

Kiss Tibor

adjunktus

Debreceni Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar

CIVILJOGI DOGMATIKAI HIÁNYOSSÁGOK ÉS JOGALKOTÁSI HIÁTUSOK
EGY MAGÁNJOGI JOGSZABÁLYBAN –
RÖVID ESETTANULMÁNY

Debreceni Jogi Műhely, 2023. évi (XX. évfolyam) 3-4. szám (2024. február 13.)

DOI 10.24169/DJM/2023/3-4/3

Absztrakt: A cikk az állam közvetlen vagy közvetett többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságok bérleti szerződéseinek miniszteri jóváhagyásáról szóló 383/2023. (VIII.14.) Korm. rendelet alapján esettanulmány jelleggel mutatja be, hogy a jogszabály számtalan olyan jogi hibában szenved, amely sérti a jogalkotásról szóló törvény rendelkezéseit, és az alapvető polgári jogi dogmatikai elvekkel sem áll összhangban. Az esettanulmány részletesen ismerteti a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény azon rendelkezéseit, melyeknek nem felel meg a kormányrendelet és bemutatja azt, hogy a pontatlan megfogalmazások milyen értelmezési problémákhoz vezetnek. Rámutat az írás azokra a magánjogi terminus technicus-okra, melyeket nem megfelelően alkalmazott a jogalkotó (a bérleti szerződés alanya, ellenszolgáltatás, érvénytelenség-hatálytalanság) és javaslatot tesz a szerző a hibák javítására, az egyes normatív rendelkezések pontosítására.

Kulcsszavak: jogalkotás, bérleti szerződés, bérlő, állami tulajdon, szerződés hatálytalansága, jóváhagyástól függő szerződés, ingatlan, ellenszolgáltatás



Civil law dogmatic deficiencies and legislative hiatuses in a private law legislation

Abstract: Based on the Government Decree 383/2023 (VIII.14.) on the ministerial approval of lease contracts of companies directly or indirectly majority-owned by the state, the article presents a case study showing that the legislation suffers from numerous legal errors that violate the provisions of the Legislation Act and is not in line with the fundamental doctrinal principles of civil law. The case study describes in detail the provisions of Act CXXX of 2010 on Legislation that the Government Decree does not comply with and shows how imprecise wording leads to problems of interpretation. The paper points out the private law terminus technicus which the legislator did not apply correctly (the party of the lease contract, consideration, invalidity - ineffectiveness) and the author proposes to correct the errors and to clarify certain normative provisions.

Keywords: legislation, lease contract, tenant, state property, invalidity of contract, contract subject to approval, real estate, compensation

Zivilrechtliche dogmatische Mängel und gesetzgeberische Lücken in einer privatrechtlichen Gesetzgebung

Abstrakt: Ausgehend von der Regierungsverordnung 383/2023 (VIII.14.) über die ministerielle Genehmigung von Mietverträgen von Unternehmen, die sich direkt oder indirekt mehrheitlich im Eigentum des Staates befinden, wird in dem Artikel eine Fallstudie vorgestellt, die zeigt, dass die Gesetzgebung an zahlreichen Rechtsfehlern leidet, die gegen die Bestimmungen des Gesetzgebungsgesetzes verstoßen und nicht mit den grundlegenden Lehrprinzipien des Zivilrechts übereinstimmen. Die Fallstudie beschreibt detailliert die Bestimmungen des Gesetzes CXXX von 2010 über die Gesetzgebung, denen das Regierungsverordnung nicht entspricht, und zeigt, wie ungenaue Formulierungen zu Auslegungsproblemen führen. Der Artikel zeigt den privatrechtlichen terminus technicus auf, den der Gesetzgeber nicht korrekt angewandt hat (Vertragspartei des Mietvertrags, Gegenleistung, Ungültigkeit-Unwirksamkeit), und der Autor schlägt vor, die Fehler zu korrigieren und einige normative Bestimmungen zu präzisieren.

Schlagworte: Gesetzgebung, Mietvertrag, Mieter, staatliches Eigentum, Ungültigkeit des Vertrags, zustimmungspflichtiger Vertrag, Immobilien, Gegenleistung

1. Alapvetés: a jogalkotással szembeni követelmények és a polgári jogi dogmatika alapjai

A jogrendszer egy állam hatályos joga, jogszabályainak összessége. A jogrendszer kifejezés a nevében is utal a rendre, illetve a rendszerre, azaz arra, hogy a kihirdetett joganyag egyfajta belső elrendeződést (Lamm – Peschka, 1999, p. 312) mutat, az egyes alkotóelemek, a jogszabályok és a konkrét normák nem véletlenszerű elegyéről, hanem meghatározott struktúrába szervezett, koherens egészeről van szó, melynek jellemzője a megfelelő tagozódás mind jogágak, mind jogforrások tekintetében. A jogrendszert a rendszerszemlélet kell, hogy áthassa. Lényeges, hogy a rendszert alkotó elemek egymással összhangban állnak és – legalábbis jogági szinten – azonos terminológiára épülve, egységes dogmatikai elvek alapján nyújtanak kiszámítható és egyértelmű iránymutatást, rendezve a társadalmi viszonyokat. A jogrendszer egysége, koherenciája, valamint annak tagozódása alapvetően jogelméleti, jogdogmatikai kérdéseket vet fel, (Jakab, 2005) kezdve a jogrendszer alapelemeitől, (Jakab) a joghézagok problémáján át egészen az egységes jogértelmezésig. Ezekkel a jogelméleti kérdésekkel a jelen írás keretei között nem kívánunk foglalkozni, ahogy az élő jog koherenciáját megteremteni hivatott ítélkezési gyakorlat egységének, mint a jogbiztonság és a jogállam kulcskérdésének biztosítását jelentő mechanizmusokról sem szólnunk, (Varga Zs., 2020, p. 81). Bemutatunk ugyanakkor egy olyan konkrét jogalkotási terméket, egy kormányrendeletet, amivel azt kívánjuk szemléltetni, hogy a felgyorsult jogalkotási folyamatban, a napjainkra jellemző jogszabálydömpingben születik olyan országos területi hatályú jogszabály, ami nem felel meg sem a jogalkotási kritériumoknak, sem a magánjogi dogmatika alapvető szabályainak.

Jogrendszerünk bázisát Magyarország Alaptörvénye jelenti. (Magyarország Alaptörvénye (2011.04.25.) Az Alaptörvény R) cikk (1) bekezdés) teremti meg az alapját a Kúria jogegységesítő tevékenységének (Alaptörvény 25. cikk (3) bekezdés). A jogállamiság, mint a jog uralma azt is jelenti, hogy „*az alkotmány és az alatta elhelyezkedő jogszabályok (törvények, rendeletek) között összhang áll fenn, a jogrendszer koherens, az országban jogbiztonság van.*” (Trócsányi, 2006, p. 54) Bár a jogállamiság elvéből nem következik, hogy az egyes normák között nem állhat fenn kollízió, az anyagi alkotmányellenesség csak akkor állapítható meg, ha egyúttal az alkotmányos elvek, illetve jogok is sérülnek akár a normaszöveg értelmezhetetlensége miatt is, ugyanakkor „*a kollízió nem kívánatos, és a törvényhozónak ennek elkerülésére kell törekednie.*” (Holló, 1995, p. 25-26) Minden

alkotmányjogi tankönyv evidenciaként kezeli, hogy a jogszabályoknak a jogrendszer egészéhez kell illeszkedniük, a koherencia hiánya jogalkalmazási bizonytalansághoz, súlyosabb esetben alkotmányellenességhez vezethet. (Kukorelli, 2002, p. 108) Ilyen koherencia követelményként jelenik meg az, hogy az alacsonyabb szintű jogszabály ne legyen ellentétes a magasabb szintű jogszabállyal. (Kukorelli, 2002, p. 109) A jogbiztonság követelménye azt is jelenti, hogy mind a jog egésze, mind annak egyes részterületei és az egyes jogszabályok is világosak és egyértelműek. (Balogh – Holló – Kukorelli – Sári, 2003, p. 49) Alapvető jogalkotási követelményként fogalmazódik meg a koherencia, mint a jogforrások közötti fogalmi összhang megteremtésének szükségessége. (Bombos, 2023, p. 26) Jogos elvárás a jogalkotással szemben, hogy biztosítsa a jogrendszer egységét oly módon is, hogy az egyes, különböző jogforrásokban megjelenő jogi normák egymással ne álljanak ellentmondásban.

A jog rendszerszintű egységének megteremtése elsődlegesen a jogalkotásra tartozó kérdés, a legislatio szintjén is érvényesülniük kell olyan kritériumoknak, amelyeket a jogalkotónak a jogszabályok megalkotása során nem szabad figyelmen kívül hagynia. E körben elsődlegesen a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényt kell említeni, amelynek II. Fejezete a jogalkotás alapvető követelményeit rögzíti, meghatározva azokat a maximákat, amelyekre valamennyi jogszabály megalkotása során tekintettel kell lennie a jogalkotónak, mely elvek mentén kell alakulnia a „*jogalkotás művészetének*”. Ezen törvényi kritériumok közül első helyen kell említenünk azt a rendelkezést, amely szerint a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. (2010. évi CXXX. törvény 2. § (1) bekezdés) A jogalkotásról szóló törvény szerint ezen túlmenően a jogszabályok megalkotásakor biztosítani kell, hogy a jogszabály (i) megfeleljen az Alaptörvényből eredő tartalmi és formai követelményeknek, (ii) illeszkedjen a jogrendszer egységébe és (iii) megfeleljen a jogalkotás szakmai követelményeinek. (2010. évi CXXX. törvény 2. § (4) bekezdés a), b) és d) pont) A törvény indokolása rámutat arra, hogy a jogszabályok megalkotásakor szem előtt kell tartani az egységes jogrendszerbe való illeszkedés követelményét, a jogalkotás szakmai követelményeinek érvényesítése kapcsán pedig a jogalkotási törvényben foglalt tartalmi követelményeket, valamint a kodifikációs előírásokat. (2010. évi CXXX. törvény indokolása, a 2-5. §-hoz fűzött indokolás)

A jogalkotási törvény szerint kritérium továbbá, hogy az azonos vagy hasonló életviszonyokat azonos vagy hasonló módon, szabályozási szintenként lehetőleg ugyanabban a jogszabályban kell szabályozni, a szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű. (2010. évi CXXX. törvény 3. §) Ugyancsak előírás a jogszabály tervezettel kapcsolatban az ellentmondásmentes megszövegezés követelménye. (a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet 2. §) A jogszabályszerkesztésről szóló IRM rendelet arra is kitér, hogy ha egy jogszabályon és a végrehajtására kiadott jogszabályokon belül ugyanazt a fogalmat vagy rendelkezést többféleképpen is ki lehet fejezni, a fogalom vagy rendelkezés valamennyi előfordulása esetén ugyanazt a megfogalmazást kell alkalmazni azzal, hogy egy jogszabályban és a végrehajtására kiadott jogszabályokban azonos szabályozási tárgyra vonatkozó különböző megfogalmazások csak akkor alkalmazhatók, ha azok eltérő tartalmat fejeznek ki. (61/2009. (XII.14.) IRM rendelet 4. § (1) és (2) bekezdés)

A jogalkotásról szóló törvény azt is egyértelműen megfogalmazza, hogy a tartalmi kritériumoknak való megfelelés biztosítása kinek a feladata. A szakmai tartalom kialakítása a jogszabály előkészítőjének felelőssége azzal, hogy a fentebb hivatkozott, a Jat. 2. §-a (4) bekezdésében meghatározott követelmények érvényesítésével a kormányzati jogszabály-előkészítő tevékenység során a kormány az igazságügyért felelős miniszter útján gondoskodik, a követelmények érvényre juttatása érdekében a kormány jogszabály előkészítéséért felelős tagja a törvény és a kormányrendelet tervezetét az igazságügyért felelős miniszterrel egyetértésben terjeszti a kormány elő. (2010. évi CXXX. törvény 16. § (1) bekezdés és (2) bekezdés a) pont) Törvényi szinten deklarált jogszabály szerkesztési kívánalom, hogy a jogszabály szakmai tartalmát ésszerűen kell kialakítani, a szabályozási cél sérelme nélkül lehetőség szerint úgy, hogy a jogszabály címzettjei számára egyszerűbb, gyorsabb, kevésbé költséges eljárásokat eredményezzen, illetve érvényesüljön a jogrendszer túlszabályozottságának mérséklése. (2010. évi CXXX. törvény 16/A. § (1) és (2) bekezdés) A jogszabály módosítása során a jogrendszer egységébe nem illeszkedő jogszabályi rendelkezések hatályon kívül helyezéséről, illetve megfelelő módosításáról kell gondoskodni. (2010. évi CXXX. törvény 22. § (1) bekezdés b) pont)

Mіндеzen egyértelmű kritériumoknak való megfelelés hiányában sérül a jogállamiság, a jogbiztonság elve, nehezítve a jogalkalmazást és az egységes jogértelmezést. Napjainkban óriási jogszabály dömpinggel szembesülünk, a százat is meghaladja az egy évben megalkotott új törvények száma, a

kormányrendeletekből éves szinten több száz születik. Ilyen körülmények között óhatatlanul is előfordulnak hibák, hiányosságok, így a jogalkotásról szóló törvény – fentiekben hivatkozott – kritériumainak való meg nem felelés.

2. A 383/2023. (VIII.14.) kormányrendelet dogmatikai hiányosságai

A jogalkotásunk egyik legújabb terméke azonban számtalan olyan jogi hibában szenved, amely mint a jogalkotás „állatorvosi lova” nemcsak a jogalkotásról szóló törvény ismertetett rendelkezéseivel ellentétes, hanem – mintegy ezt tetézve – az alapvető polgári jogi dogmatikai elvekkel sem áll összhangban. Ritkán találkozzunk olyan jogszabállyal, amely a nem kívánatos megoldások ilyen bő tárházát kínálja, mint az *állam közvetlen vagy közvetett többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságok bérleti szerződéseinek miniszteri jóváhagyásáról szóló 383/2023. (VIII.14.) Korm. rendelet*.

Az alábbiakban ennek a jogszabálynak a konkrét rendelkezésein keresztül mutatjuk be azt, hogy az egyébként eredeti jogalkotói céllal összhangban egyszerűen és egyértelműen is megfogalmazható rendelkezésekkel szemben a jogalkotás milyen komoly hiátusokat mutat, így elsődlegesen azt, hogy a magánjogi jogalkotásunk ezen produktuma (i) mennyiben nem felel meg a jogalkotás szakmai követelményeinek és (ii) hogyan nem illeszkedik a jogrendszer egységébe, továbbá (iii) milyen éles ellentétben áll az alapvető magánjogi dogmatikai szabályokkal.

A kormányrendelet – ahogy az a címéből is adódik – egy egyszerű kérdést kíván szabályozni, egy gyakran előforduló magánjogi jogviszonyt. A kormányrendelet az állami tulajdonú gazdasági társaságok ingatlan bérleti szerződéseinek megkötéséhez történő előzetes miniszteri jóváhagyást ír elő azzal a céllal, hogy *„azon gazdasági társaságok mint bérebevevők esetében, amelyekben az állam többségi befolyást gyakorol, olyan Magyarország területén található ingatlan bérletére irányuló szerződés – ideértve annak érdemét érintő módosítását is –, amely esetén a szerződésben rögzített teljes ellenérték egy naptári évben fizetendő része eléri a bruttó 20 millió forintot – a rendeletben rögzített kivételtől eltekintve – kizárólag a közgazdaság-fejlesztésért felelős miniszter előzetes jóváhagyásával kerülhessen megkötésre.”* (a 383/2023. (VIII.14.) Korm. rendelet végső előterjesztői indokolása) A kormányrendelet egymondatos indokolása tulajdonképpen megismétli a normatív szabályozást, a rendelet 1. §-a (1) bekezdésében foglalt rendelkezést, anélkül, hogy az indokolásból kiderülne a rendelet megalkotásának tényleges célja, így az, hogy a kormány meg kívánja vonni a szabad döntési jogot

a többségi állami tulajdonban lévő gazdasági társaságoktól olyan ingatlan bérleti szerződések esetén, amelyeknél a társaság, mint bérlő egy bizonyos értékhatár feletti (kormány által nyilvánvalóan magasnak minősített) bérleti díj fizetésére köteles. Bár a jogalkotásról szóló törvény szerint a jogszabály tervezetéhez tartozó indoklás kötelező erővel nem rendelkezik, (2010. évi CXXX. törvény 18. § (4) bekezdés) a jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője által csatolt indoklásban be kell mutatni azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismertetni kell a jogi szabályozás várható hatásait és a jogszabályt előkészítő álláspontját az indoklás közzétételéről. (2010. évi CXXX. törvény 18. § (1) bekezdés) Az ismertetett egymondatos végső előterjesztői indoklás ezen követelményeknek nyilvánvalóan nem felel meg, hiszen (i) egyáltalán nem ismerteti a szabályozás várható hatását, továbbá (ii) abban nem jelenik meg az a valós gazdasági cél, hogy az indokolatlanul nagy fizetési kötelezettséggel járó ingatlan bérleti szerződések megkötése elkerülhető legyen, ezáltal költségvetési megtakarítás legyen elérhető. Okkal feltételezhetjük, hogy további valós szakmai okként húzódhat meg az új szabályozás mögött az is, hogy a kormány korlátozni kívánta a többségi állami tulajdonban lévő gazdasági társaságok vezető tisztségviselőinek, illetőleg a társaság egyéb szerveinek önálló döntési jogkörét. Indokolt lett volna ezen célnak is a végső előterjesztői indoklásban való rögzítése. A korlátozás ráadásul nem az ezen társaságokra irányadó átfogó rendelkezéseket tartalmazó jogszabályokban, így nem az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvényben, illetőleg nem a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben rögzítette a jogalkotó, hanem egy alacsonyabb szintű jogszabályban. Az indoklás lakonikusságával szemben azonban a normaszöveg jóval több szabályozási hiányosságot, diszkrpanciát vet fel, melyeket az alábbiak szerint foglalunk össze.

2.1. A bérleti szerződés alanya

A kormányrendelet akként rendelkezik, hogy a többségi állami tulajdonban lévő gazdasági társaság *bérbevevőként* kizárólag a közigazgatás-fejlesztésért felelős miniszter előzetes jóváhagyásával köthet Magyarország területén található ingatlan bérletére irányuló olyan szerződést, amelyben a rögzített teljes ellenérték egy naptári évben fizetendő része eléri a bruttó 20 millió forintot. A szabályozás az ingatlan bérleti szerződéseket bérlőként kötő állami tulajdonban lévő gazdasági társaságokra tartalmaz kötelezően irányadó rendelkezést. A bérleti szerződésre vonatkozó joganyag a magyar jogban alapvetően két jogszabályban került

rögzítésre, egyrészt a Polgári Törvénykönyv Hatodik Könyv Harmadik Részében a XVII. cím alatt a használati szerződések körében a XLIV. Fejezetben, (Ptk. 6:331-6:341. §) másrészt a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (Ltv.), amely az ingatlanok egy szűkebb körére a lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó tárgyi hatállyal bír. (1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 1. § (1) bekezdés és 91/. § 1. és 12. pont) A lakások bérletére vonatkozóan ezen túlmenően a Ptk. is tartalmaz rendelkezéseket, (Ptk. 6:342-6:348. §) azzal, hogy egyébként a külön szabályozott eltéréseken kívül a lakásbérletre és a bérleti szerződésre vonatkozó Ptk.-beli rendelkezések az irányadók.

A Ptk. és az Ltv. egyaránt a bérlő kifejezést használja a bérleti szerződés egyik alanyának megjelölésére, illetve az egyidejű többalanyúság kapcsán az Ltv.-ben a társbérlő és bérlőtárs kifejezéssel találkozunk. (Ltv. 4. § (1) bekezdés és 5. § (1) bekezdés) Egyik jogszabály sem tartalmazza a bérbevevő kifejezést, tehát a kormányrendelet által a szerződés egyik alanyára használt megnevezés nincs összhangban a hatályos magyar jogi terminológiával, az a hétköznapi szóhasználattal illeti azt az alanyi kört, amelyre a kormányrendelet hatálya kiterjed. A laikus megfogalmazással szemben indokolt lett volna a bevett törvényi terminológia használata. Egy kormányrendelettel elvárható, hogy az – azon túlmenően, hogy a jogalkotásról szóló jogszabályi előírásoknak is eleget tesz – illeszkedjen a hatályos jogrendszerbe, olyan terminus technicusokat használjon, amelyek bevett fogalomként vannak jelen jogrendszerünkben. Különösen igaz ez egy olyan fogalomra, amely nem újkeletű intézménye a civil jognak, ráadásul egy alapvető szerződéstípusra vonatkozik, a szerződés alanyának elnevezésére. Már az 1928. évi magánjogi törvényjavaslat is a bérlő elnevezést használta, (1928. évi magánjogi törvényjavaslat 1481. §) továbbá a régi Ptk. is ezzel a terminológiával operált. Elvárható lett volna tehát a kormányrendelet megfogalmazójától is, hogy a bevett civiljogi fogalomhasználatától ne térjen el.

2.2. *A szerződéses ellenszolgáltatás*

A kormányrendelet értelmében az előzetes miniszteri jóváhagyás az olyan, Magyarország területén található ingatlan bérletére irányuló szerződésekre terjed ki, mely szerződésekben rögzített teljes *ellenérték* egy naptári évben fizetendő része eléri a bruttó 20 millió forintot. A szabályozás kiterjed továbbá a szerződéses

ellenértéket érintő szerződésmódosításokra is, amely módosításokat a rendelet hatálybalépését követően kezdeményezték. (383/2023. (VIII.14.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés és 3. § (1) bekezdés) A kormányrendelet tehát „következtesen” az ellenérték kifejezést használja a szerződésben kikötött szolgáltatással szembeni ellenszolgáltatásként. A hatályos magyar polgári jog szerint a szerződésekben – a szerződés definíciójából következően – szolgáltatás áll szemben ellenszolgáltatással. Bár a szerződés definíciója, mint jogi terminus technikus arra utal, hogy az a felek kölcsönös és egybehangzó jognyilatkozata, amelyből kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás követelésére, (Ptk. 6:58. §) azaz a szolgáltatással szemben álló ellenszolgáltatást nem nevesíti, ugyanakkor a visszerhesség vélelmének alapelvét rögzítve már kifejezetten utal arra, hogy a szerződéssel kikötött szolgáltatásért – ha a szerződésből vagy a körülményekből más nem következik – ellenszolgáltatás jár. (Ptk. 6:61. §) A szerződés létrejöttére vonatkozó szabályok körében ugyancsak az ellenszolgáltatás kifejezést használja a kódex akkor, amikor arra utal például, hogy ha a szerződés létrejött, de a felek az ellenszolgáltatás mértékét nem határozták meg egyértelműen, vagy ellenszolgáltatásként piaci árat kötöttek ki, a teljesítési helynek megfelelő piacon kialakult középárat kell megfizetni. (Ptk. 6:63. § (3) bekezdés) A versenyeztetési eljárás során történő szerződéskötés szabályai körében ugyancsak az ellenszolgáltatás kifejezést használja a jogalkotó akkor, amikor akként fogalmaz, hogy ha a versenyeztetési eljárás kizárólag az ellenszolgáltatás mértékére vonatkozik és az ajánlattevők egymás ajánlatát ismerve tesznek ajánlatot, a szerződés a nyertes kihirdetésével az elért áron létre jön. (Ptk. 6:76. § (1) bekezdés) Szintén az ellenszolgáltatás kifejezés olvasható a Ptk.-ban a fogyasztóval szembeni többletkövetelés szerződéses tartalomává válásával összefüggő szabályban, (Ptk. 6:79. §) valamint a feltűnő értékaránytalanság, mint érvénytelenségi ok meghatározása során, (Ptk. 6:98. § (1) bekezdés) továbbá a tisztességtelen ÁSZF-ekre vonatkozó rendelkezések alkalmazásának kizárását rögzítő normában, (Ptk. 6:102. § (3) bekezdés) az egyes, fogyasztói szerződésben szereplő tisztességtelen kikötések meghatározása során, (Ptk. 6:104. § (1) bekezdés e) pont és (2) bekezdés d) pont) és az érvénytelenség jogkövetkezmenyei körében az alaptalan gazdagodás pénzbeli megtérítését előíró szabályokban. (Ptk. 6:113. § (1) és (2) bekezdés)

A következetes magánjogi szabály alapján az ellenszolgáltatás kifejezés jelenik meg a Ptk. azon rendelkezésében is, amely a kötelezett által a szerződésben előírtnál nagyobb mennyiségű szolgáltatás felajánlásának esetére irányadó

szabályokat rögzíti. (Ptk. 6:125. §) A szerződés teljesítésével kapcsolatos költségekre irányadó Ptk.-beli rendelkezés szintén az ellenszolgáltatás kifejezést használja. (Ptk. 6:133. §) Ezen túlmenően a Ptk. az ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás ellenértékének pénzbeli megtérítésével kapcsolatos szabályok körében is következetesen használja az ellenszolgáltatás terminus technikus-t. (Ptk. 6:140. § (3) bekezdés) A kellékszavatossági igények körében az ellenszolgáltatás arányos leszállítása, mint szavatossági jog került a Ptk.-ban megfogalmazásra. (Ptk. 6:159. § (2) bekezdés b) pont) A teljesítés lehetetlenné válására vonatkozó szabályozás körében ugyancsak az ellenszolgáltatás kifejezés jelenik meg. (Ptk. 6:180. § (1) bekezdés és 182. §) Az ingyenes szerződések definíciójaként a Ptk. arra utal, hogy azok olyan szerződések, amelyek alapján a szerződő fél ellenszolgáltatás nyújtására nem köteles (lásd ingyenes vállalkozási szerződésre vonatkozó Ptk. 6:250. § (1) bekezdés és a megbízási szerződésre vonatkozó Ptk. 6:280. § (1) bekezdés és az ingyenes letéti szerződések vonatkozásában a Ptk. 6:365. § (1) bekezdése, valamint az ingyenes tartási szerződések vonatkozásában a Ptk. 6:496. §-a (1) és (2) bekezdés). Ezzel összhangban rendelkezik továbbá úgy a Ptk. a bizalmi vagyonkezelői szerződés kapcsán, hogy ha a vagyonkezelő feladatát ellenszolgáltatás nélkül látja el, a felelősségére az ingyenes szerződések megszegéséért való kártérítési felelősség szabályait kell alkalmazni. (Ptk. 6:321. § (2) bekezdés)

Látható tehát, hogy a következetes terminológiai megjelölés a visszterhes szerződések esetén a szolgáltatással szemben álló ellenszolgáltatás. Az elemzett kormányrendelet – annak tényleges tartalma szerint – a szerződésben a bérbeadói szolgáltatással szemben álló ellenszolgáltatásra kívánt utalni, ezért a „szerződéses ellenérték” kifejezés helyett a Ptk.-val összhangban álló, dogmatikailag helyes szóhasználat a „szerződéses ellenszolgáltatás” kifejezés lett volna. Az ellenérték kifejezés ugyanis a Ptk. terminológiája szerint azt az esetkört jelöli, amikor a szolgáltatással szemben álló ellenszolgáltatás helyébe lépő értékét határozza meg a jogalkotó, így például tipikusan azon szófordulattal, amely „*az ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás ellenértékének pénzbeli megtérítésére*” hivatkozik.” (Az alaptalan gazdagodás pénzbeli megtérítésére vonatkozó, Ptk. 6:113. § (1) és (2) bekezdésében foglalt szófordulat, továbbá a szerződésszegés kapcsán az elállás és felmondás szabályai körében rögzített szófordulat, Ptk. 6:140. § (3) bekezdés.) Bár kétségtelenül, de csak kivételesen megjelenik a Ptk.-ban is a következtelen szóhasználat akkor, amikor az ellenszolgáltatás kifejezés helyett a szerződésben kikötött ellenérték jelenik meg, így például a fedezeti szerződés kapcsán a Ptk.

6:141. §-ában, illetve a jogszavatossági igények kapcsán az ellenérték megfelelő csökkentésének követelését lehetővé tevő szabály vonatkozásában, (Ptk. 6:176. § (3) bekezdés) továbbá a vevő közreműködésével előállított mezőgazdasági áru szolgáltatására kötött adásvételi szerződés kapcsán, ahol a jogalkotó ugyancsak a szerződés szerinti ellenértékről beszél, általánosságban azonban a szolgáltatással szembeni, a másik szerződő felet terhelő szolgáltatás elnevezéseként a jogalkotó – helyesen – az ellenszolgáltatás kifejezést használja.

Az egyes ellenszolgáltatások pedig a konkrét szerződéstípusoknál önálló elnevezést kapnak, így a bérleti szerződés törvényi definíciójában a szerződéses ellenszolgáltatás, melynek teljesítésére a bérlő köteles, az a bérleti díj. (lásd: Ptk. 6:331. § (1) bekezdés és Ptk. 6:336. §) Alappal merül fel tehát a kérdés, hogy a kormányrendeletben rögzített „teljes ellenérték” kifejezés, illetve „szerződéses ellenérték” kifejezés alatt a jogalkotó mit kívánt érteni: a bérleti szerződésben a bérlő által fizetendő bérleti díjat, vagy a bérleti díjon kívül a bérlőt terhelő egyéb pénzfizetési kötelezettséget, így tipikusan különböző költségek, közüzemi díjak, vagy külön szolgáltatások ellenértékét is. Bár az Ltv. a bérleti díj kifejezésen kívül a lakbér, mint ellenszolgáltatás speciális elnevezését is használja, a Ptk. terminológiájából kiindulva a bérleti díj, mint a bérbeadó szolgáltatásával szembeni ellenszolgáltatás helyes elnevezése a bérleti díj, amely kizárólag a bérbeadó által átengedett időleges használat ellentételezésére szolgál. A kormányrendeletben tehát a jogalkotónak egyértelműen kellett volna megfogalmazni azt, hogy az általa megjelölt, az előzetes miniszteri jóváhagyáshoz kötött szerződések értékhatára, a bruttó 20 millió forint az pontosan a bérleti díjra, vagy azt meghaladóan az egyéb, külön szolgáltatások értékére is vonatkozik-e. A „teljes ellenérték” szófordulatból arra lehet következtetni, hogy az volt a jogalkotói cél, hogy nemcsak a bérleti díj releváns, hanem az egyéb költségeket és külön szolgáltatások díját is hozzá kell számítani a bérleti díjhoz és az így összeadódó érték tekintetében kell vizsgálni, hogy az meghaladja-e a bruttó 20 millió forintos értékhatárt. A rendelkezés akkor felelne meg a Jat. 2. §-a (1) bekezdésében rögzített, a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalomra vonatkozó előírásnak, ha pontosan meghatározásra került volna az, hogy a szerződéses ellenérték alatt mely szolgáltatások ellenértékét, a bérleti díjon kívül mely más, a bérlő által fizetendő összegeket kell figyelembe venni.

Megjegyezzük ugyanakkor, hogy a szabályozás könnyen kijátszhatóvá válik, ugyanis semmi nem tiltja a felek számára, a szerződéses szabadság Ptk.-beli alapelvéből pedig egyértelműen következik is, (lásd: Ptk. 6:59. §) hogy a felek a bérleti szerződésben csak az ingatlan használatának ellenértékét, azaz a bérleti díjat rögzítsék, ugyanakkor az egyéb szolgáltatásokkal összefüggésben, így akár a közüzemi költségekről, illetve egyéb járulékos, a bérbeadó által nyújtott szolgáltatásokról, pl. portaszolgálat, biztonsági szolgáltatás stb. külön szerződésben rendelkezzenek. Ez esetben felmerülhet, hogy ezek a külön okiratba foglalt szerződések, mint jogszabály megkerülésére irányuló szerződések semmiesek, figyelemmel a Ptk. 6:95. §-ában szabályozott tilos szerződésre, de mindenképpen egyértelműbb helyzetet teremtett volna a jogalkotó akkor, ha pontosan rögzíti a kormányrendeletben azokat a szerződéses szolgáltatásokat, amelyek ellenértékét figyelembe kell venni az előzetes miniszteri jóváhagyás értékhatáránál. A jogszabály szövege kiegészíthető lett volna egy olyan rendelkezéssel is, mely szerint a megjelölt egyes szolgáltatások ellenértékét akkor is figyelembe kell venni az előzetes miniszteri jóváhagyáshoz kötött ellenérték szempontjából, ha az adott szolgáltatás az adott ingatlan bérletére vonatkozóan külön szerződés(ek)ben jelenik meg. Ez a fajta megfogalmazás és szabályozás egyértelmű, későbbi jogviták kialakulását megakadályozó megoldás lett volna.

A szerződéses ellenérték, így akár a bérleti díj egy naptári évben fizetendő összegének meghatározása és az előzetes miniszteri jóváhagyás ehhez kötése nem tekinthető célszerű megfogalmazásnak és az elérni kívánt célt maradéktalanul szolgáló megoldásnak, ugyanis amennyiben nem fed le egy teljes naptári évet az adott bérleti időszak, azaz tört évvel érintett a bérleti szerződés vagy azért, mert az eleve egy évnél rövidebb időtartamra jött létre, vagy év közben került megkötésre egy évnél hosszabb időtartamra, akkor előfordulhat az, hogy a 20 millió forintos bruttó értéket nem éri el az adott naptári évre eső szerződéses ellenérték (bérleti díj és egyéb szolgáltatások ellenértéke), ugyanakkor az mégis havi szinten is indokolatlanul magas, a piaci viszonyokat meghaladó mértékű, amelyhez – az eredeti jogalkotói szándék szerint – az előzetes miniszteri jóváhagyás szükséges. Helyesebb lett volna tehát nem az egy naptári évre, mint időintervallumra vonatkozóan meghatározni az ellenérték limitet, hanem azt havi ellenértékhez (bérleti díjhoz és egyéb szolgáltatás ellenértékéhez) kellett volna kötni.

2.3. A szerződés közvetett tárgya

A kormányrendelet az ingatlan bérletére irányuló szerződésekre írja elő az előzetes miniszteri jóváhagyást anélkül, hogy akár az ingatlant definiálná, akár az egyes ingatlan típusokat konkrétan megjelölné.

A kormányrendelet hatálya így természetesen a többségi állami tulajdonban lévő gazdasági társaságok által bérelt bármely ingatlanra kiterjed, legyen az irodahelyiség, egyéb, nem lakás céljára szolgáló helyiség, raktár, üzem vagy akár lakás. A különböző típusú ingatlanoknak azonban eltérő a használati ellenértéke (bérleti díja), valamint az azokhoz kapcsolódó egyéb szolgáltatások ellenértéke is. Mindez azt indukálja, hogy célszerűbb lett volna az előzetes miniszteri jóváhagyás értékhatárának meghatározása körében nem a naptári évben meghatározott teljes szerződéses ellenértéket bruttó fix összegben meghatározni, hanem ingatlan típusonként külön-külön lett volna indokolt rögzíteni a kormányrendeletben a bérleti szerződésben meghatározott négyzetméter alapú bérleti díjat. Könnyen belátható ugyanis, hogy komoly anomáliák adódhatnak a jelenlegi szabályozásból: egy kevésbé frekvenciált helyen található kis alapterületű raktárhelyiség bérleti díja amennyiben 19.990.000,- Ft évente, úgy az nyilvánvalóan eltúlzott, a piaci értékeket jóval meghaladó ellenszolgáltatást jelent, amihez nem szükséges a miniszteri jóváhagyás, míg ha egy Budapest belvárosában található „A” kategóriás irodaházban lévő irodahelyiség bérleti díja, amely éves szinten eléri, illetve meghaladja a bruttó 20 millió forintot, de az nem minősül a piaci viszonyoktól eltérő mértékűnek, maga után vonja az előzetes miniszteri jóváhagyás szükségességét. Úgy történhet meg tehát a két példa szerinti esetben a szerződéskötés, hogy a nyilvánvalóan feltűnően értékaránytalan, a tényleges piaci bérleti díjakat meghaladó mértékű bérleti díjat tartalmazó bérleti szerződés esetén nem lesz szükséges az előzetes miniszteri jóváhagyás, míg egy, a piaci viszonyoknak megfelelő mértékű, de az abszolút éves bruttó 20 millió forintos értékhatárt meghaladó szerződés esetében pedig igen.

Mindez arra vezethető vissza, hogy a jogalkotó az adott ingatlan bérleti szerződés kapcsán nem volt tekintettel nemcsak az ingatlan típusára, hanem annak nagyságára sem. Helyesebb lett volna, ha az előzetes miniszteri jóváhagyáshoz kötött értékhatár nem csak abszolút értékben, hanem négyzetméter alapon is megfogalmazásra került volna. Így kettős célt ért volna el a jogalkotó: (i) az abszolút értékben magas, azaz az évi bruttó 20 millió forintot meghaladó szerződéseken kívül (ii) az abszolút értékben nem magas, azaz a bruttó 20 millió

forintot el nem érő, de a tényleges piaci viszonyokat meghaladó mértékű bérleti szerződések esetére is irányadó lehetett volna a miniszteri jóváhagyás. A felelős költségvetési gazdálkodást jobban szolgálta volna, ha mindkét nevezett szempontnak megfelel az új előírás.

2.4. Az előzetes jóváhagyás jogkövetkezménye

Az adott ingatlan bérleti szerződés jogi sorsa attól függ, hogy az előzetes miniszteri jóváhagyás határidőben megtörtént-e, ugyanis:

amennyiben a jóváhagyásra a rendeletben előírt határidőn belül kerül sor, a szerződés, mint érvényes és hatályos szerződés alkalmas a joghatások kiváltására,

amennyiben a közigazgatás-fejlesztésért felelős miniszter a szerződés jóváhagyásáról nem rendelkezik a meghatározott határidőn belül, akkor *a jóváhagyást megadottnak kell tekinteni*, azaz ilyen esetben is a szerződés, mint érvényes és hatályos szerződés alkalmas a joghatások kiváltására,

amennyiben a rendelet szerinti jóváhagyás hiányzik, a megkötött szerződés *semmis*. A rendelet ezen megfogalmazása két okból is *dogmatikailag hibás*: (i) egyrészt a jogalkotónak nem a jóváhagyás hiányáról, hanem a rendelet szerinti határidőben történő jóváhagyás megtagadásáról kellett volna rendelkeznie, ugyanis a jóváhagyás határidőn belüli hiánya a rendelet előbbi szabálya szerint azt jelenti, hogy a jóváhagyást megadottnak kell tekinteni, (ii) másrészt a Ptk. 6:118. §-a szerint a hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződések esetén a hatósági jóváhagyása hiánya, illetve a határidőn belüli nyilatkozat elmulasztása esetén a szerződés nem válik hatályossá, azaz érvényesen létrejött (nem semmis), de hatálytalan a szerződés. Az új rendelet tehát a hagyományos civiljogi dogmatikába nem illeszkedik.

Alapvetően elvárható egy kormányrendeleti szintű jogszabálytól, hogy az összhangban álljon a magánjogi dogmatikával, azzal élesen ellentétes jogkövetkezményt az előzetes jóváhagyás elmaradásához ne fűzzön. A Ptk.-val és így a következetes magánjog dogmatikával összeegyeztethető megoldás az lett volna, ha az előzetes miniszteri jóváhagyás hiányában megkötött szerződés jogkövetkezményeként a hatálytalanságot írta volna elő a jogalkotó.

Megjegyezzük továbbá, hogy a kormányrendelet nem köti előzetes miniszteri jóváhagyáshoz az ingatlan bérleti szerződést abban az esetben, ha a bérbeadó

központi költségvetési szerv vagy olyan gazdasági társaság, amely felett az állam többségi befolyást gyakorol. Ez esetben a szerződés tervezetét csak előzetesen be kell jelenteni a közigazgatás-fejlesztésért felelős miniszter részére. Ennek elmaradásához azonban a kormányrendelet semmilyen jogkövetkezményt nem fűz, azaz egy nem kívánatos *lex imperfecta*-val állunk szemben.

2.5. A kormányrendelet további pontatlan megfogalmazásai

A kormányrendelet címe nem fejezi ki pontosan a rendelet szabályozási tárgyát, annak tárgyi hatályára nem pontosan utal, amikor csak a bérleti szerződések miniszteri jóváhagyására és nem az ingatlan bérleti szerződésekre utal. Helyesebb lett volna a kormányrendelet címében is utalni a bérleti szerződések közvetett tárgyára, azaz az ingatlanra.

Ugyancsak a szerződések közvetett tárgyát érinti az, hogy kizárólag a Magyarország területén található ingatlan bérletére vonatkozó szerződésekre kell alkalmazni a kormányrendeletet. A kormányrendelet végső előterjesztői indokolásából sem derül ki az, hogy a külföldön található ingatlanok esetében miért nem indokolt az, hogy az ingatlan bérleti szerződésekre is vonatkozzon a 20 millió forintos (vagy jogalkotói döntéstől függően ettől eltérő más, esetleg idegen pénznemben meghatározott) értékhatár, illetve hogy miért nem szükséges előzetes miniszteri jóváhagyás a nem Magyarországon található ingatlanokra magyar, többségi állami tulajdonban álló gazdasági társaság által bérlőként kötött bérleti szerződésekre.

Ugyancsak nem kapunk választ a végső előterjesztői indokolásból arra, hogy miért csak az állam közvetlen vagy közvetett többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságok ingatlan bérleti szerződéseire vonatkozik a szabályozás, és az önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaságok vagy egyébként az önkormányzatok által kötött ingatlan bérleti szerződések tekintetében miért nem indokolt hasonló szabályozás. Egy ilyen tartalmú szabályozás nem lenne idegen a magyar jogrendszerben, hisz jelenleg is létezik olyan szabály, amely az önkormányzat általi kezesség és garanciavállaláshoz, illetve adósságot keletkeztető ügylethez, mint például hitelfelvételhez a kormány előzetes hozzájárulását írja elő, (Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 10. §) melynek részlet szabályairól még külön kormányrendelet is rendelkezik. (az adósságot keletkeztető ügyletekhez történő hozzájárulás részletes szabályairól szóló 353/2011. (XII.30.) Korm. rendelet)

Szintén kérdésként merül fel, hogy az előzetes miniszteri jóváhagyást előíró rendelkezés miért egy önálló kormányrendeletben került szabályozásra, az miért nem törvényi szinten, így például a fentebb hivatkozott, Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló törvényben, illetve miért nem a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben vagy az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvényben kapott helyet. Egy ilyen törvényi szintű, már meglévő jogszabályba inkorporált szabályozás elégítené ki ugyanis a Jat. 3. §-ának azon rendelkezését, mely szerint az azonos vagy hasonló életviszonyokat azonos vagy hasonló módon, szabályozási szintenként lehetőleg ugyanabban a jogszabályban kell szabályozni, és a szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű. Álláspontunk szerint ezen követelményrendszernek egyáltalán nem felel meg a külön kormányrendeletben foglalt szabályozás.

Összegzés

A rövid esettanulmányból egyértelműen megállapítható, hogy az állam közvetett vagy közvetlen többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságok által kötött ingatlan bérleti szerződéseket előzetes miniszteri jóváhagyásához kötő kormányrendelet mint a magánjogi jogalkotás „állatorvosi lova” súlyos hibákban szenved, amely megállapítás vonatkozik egyrészt (i) a nem megfelelő szabályozási szintre, illetve az indokolatlan párhuzamos szabályozást tiltó jogalkotási szabályokba ütközésre, másrészt (ii) nem felel meg a jogszabályok megalkotására vonatkozó, Jat.-ban előírt követelményeknek, továbbá (iii) a magánjogi dogmatika alapvető szabályaival, elveivel is több ponton ütközik. A kormányrendelet tipikus példája annak, hogy hogyan nem szabad civiljogi jogszabályt alkotni. A vétett hibákat ugyanakkor ki lehet és – álláspontunk szerint – ki is kell küszöbölni. Amint arra már utaltunk, a Jat. előírja, hogy a jogalkalmazás tapasztalatait is figyelembe véve a kormány tagja gondoskodjon arról, hogy az adott jogszabály módosítása során a jogrendszer egységébe nem illeszkedő jogszabályi rendelkezések megfelelő módosításra kerüljenek. (2010. évi CXXX. törvény 22. § (1) bekezdés b) pont) A jelen írásban rögzített hibák olyan mértékűek, amelyek mindenképpen módosításra szorulnak. A jövőre nézve pedig indokolt levonni a tanulságokat és újból ilyen súlyú hibákat indokolt elkerülni. Mindez a jogszabály előkészítőjének a feladata, aki a jogszabály szakmai tartalmának kialakításáért felelős. (2010. évi CXXX. törvény 16. § (1) bekezdés)

Mivel a Jat. a kormányrendelet tervezetét az igazságügyért felelős miniszterrel egyetértésben engedi a kormány elé terjeszteni és mivel a Jat.-ban foglalt jogszabályalkotási követelmények érvényesítéséről egyébként is az igazságügyi miniszter útján gondoskodik a kormány, (2010. évi CXXX. törvény 16. § (2) bekezdés a) pont) az igazságügy miniszter kormányrendeletek feletti fokozottabb kontrollja is megfontolandó azzal, hogy indokolt a magánjogi tárgyú kormányrendeleti szintű jogszabályok megalkotásába, a tervezetek előkészítésébe is a civilisztika területén jártas jogász bevonása. Mindezzel elkerülhető, hogy a jogalkotás színvonala csökkenjen, megakadályozva a magánjog elközjogiasodását. Ebben természetesen a jogalkotón, a jogszabály előkészítéséért szakmailag felelős személyeken kívül fontos szerep hárul a jogi oktatásra is. A jelen írásban elemzett kormányrendelet jó iskolapéldaként szolgál arra is, hogy a jogi oktatásban részt vevők felhívják a hallgatók figyelmét az olyan jogalkotási hibákra, magánjogi dogmatikai tévedésekre, amelyeket mindenképpen indokolt elkerülni annak érdekében, hogy a jövő nemzedék számára is alapvető legyen a magas színvonalú jogalkotás és jogalkalmazás követelménye, figyelemmel az Ágoston Péter által már 1903-ban megfogalmazott bölcsességre: *„Mert a jogtudománynak a szabályalkotásra is meg kell tanítania, s ezzel kapcsolatban a tétéles jog bírálatára. A jogásznak, ha jogszabályt alkalmaz, mindig újra s újra el kell végezni azt az észtevékénst, mely a jogszabály megalkotására vezetett. Aki ezt nem teszi, legfeljebb eltalálhatja az alkalmazandó szabályt, de ha ilyen nincs, a kérdéses esetet eldönteni képes soha nem lesz.”* (Ágoston, 1903, p. 10-11)

Irodalomjegyzék

Ágoston Péter (1903): A magánjog módszere, külön nyomat a Jogtudományi Közlöny évfolyamából, Budapest

Balogh Zsolt – Holló András – Kukorelli István – Sári János (2003): Az Alkotmány magyarázata, Budapest, KJK-Kerszöv Jogi és Üzleti Kiadó Kft.

Gombos Katalin (2023): Kiszámíthatóság v. rugalmasság – a koherenciaelv és az autonóm értelmezés követelményének érvényesülése az Európai Unió nemzetközi magánjogi szabályaiban, Magyar Jog, 2023/1., 26-32.

Holló András (szerk.) (1995): Az értelmezett Alkotmány, Budapest, Közlöny és Lapkiadó Kft.

Jakab András (2005): A magyar jogrendszer szerkezete, Miskolc PhD értekezés

Jakab András: A magyar jogrendszer alapelemei, jesz.ajk.elte.hu/jakab13.html
(letöltés: 2023.09.01.)

Kukorelli István (szerk.) (2002): Alkotmánytan I., Budapest, Osiris Kiadó

Lamm Vanda – Peschka Vilmos (főszerk.) (1999): Jogi lexikon, Budapest, KJK-Kerszöv Jogi és Üzleti Kiadó Kft.

Osztovits András (2020): Törvénymódosítás a bírósági joggyakorlat egységesítése érdekében – jó irányba tett rossz lépés?, *Magyar Jog*, 2020/2., 72-80.

Trócsányi László (főszerk.) (2006): A mi alkotmányunk, Budapest, Complex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft.

Varga Zs. András (2020): Tíz gondolat a jogegységről és a precedenshatásról, *Magyar Jog*, 2020/2., 81-87.

Jogszabályok

1928. évi magánjogi törvényjavaslat

Magyarország Alaptörvénye (2011. április 25.) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény

a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény

az egyes törvényeknek az egyfokú járási hivatali eljárások megteremtésével összefüggő módosításáról szóló 2019. évi CXXVII. törvény

az állam közvetlen vagy közvetett többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságok bérleti szerződéseinek miniszteri jóváhagyásáról szóló 383/2023. (VIII.14.) Korm. rendelet

az adósságot keletkeztető ügyletekhez történő hozzájárulás részletes szabályairól szóló 353/2011. (XII.30.) Korm. rendelet

a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet