasonlításal.³⁷ Szabó Gyula margittai kir.

³³ Ruzshti (1942): i. m. 119.

³⁴ MNL OL, K 583, 88. cs. 27. t., P. V. 3938/1942/24.

³⁵ MNL OL, K 583, 88. cs. 27. t., Pk. V. 5622/1942/18.

³⁶ Nánási János: Jegyzetek az 1440-1941. M. E. sz. rendelethez. *Erdélyi Jogélet*, 1. (1942), 6. 123–127.

³⁷ Székely Eduárd: Hozzászólás az erdélyi kárenyhítési szabályok alkalmazásához. *Erdélyi Jogélet*, 1. (1942), 9. 184.

járásbíróági elnök elvetette a fogyasztási cikkek alapulvételét, mivel azoknak az ára nagymértékben ingadozott, a búzáé 1930 körül mélyen a termelési költség alatt maradt. Ehelyett a békebeli forgalmi értéket mint valóságos értéket svájci frankra javasolta átváltani a vételárhoz hasonlóan, és csak a kettő különbözetét pengőre, mondván, a pengő árfolyama sem volt állandó a teljes időszakban.³⁸

4. Átértékelés

Az alaprendelet 7. §-ának 3. bekezdése egy kevésbé vitatott rendelkezést tartalmazott. Ha az ingatlan átruházására vonatkozó jogügyletet 1914. július 28. és 1918. október 27. között kötötték, a vételárat azonban a vevő 1918. október 27. után akként egyenlítette ki, hogy ennek következtében az eladó méltánytalanul súlyos kárt szenvedett, az eladó szintén kérhetett kártalanítást. „Ebben az esetben nem az eladás tényéből ered a károsodás – következtetett Sándorfalvi Pap István –, nem kell tehát vizsgálni, hogy a vételár megfelel-e a valóságos értéknek; hanem a károsodás a vételárnak leiben való megfizetéséből ered. Pl. az ingatlan vételára volt 2000 K. [korona]; a vevő kifizette a vételárt leiben (1 lei egyenlő 2 K.) 1000 lejellel; ez az 1000 lei azonban a kifizetés idején csak 200 P-t [pengőt] tett. A 2000 K. vételár az eladás idején 1800 ar. k.-nak [aranykoronának] felelt meg, vagyis 2088 pengőnek. Ehelyett az eladó csak 200 P-t kapott, elvesztett tehát 1888 pengőt. Ez a kára; ennek méltányos enyhítését követelheti. Ez tehát lényegében átértékelési eset. A román jogszabályok szerint nem volt átértékelés; azért tekintettel a lei nagymértékű romlására, helyes a rendelet álláspontja, hogy ezzel az intézkedéssel segíteni kívánt az ilyen helyzeten.”³⁹

Felhasznált irodalom

- Benkő Levente: Magyar nemzetiségi politika Észak-Erdélyben (1940–1944). *Pro Minoritate*, (2002), ősz. 7–41.
- Borbély Lajos: A kártalanítási eljárás. Az 1440/1941. M. E. sz. rendelet 7–9. szakaszainak magyarázata. *Magyar Jogi Szemle*, 23. (1942), 7. 125–131.
- Drágffy Miklós – Villányi Pál: *Az erdélyi ingatlanelidegenítések jóvátétele*. Budapest, (k. n.), 1942.

³⁸ Szabó Gyula: A „valóságos érték” meghatározása. *Erdélyi Jogélet*, 2. (1943), 6. 123–127.

³⁹ Sándorfalvi Pap (1941): i. m. 254–255.

- Fekete Dezső: *Az erdélyi ingatlan és kártalanítási perek magyarázata*. Nagyvárad, „Grafika” Nyomdai Műintézet, 1941.
- Glósz Miksa: Az 1440/1941. M. E. számú rendelet 6–11. §-ainak, valamint az ezek alkalmazása körül kialakult nézeteknek és bírói gyakorlatnak ismertetése (I.). *Erdélyi Jogélet*, 1. (1942a), 3. 1–10.
- Glósz Miksa: Az 1440/1941. M. E. számú rendelet 6–11. §-ainak, valamint az ezek alkalmazása körül kialakult nézeteknek és bírói gyakorlatnak ismertetése (II.). *Erdélyi Jogélet*, 1. (1942b), 4. 57–64.
- Harsányi Imre: Szükség van-e az 1440/1941. M. E. sz. rendelet 7–9. §-ainak kiegészítésére? *Magyar Jogi Szemle*, 23. (1942), 7. 131–134.
- Hegedüs Frigyes: Az 1440/1941. M. E. sz. rendelet 7–9. §-ainak sem kiegészítésére, sem módosítására nincs szükség. *Magyar Jogi Szemle*, 23. (1942), 9. 183–186.
- Joggyakorlat. Jogesetek az 1440-1941. M. E. sz. alkalmazása köréből. *Erdélyi Jogélet*, 2. (1943), 1. 15–24.
- Joggyakorlat. Jogesetek az 1440-1941. M. E. sz. rendelet alkalmazási köréből. *Erdélyi Jogélet*, 3. (1944), 3. 65–68.
- Jóó László Ádám: Egy rendelet – több ezer eljárás. In Karlovitz János Tibor (szerk.): *Jogok és lehetőségek a társadalomban*. Komárno, International Research Institute s.r.o., 2020. 48–56.
- Medvigy Gábor: A telekkönyvi törlési perek és a kárenyhítési kérelmek a felszabadult keleti és erdélyrészi bíróságok gyakorlatában (II.). *Magyar Jogi Szemle*, 23. (1942), 14. 281–288.
- Nánási János: Jegyzetek az 1440-1941. M. E. sz. rendelethez. *Erdélyi Jogélet*, 1. (1942), 6. 123–127.
- Ruszhai Károly: Az „érték” és „forgalmi ár” viszonya az erdélyi ingatlanok elidegenítéséből származó kárenyhítési követelések elbírálásánál. *Erdélyi Jogélet*, 1. (1942), 6. 113–120.
- Sándorfalvi Pap István: Az erdélyi és keletmagyarországi ingatlanokról. *Királyi Közjegyzők Közlönye*, 40. (1941), 12. 245–255.
- Szabó Gyula: A „valóságos érték” meghatározása. *Erdélyi Jogélet*, 2. (1943), 6. 123–127.
- Székely Eduárd: Hozzászólás az erdélyi kárenyhítési szabályok alkalmazásához. *Erdélyi Jogélet*, 1. (1942), 9. 177–188.
- Szőnyi Zoltán: Kiindulási alap az 1440-1941. M. E. sz. r. 7. §-a alkalmazásánál. *Erdélyi Jogélet*, 1. (1942), 4. 65–67.
- Torday Lajos: Az 1440/1941. M. E. sz. rendeleten alapuló törlési per, illetőleg kártalanítási eljárás és az illetékes kir. ítélőtáblák között létrejött megállapodás. *Gazdasági Jog*, 3. (1942), 4. 221–224.
- Tóth-Bartos András: Birtokpolitika Észak-Erdélyben, 1940–1944. *Korall Társadalomtörténeti Folyóirat*, 13. (2012), 47. 101–125.

Jogforrások

1940. évi XXVI. törvénycikk a román uralom alól felszabadult keleti és erdélyi országrészek a Magyar Szent Koronához visszacsatolásáról és az országgal egyesítéséről
Osztrák polgári törvénykönyv
A m. kir. minisztérium 1939. évi 3.730. M. E. számú rendelete az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok hatályának a visszacsatolt felvidéki területekre kiterjesztéséről
A m. kir. minisztérium 1939. évi 6.050. M. E. számú rendelete a magyar magánjog hatályának a Magyar Szent Koronához visszatért kárpátaljai területre kiterjesztéséről
A m. kir. minisztérium 1941. évi 1.440. M. E. számú rendelete a román uralom alól felszabadult keleti és erdélyi országrészen az ingatlanokra vonatkozó magánjogi jogszabályok hatályának kiterjesztéséről
A m. kir. minisztérium 1941. évi 2.780. M. E. számú rendelete, a román uralom alól felszabadult keleti és erdélyi országrészre vonatkozó 1.440/1941. M. E. számú rendelet földbirtokpolitikai vonatkozású rendelkezéseinek módosításáról és kiegészítéséről
A m. kir. minisztérium 1942. évi 2.810. M. E. számú rendelete a visszacsatolt délvidéki területeken a magyar magánjog hatálybalépéséről
A m. kir. minisztérium 1942. évi 3.000. M. E. számú rendelete a visszacsatolt keleti és erdélyi országrészen fekvő ingatlanok elidegenítéséből eredő kártérítést szabályozó 1.440/1941. M. E. számú rendelet értelmezéséről, illetőleg kiegészítéséről

Levéltári források

- MNL OL, K 583, 88. cs. 27. t., P. V. 3938/1942/24.
MNL OL, K 583, 88. cs. 27. t., Pk. V. 3228/1942/16.
MNL OL, K 583, 88. cs. 27. t., Pk. V. 3535/1942/26.
MNL OL, K 583, 88. cs. 27. t., Pk. V. 3649/1942/29.
MNL OL, K 583, 88. cs. 27. t., Pk. V. 4326/1942/28.
MNL OL, K 583, 88. cs. 27. t., Pk. V. 4501/1942/9.
MNL OL, K 583, 88. cs. 27. t., Pk. V. 4794/1942/12.
MNL OL, K 583, 88. cs. 27. t., Pk. V. 5622/1942/18.
MNL OL, K 583, 88. cs. 27. t., Pk. V. 5623/1942/19.
MNL OL, K 583, 88. cs. 27. t., Pk. V. 5624/1942/42.