

## LAKATOS BÁLINT

### Ingatlanforgalmi ügyek a késő középkori magyarországi mezővárosokban és falvakban

1467 január elején a Pilis megyei Torbágyon a szomszédos Biára való Horvát Gergely özvegye és fiai bevallást tettek Tamás torbágyi plébános és alesperes, valamint Költe Ambrus torbágyi bíró, Gerla Mátyás és Szántó Péter esküdtek előtt. A nemrég elhunyt családfő, Horvát Gergely még 1466 karácsonyán biai háza és egy torbágyi szőlője felől végrendelkezett. Az előbbit gyóntatójára, Mátyás biai plébánosra, utóbbit feleségére és gyermekeire hagyta. Ezt a szőlőt adták el a haláleset után két héten belül a földesúr, Gúti Ország Mihály nádor torbágyi tisztartójának és udvarbírójának, Zagorjei Jánosnak mint jótévőjüknek 10 forintért, amit a vevő már ki is fizetett. A bevallásnak nyolc tanúja volt (két helybeli kispap és hat helybeli parasztság). Az oklevelet a lelki okán érintett Tamás plébános és a falu előjárósága közösen állította ki Horvátéknak. Zagorjei persze joggal tartott igényt az adásvételről szóló írásra, így az oklevél szövegét a testület saját oklevelébe foglalva a jegyzőként közreműködő Mátyás biai plébánossal az ő számára is kiadta.<sup>1</sup>

Arra csak gyanakodhatunk, hogy Zagorjei már magától Horvát Gergelytől meg akarta szerezni a szőlőt. Az ügyet Horvát halála bonyolította meg és tette szükségessé egyrészt írásba foglalását, másrészt azt, hogy a kiállított tanúsítványt az eladók, azaz az örökösök kapják meg és a vevő csak egy átiratot. Ha a szőlőt egy helybeli gazda, nem pedig Zagorjei akarta volna megvenni és a haláleset nem következik be, könnyen lehetséges, hogy az egész ügylet kizárólag a szóbeliség keretei között zajlott volna. Erre mutat, hogy a torbágyi bíró és esküdtek nem is voltak felkészülve a „rendkívüli” esetre: a falunak nem is volt saját közhitelű pecsétje. Ezért is nem csupán a saját nevükben adták ki az oklevelet, hanem a végakarát mint lelki ügy okán is illetékesnek tekinthető helyi plébánossal erősítették meg.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> A Palásthy család levéltárában csak az átiró oklevél maradt fenn: Magyar Nemzeti Levéltár Országos Levéltára, Diplomatikai Fényképgyűjtemény (a továbbiakban: DF) 281917. Az átiró és átiró oklevelek pontatlan regesztái: TÓTH KRISZTINA: A Palásthy család levéltára 1256–1847. (Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzat Levéltára évkönyvei 7.) Esztergom, 2001. (a továbbiakban: TÓTH 2001.) 164–165. (261–263. sz.)

<sup>2</sup> Az oklevél szövegéből nem egyértelmű, hogy a *sigillum nostrum* a plébános vagy a falu pecsétje-e. A felvételen a pecsét nem látszik, a kiadásban „Függő pecsét nyoma” [!] a megjelölés. TÓTH 2001. 165.

Az ügy számunkra érdekes egyrészt az írásbeliség ténye miatt. Torbágy a középkorban nem tartozott a különösebben jelentős falvak közé. Leginkább Budához, az udvarhoz való földrajzi közelsége volt lényeges Ország Mihály számára is, aki néhány évvel korábban szerezte meg.<sup>3</sup> Másrészt figyelemre méltó, hogy az adásvételnél a helyi bíró és a falusi előljáróság mint a közösség képviselője volt az illetékes. Az adásvétel jogszerűségét tehát a közösség ellenőrzése, pontosabban ennek a közösségi kontrollnak a társadalmi gyakorlata biztosította – akár az írásbeliségtől függetlenül. Mindez összecseng a Werbőczy Hármaskönyvében szereplő tétellel: „*a bíró vagy két esküdt polgár előtt bármiféle közöttük fekvő vagy területükön lévő és elhelyezkedő ingóság vagy ingatlan ügyében tett bevallás mindig érvényes marad, viszont maguk között a polgárok között nincs ereje az efféle dolgokról más országos bírák vagy hiteleshelyek előtt örökérvénnyel tett egyéb bevallásnak.*”<sup>4</sup> Hasonló passzusokat találunk a budai jogkönyvben és Pozsony városnál is.<sup>5</sup> Ám a Werbőczy által csupán a szabad királyi városokra vonatkoztatott elvet a fentiek alapján egy általános, a településhálózat legjelentéktelenebb elemeire is kiterjedő jogszokásnak tekinthetjük. Ezt az alább bemutatandó okleveles anyag is alátámasztja.

Hasonlóan érdekes a Zemplén megyei Bekecs példája. Pócs Lőrinc kassai polgár Kassa magisztrátusának színe előtt vásárolt a budai Jöröc Mihálytól egy bekecsi szőlőt. Mivel az ingatlan a Zemplén megyei falu határában feküdt, a szőlő adásvételére a falu előtt is sort kellett keríteni a kitűzött időpontban. Az ügylet hitelesítésére Bekecs előljárósága 1517 Szent György napját követő vasárnapját

---

<sup>3</sup> ENGEL PÁL: Magyarország a középkor végén. Digitális térkép és adatbázis a középkori Magyar Királyság településeiről. CD-ROM. Térinformatika: KOLLÁNYI LÁSZLÓ-SALLAY ÁGNES. Budapest, 2002. 1PI30. (1459-től birtokos.) Pest megyében a magyar arisztokrácia tagjai általában törekedtek valamilyen, az udvari jelenlétükhöz „támaszpontként” szolgáló birtokot venni, Torbágy is ilyennek tekinthető. Lásd TRINGLI ISTVÁN: Pest megye a késő középkorban. In: Pest megye monográfiája I/2. A honfoglalástól 1686-ig. TORMA ISTVÁN közreműködésével szerk. ZSOLDOS ATTILA. Budapest, 2001. 75–194., ebből 93.

<sup>4</sup> (A szerző fordítása.) The Customary Law of the Renowned Kingdom of Hungary: A Work in Three Parts Rendered by Stephen Werbőczy. (The „Tripartitum”) Tripartitum opus iuris consuetudinarii in clyti regni Hungariae per Stephanum de Werbewcz editum. Eds. and trans. JÁNOS M. BAK–PÉTER BANYÓ–MARTYN RADY. (The Laws of Hungary I. 5.) Idyllwild–Budapest, 2005. P. III. tit. XII. *Item fassio coram iudice aut duobus iuratis civibus ratione et pretextu quarumcunque rerum sive mobilium sive immobilium in eorum medio vel territorio existentem et adiacentium facta semper rata permanet; [§1] nec valet alia fassio inter ipsos cives super huiusmodi rebus coram aliis iudicibus regni vel in locis testimonialibus iure perennali facta.*

<sup>5</sup> Buda város jogkönyve I–II. Szerk., bev., jegyz. BLAZOVICH LÁSZLÓ, ford. SCHMIDT JÓZSEF. (Szegedi Középkortörténeti Könyvtár 17.) Szeged, 2001. §201 (418); KIRÁLY JÁNOS: Pozsony város joga a középkorban. Budapest, 1894. 134.

tűzte ki, hogy a felek előttük is jelenjenek meg tanúikkal, „ahogy a jog megkívánja”. Erről Kassát egy némileg zavaros latinságú levélben értesítették.<sup>6</sup>

Az ingatlan adásvételének törvényességéhez tehát a „területileg illetékes” települési elöljáróság előtt tett bevallás nélkülözhetetlen volt. Az írásba foglalás ugyan nem mellékes, de másodlagos: inkább utólag, a birtokhoz való jog igazolásához, bizonyításához volt rá szükség. Akkor viszont nagyon, mivel a hazai perjogban a késő középkorban az okleveles bizonyítás volt az elsődleges. Ez állt a háttérben egy 1516-os esetnek is. A Doboka megyei Szék mezőváros a kolozsvári domonkosok kérésére oklevélbe foglalva bizonyította, hogy a szerzetesek halastavukat 35 éve törvényesen birtokolják. Annak idején ugyanis a derék fráterek, bár törvényesen vásárolták, de bizonyításra alkalmas oklevelet nem készítettek róla. A területet öt tagban vették meg, de az egykori eladók közül már csak Farkas Benedek volt életben, ő sorolta fel tanúvallomásaiban a többi eladót és területet. A vallomás hitelességét a helybeli plébános és két káplánja, valamint további két széki polgár tanúsította; egyikük, Farkas Balázs a neve alapján a vallomástevő Benedek rokona lehetett.<sup>7</sup> A kolozsvári domonkosoknak egyébként más érdekeltségük is volt Széken, egy másik tavuk után a széki plébániának tartoztak tizeddel, ezért a plébánosnak és káplánjainak tanúként való szereplése is érthető.<sup>8</sup>

Tanulmányomban a Magyar Nemzeti Levéltár Országos Levéltára két gyűjteménye, a Diplomatikai Levéltár és Diplomatikai Fényképgyűjtemény anyagából kigyűjtött mezővárosi és falusi okleveleket mutatom be az ingatlanforgalmi ügyletek szempontjából. A két gyűjtemény adatbázisából az 1301–1526 közötti időszakra végeztem doktori értekezésemhez gyűjtést úgy, hogy a saját kiadvánnyal rendelkező települések közül csupán a királyi szabad városok körét zártam ki, tehát a tárnoki és személynöki városokat, a bányavárosokat és a nagyobb szász városokat, belevettem viszont az összes püspöki székvárost. Az így kapott forrásbázis 281 település mintegy 1110 darab oklevelét jelenti. Az ingatlanforgalommal kapcsolatos falusi és mezővárosi kiadványok ennek nagyjából 40%-át teszik ki. Formai és tartalmi elemzésük, az ingatlanügyletek fajtáinak, jellegzetességeinek a bemutatása során arra keressük a választ, hogyan is zajlottak ezek az ingatlanforgalmi ügyletek, mi volt ezeknél a mezővárosi vagy éppen falusi elöljáróság tényleges „hatásköri” szerepe.<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> DF 271641.

<sup>7</sup> Magyar Nemzeti Levéltár Országos Levéltára, Diplomatikai Levéltár (a továbbiakban: DL) 29629.

<sup>8</sup> ESZTERHÁZY JÁNOS: A kolozsvári Boldog-Asszonyról címzett domonkosok, jelenleg ferencziek egyházának történeti és építészeti leírása. Magyar Sion 4 (1866) 566–585., ebből 568–569.

<sup>9</sup> Példáimat a teljes országterületről válogattam; a terjedelmi korlátok miatt a vagyontárgyak fajtaival és az árak kérdéskörével itt nem foglalkozom.

## Az adásvételi ügyletek menete

Az írásba foglalás, az adásvételről kiállított oklevél valójában az egész ügylet végpontját jelentette. Ehhez a következő eseményeknek kellett előbb megtörténnie:

1. A felek szóban megegyeztek, megállapodtak, „egymás kezébe csaptak”.<sup>10</sup> Erre tanúk jelenlétében került sor, akikkel áldomást ittak.
2. A vevő kifizette a vételárat és/vagy megtörtént a birtokbaadás.
3. Az eladó a mezővárosi hatóság (illetve annak képviselői) előtt bevallást (azaz felvallást, fassiót) tett. Ezt írásban rögzítették: vagy eleve megírták az oklevelet, vagy legalább egy fogalmazványt készítettek.
4. Az ügylet nyilvános kihirdetése, kifüggesztése.<sup>11</sup> Az esetleges ellentmondók (rokonság, szomszédok) így tudomást szerezhettek az ügyletről és jóváhagyhatták.
5. Az oklevél írásba foglalása (vagy a megírt oklevél megpecsételése) és kiadása a vevőnek.

Természetesen az elemek sorrendje nem volt teljesen kötött. A fizetés ideje, az áldomás és a bevallás módja, a birtokbaadás ideje, továbbá az oklevél kiállítása az adott helyzettől és a felektől függött. Az oklevél formáját is az oklevélnyerő anyagi ereje szabta meg, például a szlavóniai Verőce által saját földesurának kiállított csoportos adásvételről szóló alább említendő oklevél érthető módon függőpecsétes, míg egy egyszerű záloglevelet vagy végrendeleti adományt papíron, pátens formában állítottak ki.

Az adásvétel alapját képező szóbeli megállapodást két jogintézmény: a tanúk és az áldomás volt hivatva megerősíteni, hitelesíteni. Bár ezeket nem mindig tüntették fel a magát a jogi tényt rögzítő oklevelekben, általánosan elterjedtek lehettek. A két jogintézmény szorosan összefüggött, erre világít rá a tanúk *testes seu mercipotes* megnevezése: azaz akik a *mercipotum*-ot, az áldomást itták.<sup>12</sup> A közjegyzői oklevelek tanúnévsoraihoz hasonlóan a névsort sokszor az *et aliis quam pluribus ad hec specialiter vocatis et rogatis*-formulával toldották meg. A tanúk száma nem megszabott: általában 4–25 fő között változott. Az erdélyi Kőhalom 1490-es kiadványában a felek négy tanúval – egyikük pap – itták meg az áldomást.<sup>13</sup> A Tolna megyei Keszthőlcön 1502-ben összesen 27 tanút neveztek meg az oklevélben. A kiugróan magas tanulétszám talán részben a pecsételés

---

<sup>10</sup> TÁRKÁNY SZÜCS ERNŐ: Magyar jogi népszokások. Budapest, 2003.<sup>2</sup> (a továbbiakban: TÁRKÁNY SZÜCS 2003.) 675. (Az adásvételi ügylet vásári formája.) Kezet ad a vevő: DF 246262. (Kőhalom, 1490). A perbeli egyezségnél is előfordul a kézrázás: DL 30476. (Gyulafehérvár, 1490)

<sup>11</sup> TÁRKÁNY SZÜCS 2003. 531.

<sup>12</sup> DF 268030. (Berkusevina, 1471)

<sup>13</sup> DF 246262.

hiányát volt hivatva ellensúlyozni.<sup>14</sup> A Somogy megyei Szentbarabáson 1510-ben 21 tanút soroltak fel, köztük Lőrincet, akinek a házában az áldomást a tanúkkal megitták.<sup>15</sup> A Valkó megyei Garán 1414–1430 között négy adásvételt ismerünk, ezek közül háromszor 12 (egyszer 13) fő, 1430-ban 7 fő szerepel, zömmel az uradalom területéről való személyek: helybeli mesteremberek, a plébános, a káplán, szomszédos birtokos nemes és mutatóba egy asszony is.<sup>16</sup> Az nem derül ki, hogy az oklevelekben felsorolt tanúk a bevállásnál jelen voltak-e. Ehhez keríthettek másokat is tanúnak, mint Torbágy esetében. Itt a nyolc tanú egyike sem egyezett meg a korábbi végrendeletével.<sup>17</sup> A tanúk teheték meg magát a bevállást is, nyilván a végrendeleti ügyek mintájára. A Kőrös megyei Brezovicán 1413-ban öt tanú tett bevállást a városi tanács előtt, ezek egyike éppen az eladó bátyja volt.<sup>18</sup>

Az áldomás a jogszerzésnél és ügyletkötéseknél is előforduló jogi rítus: a résztvevők egyetértését, örömét, jelenlétét fejezte ki.<sup>19</sup> Fogalmára az oklevelek a *benedictio, mercipotum, victima, almasia* szavakat használják.<sup>20</sup> Áldomást ingóság eladásánál is ihattak, így az erdélyi Prázmár levelében 1476-ban egy tehén adásvétele kapcsán említik.<sup>21</sup>

Az áldomást a fizetés követi. A szokásjog szerint az áldomás után a vevő már nem léphetett vissza. 1482-ben Kóhalom mezőváros (egyben szász szék)

---

<sup>14</sup> DF 209433.

<sup>15</sup> DF 273885.

<sup>16</sup> Zsigmondkori Oklevéltár I–XII. (1387–1425) Összeállította MÁLYUSZ ELEMÉR–BORSA IVÁN–C. TÓTH NORBERT–NEUMANN TIBOR–LAKATOS BÁLINT. (A Magyar Országos Levéltár kiadványai II. Forráskiadványok 1., 3–4., 22., 25., 27., 32., 37., 39., 41., 43., 49., 52.) Budapest, 1951–2013. (a továbbiakban: ZsO) IV. 2383. sz., VI. 554. és 1622. sz. DL 12334.

<sup>17</sup> DF 281917. (1461); Kóhalom esetében viszont igen: DF 246262. (1490)

<sup>18</sup> ZsO IV. 86. sz.

<sup>19</sup> TÁRKÁNY SZÜCS 2003. 531.

<sup>20</sup> Magyar oklevél-szótár. Régi oklevelekben és egyéb iratokban előforduló magyar szók gyűjteménye. Pótlék a Magyar Nyelvtörténeti Szótárhoz. Gyűjtötte SZAMOTA ISTVÁN, szerk. ZOLNAI GYULA. Budapest, 1902–1906. (a továbbiakban: MOKlSz) 6. s. v. áldomás; A magyarországi latinság szótára. Glossarium mediae et infimae Latinitatis regni Hungariae. Szerk. BARTAL ANTAL. Budapest, 1901. 23. s. v. Aldamas, Aldamasium, 417. s. v. Mercipotus.; Pl. Zelna, 1433: *victimam sumpserunt*. DF 218715.; Kapronca, 1509: *huius autem ordinacioni, dacioni, satisfacioni atque victime bibicionis interfuerunt*. DF 275114.; Horvát megfelelője (Sztenicsnó, 1504, 1513): *i na to biše aldomašnice, ka na aldomaš piše v Boga molīše*. Acta Croatica. Listine hrvatske. Izdaje IVAN KUKULJEVIĆ SAKCINSKI. (Monumenta historica slavorum meridionalium. Povjestni spomenici južnih Slavenah 1.) Zagreb, 1863. 185., 204. DL 34347–34348.

<sup>21</sup> Urkundenbuch zur Geschichte der Deutschen in Siebenbürgen I–VII. Hrsg. FRANZ ZIMMERMANN–CARL WERNER–GUSTAV GÜNDISCH. Hermannstadt–Bukarest–Köln, 1892–1991. (a továbbiakban: UB Sieb.) VII. 4114. sz. (Az integrált online kiadást használtam – <http://germa229.univ-trier.de:3000> –, ezért nem az oldalszámokra, hanem a források tételszámaira hivatkozom.)

magisztrátusa előtt Simon Ebel szentágotai polgár tett panaszt: a Kóhalomszék területén fekvő Kóbor faluban a falu közösségétől vett egy halastavat, de mivel nem fogott elég halat belőle, a kárt a falusiakkal akarta megtéríttetni. Az alperek szerint Ebel bejelentette vásárlási szándékát a halastóra, és engedélyükkel hálóval próbahalaszatot tartott, majd megfelelő mennyiségű halat is fogott belőle. Ezután megvette 50 forintért a tavat és az áldomást (*potum seu almasium in ratificationem*) is megitták rá. Ráadásul az ezt követő fizetés alkalmával (*tempore depositionis pecuniarum post almasium*) a kóhalmi *villicus* és egy esküdt jelenlétében a kóboriak meg is mondták, hogy ha a vevő megkárosítva érzi magát, még visszaléphet a vásártól. Simon akkor úgy nyilatkozott, hogy meg akarja venni a tavat, és ha valami kár lenne, az őt és ne más terheljen.<sup>22</sup> Így aztán el is vesztette a pert. Nyolc évvel később hasonló esetet írnak le, ugyancsak Kóhalomban: egy szomszéd élt elővásárlási jogával, és az adásvételre megitták az áldomást, megállapodva, hogy a vevő a vételár felét három, a maradékot pedig 14 nap múlva megfizeti. De a török közeledtének hírére a fizetést előbb elhalasztották, majd később a vevő újabb ígérete ellenére sem tudott fizetni. Ezért a bíróság az eladó részére záloglefoglalást hajtatott végre.<sup>23</sup>

### A kiállított oklevelek szerkezete

Az ingatlanforgalmi ügyletekről kiállított oklevelek jellegzetessége, hogy a bennük foglalt egyszerű jogi tény (egyik fél a másikra bizonyos feltételekkel vagyontárgyat ruház át) miatt szövegük más ügyekéhez képest sokkal formularizáltabb. Ennek oka egyrészt a mintául szolgáló hiteleshelyi *fassionalis* oklevelek, amikre sokban emlékeztetnek, másrészt maguknak az ingatlanügyeknek a formularizálhatósága. A forma bevettségét jól jelzi, hogy formuláskönyvekben, így már a XIV. századi *Ars notarialis*-ban is megtalálható.<sup>24</sup> E szempontból nincs nagy különbség az ingatlan-átruházás fajtái: adásvétel, zálog, csere, bérlet és végrendeleti adomány között. Éppen a mesterkéltséggel beállítás a hitelesség egyik stilisztikai eszköze. (A latin nyelvű oklevelekben használt befejezett jelen idő, *praesens perfectum*, egyfajta „kimerevített jelent” is érzékeltet.) Úgy is mondhatnánk, hogy a jogi szöveg szándékosan dramatizál, ünnepléses, egyben steril jelenetként konstruálja a valóságban teljesen hétköznapi módon lezajlott bevallást. A szereplők a szöveg szerint a hivatalos térben, a

---

<sup>22</sup> UB Sieb. VII. 4489. sz.

<sup>23</sup> DF 246262.

<sup>24</sup> *Formulae solennes styli in cancellaria, curiaque regum, foris minoribus ac locis credibilibus, authenticisque regni Hungariae olim usitati.* Ed. MARTINUS GEORGIUS KOVACHICH. Pesthini, 1799. (a továbbiakban: KOVACHICH 1799.) 38.

városi testület előtt mintegy „újrajátsszák” az ügyletet. Ezt az „újrajátszást” rögzíti a szöveg a városi testület narrációjaként, az oklevél privilegiális vagy pátens formájának megfelelően hosszadalmasabb vagy egyszerűbb formában. (Az alábbi megállapítások természetesen az „ideális” oklevélre vonatkoznak; „tipikusnak” a XV. század végi kiadványokat tekintem, az esetleges eltéréseket, sajátosságokat ehhez képest jelzem.)

A szöveg élen a testület felsorolása áll, ez is az érvényességet és a hitelességet növeli. Előttük (*coram nobis*, vagy még nyomatékosítva a hatalmi pozíciót: *in sede nostra iudiciaria*) jelennek meg a szöveg szerint az ügylet szereplői. Kivételes esetben, ha az eladó nem tudott személyesen megjelenni, megbízottja tehetett bevallást, vagy kiszállhattak hozzá, ilyenkor ennek indoklása szerepel.<sup>25</sup> Bár az eladó és a vevő elvileg egyenrangú felek a jelenetben, szerepük nem egyforma. A vevő az esetek többségében passzív, sőt, a rövidebb, egyszerűbb szövegezésben csupán az eladó nevezi meg a monológja végén. Ritka az, amikor a vevő szemzőgéből állítják be a jelenetet, ennek általában valami sajátos oka van (csoportos adásvétel, esetleg a vevő tekintélyesebb személy, például maga a település birtokosa).<sup>26</sup> Általános jelenség, hogy az oklevelekben a vevők sokszor egybeesnek a helyi elit tagjaival. Az írásba foglalással is leginkább ez a réteg élt.

Szinte mindig az eladó az, aki a szöveg szerint beszél, mégpedig hangsúlyozottan saját akaratából, önként.<sup>27</sup> A bevallás (felvallás, *fassio*) szerint összes hozzátartozóinak és rokonainak a terhét is magára veszi, hozzájárulásukkal, beleegyezésükkel, a nevükben is szól.<sup>28</sup> Végrendeletnél, ha az örökhatyó teszi a bevallást, az épelméjűséget is hangsúlyozzák. Ezt az eladói monológot hallgatja meg a testület (*per eundemque N. propositum extitit isto modo et confessum, quomodo...*;<sup>29</sup> *sponte et libere confessa est in hunc modum, quomodo...*;<sup>30</sup> *vive vocis oraculo confessus est in hunc modum, quod...*).<sup>31</sup>

Az eladó szájába adott szövegben a közlés elemei többé-kevésbé megszabottak. Ha indokolja döntését, akkor általában a sürgető szükség elkerülésé-

---

<sup>25</sup> Pl. 1445-ben két óbudai esküdt ment el az apácákhoz, akiknek az apácák a rácson keresztül tettek bevallást egyik szőlőjük elajándékozásáról. DL 13841.; Kesztlöcön 1502-ben Sohonnai Mártonné *in domo habitacionis eiusdem coram nobis personaliter* tett bevallást. DF 209433.

<sup>26</sup> Verőce (1513, 1514): Bánffy János a földesúr. DF 266575., DL 33460.; Pásztó (1417): Kazai Kakas Gyula a fürdőház vevője. ZsO VI. 1142. sz.

<sup>27</sup> Pl. UB Sieb. III. 1566. sz.: *voce viva, bona fide, libere et sponte absque omni dolo et fraude dicti vel facti expresse fuit confessa.* (Berethalom, 1406)

<sup>28</sup> Pl. DF 278587. (Szászvár, 1458/1488 k.)

<sup>29</sup> DF 253373. (Dés, 1503)

<sup>30</sup> DL 98100. (Nyitra, 1461)

<sup>31</sup> DF 250361. (Nyitra 1475); Különösen hosszú és szép formula: DL 30880. (Vízakna, 1466)

re hivatkozik.<sup>32</sup> Ezután nevezi meg a vagyontárgyat és sorolja fel jellemzőit: milyen jogcímen birtokolta, az adott tárgy hol található, miképpen azonosítható és milyen tartozékai vannak.

A jogcím lehet öröklés (*vinea hereditaria, ipsum iure hereditario continentem*), vásárlás vagy zálog (*vinea empticia, pignoris sive empcionis titulo*<sup>33</sup> – néhány esetben a korábbi eladó megnevezésével), esetleg jegyajándék is (*de bonis prefati Ladislai Zenchi, domini et mariti sui ad ipsam pro iure nuptiali devolutam*).<sup>34</sup> Ez az ingatlan státusza miatt volt lényeges. Az oklevelek tanúsága szerint megkülönböztették a öröklött, illetve a szerzett javakat. Ennek az esetleges jogvita miatt lehetett jelentősége.<sup>35</sup> A vagyontárgy lehet telek tartozékokkal vagy anélkül, illetőleg telken kívüli föld, például irtvány vagy szőlő is. A telek esetében megkülönböztették a földdarabot és a rajta álló felépítményt (*ac aliis omnibus in superficie eiusdem habitis et preparatis*),<sup>36</sup> illetve, mivel maga a telek a földesúr tulajdonában volt, valójában az épületre gondoltak egy telek adásvételekor (*fundum seu domum in vico Malomwlcza, domum seu sessionem ... utilitatibus et pertinenciis et edificiis ligneis et lapideis in superficie eiusdem preparatis et habitis*).<sup>38</sup> Mai szemmel furcsának tűnhet, hogy az oklevelekben nem írják le sem a felépítmények számát, sem az elhelyezkedését, és általában nem adják meg a telek méretét sem, hiszen ez utóbbit adottnak vették.<sup>39</sup> Néhány kivételt azért ismerünk, főleg Szlavóniából.<sup>40</sup> De találkozzunk telekmérettel 1380-ban Visegrádon is egy bérleti szerződésnél,<sup>41</sup> és a területnagyságot a fentebb idézett, 1516-ban említett széki halastó esetében is megadták holdban.

---

<sup>32</sup> DL 98100. (Nyitra, 1461)

<sup>33</sup> PESTY FRIGYES: A szörényi bánság és Szörény vármegye története III. Oklevéltár. Budapest, 1878. (a továbbiakban: PESTY: Szörény III.) 85–86. (Karánsebes, 1474)

<sup>34</sup> ZsO VI. 780. sz. (Bihar, 1417)

<sup>35</sup> GULYÁS LÁSZLÓ SZABOLCS: A hegyaljai mezővárosok középkori kiadványainak sajátosságaihoz. (Adásvételi szerződések utólagos megpecsételése). Agrártörténeti Szemle 51 (2008) (a továbbiakban: GULYÁS 2008.) 213–227., 217.

<sup>36</sup> DF 278587. (Szászvár, 1458/1488 k.)

<sup>37</sup> A római szent birodalmi gróf széki Teleki család oklevéltára. Codex diplomaticus Sacri Romani Imperii comitum familiae Teleki de Szék. II. Szerk. BARABÁS SAMU. Budapest, 1895. (a továbbiakban: Teleki II.) 429. (Dés, 1507)

<sup>38</sup> ZsO I. 4180. sz. (Óbuda, 1395)

<sup>39</sup> A telkek nagyságát a nemesi osztálylevelekben is adottnak veszik. C. TÓTH NORBERT: A Gordovai család vagyoni helyzete 1424-ben. In: Várak, templomok, ispotályok. Tanulmányok a magyar középkorról. Szerk. NEUMANN TIBOR. (Analecta Mediaevalia II.) Piliscsaba–Budapest, 2004. 271–290., 284.

<sup>40</sup> Pl. DF 282389. (Csázma, 1407)

<sup>41</sup> MÉSZÁROS ORSOLYA: A késő középkori Visegrád története és helyrajza. Visegrád, 2009. (a továbbiakban: MÉSZÁROS 2009.) 138–139. (DF 244335.)



A hely meghatározása néhány egyszerű és közismert elven alapult: az ingatlan helyének megállapításához irányokat, égtájakat, viszonyítási pontokat, vagy ezek bizonyos kombinációit használták.<sup>42</sup> A szövegek mindenekelőtt tartalmazzák, hogy az ingatlan a város területén fekszik (*in metis et vinetis Baymocziensibus habitam et sitam...*;<sup>43</sup> *in Wyzaaz et in medio nostri habitum et existentem...*).<sup>44</sup> Ezen kívül néhány nem térbeli jellegű azonosítást is használhattak. A telket azonosíthatták korábbi tulajdonosával,<sup>45</sup> irtvány esetén a foglalás tényének megnevezésével<sup>46</sup> vagy a foglalás módjával, például, hogy a szőlőt az illető saját maga telepítette.<sup>47</sup> A telek, terület leírását két égtáj felé eső szomszédok, illetve az összes égtáj felé eső szomszédság felsorolásával adták meg. A két égtájas az átellenes kelet–nyugati, illetve észak–déli párosítást jelentette. A négy égtájas lokalizációt általában napkeletről kezdték, leggyakrabban a kelet–dél–nyugat–észak sorrendben.<sup>48</sup> Az észak megnevezése igencsak ingadozó: *septemtrio*, *aquilo*, sőt egyes esetekben a dél fogalmára használt *australis*. Désen például az égtájak megjelölésénél következetesen az *australis* szót használták ebben az értelemben, és pusztán azért nem keverhető össze a déllel, mert az mindig *meridies* formában van megadva. A jelenség máshol is felbukkan.<sup>49</sup> Átmeneti vagy csonka formáknak tekinthetjük, amikor csak három égtájat, vagy csak két, de egymás melletti égtájat tüntettek fel. A szőlőültetvények esetében a latin *promontorium* jelölte a szőlővel borított hegyet, a helynevekben előforduló magyar *mál* szó pedig a hegyoldalt.<sup>50</sup> A szőlőskert esetleges nevét is megadhatták. A leggyakoribb forma a szőlőhegy+szomszédok megnevezése. Malom esetében általában azt tüntették fel a szövegben, hogy melyik folyón, milyen helyen (milyen malmok között) található. A mezővárosi adásvételi oklevelekben igen ritkán fordul elő határjárás, egybefüggő nagyobb földterületeknél. Regionális alkalmazása Szlavóniában figyelhető meg.<sup>51</sup>

---

<sup>42</sup> Az oklevélszövegekben szereplő lokalizáció helyes értelmezéséhez sok esetben szükség volna magának a helyszínnel az ismeretére. A kérdéstről legutóbb Visegrád példáján MÉSZÁROS 2009. 22–23.

<sup>43</sup> DF 227548. (Bajmóc, 1446)

<sup>44</sup> DF 278587. (Szászvár, 1458/1488 k.)

<sup>45</sup> DL 15662. (Nagyvárad, 1461)

<sup>46</sup> DL 6674. (Szenterzsébet, 1380)

<sup>47</sup> TÁRKÁNY SZÜCS 2003. 594–595., DL 13749.: *vineam... laboribus suis plantatam*. (Köröshegy, 1443)

<sup>48</sup> Kivételek előfordulhatnak: É–K–D–Ny. DF 262349. (Pankota 1395); É–D–K–Ny. DL 44811. (Karánsebes, 1456); Ny–K–É–D. PESTY: Szörény III. 71–72. (Karánsebes, 1457)

<sup>49</sup> DF 278587. (Szászvár, 1458/1488 k.); PESTY: Szörény III. 112–113. (Karánsebes, 1493)

<sup>50</sup> Magyar Várostarténeti Atlasz. Hungarian Atlas of Historic Towns. 2. Sátoraljaújhely. Írta és összeállította TRINGLI ISTVÁN. Budapest, 2011. bev. 33–34.

<sup>51</sup> Berkusevina, 1471, 1481, 1490: DF 268030., 252167., 252447.; Brezovica, 1413: ZsO IV. 86. sz.; Zelna, 1433: DF 218715.; Körös (Felsőváros), 1514, erdő: DF 232450.

Az ingatlan jellemzőinek felsorolása után nevezik meg a vevőt és az át-  
ruházás befejezett tényét. (Eladás esetén: *dedisset, vendidisset et perpetuasset, immo  
dedit et vendidit...*;<sup>52</sup> vagy *dedisset, vendidisset, appropriasset et ascripsisset, immo  
dedit, vendidit, appropriavit et ascripsit...*;<sup>53</sup> vagy *dedisset, vendidisset et  
apperpetuasset, immo dedit, vendidit et apperpetuavit...*;<sup>54</sup> zálogba adás esetén:  
*pignori obligasset*.) Az ár feltüntetése már a XIV. századi gyakorlatban is általá-  
nos (például Győr, Sárospatak, Sátoraljaújhely oklevelei), ritkábbnak inkább az  
számít, ha nem adják meg a vételár összegét. Bizonyos települések okleveleiben  
ugyan az összeg feltüntetése nem következetes, de ez véletlen is lehet, mivel a  
települések egy részéből csak egy-egy adásvételi oklevelet ismerünk. A vizsgált  
anyagban egyedül a dési adásvételi kiadványokban hiányzik következetesen az  
ár megnevezése; az „örök áron” kifejezés (*pretio perpetuo*, illetve általánosabban  
*iure perpetuo et irrevocabiliter*) helyettesíti.<sup>55</sup> Az árat a korai, XIV. századi, főleg  
ezüstmárkát feltüntető adatokat leszámítva a XV. század elejétől, első harmadá-  
tól következetesen aranyforintban adták meg. Bár az oklevelek jó részében úgy  
állítják be, mintha ténylegesen aranyforintban történt volna a fizetés,<sup>56</sup> ez nem  
valószínű. Logikusabb, hogy számolási pénzegységről volt szó: az aranyforint  
évtizedekkel később is érthető, értelmezhető volt az oklevélszövegben. Arany-  
forintban számolni azért is lehetett szükséges, hogy az esetleges patvarkodás  
esetén az elmarasztalt a hajdani vételárnak ténylegesen megfelelő összeget le-  
tudja fizetni. Néhány esetben még az is nyilvánvaló, hogy nem, vagy nem csak  
pénzben fizettek, hanem valamilyen más vagyontárggyal (élőállat, gabona,  
használati tárgy) is.<sup>57</sup>

Az adásvétel jellemzője, hogy egyrészt visszavonhatatlan, azaz az eladó  
minden jogáról lemondott (*nullum dominium nullumve iures et proprietates in ipsa*

---

<sup>52</sup> DF 253373. (Dés, 1503)

<sup>53</sup> DF 253373. (Dés, 1503)

<sup>54</sup> DF 250361. (Nyitra, 1475)

<sup>55</sup> A kifejezés alkalmazása a kora újkori hegyaljai gyakorlatban: LADÁNYI ERZSÉBET: Középkori  
elemek továbbélése a XVI–XVII. századi hegyaljai oklevéladásban. In: A magyar hivatali írásbeliség  
fejlődése 1181–1981. I. Szerk. KÁLLAY ISTVÁN. (Magyar Herold. Forrásközlő, családtörténeti és  
címertani évkönyv 1.) Budapest, 1984. 232–237., 236.

<sup>56</sup> Pl. DF 282429. (Szicsán, 1458)

<sup>57</sup> Kőváralfa, 1441: két ökör. DL 34781. (1459-es átírás); Csázma, 1455: két eke és 25 *solidus*. DF  
252173. (1481-es átírás); Gyulafehérvár, 1489: *quorum maior pars parata pecunia, pars vero residua alia  
bona erant...* DL 29326.; Verőce, 1513: cserjést adnak el egy lábszárvédőért. DF 266575.; Tolcsva, 1517:  
szőlő 62 forintért, rókabőr subáért, nyestbőr süvegért. DF 229539.; Miskolc, 1523: *irtvány szántó  
másfél köből búzáért*. TÓTH PÉTER: „Nos iudex et jurati, ceterique cives oppidi Miskolcz...” Miskolc  
mezőváros által a középkorban kiadott oklevelek. *Publicationes Universitatis Miskolciensis. Sectio  
Philosophica* 17 (2012/1) (a továbbiakban: TÓTH 2012.) 103–123., 122. (DL 65652.)

*vinea pro se reservandum, sed totum et omne ius et donum proprietarie ipsius vinee in ipsos transferendum*),<sup>58</sup> másrészt, hogy örökérvényű, éppen ezért kiterjed a vevő utódaira is, továbbá, hogy senkinek az érdekeit, jogait nem sérti, ellene senki sem tiltakozott (*circumspectis N. et eorum heredibus universis iure perpetuo et irrevocabiliter... dedisset, vendidisset...*).<sup>59</sup> A zálogba adásnál ezen a helyen az elidegenítés feltételei állnak. Itt jelölhetik meg a vételárat vagy zálogösszeget is, amit már az eladó részben vagy egészben meg is kapott a vevőtől (*plene receptis et rehabitis / plene et integre persolutis, habitis et perceptis*)<sup>60</sup> és egyben nyugtatja erről.

Egy-két esetben a vevő a bevallás alkalmával fizette ki az összeget. Egerben 1513-ban a vevő a 65 forintos vételárból hatvanat már korábban megfizetett, a maradék 5 forintot az oklevél keltének napján tette le a városi tanács előtt, az eladók pedig ekkor adták birtokba az ingatlant.<sup>61</sup> Bazin 1515-ös oklevele szerint Mészáros Pongrác egy szőlőskertért három részletben fizette ki két tulajdonosnak az összesen 15 forintos árat; a legutolsó alkalommal vette birtokba a szőlőt, amiről ő maga tett bevallást.<sup>62</sup> Gulyás László a hegyaljai települések szőlő-adásvételei kapcsán mutatott rá arra, hogy a hegyaljai oklevelek mennyire bőbeszédűek: megadják, hol és mikor történt az adásvétel, kinek a házában, hogyan történt a kifizetés.<sup>63</sup> A szöveg ezután esetenként tartalmazza, hogy a felek kérték a tanácstól az oklevél kiállítását, amit az meg is tett és a törtétek emlékezetére a vevő részére ki is bocsátott. Ez azonban egyre inkább leegyszerűsödött, majd elmaradt: a XV. század végére már csupán a kiadás tényét rögzítették.<sup>64</sup>

## A szavatosság

Az ügylet biztonságát a szavatosság intézménye volt hivatva erősíteni. A késő középkor folyamán mindenféle ingatlanforgalmi és egyéb magánjogi szerződésekben általánosan alkalmazták. A városi írásbeliségbe való bekerülésének folyamata a XIII. században nem teljesen tisztázható, de Magyarországon

---

<sup>58</sup> DL 98100. (Nyitra, 1461). Ezt a formulát az eredetileg római jogi kategória szerint joglemondó (renunciációs) záradéknak is nevezhetjük.

<sup>59</sup> DL 98100. (Nyitra, 1461)

<sup>60</sup> Vö. Berethalom, 1406. UB Sieb. III. 1566. sz.: *Pecuniam sive pretium ipsius fundi a dicto Johanne emptore praefata relicta in tota summa se fatebatur recepisse. De autem solutione ipsum Johannem coram nobis quitum reddidit et expeditum.*

<sup>61</sup> DF 263157.

<sup>62</sup> DF 243388.

<sup>63</sup> GULYÁS LÁSZLÓ SZABOLCS: A mezővárosi önkormányzat funkciói és társadalmi háttéré a középkori Hegyalján. Doktori értekezés. Debrecen, 2008. 144–147.

<sup>64</sup> UB Sieb. III. 1566. sz. (Berethalom, 1406) ezt teljes formában mutatja.

minden valószínűség szerint ebben is a hiteleshelyi minta volt a meghatározó.<sup>65</sup> A szavatosság Sárospatak egy 1305-ben, szőlő zálogosításáról kiadott oklevelében már szerepel.<sup>66</sup>

Az új tulajdonosok: a vevő és örökösei háborítatlan birtoklása érdekében az eladó saját maga, hozzátartozói, illetve örökösei nevében mai fogalmaink szerint garanciát, a korabeli felfogás szerint kötelezettséget (*vinculum*) vállalt (*assumpsit, obligavit*) – a kora újkori magyarságban: „kötél alatt” állt, „kötele legyen”<sup>67</sup> arra, hogy a vagyontárgyat érintő esetleges későbbi per esetén a vevőt és örököseit megvédi és kárát megtéríti. Ennek anyagi alapját saját birtoka adta. A kötelezettségvállalás a szövegben záradék formájában jelenik meg (*tali modo consueto vinculo mediante / tali condicione interposita / assumit preterea...*).<sup>68</sup>

A vizsgált forrásanyagban háromféle szavatossági záradékot különböztettem meg, amelyek ugyanannak a jogintézménynek a különböző aspektusait emelik ki:

1. védelmezési (*tutoria*) – saját költségén megvédelmezi,
2. patvarkodási (*calumpnia*) – ha perelné, legyen elmarasztalva, fizessen,
3. voltaképpeni szavatossági (*evictio*) – ha nem védelmezi meg, fizessen.

A záradék fajtája függhet a formájától és regionális sajátosságoktól. A legáltalánosabb a védelmezési záradék: az eladó vállalja, hogyha a vevőt vagy vevőket bárki a birtokban háborgatná, az új tulajdonosok érdekében fel fog lépni, ezért anyagi igényei nincsenek<sup>69</sup> (*...predictum Petrum suosque heredes universos temporis in eventu racione et pretextu vinee ab omnibus et singulis hominibus impedire valentibus semper et ubique tueri et defensare propriis suis laboribus et expensis necnon ipsum Petrum et suos posteros in pacifico dominio eiusdem conservare...*).<sup>70</sup>

Ellenkező nézőpontból fogalmazzák meg a dolgot a patvarkodási záradékban: ha az eladó vagy utódai később az adásvételt megpróbálnák visszacsinálni és a vevőt vagy utódait az ingatlan miatt perbe fognák, akkor patvarkodás (*calumpnia*) vétkében legyenek elmarasztalva, azaz az ingatlan becsértékét kell bírsággént kifizetniük, vagy egy, az ingatlannal egyenértékű vagyontárgyat

---

<sup>65</sup> SOLYMOSI László: A hiteleshelyi pecséthasználat kezdetei. In: Uő: Írásbeliség és társadalom az Árpád-korban. Diplomatikai és pecsétani tanulmányok. Budapest, 2006. 44–70., 68., különösen 126. jz.; GULYÁS 2008. 216.

<sup>66</sup> GULYÁS 2008. 216. (DL 57233.)

<sup>67</sup> MOKISZ 543. s. v. kötél 3.

<sup>68</sup> DL 81806. (Újlak, 1478); DF 273885. (Szentbarabás, 1510); DF 255054. (Belényes, 1492)

<sup>69</sup> A XIV. századi *Ars Notarialis* is csak ezt említi. KOVACHICH 1799. 39.

<sup>70</sup> Nyitra 2., 1475: DF 250361. Lásd még pl. DF 208856. (Bars, 1349); DF 230643. (Somogyvár, 1384); DF 281917. (Torbágy, 1467); DL 38463. (Lippa, 1520, semmisségi záradékkal kombinálva)

letenniük. Sokszor persze nem az eladót vagy örökösait, hanem „bárkit” neveznek meg a szövegben (*si quispiam... racione dicte domus ipsum Benedictum Somogi aut suos heredes quoquomodo molestare, seu turbare niteretur, extunc illis pars vel auctor in estimacione condigna tocius prescripti fundi et pena calumpnie eo facto convincatur*).<sup>71</sup>

A kettő kombinációjának tekinthető a jobb híján egyszerűen szavatossági (evictiós) záradéknak nevezhető forma. Ha az eladó a vevőt az átruházott ingatlan birtokában nem tudná megvédeni, akkor kárpótlásként a vételárat, becsértéket fizesse meg (*si vero dictus Nicolaus filius condam Elie Velyre annotatum Thomam castellanum et suos heredes in dominio dicte vinee tenere non posset, extunc dictos ducentos florenos auri [ez volt a vételár – L. B.] ipse vel sui heredes sine estimacione condigna aliquali eidem domino Thome castellano ac suis heredibus deponere teneantur*).<sup>72</sup> Bizonyos esetekben a védelmezési és a patvarkodási záradék egyaránt szerepel, mégpedig egymás után, peregyezség során tett átruházásnál.<sup>73</sup>

A szavatossági záradékok mellett adásvételi ügyletekről kiállított oklevelekben ritkán semmisségi záradék is előfordulhat, tudniillik amikor az eladás miatt a vagyontárgyra vonatkozó korábbi oklevelek érvényüket veszítik.<sup>74</sup> Használata peres ügyekben, egyezséglevelekben megszokott, esetleg onnan terjedhetett ki az adásvételi ügyekre. De alkalmazásuk ritka, hiszen az ingatlanra vonatkozó korábbi okleveleket törekedtek megőrizni és különlegesebb esetben így a birtoklástörténet is megismerhető.<sup>75</sup> Főleg a szlavóniai területen figyelhető meg, hogy az adásvételi okleveleknek egyáltalán nincs szavatossági záradéka, ehelyett a szöveg azt tartalmazza, hogy a vevő az ingatlannal teljesen, életében és halálában egyaránt szabadon rendelkezhet.<sup>76</sup>

---

<sup>71</sup> DL 71211. (Gyula 1499). Lásd még pl. DL 6674. (Szenterzsébet, 1380); DF 262349. (Pankota, 1395); ZsO VI. 1622. sz. (Gara, 1418); UB Sieb. VI. 3473. sz., DF 253337. (Dés, 1466); DF 255054. (Belényes, 1492); DF 253373. (Dés, 1503); DL 82229. (Jákóhodos, 1505)

<sup>72</sup> A zichi és vasonkeői gróf Zichy-család idősb ágának okmánytára. Codex diplomaticus domus senioris comitum Zichy de Zich et Vasonkeő. I–XII. Szerk. NAGY IMRE–NAGY IVÁN–VÉGHÉLY DEZSŐ–BARABÁS SAMU–ÁLDÁSY ANTAL–KAMMERER ERNŐ–DÖRY FERENC–LUKSICS PÁL. Pest–Budapest, 1871–1931. (a továbbiakban: Zichy) X. 452–453. (Újlak, 1478). Lásd még pl. DF 215140. (Abaujszántó, 1485); SOLYMOSI László: Adatok Pápa város középkori történetéhez. In: Tanulmányok Pápa város történetéből II. Szerk. HERMANN ISTVÁN. Pápa, 1996. (a továbbiakban: SOLYMOSI 1996.) 31–54., 53. (DL 47397.; Somlóvásárhely, 1521)

<sup>73</sup> Gyulafehérvár 2., 1489: DL 29326.

<sup>74</sup> Pl. DL 38462–38463. (Lippa, 1520); DF 266575. (Verőce, 1513); DF 257054. (Toplica, 1447, az átiró oklevél csonka); ZsO IV. 86. sz. (Brezovica, 1413); ZsO XI. 51. sz. (Kapronca, 1424)

<sup>75</sup> Például Désen a plébánia Szentlélek-kápolnájának végrendeletileg juttatott ingatlanok némelyikének követni tudjuk az előtörténetét. UB Sieb. VI. 3473. sz. (DF 253337., hátán 1520-as rájegyzés); 1487: DF 253358.; 1513: DF 253387. (hátlapi rájegyzéssel)

<sup>76</sup> DF 268030. (Berkusevina, 1471); DF 282429. (Sziscsán, 1458); DF 282460. (Csázma, 1498); DF 282446. (Csázma, 1473) Archaikusabb változata pl. DL 5212. (Kőszeg, 1363)

## Elővásárlási jog, a szomszédság szabályai

Az elővásárlási jog a rendelkezés jogát korlátozta. Az országos szokásjog szerint egészen 1852-ig elővásárlási jog illette meg a szomszédot. Ez a középkorban is azt jelentette, hogy eladás vagy zálogba adás esetén a szomszéd előnyt élvezett: az eladónak először a szomszédságnak kellett az ingatlant felkínálnia. Abban már volt szokásvariáns, hogy csak az oldal- vagy a hátszomszéd is szóba jött-e.<sup>77</sup> 1528-ban Karánsebesen például mindkettő egyszerre érvényesült: ugyanannak a Dragna Istvánnak eladott telek esetében az egyik telek északi, a másik telek déli és nyugati szomszédjai vannak megnevezve, mint akik a vevővel kölcsönös elővásárlási joggal bírnak. A telkek többi szomszédjai egy kivétellel özvegyasszonyok, itt tehát a hátszomszédnak is volt elővásárlási joga.<sup>78</sup> Maga az elővásárlási jog a legkorábbi oklevelektől kezdve az egész ország területén kimutatható a legjelentéktelebb településtől a jelentős mezővárosig mindenütt: vagy abban a formában, hogy az adásvételhez mindenki hozzájárult, senki sem mondott ellent, vagy hogy kifejezetten a szomszédok is beleegyeztek.<sup>79</sup> A XIV. századi *Ars notarialis* is két formulát hoz: egyrészt, hogy a szomszédok személyesen beleegyeztek, másrészt, hogy hozzájárulásukat adták.<sup>80</sup>

Különleges esetben maga az eladó is kiköthette a visszavásárlás jogát. 1434-ben az egri káptalan úgy adott el Eger városa előtt egy egri polgárnak szőlőt, hogy kikötötte elővásárlási jogát, és hogy a vevő vagy utódai 10 forinttal kevesebért kell eladják a szőlőt a területnek, mint bárki másnak. (A parcella az egri székesegyház Keresztelő Szent János-oltárának szőlője mellett feküdt.)<sup>81</sup> 1456-ban ugyanígy kikötötték a Szent Lőrinc-oltár javadalmához tartozó szőlő elő- (vissza)vásárlási jogát.<sup>82</sup>

Az ingatlanokkal kapcsolatos peres ügyek egy jó része is a szomszédsággal (örökösökkel) folyt. A váradi klarissza apácák 1426-ban eltiltották Temesvári János polgárt malma eladásától és Köleséri Mátyást a megvételétől. A

---

<sup>77</sup> DEGRÉ ALAJOS: A szomszédok öröklése és a szomszédi elővásárlási jog kialakulása. In: Uő: Válogatott jogtörténeti tanulmányok. Válogatta, szerk., jegyz. MEZEY BARNA. Budapest, 2004. (a továbbiakban: DEGRÉ 2004.) 299–311., 306.; TÁRKÁNY SZÜCS 2003. 66., 530.

<sup>78</sup> PESTY: Szörényi III. 180–181.

<sup>79</sup> DEGRÉ 2004. 304–305. Vö. DF 276991. (Kőrös, 1398); Zichy II. 403. (Beregszász, 1349); Codex diplomaticus regni Croatiae, Dalmatiae et Slavoniae. Diplomatički zbornik Kraljevine Hrvatske, Dalmacije i Slavonije. XIII. Collegit TADEUS SMIČIKLAS, digesserunt MARKO KOSTRENČIĆ–EMILIUS LASZOWSKI. Zagreb, 1915. 58–59. (Ugra, 1360); DL 5124. (Újlak, 1362); DL 7430. (Szentdemeter, 1388); ZsO IV. 68. sz. (Brezovica, 1413); DF 262349. (Pankota, 1395); DF 275114. (Kapronca, 1509); TÓTH 2012. 120. (Miskolc, 1506)

<sup>80</sup> KOVACHICH 1799. 38.

<sup>81</sup> DF 209988.

<sup>82</sup> DF 209956.

malom az apácák malmának közvetlen szomszédságában feküdt.<sup>83</sup> 1454-ben a Torda megyei Mikeszászán Schuster Gáspár és Moysi Lőrinc polgárok pereskedtek a szintén odavalósi Koysch Jánossal 16 hold szántóért, amiből állításuk szerint kettő Gáspár feleségét, a többi Lőrincet illette. Mikeszásza elöljárósága a felpereseknek adott igazat. Az alperes ezért fellebbezett Nagyszebenhez, mivel a földet Moysi Jánostól vette, viszont a felperesek szomszédosabbak voltak (*emptione agri viciniore*).<sup>84</sup>

Ha a szomszéd ajánlatot tett a megvételre, egyidejűleg a vételárat vagy zálogösszeget is letette.<sup>85</sup> Az 1510-es években Désen történt meg, hogy Mészáros Mihály Kallós Tamásnak adott el egy kaszálót, de a vevőt Tancos Máté a szomszédsága miatt (*affinitate ipsi Michaeli Mezarus iunctus*) a mezőváros szokása szerint készpénzen „kiütötte” annak birtokából.<sup>86</sup> Kőhalmon ugyanígy, *ratione certe affinitatis* igényelte és vette meg Bertalan házrészét Szűcs Simon, csak azután, bár az áldomást megitták rá, végül mégsem fizetett.<sup>87</sup>

### Az ingatlan-átruházás fajtái, lehetőségei

Bár az ingatlanforgalmi ügyletek döntő többségét a fenti formák szerint kiállított adásvételi oklevelekben rögzítették, a csere, zálog és végrendeleti ügyletekről szóló darabok néhány formuláris vagy tartalmi sajátosságot mutatnak.

Egy 1417. november 22-i pásztói kiadvány különleges adásvételi helyzetet rögzít. A vevő a 40 forintos vételárból még 10 forintot a következő nagybőjtben, *Letare* vasárnapkor fog fizetni. Ha nem tenné, elveszti az eddig megfizetett 30 forintot és az eladó megmarad a fürdőház birtokában. Ezért az oklevelet mint egy váltót az eladónak adták ki. A kifizetés megtörténtét igazolja, hogy a levél a Kazai Kakas család örökébe lépő Radvánszky család levéltárában maradt fenn.<sup>88</sup> Az oklevél kiállítására éppen azért lehetett szükség, mivel szokásjogilag az ellenkezője is érvényesülhetett: ha a vevő már részben kifizette a földet, akkor már birtokolhatta.<sup>89</sup>

A nem túl gyakori csoportos adásvételek azért is érdekesek, mert a vevő anyagi erejét bizonyítják. Désen 1453-ban Mátyus Péter két, egymás mellett

---

<sup>83</sup> DL 11757.

<sup>84</sup> DF 244798.

<sup>85</sup> TÁRKÁNY SZÜCS 2003. 66., 530.

<sup>86</sup> DF 253387. (1513, hátlapi rájegyzés); Az *affinitas* itt nem sógorságot jelent.

<sup>87</sup> DF 246262. (1490)

<sup>88</sup> ZsO VI. 1142. sz.

<sup>89</sup> Vö. KŐHEGYI MIHÁLY–NAGY JANKA TEODÓRA: Bónis György és társai jogi népszokás kutatása Tápén. (Forrásközlés) I. közlemény. A Móra Ferenc Múzeum Évkönyve. *Studia Ethnographica* 1 (1995) 195–249. [a továbbiakban: KŐHEGYI–NAGY (BÓNIS) 1995.] 216. (41. sz.), 217. (43. sz.)

fekvő városi ingatlant vett Gál kovácstól és János kovács fiától: Bertalan diáktól. Az árat sajnos nem ismerjük.<sup>90</sup> Erdőtelki Nagy Mihály és rokona Egerben 1410-ben több szőlőt vásárolt. Az adásvétel csoportosságára ebben az esetben csak a több tulajdonos és a magas vételár (156 forint) összegéből következtethetünk.<sup>91</sup> Verőcén 1513-ban Szeverics Antal több városbeli szántót és cserjét, 1514-ben pedig maga a mezőváros egyik földesura, Bánfi János királyi kamarás négy polgártól összesen 20 hold szántót vásárolt össze.<sup>92</sup> Nagyszőlősön figyelemre méltó Huszti Barilovics Miklós szőlőügylete, aki horvát-szlavón eredetű kiscsémaként kincstári tisztviselősködése után a máramarosi sókamara-igazgatóság embereként került Husztra. Itt a helyi és környékbeli társadalom módos és befolyásos tagjaként tekintélyes vagyont gyűjtött össze.<sup>93</sup> Nagyszőlősön 1514 végéig 14 különböző szőlőültetvényt szerzett meg, összesen 332 forint értékben. Maga és örökösei háborítatlan birtoklása érdekében kérte ezeknek a városi tanács általi megerősítését.<sup>94</sup>

Az eladást esetlegesen a vevő részéről becsú kérése is megelőzhetette. Óbudán a klarissza apácák arra kérték a tanácsot, hogy a Duna-parton lévő elhagyott házhelyet, amit egy Budára költözött polgártól szándékoztak megvenni, becsüljék fel. A bíró esküdtek és fogott bírók segítségével helyszíni szemle alapján a telket 50 rövid forintra becsülte, és az apácák ezen az áron vették meg.<sup>95</sup>

A csereügylet az adásvétel írásba foglalásáról csak egyetlen ponton különbözik: a vagyontárgy átruházásakor a másik fél a cseretárggyal „fizet”.<sup>96</sup> A vizsgált csereügyletet tartalmazó oklevelek mindegyikénél az eladó is, a vevő is szerepel a szöveg élén. Általában az elsőként megnevezett személy ruhazza át a nagyobb értékű vagyontárgyat, mert az oklevél szövege ilyenkor mindig úgy tünteti fel, hogy a „vevő” fizet még rá.<sup>97</sup>

---

<sup>90</sup> Teleki II. 51–52. (1453)

<sup>91</sup> ZsO II/2. 7430.

<sup>92</sup> DF 266575., DL 33460.

<sup>93</sup> SZAKÁLY FERENC: Határmezsgyén. (Huszti Barilovics Miklós életútja, 1492–1537). *Folia Historica* 9 (1981) (a továbbiakban: SZAKÁLY 1981.) 7–25.

<sup>94</sup> DL 84623. (Nagyszőlős oklevele, 1515; az adatot SZAKÁLY 1981. nem ismerte.)

<sup>95</sup> BÁRTFAI SZABÓ LÁSZLÓ: Óbuda egyházi intézményei a középkorban. Budapest, 1935. (a továbbiakban: BÁRTFAI SZABÓ 1935.) 109. sz.

<sup>96</sup> Századokkal később ugyanez a gyakorlat: KÓHEGYI-NAGY (BÓNIS) 1995. 234. (96. sz.)

<sup>97</sup> Vö. KOVACHICH 1799. 40–41.; Pl. időrendben: Zichy II. 16–17. (Sárospatak, 1342); TÓTH ENDRE-ZÁGORHIDI CZIGÁNY BALÁZS: Források Savaria-Szombathely történetéhez a római kortól 1526-ig. (*Acta Savariensia* 9.) Szombathely, 1994. 58–59. (Szombathely, 1382); ZsO IV. 86. sz. (Brezovica, 1413); DL 34783. (Kőváralja, 1441); DL 93173. (Vasvár, 1450); DF 209956. (Eger, 1456); DL 15559. (Pécsvárad, 1461); DL 23596. (Óbuda, 1521)



A vizsgált anyagban kevés zálogügylet maradt fenn, ami érthető, hiszen a zálog kötött idejű volt: ha visszaváltották vagy megszűnt, az oklevél sem kellett többé. Egy részük adósságrendezés vagy hitelszerzési eset (kölcsonbérlet), mások adásvételnek vannak álcázva. Az adásvétel írásba foglalásától ezek az ügyek inkább csak abban térnek el, hogy mivel korlátozott birtoklásról van szó, a zálog visszaváltási feltételeit is leírták. Az esetek jó részében csak a zálogösszeget rögzítették, a visszaváltási időt nem.<sup>98</sup> A zálogot természetesen el is lehetett adni<sup>99</sup> vagy örökölni.<sup>100</sup> Mutatóba a zálog visszaváltásáról is maradtak fenn nyugták.<sup>101</sup>

Az ingatlanforgalmi ügyek leginkább sokrétű, formailag a legváltozatosabb módon ábrázolt esete a végrendekezés.<sup>102</sup> A tanács előtt bevallást tehetett maga a még életben lévő végrendelező. Az öröklést polgári perben (peregyezésben) is megszabhatták, például Békésen 1467-ben a fél telket visszaadó Kalmár Demeter kikötötte leendő sógorának, Péter papnak, hogy halála után az ingatlant ő örökölje.<sup>103</sup> A testület képviselői (a bíró és két esküdt) kiszállhattak a végrendelezőhöz.<sup>104</sup> Az örökös általában egyházi intézmény (ezek az oklevelek maradtak inkább fenn); az egyháznak végrendeleti úton juttatott javak neve a lélekváltság vagy kegyes hagyomány. Ezek egy jó része visszterhes végrendelet: a végrendelező juttatása fejében az egyház köteles valamit tenni (kifizetni a temetés költségét, misét mondani az elhunyt lelki üdvéért, stb.).<sup>105</sup> A bajmóci Szent Márton-plébánia számára 1446-ban tett említett szőlőadomány komplett misealapítványt takart: a szőlőskert fejében a plébános (vagy káplánja) az adományozó, továbbá felesége és szülei lelki üdvéért évi 30 misét volt köteles mondani, lehetőleg egymás utáni napokon, és ezen felül a szőlő jövedelméből 9 szegényt kellett legalább háromfogásos ebéddel megvendégelnie. Továbbá a karácsony, húsvét, Nagyboldogasszony és Mindenszentek ünnepét közvetlenül követő napon Krisztus kínszenvedése tiszteletére kellett misét mondania. Kötelezettsége elmulasztása esetén a végrendelező a maga és örökösei számára fenntartotta a visszavétel jogát. A kegyes adományról kiállított oklevelet az esetleges egyházi bíróság előtti bemutatás kedvéért közjegyzői záradékkal is

---

<sup>98</sup> ZsO XI. 1518. sz. (Torda, 1424), DL 14965. (Nagyvárad–Vadkert, 1455). Lásd még DF 279515. (Rakonok, 1488), DL 47252. (Vasvár, 1518). Kényszerzálog nem fizetés miatt: DF 246262. (Kőhalom, 1490). A századokkal későbbi gyakorlatra lásd KÖHEGYI–NAGY (BÓNIS) 1995. 234. (99. sz.), 235. (100. sz.)

<sup>99</sup> Vö. GULYÁS 2008. 217. Lásd Teleki II. 271., 307–308. (Dés, 1504, 1508), DL 99829. (Nagyvárad, 1500/1520 k.). Záloglevél lejárt miatt indított kereset: Zichy II. 144. (Sárospatak, 1345)

<sup>100</sup> DF 268016. (Csázma, 1476) Tartalmi átirása: DF 252173.

<sup>101</sup> MÉSZÁROS 2009. 142. (Visegrád, 1405)

<sup>102</sup> TÁRKÁNY SZÜCS 2003. 735–742. Vö. KOVACHICH 1799. 39–40.

<sup>103</sup> DL 45246.

<sup>104</sup> TÁRKÁNY SZÜCS 2003. 732–733.

<sup>105</sup> Vö. TÁRKÁNY SZÜCS 2003. 739.

ellátták.<sup>106</sup> Hasonlóan részletesen szabályozta Nógrádi Péter, a dési sókamara alkamarása a dési ágostonos kolostorra hagyott szőlője fejében a Szűz Mária-főoltárnál mondandó miséket. Valójában a kolostor szempontjából ez is egy misealapítvány volt évi három misével.<sup>107</sup>

A misemondási kötelezettség mellett az örökhagyó kimondhatta az adományok az egyházi intézménytől való elidegeníthetlenségét is. Így tett például 1430-ban Nagyvárad magisztrátusa előtti bevallásában Boros Tamás polgár a helyi klarissza apácáknak adományozott szőlőjével, kikötve, hogy nem idegeníthetik el a kolostortól.<sup>108</sup>

Mielőtt az egyház birtokba vehette volna az adományt, előbb a végrendelező rokonai kaphatták meg életük végéig annak haszonélvezeti jogát. Az óbudai klarissza apácák csak évekkel vagy évtizedekkel később, a leszármazottak vagy a házastárs halála után jutottak a szőlő vagy telek birtokába. Győr Mihály volt bíró rendelkezése szerint szőlőjét például előbb özvegye, majd ennek halála után testvére: Margit műveltesse és tartsa karban, és csak ezután szálljon a kolostorra.<sup>109</sup>

Olyan esetekkel is találkozunk, amikor az örökös az örökhagyó adósságai fejében szerezhette meg az ingatlant. Désen 1513-ban Máté mészáros végrendeleti végrehajtói, Péter mészáros és Kis Imre (akik egyben városi esküdtek is voltak) az elhunyt örökölt kaszálóját legközelebbi hozzátartozójának, Mihály mészárosnak adták el. Itt nyilván arról volt szó, hogy Mihály a végrendelező adósságát törlesztette.<sup>110</sup>

Az örökös lehetett a hitelező intézmény is. 1503-ban a dési magisztrátus előtt Tamás mészáros a maga és a mészáros mesterek képviselésében azt a bevallást tette, hogy Barabás mészáros még életében adós maradt az említett mestereknek, ezért végrendeletileg meghagyta, hogy házat tartozékaival együtt pénzzé kell tenni, és ebből kell kifizetni a nekik járó adósságát, a maradékot pedig fordítsák lelki üdvére. A mészárosok György mészáros özvegyének, Lucának adták el a házat.<sup>111</sup>

Egészen különleges, a mai eltartási vagy gondozási szerződésekhez hasonlító ügy a szlavóniai Sziscsán mezőváros 1458-as oklevelében foglalt eset. A

---

<sup>106</sup> DF 227548.

<sup>107</sup> KÁDÁR JÓZSEF: A dési ev. ref. egyházközség története. Kapcsolatban a város kiválóbb eseményeivel. Budapest, 1882. 20.

<sup>108</sup> DL 25189.: *nunquam valeant ab ipso clauastro alienare*. További két példa: DF 253398. és 253405. (Dés, 1516, 1520)

<sup>109</sup> ZsO III. 18. sz. (Óbuda, 1411)

<sup>110</sup> DF 253387.

<sup>111</sup> DF 253373.

testület előtt a néhai Vidák szisicsáni *villicus* fia, Fábián csázmai karpap a helybeli Kucsilovics Pált apjává fogadta, és ezzel Pál a malma harmadrészében örökösévé tette. A malom kétharmadát Fábián 14 aranyforintért megvette, és kötelezte magát, hogy Pált élete végéig megtartja a malom egyharmadában (azaz Pál haszonélvezete megmarad); ha Pál nem tudna már örölni, akkor saját költségén eltartja.<sup>112</sup>

Hasonlót a Valkó megyei Garáról ismerünk 1430-ból, ez viszont egy házassági szerződés. A helybeli János feleségül vette a szintén helybeli özvegyasszonyt, Ilonát; mindkettejüknek ez már a többedik házasságkötése volt. Az asszony „saját öregségével számolva” minden ingó és ingatlan vagyonának harmadrészét (beleértve a néhai István nevű férjétől rá maradtakat is) Jánosnak adta. Halála esetén teljes vagyona Jánost és örökösait illeti, ha viszont János hal meg hamarabb, akkor az örökség fejében János fia köteles Ilonát élete végéig eltartani.<sup>113</sup>

Ha a végrendelező már nem volt az élők sorában, akkor bevallást tehetett a végrendeletet meghallgató egyházi személy, a végrendelet tanúi (ezek sokszor a magisztrátus által „hivatalból” kiküldött személyek, tanácsstagok),<sup>114</sup> a végrendelet végrehajtói és az örökösök is. Ennek a bevallásnak az alapja legtöbbször a végrendelező *szóbeli* nyilatkozata.<sup>115</sup> A mezőváros ezekben az esetekben tanúkat is kihallgathatott az ügy igazolására, majd beiktatta az örökösöt. Ilyen eseteket ismerünk például Miskolcraól.<sup>116</sup> 1464-ben az alsóbakvai pálos kolostor perjele kérte Verőce magisztrátusát két, rájuk hagyott kegyes adományra.<sup>117</sup> A végrendeleti végrehajtók adták el az elhunyt halálával megüresedett városi kőházat például Egerben 1513-ban.<sup>118</sup> Az örökösöknek esetenként egymással is meg kellett egyezni és osztozni. 1518-ban Karánsebesen Rakovicsai László és Szilvási Péter családjai osztoztak meg László nagyapja, Dán András néhai bírónak egy házból, kaszálókból és szántókból álló örökségén.<sup>119</sup>

---

<sup>112</sup> DF 282429. (1458) Hasonló eltartással kombinált adoptálási szerződés: A kolozs-monostori konvent jegyzőkönyvei (1289–1556). I–II. Kiadta, bev. JAKÓ ZSIGMOND. (A Magyar Országos Levéltár kiadványai II. 17.) Budapest, 1990. 3919–3920. sz. (Torda, 1523)

<sup>113</sup> DL 12334.

<sup>114</sup> Vö. TÁRKÁNY SZÜCS 2003. 733.

<sup>115</sup> Ennek erejére l. TÁRKÁNY SZÜCS 2003. 731.; DF 208856. (Bars, 1376); Alsó-szlavóniai okmánytár (Dubicza, Orbász és Szana vármegyék) 1244–1710. Szerk. THALLÓCZY LAJOS–HORVÁTH SÁNDOR. (Magyarország melléktartományainak oklevéltára III.) Budapest, 1912. 114–115. (Dubica, 1388); DL 38467. (Lippa, 1525)

<sup>116</sup> TÓTH 2012. 104. (1376: DL 6328.), 105–106. (1416: ZsO V. 1770. sz.), 107. (1453: DL 14674.)

<sup>117</sup> DL 32777., 32795. (1464, 1487)

<sup>118</sup> DF 263157.

<sup>119</sup> LAKATOS BÁLINT: Városi nemesek Karánsebesen a 15–16. század fordulóján. Urbs Magyar Várostörténeti Évkönyv 3 (2008) 71–94., 72.

A szabad rendelkezés esetén az örökhatározó vagy adományozó előre megszabhatta, hogy javait ki milyen módon, milyen feltételekkel örökölhesse.<sup>120</sup> Kaproncán 1424-ben Német János és felesége, Ilona szeretnék volna újjáépíteni azt a régi házat, amelyet Ilona és testvérei: Imre és János zágrábi éneklőkanonok örököltek. Imre és a kanonok azzal a feltétellel adták át nekik részüket, hogy azok csak akkor elidegeníthetők, ha számukra Németék új házat építenek, illetve ha Kaproncán akarnak megszállni (ez főleg a zágrábi éneklőkanonoknak lehetett fontos), akkor ezt szabadon és korlátlan időre megtehessék.<sup>121</sup> 1466-ban Vízaknán néhai Miklós vízaknai királybíró lánya, Potenciána asszony összes vízaknai örökségét: birtokjogát, házat és ennek tartozékait testvérére, ifjabb Miklós hivatalban lévő vízaknai királybíróra ruházta át. Mivel a királybíró volt a kedvezményezett és adományról volt szó, a helybeli plébános is szerepelt oklevéladóként.<sup>122</sup>

Birtokbeiktatással csak a közepes vagy jelentős városfunkciójú, zömmel királyi földesúri mezővárosok (Visegrád, Óbuda, Csázma, Dés) kiadványaiban találkozunk. Ezek a teljesen hiteleshelyi birtokbevezető és -iktató levelek formáit követik és a parancslevelet is átírják. Visegrádon (1378, 1413) és Óbudán (1439, 1452) kőházak birtokába iktattak királyi, királynéi, ill. kormányzói parancsra.<sup>123</sup> A bíró és esküdtek kimentek az adott telekhez, majd a szomszédok összehívása után iktatták be az új birtokosokat. 1446-ban a Kőrös megyei Csázmán a zágrábi püspök ítéletlevele értelmében négy egyházi személlyel: két kanonokkal, egy oltárigazgatóval és a mezővárosi ispotály igazgatójával közösen hat helybeli polgár végezte Miklós csázmái oltárigazgató beiktatását négy kisebb szántó és kaszáló birtokába. (Az oklevél az iktatás 15. napján kelt.)<sup>124</sup> 1484-ben Désen viszont a városi magisztrátus saját ítélete alapján vezette be a felperest egy rét birtokába az alperes személyes jelenlétében.<sup>125</sup> A jelentősebb mezővárosok saját területükön földterületet is adományozhattak.<sup>126</sup>

---

<sup>120</sup> TÁRKÁNY SZÜCS 2003. 743.

<sup>121</sup> ZsO XI. 1371. sz.

<sup>122</sup> DL 30880.

<sup>123</sup> Visegrád: MÉSZÁROS 2009. 138. (1378: Erzsébet ifjabb királyné), 146–147. (1413: Zsigmond; ZsO IV. 259. sz.); Óbuda: BARTFAI SZABÓ 1935. 137. sz. (1439: Erzsébet királyné), DL 14583. (1452: Hunyadi János kormányzó)

<sup>124</sup> DF 282421.

<sup>125</sup> UB Sieb. VII. 4568. sz.

<sup>126</sup> DL 40360. Anjou-kori oklevéltár II. (1306–1310) Szerk. KRISTÓ GYULA. Budapest–Szeged, 1992. 483. sz. (Kapronca, 1308, jobbágytelepítési engedély); A nagy-károlyi gróf Károlyi család oklevéltára. Codex diplomaticus comitum Károlyi de Nagy-Károly. I. (1253–1413) Sajtó alá rendezte GÉRESI KÁLMÁN. Budapest, 1882. 178–179. (Dés, 1349); DF 231342. (Rojcsa, 1454, adomány Cillei Ulrik kancellárjának); DL 62829. (Torda, 1444); Memoriae commendamus, emlékeztül adjuk. Válogatás Pápa város történetének forrásaiból. Bev. HUDI JÓZSEF, szerk. PETRIK IVÁN, a magyar nyelvű források kiadásában

## Az ingatlanügyekkel kapcsolatos területi hatáskör

Noha elvileg a mezővárosi testület a területén fekvő ingatlanok átruházásáról szóló bevallások felvételére és írásba foglalására volt jogosult, a valóságban ezt a jogát részint szélesebb, részint szűkebb körben gyakorolhatta. Előbbi azt jelentette, hogy nem feltétlenül kellett az átruházott ingatlanok a település területén feküdni, elég volt, ha az eladó vagy a vevő helyi polgár. (A legkorábbi, sárospataki oklevelünk esetében is a zálogba csapott szőlő Makkoshotykán feküdt.)<sup>127</sup> Losonctól például több olyan adásvételi kiadvány maradt fenn, amikor csak az eladó helybeli polgár, a vevő és a vagyontárgy környékbeli.<sup>128</sup> Pécs XIV. századi egyik kiadványában az eladó és a vevő pécsi, de a szőlő patacsi.<sup>129</sup>

Ha a mezővárosi tanács előtt más faluból valók tesznek bevallást és nem peres ügyről van szó, akkor kézenfekvő arra gyanakodnunk, hogy az adott falu ugyanannak az uradalomnak a része, mint az oklevélkiadó mezőváros. Ilyen darabok a XV. század elejétől folyamatosan felbukkannak a korszak végéig.<sup>130</sup> Szlavónia esetében a váruradalmak és a nagyszámú prédiális nemesi közösségek miatt fordul elő sok esetben, hogy nem a mezőváros területén, hanem a provinciájában élők ingatlanügyeiről tanúskodik a tanács.<sup>131</sup>

A mezővárosi testület helyben van és mint közhitelű tanút, őt keresik fel a bevallással.<sup>132</sup> Szórványosan előfordul, hogy sem az eladónak, sem a vevőnek, sem a vagyontárgynak nincs köze a településhez. Kőszeg legelső, 1349-es oklevele szerint a borsmonostori apát adott el Pulyai Jánosnak és családjának egy locsmándi kőházat. Kőszeg volt a közvetlen közelben az a település, ahol

---

közreműködött BENEDEKNÉ GOSZTONYI HAJNALKA–VILÁGHY GYÖRGY. (A Pápai Levéltár kiadványai I.) Pápa, 2010. 46–47. (DL 102246.; Pápa, 1490)

<sup>127</sup> DL 57232.

<sup>128</sup> DF 275753. (1494: vidafalvi nemes és ottani szántó); DL 73017. (1503: vidafalvi nemes, rét)

<sup>129</sup> DL 6599. (1379)

<sup>130</sup> ZsO IV. 2383. sz. (Gara, 1414: Podgorja faluban található szőlőt ad el egy helybeli); ZsO VI. 554. sz. (Gara, 1417); ZsO V. 1314. sz. (Szond, 1415: peregyezés az uradalomhoz tartozó egyedűjfalvi telek ügyében); DF 278587. (Szászvár, 1458/1488 k.: a pécsi püspök szászvári uradalmában kiscerei kaszálót adnak el); DF 255054. (Belényes, 1492: a magyarremetei bíró mint egy falubeli özvegyasszony képviselője egy vajdaszéki telket ad el); DF 273885. (Szentbarabás, 1510: a vaskaszentmártoni oltárigazgató adja el a szomszédos Boksincs faluba való Lukacsevics Benedeknek mátyustelki telekrészét. Sem az eladó, sem a vevő nem szentbarabási; a pécsi püspök alattvalói, de Mátyustelke a szentbarabási uradalom része); DL 47659. (Hunyad, 1526: két helybeli polgár adja el a szomszédos Hosdát falu területén lévő réjtüket nemes Hosdát Imrének. De a falu elvileg nem az uradalom része.)

<sup>131</sup> DF 282428. (Sziscsán, 1456)

<sup>132</sup> Vö. PÉTER Katalin: Az egyszerű ember, az oklevelek és a levéltárak a 16–17. századi Magyarországon – háromszáz éves visszatekintéssel. Történelmi Szemle 53 (2011) 335–349., 338.

ezt írásba tudták foglalni.<sup>133</sup> Valószínűleg ugyanez volt a helyzet Losonc esetében is: a szomszédos vidafalvi és fábiánfalvi nemeseknek egyszerűbb volt be menniük a mezővárosba.<sup>134</sup>

Sajátos helyzet alakult ki a középkor végi Óbudán, mivel a város a budai káptalan és a királyné között oszlott meg, a szőlőhegyek nemkülönben. Okleveleket viszont csak a királynéi városrész magisztrátusától ismerünk. A káptalani városrészen maga a budai káptalan állított ki adásvételi okleveleket.<sup>135</sup> A királynéi városrész magisztrátusa azonban „gátlástalanul” bocsátott ki a káptalani városrészben fekvő szőlőkre vonatkozó kiadványokat, ezért a káptalannal perbe is keveredtek. 1510-ben Perényi Imre nádor tiltotta el Futamot Gergely akkori bírót a káptalani dűlőkben fekvő szőlőkre vonatkozó oklevelek kiállításától, 1517-ben pedig II. Lajos király ítélete mondta ki, hogy az óbudai bírók és esküdtek sem a káptalani rész lakói, sem a káptalani terület szőlői felett joghatóságot nem gyakorolhatnak.<sup>136</sup>

Az oklevéladás joga ebben az esetben formálisan nem szűkült ugyan, hiszen a királynéi városrész a saját területén minden további nélkül adhatott ki okleveleket. Valójában azonban Óbuda és más települések esetében is számos alkalommal előfordult, hogy területi illetékessége ellenére a saját területén fekvő ingatlan ügyében sem maga a mezőváros állított ki oklevelet. 1424-ből ismerjük például a kővári várnagynak a szlavóniai Kőváralfa területén lévő ingatlan adásvételéről kiállított oklevelét.<sup>137</sup> Somlóvásárhelyen a földbirtokos apácakonvent a mezővárosi hatósággal együtt adott ki oklevelet.<sup>138</sup> 1526-ban Pemfflinger Márk szebeni királybíró, egyben Abrudbánya kamarabérlője abrudi házáat, amiben akkor éppen alkamarása lakott, továbbá az ottani (*in districtu civitatis*) malmát a helybeli Farkas Jánosnak és feleségének adta el.<sup>139</sup> Az oklevél Nagyszebenben kelt magánoklevél. Lehetséges persze, hogy a vevő ezzel igazolta a városi tanács előtt a tulajdonát, de a szövegben a városi hatóságra semmilyen utalás nem történik.

---

<sup>133</sup> DF 208367.

<sup>134</sup> DF 275758., 275762. (1499, 1503). A fábiánfalvi nemesekkel a mezőváros közösen is ad ki oklevelet: DL 73020. (1502)

<sup>135</sup> Pl. BÁRTFAI SZABÓ 1935. 33–34., 37., 39., 47., 50., 52–53., 63., 65–66., 72–73., 77–78., 83., 86–87., 96–98., 100., 102., 111., 129. és 181–183. sz.

<sup>136</sup> BÁRTFAI SZABÓ 1935. 171. és 180. sz.

<sup>137</sup> ZsO XI. 41. sz.

<sup>138</sup> SOLYMOSI 1996. 52–53. (1521: DL 47397.); DF 282800. (1524). Újabbán lásd SOLYMOSI LÁSZLÓ: Apácakonvent mint hiteleshely? A somlóvásárhelyi apácák jogi írásbelisége a középkorban. In: Corde aperto. Tanulmányok Kredics László nyolcvanadik születésnapjára. Szerk. HERMANN ISTVÁN–KARLINSZKY BALÁZS–VARGA TIBOR LÁSZLÓ. Veszprém, 2012. 295–316., ebből 306.

<sup>139</sup> DF 253623.

Mindennél sokkal elterjedtebb megoldás az, hogy városi ingatlanok ügyében hiteleshelyek előtt tesznek bevallást. Egyrészt arra is akad néhány példa, hogy a kiadott mezővárosi oklevelet a vevő átírta egy hiteleshellyel. Szalárd két sókamarai tisztségviselő egyezségéről kiállított oklevelét az érintettek a váradi káptalannal, Berkusevinának a plébánia számára tett kegyes adományról szóló kiadványát a zágrábi káptalannal, Szepsin a vevő jászói konvent számára kiadott oklevelét a szepesi káptalannal, Désnek Mészáros Tamás telkéről kibocsátott iratát a kolozsmonostori konventtel írtatták át a tulajdonosok a nagyobb jogbiztonság kedvéért. (Jellemző módon az így átírt darabok közül, egyetlen kivételével, csak az átírás maradt fenn.)<sup>140</sup> Másrészt, különösen, ha az adott településen hiteleshely is volt, az könnyen „magához vonhatta” a mezővárosi területre tartozó bizonyos ügyek írásos rögzítését. Vasvár esetében Zágorhidi Czigány Balázs figyelte meg, hogy a mezőváros saját oklevelei csak a polgárok egymás közti ingatlanügyeiben kelnek: „nem találunk olyan példát; amikor a város kívülállók részére állított volna ki oklevelet, sőt azt tapasztaljuk, hogy azokban az esetekben is, amikor egy vasvári polgár egy kívülállóval köt üzletet, a szerződést már a káptalannal foglaltatják írásba.”<sup>141</sup> Ennek elvben lehetett olyan oka is, hogy biztosabb volt a település egyik földesurának számító egyházi intézménnyel oklevelet kiállíttatni. A pécsváradi bírósági példák 1358-ban ingatlanszerzéseit a pécsváradi apátsággal foglaltatja írásba visszamenőlegesen.<sup>142</sup> Inkább azonban arról lehet szó, hogy a káptalan közhitelű, míg a mezőváros csak „falain belül” tud bizonyítani, tehát egyszerűbb volt a hiteleshelynél kiállíttatni az oklevelet.

Szerepet játszhatott az is, ha az érintettek fizikailag távol voltak a mezővárostól és a vagyontárgytól. 1389-ben az egri káptalan előtt cserélte el egy óbudai polgár az ottani telkét István egri püspök eperjesi házhelyéért. Azaz a polgár Eperjesre költözhetett, az egri püspök pedig házat szerzett Óbudán.<sup>143</sup> Az aradi éneklőkanonok 1422-ben saját káptalanja előtt tett bevallást gyulai házána eladásáról, amit a helybeli István plébános vett meg.<sup>144</sup>

Az egyházi intézmény előtt kiállított adásvételi tanúsítvány háttérben az is állhatott, hogy a vevő maga is egyházi személy volt. Az előbbi gyulai pél-

---

<sup>140</sup> ZsO I. 126. sz., DF 252447., DF 232775., DF 232829. (Szepsi; az eredeti: DF 232774.), DF 253362.

<sup>141</sup> ZÁGORHIDI CZIGÁNY BALÁZS: Vasvár város középkori oklevelei és pecsétje. Lapok Vasvár történetéből. Panniculus C/26. (1993) 2. Lásd erre: DL 92749.

<sup>142</sup> DL 3683. KÓFALVI TAMÁS: Egy pécsváradi polgár a 14. századból. In: Középkortörténeti tanulmányok. A III. medievisztikai PhD-konferencia (Szeged, 2003. május 8–9.) előadásai. Szerk. WEISZ BOGLÁRKA. Szeged, 2003. 79–85., ebből 80. és 85.

<sup>143</sup> BARTFAI SZABÓ 1935. 93. sz.

<sup>144</sup> ZsO IX. 1245. sz.

dát is értelmezhetjük így. De hasonló eset történt 1386-ban, amikor a veszprémi káptalan előtt Ondi Mihály és felesége eladták a veszprémi Keresztelő Szent János-egyház mellett fekvő telküket Himházi Lukácsnak, a veszprémi püspök rokonának.<sup>145</sup> 1439-ben az erdélyi káptalan előtt József tövisi *hospes* és felesége, Ilona az asszony apja, Péter fehérvári szabó házát, ami a gyulafehérvári várban volt a városkapu mellett, Mihály papnak, a helyi ispotály rektorának adták el.<sup>146</sup>

### Összegzés

A bemutatott példák tükrében világos, hogy a mezővárosok joggyakorlata és kiadványai nagyban hasonlítanak a jogi helyzetüket tekintve messze felettük álló szabad királyi városokéhoz. Ez nem csak a mintakövetés, az igazodás fogalmával írható le, hanem a társadalmi fejlődésével is. A vizsgált forrásanyag egésze – és benne a kifejezetten ingatlanforgalmi ügyekről kiállított oklevelek száma is – mennyiségileg a XIV. század eleji szerény kezdetek után a XV. század első két-három évtizedében nő meg, majd az 1470–1526 közötti időszakra nézve újabb léptékváltást érzékelhetünk.

Az ilyen reprezentatív mennyiségű forrásanyag vizsgálata – habár lényegi pontokon nem változtatja meg a mezővárosokról és falvakról kialakított összképünket – fontos adalékokkal és új ismeretekkel is szolgál. A városi-falusi jogszolgáltatás és annak írásbelisége a kései középkorban már elérte azt a szintet, ami a települések igazgatása számára szükséges volt. A legjelentősebb városokat időben követve tehát már a késői középkorban megjelentek azok a mezővárosi és falusi kiadványok, amik a saját szintjén korszerű és színvonalas helyi joggyakorlatnak, jogismeretnek és jogalkalmazásnak a bizonyítékai. Az ingatlanforgalmi ügyek intézése különösen alkalmas lehetett a helyi közösség öntudatának, a helyi önkormányzat működésének a megerősödéséhez. A kora újkorban valójában ennek a joggyakorlatnak a kontinuitásáról és továbbfejlődéséről beszélhetünk.

---

<sup>145</sup> ÉRSZEGI GÉZA–SOLYMOSSI LÁSZLÓ: Veszprém város okmánytára. Pótkötet. Veszprém, 2010. 351–352.

<sup>146</sup> UB Sieb. V. 2323. sz., DF 277484.



## BÁLINT LAKATOS

### Sales Contracts of Estates in Late Medieval Hungarian Towns and Villages

The legality of contracts in estate matters (purchase, exchange, pawn or transmission of the property) was also depended on the official acknowledgement of local magistrates. As a result, towns and villages issued many charters concerning these types of matters. In this study I attempt to give an account describing the characteristic and structure of these charters and the transactions behind them. Charters relating to sales contracts of estates are considered as the most formularized and therefore most comparable sources. The declaration of the vendor became a sterile, artificial and staged Latin text. But due to this transformation, the elements of customary law concerning sale and purchase: the neighbourhood's pre-emptive rights, the warranties and the ritual pledge or toast called in Hungarian 'áldomás', which the texts themselves more or less show in formulas, can be studied and compared.

The security of the transaction was strengthened by the institution of warranty. It was commonly used in all kinds of real estate sales and other private contracts. The vendor warranted to defend and reimburse damages of the new owners and their heirs in case of any subsequent proceedings relating to the estate. The formulas of the warranty can be grouped into three categories: 1. protective clause (*tutoria*): the vendor defends the new owners at his own expense, 2. strife clause (*calumpnia*): if anybody (the vendor or his relatives) sue for the estate, is guilty and has to pay, 3. guarantee or „warranty” clause (*evictio*): if the vendor would not defend the new owners, pays a compensation.

I also try to analyse the examples of the neighbourhood's pre-emptive rights and the distinctive features and identical marks of the exchange, pawn or transmission cases. The testamentary matters give surely the most complex and most diverse forms shown in the charters. In front of the council the will could have been declared by the still alive testator or the inheritors or the executors. The succession could have been decided in civil suits and compromises. The inheritors could have acquired the property in return for the testator's debts. The examined source material offers some examples for support agreements and care contracts, as well.

Finally I attempt to describe the wide and straight territorial competence of the towns and villages. The wide competence means that the transferred property did not have to lie within the boundaries of the settlement itself. It was

enough if the vendors or the buyers were local citizens. When others take *fassio* in front of the town council and the purchased property is also in another village, the town is probably a centre of a greater *latifundium*. But the territorial competence could have been tightened by others: the landlord or ecclesiastical institutions functioned as places of authentication (*loca credibilia*). Especially such ecclesiastical institutions have “ingested” the job of writing and issuing charters about estate matters concerning the territorial jurisdiction of town councils.

It is remarkable, however, that these market towns are rather similar to the free royal cities (which were far above them in terms of their legal position) in respect of their charters and legal practice. It is not just following the sample, but also social development, as well. After humble beginnings in the fourteenth century, the analysed material quantitatively increased in the second and third decades of the fifteenth century, then in the period of 1470–1526 another turn can be detected. The jurisdiction of towns and villages and their official written culture have already reached a standard that was necessary to their administration. In early modern times, only the continuity and further development of this advanced and high-quality local practice, legal knowledge and law enforcement can be observed.