

2016 | 1

■ A MAGYAR TUDOMÁNYOS AKADÉMIA

BÖLCSÉSZETTUDOMÁNYI KUTATÓKÖZPONT TÖRTÉNETTUDOMÁNYI INTÉZETÉNEK ÉRTESETŐJE

■ TARTALOMBÓL

- *ERDŐ PÉTER*  
SZENT ERZSÉBET KANONIZÁCIÓS ELJÁRÁSA  
ÉS A KORABELI EGYHÁZJOG
- *GULYÁS LÁSZLÓ SZABOLCS*  
A MEZŐVÁROSI INGATLANFORGALOM  
SZOKÁSJOGA A 14–16. SZÁZADI  
ZEMPLÉN MEGYÉBEN ÉS KÖRNYÉKÉN
- *DAVID PAPAJÍK*  
V. LÁSZLÓ MAGYAR ÉS CSEH KIRÁLY  
HALÁLÁNAK OKA
- *OVIDIU GHITTA*  
SIMON TOMÁNYI GÖRÖGKATOLIKUS  
LELKÉSZ ÖSSZEÍRÁSA 1773-BÓL
- *GORECZKY TAMÁS*  
PÁNSZLÁVIZMUS OROSZORSZÁGBAN  
AZ 1880-AS ÉVEKBEN
- *KECSKÉS D. GUSZTÁV*  
AZ 1956-OS MENEKÜLTEK SVÁJCI  
BEFOGADÁSA

TÖRTÉNELMI SZEMLE

# TÖRTÉNELMI SZEMLE

A MAGYAR TUDOMÁNYOS AKADÉMIA BÖLCSESZETTUDOMÁNYI  
KUTATÓKÖZPONT TÖRTÉNETTUDOMÁNYI INTÉZETÉNEK ÉRTESÍTŐJE  
LVIII. ÉVFOLYAM, 2016. 1. SZÁM

Szerkesztők

TRINGLI ISTVÁN (felelős szerkesztő)

FÓNAGY ZOLTÁN, OBORNI TERÉZ, PÓTÓ JÁNOS, ZSOLDOS ATTILA (rovatvezetők)  
GLÜCK LÁSZLÓ (szerkesztőségi munkatárs)

Szerkesztőbizottság

FODOR PÁL (elnök),

BORHI LÁSZLÓ, ERDŐDY GÁBOR,

GLATZ FERENC, MOLNÁR ANTAL, ORMOS MÁRIA,

OROSZ ISTVÁN, PÁLFFY GÉZA, PÓK ATTILA, SOLYMOSI LÁSZLÓ,

SZAKÁLY SÁNDOR, SZÁSZ ZOLTÁN,

VARGA ZSUZSANNA

A szerkesztőség elektromos postája: [tortenelmiszemle@btk.mta.hu](mailto:tortenelmiszemle@btk.mta.hu)

---

## TARTALOMJEGYZÉK

### TANULMÁNYOK

Erdő Péter: Szent Erzsébet kanonizációs eljárása és a korabeli egyházjog	1
Gulyás László Szabolcs: A mezővárosi ingatlanforgalom szokásjoga a 14–16. századi Zemplén megyében és környékén	23
Goreczky Tamás: Pánszlávizmus Oroszországban az 1880-as években	
Burián István moszkvai osztrák–magyar főkonzul jelentéseinek tükrében	63
Kecskés D. Gusztáv: Az 1956-os magyar menekültek svájci befogadása	85

### MŰHELY

David Papajik: V. László magyar és cseh király halálának oka	115
Ovidiu Ghitta: Egy szabálytalan összeírás tanulságai.	
Simon tományi görögkatolikus lelkész összeírása 1773-ból	127
Pap József: Eger választópolgárai a 19. század közepén	149
Dömötörfi Tibor: A német nemzetiségi és faji politika Magyarországon a II. világháború idején	165

## A mezővárosi ingatlanforgalom szokásjoga a 14–16. századi Zemplén megyében és környékén\*

A mezővárosok (oppidumok) a középkorban Magyarország hétköznapi életének, mindennapjainak nagy népszerűség-törmörítő, fontos színterei voltak.<sup>1</sup> Mezőgazdasági és ipari termelésük komoly szerepet játszott az ország gazdaságában, abból igen nagy szeletet kihalásítva. Nem véletlen, hogy – még ha mára már módosult is ez az álláspont – korábban olyan vélemény is megfogalmazódott, miszerint a mezővárosi kézműipar tömegtermelése erős versenyt jelentett az „igazi” városoknak, nagymértékben szűkítve azok felvevőpiacát.<sup>2</sup> A mezővárosok társadalmi küldetése is kiemelkedőnek nevezhető: jogilag jobbágyi státuszban élő lakosságuk sikeresen be tudott kapcsolódni az áru-termelésbe, amely révén akár kisebb vagyont is szerezhettek, és arra is számos példa ismert – még ha ez a tendencia nem is érte el a korábban feltételezett mértéket –, hogy a gazdagabb mezővárosi polgárok szabad királyi vagy királyi szabad városokba költözve és ott polgárjogot szerezve meg tudtak szabadulni a jobbágyi kötöttségektől és integrálódni tudtak a polgári rétegekbe. A mezővárosok – és bizonyos megszorításokkal a falvak – társadalmának vezető csoportja, a vagyonosodó, kereskedelmi tevékenysége folytán „világlátott”, a középkor végére mind gyakrabban írástudó, önkormányzatára és helyi jogszokásaira büszke parasztpolgár elhagyva az egyszerű falusi jobbágy attitűdjeit egyre inkább egyfajta polgári mentalitást és vállalkozó szellemet szívott magába.

Ez a vállalkozó szellem jól megmutatkozik abban, ahogyan a jobbágyság is mindinkább bekapcsolódott a mezővárosi és falusi ingatlanforgalomba. Főként

---

\* A tanulmány az OTKA PD 78132 sz. pályázata keretében készült. A szerző a kézirat elkészítésekor a Bolyai János kutatási ösztöndíj támogatásában részesült. Ezúton szeretném megköszönni Csukovits Enikő hasznos tanácsait és kiegészítési javaslatait.

1 A középkori mezővárosok iránt az 1950-es években történt meg az érdeklődés történettudósaink körében. Ez néhány nagyobb összefoglaló mű születését eredményezte, amelyek viszonylagos régiségük ellenére még ma is jól használható munkáknak bizonyulnak. A közelmúltban Kubinyi András hazai szakmai berkekben nagy visszhangot kiváltó centralitási pontrendszere fordította a figyelmet újra a mezővárosok felé. A mezővárosi fejlődéssel kapcsolatos véleményekre és általában a mezővárosok jelentőségéről alkotott állásfoglalásokra ld. historiográfiai összefoglalóként *Gulyás László Szabolcs: A középkori mezővárosok gazdasági-társadalmi szerepének megítélése a történeti szakirodalomban. Valóság* 52. (2009) 2. sz. 69–81. és *Lakatos Bálint Péter: Hivatali írásbeliség és ügyintézés a késő középkori magyarországi mezővárosokban, okleveleik tükrében. Doktori disszertáció. (Kézirat.) ELTE BTK, Bp., 2013. <http://doktori.btk.elte.hu/hist/lakatosbalint-peter/diss.pdf> (a letöltés ideje: 2015. ápr. 13.). 10–25.*

2 *Szűcs Jenő: Városok és kézművesség a 15. századi Magyarországon. Művelt Nép, Bp., 1955. 92.*

az oppidumokban a középkor folyamán igen intenzív volt a telkek, szántók, malmok, rétek, de leginkább a szőlők adásvétele, örökítése, zálogosítása. Ez a folyamat a fennmaradt források segítségével leginkább a korszak végén ragadható meg. Noha az erre vonatkozó privilégiumok ritkák, a mezővárosi polgárok ingó és ingatlan javaikról haláluk után szabadon rendelkezhettek.<sup>3</sup> Széles körben elterjedt emellett az a szokás is, hogy a szőlőbirtok – köszönhetően a magas telepítési és megművelési költségeknek – nem alkotta a jobbágytelek szerves részét, tehát attól függetlenül is el lehetett idegeníteni.<sup>4</sup> Mivel a borkereskedelem révén a szőlősgazda magas bevételre tehetett szert, jelentősen megnőtt a szőlők iránti kereslet. A mezővárosokban a 15. századra már sorra bukkannak fel az idegen (*extraneus*) polgári, mezővárosi, nemesi vagy egyházi szőlőbirtokosok. A szőlő és más birtoktípusok vásárlása iránti igényt tovább növelte, hogy ezek egyfajta biztonságos befektetésként is szolgáltak, mivel általában tartósan megőrizték az értéküket. Ha egy mezővárosi polgár rendelkezett némi tőkével, akkor azt előszeretettel költötte ingatlanvásárlásra.

Az alábbiakban a középkori Zemplén megye és tágabb régiója (a környező megyék) településein zajló ingatlanügyeket vesszük szemügyre. A mezővárosi ingatlanforgalom kérdését a közelmúltban leginkább Lakatos Bálint vizsgálta, elsősorban a helyi önkormányzat és oklevéladás nézőpontjából.<sup>5</sup> Jelen tanulmány azonban a szigorúan vett szokásjoggal és annak gyökereivel kíván foglalkozni. Célja, hogy összefoglalja, pontosan hogyan zajlott az adásvételek, végrendeletek és egyéb ügyletek lebonyolítása, azokban kik vettek részt és milyen jogszokásokat alkalmaztak az ügyletek során.<sup>6</sup>

Választásunk szempontjából a kedvező forrásadottság jelentette a legfontosabb tényezőt. A környéken több levéltár anyaga is szerencsésen fennmaradt, ame-

3 A tényt olykor a mezővárosi kiváltságlevelek is hangsúlyozzák. Erre jó példa Csanád mezőváros 1427. évi privilégiuma: „singuli eorum [...] tam in vita quam in extremis de eorum bonis et rebus videlicet mobilibus et immobilibus a Deo ipsis collatis iuxta eorum voluntatem testamentum faciendi plenam habeant facultatem”. *G. Tóth Péter*: Csanád mezőváros polgárainak 1427. évi privilégiuma. In: „Fons, skepsis, lex”. Ünnepi tanulmányok a 70 esztendő Makk Ferenc tiszteletére. Szerk. Almási Tibor–Révész Éva–Szabados György. Szegedi Középkorász Műhely, Szeged, 2010. 128.

4 *Makkai László*: A mezővárosi földhasználat kialakulásának kérdései (A telkes és „kertes” földhasználat a 13–15. században). In: Emlékkönyv Kelemen Lajos születésének nyolcvanadik évfordulójára. Szerk. Bodor András–Cselényi Béla–Jancsó Elemér–Jakó Zsigmond–Szabó T. Attila. Tudományos Könyvkiadó, Bukarest–Kolozsvár, 1957. (A Bolyai Tudományegyetem kiadványai I. Tanulmányok) 463. és *Solymosi László*: A földesúri járadékok új rendszere a 13. századi Magyarországon. *Argumentum*, Bp., 1998. 147–149.

5 Eredményei sok esetben árnyalták az általam korábban nyert képet is. Témába vágó munkái a következők: *Lakatos B.*: i. m. (1. jz.); *Uő*: Ingatlanforgalmi ügyek a késő középkori mezővárosokban és falvakban. *Acta Universitatis Szegediensis. Acta Historica* 135. (2013) 139–164.; *Uő*: Mezővárosi és falusi önkormányzati testületek Magyarországon a késő középkorban. *Századok* 148. (2014) 495–530.

6 A források feltárását a *Collectio Diplomatica Hungarica*. A középkori Magyarország digitális levéltára. CD-ROM. Szerk. Ráczy György. Magyar Országos Levéltár, Bp., 2009. digitális adatbázisa segítségével végeztem.

lyek megőrizték a terület vidéki ingatlanforgalmával kapcsolatos iratok nagy részét. Ráadásul a Zemplén megyében található, később Hegyalja néven ismert régió bortermelést folytató mezővárosaiban az intenzív szőlőbirtok-forgalom miatt figyelemre méltó – az országos átlagnál is magasabb – volt az ilyen jellegű, mezővárosi hatóság által kiadott oklevelek száma.<sup>7</sup>

Már rögtön az elején fontos megjegyezni, hogy a vizsgált régió centrumát alkotó későbbi Hegyalja mezővárosainak joghasználata ekkor még sem nem egységesült, sem nem különült el a többi környékbeli településtől oly mértékben, mint az a későbbi századokban egyértelműen megfigyelhető volt. A Sárospatak környéki mezővárosokban ennek első jelei csupán valamikor a 15–16. század fordulóján mutathatók ki, míg az itteni szokásjog első ismert összefoglalása a 17. század elejéről származik, amikor Tarcal, Bodrogkeresztúr, Tokaj, illetve Tállya „törvényeit”, azaz helyi szokásjogát írásba foglalták.<sup>8</sup> Mindezek alapján tehát speciális „hegyaljai szokásjogról” ebben a korszakban még nem lehet beszélni, azaz a térség ilyen jellegű ügyei egy egységként foghatóak fel, habár kisebb helyi eltérések megfigyelhetők voltak a kérdésben.

## 1. A mezővárosi és falusi ingatlanforgalom írásba foglalása és az illetékesség kérdése

A mezővárosi ingatlanforgalom felügyelete alapvetően a mezővárosi tanács jogkörébe tartozott. Részben a városi gyakorlat mintájára és hatására terjedtek el a mezővárosi hatóság által kiállított adásvételi és más jellegű ingatlanszerződések. Az országos jog elismerte, sőt természetesnek tekintette a városok jogkörét az ilyen ügyletekre nézve.<sup>9</sup> Az ingatlanügyletek során mind nagyobb szerepet játszott az

7 Lakatos Bálint is felhívja arra a figyelmet, hogy a Hegyalja települései által kiadott oklevelek száma kiemelkedő az ország más régióihoz képest, és ebben a tényben nem csupán a források fennmaradásában megfigyelhető különbségek játszanak szerepet: „Az itteni térség mezővárosai ugyanis a jobb forrásfennmaradási esélyhez képest is valószínűleg aktívabbak voltak az írásbeliség terén”, mint tí. más régiók települései. *Lakatos B.*: Hivatali írásbeliség i. m. (1. jz.) 30–31.

8 *Németh Gábor*: Hegyaljai mezővárosok „törvényei” a 17–18. századból. Magyar Nemzeti Múzeum, Bp., 1990. (A Magyar Nemzeti Múzeum művelődéstörténeti kiadványa 1.), ill. *Kalmár János*: Mád, tokajhegyaljai község élete a 16–18. században. Mád falukönyve. Községi Tanács, h. n., é. n. 145–153.

9 *Szentpétery Imre*: Magyar oklevéltan. Magyar Történelmi Társulat, Bp., 1930. 147., 231–235.; *Tripartitum opus iuris consuetudinarii incltyi regni Hungariae per Stephanum de Werbewcz editum*. Ed., transl. János M. Bak–Péter Banyó–Martyn Rady. Central European University, Bp., 2005. (Decreta Regni Mediaevalis Hungariae V.) (= *Tripartitum*) 392. A mezővárosi és falusi oklevéladásra – részben a tanulmányunkban érintett régióra vonatkozó adatokkal – ld. *Ladányi Erzsébet*: Az oppidum fogalom használata a középkori Magyarországon. Az oppidumok jogélete. Levéltári Szemle 42. (1992) 4. sz. 3–12. és *Kubinyi András*: Nemesi szabadság–jobbágyi szabadság. Falusi önkormányzat a késő középkorban. In: A középkor szeretete. Történeti tanulmányok Sz. Jónás Ilona tiszteletére. Szerk. Klaniczay Gábor–Nagy Balázs. ELTE BTK, Bp., 1999. 245–256.

egyres településeken kialakult helyi szokásjog is, amely legmarkánsabban talán a középkori Sárospatak környékén mutatható ki.

Az ingatlanforgalom – és annak írásba foglalása – mezővárosainkban sokszínű képet mutat. A mezővárosi tanács fentebb már említett oklevéladó tevékenysége mellett ugyanis néha más intézmény vagy személy is állított ki a mezővárosok területén lévő ingatlanokkal kapcsolatosan oklevelet, s ez gyakran a helyi és országos jogszokások alkalmazásának különböző arányához és a különféle jogi szempontok keveredéséhez vezetett. A helyi írásbeliség termékeiként keletkező iratok megfogalmazói – legyen szó akár a tanács, akár a polgárok, esetleg a mezővárosban működő egyházi intézmények okleveleiről – jobban ismerték és az ügyletek során is sokkal inkább figyelembe vették és alkalmazták a helyi szokásjogot, mint egy országos hitelességgel rendelkező oklevéladó szerv.

Az oklevelek írásba foglalójának személye kapcsolatban állhatott az ingatlanügy típusával, valamint az ügyletben szereplő személyek társadalmi státuszával is. Ha például végrendeletéről volt szó, akkor azt gyakran egyházi intézmény foglalta oklevélbe, mivel az ilyen – lelki jellegű – ügyek alapvetően az egyház hatáskörébe tartoztak.<sup>10</sup> A végrendeletek és kegyes adományok másik része a magánjogi írásbeliség keretei között keletkezett, főként akkor, ha a rendelkező nemes vagy klerikus volt. Ebben az esetben tapasztalatunk szerint szinte sohasem a mezőváros adta ki a bizonyáglevelet az aktusról. Amikor például *Crutha dictus* Máté liszikai presbiter 1449-ben élete végén liszikai szőlőiről végrendeletet tett, azt ugyanúgy magánoklevélbe foglalta, mint Perényi Imre nádor az 1506. évi, tolcsvai szőlőiről tett kegyes adományát. A kedvezményezettek mindkét esetben egyháziak, illetve egyházi intézmények voltak.<sup>11</sup> A mezővárosi polgárok végrendeletei viszont főként mezővárosi, ritkábban egyházi kiadványok, de az is előfordul, hogy egy sátoraljaújhelyi polgár nevében kibocsátott végrendeletet a mezőváros pecsétjével hitelesítették.<sup>12</sup> A magánjogi írásbeliség keretében születhettek emellett néha azok az oklevelek is, amelyek földesúr-jobbágy vonatkozásában lezajlott ingatlanüggyről készültek.<sup>13</sup>

Az oklevelet kiállító intézmény kiválasztása során az ügylet szereplői számára a legfontosabb kérdés az lehetett, hogy vajon megfelelő hitelességgel bírnak-e

10 A végrendeletkezés menetére, az egyház abban játszott szerepére ld. *Solymosi László*: Két középkor végi testamentum Szabolcs vármegyéből. In: Emlékkönyv Ráczy István 70. születésnapjára. Szerk. Kovács Ágnes. KLTE, Debrecen, 1999. 203–208. és *Holub József*: Végrendeleti jogunk kialakulása. Akadémiai Értesítő 37. (1926) 238.

11 Magyar Nemzeti Levéltár Magyar Országos Levéltára (Budapest; = MNL–OL), Diplomatikai Fényképgyűjtemény (= DF) 264 497. és MNL–OL Diplomatikai Levéltár (= DL) 21 594.

12 A mezővárosok testamentumokra vonatkozó írásbeliségére ld.: *Gulyás László Szabolcs*: Mezővárosi polgárok kegyes adományai a középkorban. In: Debrecen város 650 éves. Várostarténeti tanulmányok. Szerk. Bárány Attila–Papp Klára–Szálkai Tamás. Debreceni Egyetem Történelmi Intézet, Debrecen, 2011. (Speculum Historiae Debreceniense 7.) 177–178. A jobbágy nevében írt, de Újhely tanácsa által megpecsételt oklevél 1386-ból származik. DL 7194. Az oklevelet a záradék szerint „presente me sigillo prefate civitatis feci consignari”.

13 Ez a típus elég ritka lehetett. 1506-ban Csekei Márton foglalta például ilyen módon írásba a tolcsvai Bondor Lukácsnak juttatott földadományát. DL 72 105.

majd az így keletkezett oklevelek, azaz alkalmasak lesznek-e a jövőben egy esetleges per során az illető birtokjogának igazolására és biztosítására. Mivel a mezővárosi kibocsátású oklevelek csupán helyi hitelességgel rendelkeztek, valószínűleg néha ez a kérdésfelvetés eredményezte azt, hogy a birtokszerző törekedett az oklevelet országos oklevéladóval kiállíttatni.<sup>14</sup> Nem zárható ki azonban az sem, hogy egyes esetekben kettős oklevéladás történt, azaz a helyi hitelességű mezővárosi oklevél mellett országos oklevéladó szerv is írásba foglalta az ügyletet, még ha erre vonatkozó adat sajnos nem is áll a rendelkezésünkre.

A kérdés amúgy messze túlmutat az oklevél kiállításának egyszerű problémáján, hiszen itt már magáról a mezővárosi tanácsnak mint autentikus joggyakorló szervnek a legitimációjáról van szó. Úgy tűnik, hogy az oklevéladás szempontjából a legtöbb esetben elfogadták a tanács illetékességét, komolyabb ügyekben azonban néha a nemesi vagy egyházi fél ellenezte, hogy a magisztrátus – amelyet egyesek nyilván rangon alulinak tarthattak – intézkedjen az ügyében. Amikor például 1487-ben Horváth János máramarosi sókamaraispán és Buzlai Miklós özvegye (mindketten nemesek) között per támadt a borsodi Aszalón fekvő három szőlő ügyében, János elutasította a helyi bíró intézkedését, és a megye fennhatósága alá akarta helyezni az ügyét. Mátyás király ugyanezen év szeptember 6-i parancslevelében utasította tehát Borsod megyét, hogy ítélkezzék a perben, János elégedetlensége esetén pedig küldjék azt tovább a királyi kúriához.<sup>15</sup> A mezővárosi tanács hatásköre alá kerülés tehát még ingatlanügyek esetében sem nevezhető automatikus eljárásnak: ha nem helyi polgár ügyéről volt szó, akkor az illető beleegyezése is szükséges volt a tanács intézkedéséhez. Az, hogy ennek ellenére mégis többen elfogadták a magisztrátus eljárását – legyen szó akár nemesekről, akár egyháziakról –, mutatja, hogy mégsem volt teljesen jelentéktelen a mezővárosi tanács presztízse.

A magas fokú önkormányzattal és fejlett hivatali írásbeliséggel rendelkező környékbeli mezővárosok hatására elvileg egy falusi bíró is bírói széket tarthatott ingatlanügyekben. Mégis, a falvak esetében alapvetően más volt a helyzet, ugyanis – bár az alkalmoszerűen a falu lakosai vagy bírása által írásba foglalt oklevél vagy levél nem példa nélküli a korszakban – e települések a legtöbb esetben nem rendelkeztek szilárd oklevéladó gyakorlattal. Ennek eredményeképpen pedig a területükön található birtokok ügyében a legtöbbször országos hitelű oklevéladó vagy a plébános állítja ki a bizonyáglevelet.<sup>16</sup>

14 *Gulyás László Szabolcs*: A mezővárosi önkormányzat funkciói és társadalmi háttere a középkori Hegyalján. PhD-értekezés. Debrecen, 2008. 132–140.

15 „coram iudice eiusdem possessionis Azalo quedam causa mota haberetur, in qua idem exponens a vobis iudicium et iustitia habere vellet” – írja a királyi oklevél. DL 75 933.

16 Jó példa erre az abaúji Hejce, amely – ha nem is volt tömeges oklevéladást gyakorló település – egy ismert esetben bizonyosan adott ki oklevelet birtokügyben: DF 217 817. Mégis, amikor például 1502. július 28-án Hassági Farkas László és felesége eladta Szinyei Máténak az itt lévő szőlőjét 200 forintért, az ügyet Sáros megye hatósága foglalta írásba. DL 70 338.

## 2. Az elidegenítés indoklása és lehetséges okai

Az ingatlanügyek során alapvető szerepet játszott a birtokvásárlási és -eladási motiváció. Az oklevelek szerencsére meglehetősen gyakran közlik, hogy minek köszönhető az, hogy valaki meg akar válni az ingatlanjától, így tisztán látható, hogy egy birtok eladása vagy elvesztése számtalan különböző okból és körülmények között történhetett. Ezek az indoklások olykor, így például végrendeletek esetében frázisszerűek, míg máskor konkrétumokról is tudomást szerezhetünk. Testamentumok és kegyes adományok során – amikor valamilyen egyházi intézmény vagy személy az új birtokos – a szülők, a rokonság vagy maga a rendelkező lelki üdvének megszerzésére irányuló vágy volt a leggyakoribb indok, amit a kor felfogása szerint az egyház támogatásával lehetett a legegyszerűbben elnyerni.<sup>17</sup> Amikor Isten vagy valamely szent iránt érzett tiszteletéről esik szó, vagy az adományozó lelkéért történő imádkozásról, az adományért cserébe felvállalt misékről, netán az egyházra templom újjáépítése céljából hagyott szőlőről, akkor mindig ezt a lelki célkitűzést olvashatjuk az oklevélben.<sup>18</sup> Előfordult azonban olyan eset is, hogy nem a teljes birtok került adományként az egyház kezébe, hanem annak egy másik részét eladta a rendelkező. Így amellet, hogy a lelki üdve is biztosítva lett, készpénzt is sikerült szereznie, azaz mind az e világi (anyagi), mind a túlvilági (lelki) szempontokat sikeresen érvényesítette.<sup>19</sup>

Ha a tulajdonosnak nem voltak leszármazottai, gyakran már életében az egyháznak adta, esetleg pénzzé tette ingatlanát.<sup>20</sup> Örökös híján ugyanis nem volt, aki imádkozzon a lelkéért halála után, és az a veszély is felmerült, hogy a szőlőre vagy szántóra esetleg idegen teszi majd rá a kezét. Ezzel, azaz a birtok védelmével magyarázta többek között az újhelyi Mihály presbiter is három szőlőjének áruba bocsátását 1502-ben. Az oklevél szerint Mihály a halál közeledtével, nehogy világi javai (*bona temporalia*) gaztett vagy erőszak útján elveszzenek, eladta azokat Bártfa városának.<sup>21</sup> Ha pedig a birtokos ráadásul már túl öreg is volt ahhoz, hogy meg-

17 A vizsolyi Koscha fia György például „propter ipsius anime salutem” hagyja hejcei szőlejét a gönci pálosokra 1414-ben (DF 254 347.), 1336-ban pedig Újhelyen egy özvegyasszony és fia „pro remedio animarum parentum suorum pro testamento ultimo” adják szőlőiket a helyi pálosoknak (DL 4164.) stb. A középkori magyarországi vallásosságra összefoglaló jelleggel ld. *Marie-Madeleine de Cevins*: Az egyház a késő-középkori magyar városokban. Szent István Társulat, Bp., 2003. és *Pásztor Lajos*: A magyarság vallásos élete a Jagelló-korban. Egyetemi Ny., Bp., 1940.

18 DL 10 294., DL 21 594., DL 17 346., DL 31 964.

19 1514-ben a nagymihályi özvegyasszony, Luca vásárolt prédiúmat felerészben az egyházra hagyta, míg másik felét a szalacscai Gostan Mihálynak és Jánosnak adta el 2 forint 75 dénárért. DL 86 078.

20 Örökösök hiányával és nevük emlékezetének megőrzésével indokolta egy újhelyi házaspár, Sada és Karachuna is az egyháznak tett szőlőadományát 1307-ben. Az oklevelet a pálosok 1311-ben Tamás esztergomi érsekkel átírtatták, majd miután 1321-ben Sada meghalt, az özvegyasszony megismételte rendelkezését. DL 1709., DL 2059.

21 quod cum mors vite inimica omni proxima sit etati, sepe pro sua tacita in clementia multos mortales improvisos invenire consuerint, ne bona sua temporalia ipso de medio sublato per violentas impiasque et novercas manus distraherentur indiversum et usurpentur – DF 216 531.



művelje földjét, és utódok vagy család hiánya miatt senkije nem volt, aki ellássa, akkor inkább önként lemondott a birtokáról, de úgy, hogy cserébe életjáradékot próbált magának biztosítani.<sup>22</sup> Ebben pedig leginkább a helyi egyházi intézmények, főként pálos kolostorok voltak a megfelelő partnerek.

Az ingatlanforgalomnak leggyakrabban mégis csupán teljesen hétköznapi és praktikus okai voltak. Ilyen mindennapos eset például, amikor örökségként szállt a jószág az elhalt egyik közelebbi vagy távolabbi rokonára.<sup>23</sup> Amennyiben örökség esetén az érintett felek nem a helység lakói voltak, hanem mondjuk egy másik város polgárai, akkor a tanács néha levélben tájékoztatta az illetékes másik hatóságot a végrendelet tartalmáról.<sup>24</sup> Az öröklés során egyházi jogok is érvényesülhettek, hiszen sokszor halál utánra szóló adomány (*donatio post obitum*) során jutottak a jobbágyok hozzá a javakhoz, amelyek a rendelkezésnek megfelelően később leggyakrabban pálos kolostorokra szálltak.<sup>25</sup> Volt olyan adomány is, amikor az adományozó birtok helyett pénzt szándékozott az egyháza hagyni, ami viszont nem állt a rendelkezésére. Ilyenkor egy ingatlant eleve azzal a megjegyzéssel örökölt egy családtag, hogy azt el kell majd adnia, s a pénzt az egyháznak kell adományoznia.<sup>26</sup>

Az elidegenítések nagy csoportját alkotó adásvételeknél általában nem találunk részletes indoklással a miéltre vonatkozólag. Ha mégis, akkor is szinte csak arról esik említés, hogy a birtokos jobbágy pénzsűkébe került, amire pedig a legkézenfekvőbb megoldás ingatlanjainak áruba bocsátása volt. Az oklevelekben rendszeresen szereplő frázis, miszerint „sürgető szükségből” (*quibusdam arduis negotiis*) kényszerült az illető az eladásra, éppen az ilyen, mindennapi egzisztenciális nehézségeket takarja.<sup>27</sup> Ez az indoklás kölcsön- és zálogügyleteknél is meg-

22 Szikszó, 1414 (DL 10 258.); Miskolc, 1462 (DL 15 731.). Vö. *Gulyás L. Sz.: Mezővárosi polgárok kegyes adományai* i. m. (12. jz.) 189–190.

23 A nagyszámú felsorolható példa közül csupán egyetlen mintaértékű esetet említenék meg. 1349-ben Miklós luprechtszászi bíró és a 12 esküdt előtt Péter parochialis pap a *Baturhegyen* lévő szőlejét gyermekeinek, Jánosnak, Istvánnak és Klárának adta örökjogon. DL 76 950. Az öröklési joghoz, annak kifejlődéséhez ld. *Holub József: Végrendeleti jogunk kialakulása. Akadémiai Értesítő* 37. (1926) 232–240. és *Illés József: A törvényes öröklés rendje az Árpádok korában. Athenaeum, Bp., 1904. (Értekezések a társadalmi tudományok köréből 13.)*.

24 1508-ban és 1520-ban Tállyáról azért tájékoztatták levélben Kassát, mert az elhunyt halál utánra szóló adománnyal a kassai Szent Mihály-testvérületre hagyta szőlőjét, de a hagyatéki ügyből per keletkezett. DF 217 915., DF 217 941.

25 A halál utánra szóló adomány jogintézményének máig legkiválóbb összefoglalása *Holub József: A halálesetre szóló ajándékozások régi jogunkban. A Szent István Akadémia Értesítője* 5. (1920) 142–150.

26 1348-ban a pataki Klára asszony fia, Mihály egy szőlőt „in suis extremis eidem domine Clare matri sue ad vendendam delagasse, ita, quod pretium eiusdem dimidietatis vi[nee] eadem domina Clara pro anima eiusdem Michaelis largire et dare dignaretur”. Klára a rendelkezésnek megfelelően fia halála után a szőlőt ötödfél garasmárkáért eladta, amiből két márkát a helyi plébánia papjai és a többi egyház között osztott szét. DL 76 896.

27 A nemes Kekethi András valamikor 1496 előtt, István abaújvári plébános előtt adta el „pro suis quibusdam arduis negotiis ac necessitatibus” malomrészét egy helyi lakosnak. DL 21 080. 1521-ben a miskolci Mezarosh Máté „pro quibusdam necessitatibus ad presens eundem urgentibus

jelent, azaz az illető ilyen esetben is általában pénzügyi nehézségei miatt adta zálogba birtokát vagy vett fel kölcsönt, ingatlanát fedezetül nyújtva.<sup>28</sup>

A birtokról tehát nem mindenáron akart a kényszerhelyzetbe került tulajdonos végérvényesen lemondani. Ha volt rá módja, fenntartotta a birtok visszaszerzésének lehetőségét. Néha először csak zálog gyanánt került az ingatlan idegen kézbe, s a zálogba adó attól függően, hogy teljesítette-e a meghatározott feltételeket vagy sem, visszaszerezhetette vagy végleg elveszthette azt. A zálogba vétel általában ugyanazon séma szerint működtek: a zálogba adó meghatározott összegért átadta az ingatlant a másik félnek a haszonvételekkel együtt, kitűzték a kiváltás időpontját, ami ha eljött, az illető kifizette a zálogösszeget, vagy ha ez nem sikerült neki, akkor meghosszabbították a zálog időtartamát. A birtokok elzálogosítása a térségben forrásanyagunk alapján a 14. századi Patakon lehetett igazán gyakori. 1303-ban például a pataki *Michola* fia József zálogosította el hotykai szőlőjét Tamás fia Lászlónak 4 ezüstmárkáért három évre, azzal a feltétellel, hogy ha nem tudná három év alatt kiváltani, akkor László élvezze tovább annak hasznát, ha pedig meghalna, akkor bizonyos Barnabás vagy *Acchintus* fia Sándor válthatja azt majd vissza.<sup>29</sup> Speciális zálogügy volt az az 1521. évi, a szepesi káptalan által oklevélbe foglalt szerződés, amely során a bártfai *Syndler* Péter a sürgető szükség miatt 100 forintért zálogba adta a tállyai *Palotha* hegyen fekvő szőlőjét Bártfa város közösségének. A zálogba adónak ebben az esetben rendkívül kedvező feltételeket sikerült kialkudnia. Előírták, hogy a bártfaiak a szőlőt Péter költségére egy éven keresztül kötelesek megművelni, s közben minden, a szőlőből származó félhordó bort 5 forinttal számítva levonni az összegből, míg csak a teljes 100 forint ki nem egyenlítődik. Ha *Syndler* Péter a szőlőt korábban ki tudná váltani, mint hogy a város mind a zálogösszeget, mind a szőlő művelésére fordított összeget visszanyerte volna, a szőlőt az elzálogosítónak vissza kell adniuk.<sup>30</sup> Ebben az esetben tehát a zálogba vevő fél, azaz a város le-

---

evitandis” bocsátja áruba telkét egy másik miskolcinak. DL 65 651. Csobádi Horváth Pál özvegye, Borbála zombori birtokrészét „pro quibusdam necessitatibus ad presens summe urgentibus evitandis” az újhelyi plébánosnak adta el 300 forintért. DL 68 141. stb. Az egyház is használta olykor ezt a gyakori frázist. A hejcei polgárok 1519. évi oklevelében is ezzel találkozhatunk, amikor a helyi Mindenszentek-egyház vitricusai éppen erre hivatkozva adnak el egy donatio post obitummal az intézményre hagyott szőlőt. Habár az adományozó még élt, de az egyházat a szükség kényszerítette, így még annak életében áruba bocsátották az ingatlant. DF 217 817.

28 Lelesz mezőváros 1444. évi oklevele alapján bizonyos Benedek helyi polgár „pro quibusdam suis arduis factis et negotiis expediendis” Weke-i *Dyenes dictus* Antal hospesnek 13 aranyforinttal tartozott, amit ha a megbeszélte időpontig nem fizetne vissza a tanács színe előtt, akkor nagyapjától rá maradt házának és rétjének felét köteles átadni. DF 234 276. Hasonló figyelhető meg Beregszászon 1436 novemberében. A bírós és a tanács előtt *Was dictus* János polgártársuk és lányai a sükségtől hajtva („ut idem compellente aliquid necessitate”) háztelküket hat évre hat törvényes súlyú forintért a szintén helyi lakos Vatai Benedek ácsnak zálogosították el. DF 222 059.

29 DL 57 232.

30 Tali modo, ut ydem cives prefatam vineam ad expensas predicti Petri Syndler impignorantis colere procurant et expensas deinceps ad culturam prefate vinee per eosdem cives exponendos fideliter computare, et quodlibet medium vas vini singulis annis ex eadem vinea provenientis pro

mondott a haszon nagy részéről, ugyanis a zálogügyletek során az átvett birtok minden haszonvétele és jövedelme őket illette volna meg egészen a kiváltásig, azt nem kellett volna a zálogösszeg törlesztésébe beszámítaniuk.

A tulajdonos néhány ismert esetben nem tudta kiváltani a birtokot a zálogból, de sikerült meghosszabbítania azt. 1341-ben Patakon a magisztrátus előtt az Egyed fia Péter fia János által a Királyhegyen fekvő szőlőt, amit 16 márkáért a nagysejéni *Lengen dictus* János vett zálogba (*more pignoris obligatam*), élete során már nem tudta kiváltani, s a határnap elérkezével gyermekeinek gyámja az ingatlant továbbra is a zálogban hagyta. A birtok egészen 1345-ig, és nyilván azután is bizonyosan a zálogba vevő kezén volt, ugyanis az ekkor újra lejáró határidő alkalmával továbbra sem tudtak fizetni a leszármazottak.<sup>31</sup>

Ha elfogyott a zálogba vevő türelme, akkor a zálogbirtokra általában minden nehézség nélkül rátehetette a kezét. 1513-ban Varga György szobranci polgár az *Wbrisban* lévő és *Czaytos* Mihály fia Lászlónak elzálogosított egyharmadnyi malomrészét adta át szabad megegyezés (*libero arbitrio*) során a zálogosnak.<sup>32</sup> A már említett 1303. évi pataki esetről a zálogba adó olcsóbban megúszta a pénzügyi kalandot: a birtokot lekötő és azóta már nyilván elhalálozott József rokonai 1305-ben végül 16 márkáért eladták a birtokon ülő Tamás fia Lászlónak az érintett hutkai szőlőt.<sup>33</sup>

Ugyanez volt a helyzet akkor is, amikor pénzkölcsön fedezetéül szolgált a birtok. Ha a hitelt nem fizették vissza időben, az ingatlan könnyen gazdát cserélhetett, amint azt néhány jellemző példa segítségével szemléltetni lehet. 1408-ban Szikszón Perényi Péter volt székelyispán egy helyi fél szőlőt, amely egy szikszói polgáré volt, szerzett meg magának ilyen módon. A polgár a szőlőt 110 aranyforint tartozásáért kötötte le kassai hitelezőjének két hétre, de nem tudta visszaváltani. Perényi erről tudomást szerezve kifizette a tartozást, az ingatlant pedig magához váltotta, de a polgár neki sem volt képes visszafizetni az összeget, így került a szőlő végül hozzá. Hasonlóképpen 1442 februárjában a szatmári tanács előtt bizonyos Anna asszony azért 8 forintért, mellyel a kisvárdai András kereskedőnek tartozott, a városban fekvő vágóhídját adta át hitelezőjének. Leleszi Tamás litteratus, miután Csebi János újhelyi várnagytól 1451-ben 18 aranyforintot vett kölcsön, s azt nem fizette vissza, az újhelyi Feketehegyen fekvő szőlőjét

---

quinque floreni auri connumerare et recipere debeant et teneantur tam diu donec prefati centum floreni simulcum expensas ipsorum ut presertim ad culturam prescripte vinee exponendis compleantur et exolvantur. Si autem interim prefatus Petrus Syndler predictam vineam suam redimere simul et semel poterit et voluerit, extunc predicti cives prius rehabita ipsorum pecunia tam capitali, quam etiam ad culturam prescripte vinee exposita ex vino eiusdem vinee tempore redemptionis nondum expleta et exoluta, eidem Petro Syndler sine omni difficultate et gravamine ipsius predictam vineam remittere et resignare debeant et teneantur – DF 217 955.

31 DL 76 627.

32 quodam tempore habebamus nos unam partem molendini existenti in Wbris prope eclesiam, videlicet tertiam impignoratam pro florenis VI ½. Nos vero illam partem libero arbitrio concedimus Ladislao Michaeli Czaytos – DF 263 925. Figyelemre méltó tény, hogy György magánoklevelet állított ki az ügyben

33 DL 5733.

adta át cserébe. 1456 januárjában az egri *Okus* Márton szintén kénytelen megválni szőlőjétől 46 forintnyi tartozása fejében.<sup>34</sup> 1462. március 19-én Szatmár mezőváros hatósága intézkedett hasonló okok miatt. A színük előtt megjelenő tanúk, egyúttal akkori esküdtek előadták, hogy a tivadarfalvai nemes *Weres dictus* Jakab és Miklós, *Bekeni* Pál, illetve Benedek presbiter még korábban *Meggesy* Gergely litteratus 18 forintnyi tartozása fejében felbecsültették annak házát, és a város szokása szerint egy év és egy nap használatra megkapták. A határidő letelvéen Gergely továbbra sem tudott fizetni, ezért a hitelezőket bevezették az említett ház birtokába.<sup>35</sup>

További praktikus és logikus indíték volt az elidegenítésre, ha a föld távol esett a művelő lakóhelyétől, így azt megművelni nehézkes volt már a számára, és emiatt vált meg tőle vagy cserélte egy közelebbi birtokra. Így tett például az újhelyi *Kenthes* Benedek és családja 1505-ben, amikor *Keweshegy* nevű szőlőjét a nagy távolság miatt cserélte el az újhelyi pálosok *Kyszesleskeh* nevű szőlőjére.<sup>36</sup> Ha csere során (*pro modo concambii, more concambii*)<sup>37</sup> került a birtok új kézbe, és a két ingatlan nem volt azonos értékű, gyakran rá is fizettek. 1315-ben Patakon egy telekcseré során 3 márkát, 1342-ben ugyanott egy szőlőcsere során 20 garasmárkát, 1475-ben Liszán egy telekcseré alkalmával 12 forintot, 1478-ban Miskolcon két fundus cseréjekor 30 forintot tettek hozzá a felek a kisebb értékű ingatlanhoz.<sup>38</sup>

Birtokszervezési kérdések is eredményezhettek ingatlanforgalmat. A leginkább a mezővárosokban és falvakban nagy adományokra szert tevő pálos kolostorok részéről megjelent az a célkitűzés, hogy birtokukat kikerekítsék, azaz a környék szántói és szőlői közül újabbakat csatoljanak a már meglévőkhöz. Abban az esetben, amikor a pálosok új szerzeményét egy vagy több, már a birtokukban lévő parcella határolta, felvethető ennek a tagosítási szándéknak a lehetősége.<sup>39</sup> Hasonló következtetésekre ad okot, ha azt látjuk, az egyház már részben rendelkezett is az ingatlan valamely hányadával.<sup>40</sup>

Speciális és ritka esetek is akadnak az ingatlanforgalomban, többek között segítségnyújtásért való viszonzásként is kaphatott birtokot egy földesúr a jobba-

34 Zsigmond-kori oklevéltár. I–XII. (1387–1425). Összeáll. Mályusz Elemér–Borsa Iván–C. Tóth Norbert–Neumann Tibor–Lakatos Bálint. Magyar Országos Levéltár, Bp., 1951–2013. (= ZsO) II. 6123. sz.; DL 98 972., DL 14 453., DF 209 956.

35 „secundum consuetudinem nostre civitatis pro dictis octo florenis auri per annum et unum diem prefatus nobilibus estimaverant tenere, possidere et habere. Cum tunc revoluto anno et uno die eodem Gregorius litteratus dictos floreni auri non habente” a hitelezőket „in dominium ipsius domus introduxerunt et statuerunt iure perpetuo” – DL 99 006. Az egyéves vagy egy év és egy napos terminus mind az országos, mind a városi joggyakorlatban jól ismert határidő volt. Vö. *Gulyás László Szabolcs*: A hegyaljai mezővárosok középkori kiadványainak sajátosságaihoz (Adásvételi szerződések utólagos megpecsételése). *Agrártörténeti Szemle* 49. (2008) 218–219.

36 viarum discriminam longinquitatem et gravadinem – DL 35 797.

37 DL 9159., DF 264 495.

38 DL 76 235., DL 76 664., DF 264 495., DL 83 828.

39 DL 12 029. Utal néhány adattal a jelenségre *F. Romhányi Beatrix*: „A lelkiek a földiek nélkül nem tarthatók fenn...” Pálos gazdálkodás a középkorban. Gondolat, Bp., 2010. 21.

40 DL 16 163., DL 11 900., DL 15 731., DL 77 082. stb.

gyától, vagyis az a hála kifejezésének eszközeként is szolgálhatott.<sup>41</sup> Ugyanúgy az úr, sőt néha a király is adományozhatott jobbágnak vagy polgárnak földet, még ha ezek az esetek meglehetősen ritkák voltak is.<sup>42</sup>

Ebből a típusból a földesúri haszonelvűség remek példáját mutatja egy egri eset. 1434-ben ugyanis az egri magisztrátus előtt *Themel* Tamás előadta, hogy az egri káptalan neki, továbbá fiának, Miklósnak és feleségének, Annának egy szőlőt adott át azzal a feltétellel, hogy Tamás és leszármazottai cserébe tizedként évi 10 csöbör bort fognak majd a szőlő terméséből fizetni szüretkor, amit arra a helyre szállítanak majd, amit az egyház tizedszedője kijelöl. Ha Tamás vagy örökösei a szőlőt el akarják adni, akkor először az egyháznak fogják felkínálni 10 aranyfórinttal kevesebbet, mint bárki másnak. Ha nem akarják tőlük azt átvenni, szabadon eladhatják a fent szereplő feltételek mellett. Emellett Tamás és családja évente Szent János evangélista tiszteletére két, hat márká viaszból készült gyertyát köteles a káptalani egyház oltárának adni kétszeres büntetés terhe mellett.<sup>43</sup>

Jól jellemzi a középkor jobbágyi mentalitását, hogy az egyháznak adományozott birtok szomszédja vagy másik részbirtokosa gyakran a kegyes rendelkezésén felbuzdulva maga is adománnyal látta el a kolostort vagy bocsátotta áruba ingatlanát.<sup>44</sup> A személyes motiváció és az ügyben részt vevők egyénisége tehát nagyon fontos szerepet játszott az ingatlanforgalom során.

41 Erre vonatkozó egyetlen példánk szerint 1416-ban a jászói özvegy Margit asszony örökölt házáat halála utánra Miklós jászói prépostra hagyta, mivel az tíz éven át segítette őt. DF 232 861. *Gulyás L. Sz.: Mezővárosi polgárok kegyes adományai* i. m. (12. jz.) 192–193.

42 Az elsőre ld. a már idézett Csekei Márton-féle adománylevelet (13. jz.), amely szerint Márton a tolszvai Bondor Lukács nevű jobbágya kérésének eleget téve adományként átadta neki azt a Vámosújfalú határában fekvő prédiomot, amelyhez Lukács korábban már egy irtványt csinált, majd saját költségén egy földdarabot is vásárolt hozzá, s amit a földesúr különös kegyből még egy további földdarabbal is megtoldott. Az oklevél megállapítása alapján a jövőben a birtok után Lukács nem tartozott tizedet fizetni. A másik, 1491-ben írásba foglalt ügy során Szapolyai István szepesi ispán megfontolván *Rwzdorffer János* kassai bírónak Ulászló király és a Szent Korona javára tett hűséges szolgálatait, neki adományozza a szebeni (*de Czibinio*) Zsigmond Péternek (aki – mint az oklevél írója maliciózan megjegyzi – János Albert oldalára állt, és jelenleg is ott áll, az országot pedig tüzzel és vassal pusztítja) a lizskai Előhegyen fekvő szőlőjét mások jogának sérelme nélkül. DF 269 884.

43 DF 209 988. A gyertyaadásra vonatkozó és ehhez hasonló rendelkezések jobbágyokkal kapcsolatosan egyáltalán nem voltak gyakoriak. Az érintett szövegrész a következő: „ut ipsorum heredes universi annis singulis [---] ad honorem Beati Johannis Evangeliste in festo videlicet ipsius Sancti Johannis tertio die Nativitatis Christi celebrando duas candelas que de sex marcis cere prepararetur prescripte ecclesie capitulari ad altare maius dare essent asstricti et coacti. Semper tamen sub pena dupli” stb. Az ügyet említi: *Lakatos B.: Ingatlanforgalmi ügyek* i. m. (5. jz.) 152.

44 Amikor 1496-ban egy hejcei jobbágy fél malmát a gönci pálosokra hagyta, a fivére ezt megtudván a malom másik felét szintén a pálosoknak adományozta. DL 21 080. 1419-ben Újhelyen a szomszéd adománya után egy jobbágy 1 hold szántót cserélt el az egyházzal. DL 10 871. 1353-ban ugyanott a szomszéd adománya után adásvétel formájában juttatnak 4 hold földet a pálosoknak. DL 4329. stb.

### 3. A per útján történő ingatlanszerzés

A birtokszerzés sokszor nem szokványos ingatlanforgalmi ügy során, hanem per útján sikerült, s ilyen esetben főként elővásárlási jogra hivatkozva jutott az illető az ingatlanhoz. A perek igen gyakran éppen az elővásárlási jog alkalmazása miatt indulhattak meg.<sup>45</sup> Ha valaki az elővásárlási jogára hivatkozva ellentmondással szeretett volna élni, azt először nyilván a helyszínen tehette meg az adásvétel időpontjában, úgy, hogy tiltotta az ingatlan elidegenítését. Erre viszont kifejezetten kevés adat van.<sup>46</sup> Oklevelek ugyanis értelemszerűen általában csak abban az esetben keletkeztek, ha nem volt ellentmondó, azaz nyélbe lehetett ütni az ügyletet, amit pedig egyébként az iratokban rendszeresen szereplő „ellentmondó nem lévén” megjegyzés is igazol.<sup>47</sup> Olykor konkrétan azt is belefoglalták az oklevélbe, hogy nem csupán ellentmondás, de ennek következtében tiltás sem történt az ügyben.<sup>48</sup> Ennél gyakoribb lehetett azonban, amikor utólag fogalmazták meg a kontradikciót, ami nem mellesleg hosszú pereket eredményezhetett.

A mezővárosok a perek során fejlett vizsgálati módszerek segítségével hoztak döntést. A település bírói széke előtt (*in sede nostra iudiciaria*) zajló okleveles-vagy tanúbizonyítás – és ez túlzás nélkül állítható – mindennapos jogi procedúra

45 Ez feltételezhető például egy 1521. évi tállyai esettel kapcsolatosan, amikor egy egyházra hagyott szülő miatt egy családtag kezdett pert. A felek végül megegyeztek. DF 217 941. Az elővásárlási jog alapvetően a rokonságot és a szomszédokat illette meg. Kialakulására és jellemzőire ld. *Degré Alajos*: A szomszédok öröklése és a szomszéd elővásárlási jog kialakulása. In: Emlékkönyv Dr. Viski Illés József tanári működésének negyvenedik évfordulójára. Szerk. Eckhart Ferenc–Degré Alajos. Stephaneum Ny., Bp., 1942. 122–141. Mezővárosi alkalmazására ld. *Lakatos B.*: Ingatlanforgalmi ügyek i. m. (5. jz.) 152–153.

46 A ritka esetek közül, amikor a tiltást is írásba foglalták, érdemes megemlíteni azt az ügyet, amely az egrí káptalan középkor végi, sérülése miatt pontosan nem keltezhető oklevélben maradt ránk. Ez alapján a keresztúri Domonkos pap és oltárigazgató a tokaji pálosok nevében tiltakozott az ellen, hogy Bolcsi László a Zemplén megyei szadai birtokrészét eladja, mivel az ingatlan „ratione contigue vicinitatis ipsos fratres concerneret et valorem eiusdem deponere prompti essent”. DL 21 005. 1414-ben hasonló történt: Jakab güti plébános és alesperes oklevelet bocsátott ki abban az ügyben, hogy a vizsolyi *Koscha* fia György lelki üdve érdekében végrendeletileg a gönci pálosokra hagyta hejcei szölejét, amelynek azonban Mihály szíjgyártó, Kelemen és Sánta Katalin ellentmondtak, a szölet rosszhiszeműen (*dolo fide mediante*) lefoglalva. Végül olyan megegyezés jött létre, miszerint az említett személyek 400 új dénárt kapnak a pálosoktól a szöleért cserébe, egyúttal szavatosságot is vállalnak arra. DF 254 347. Arra nézve, hogy alapvetően mindig a helyszínen történt az ellentmondás, remek adat, hogy 1466-ban egy Bodrogkeresztúr közössége előtt folyó malomadomány során a következő olvashatjuk az oklevélben: „nullo ibi contradictore apparente”. DL 16 394. Ugyanígy említés a 16. század eleji Újhelyről: „nullo contradictore inibi apparente”. DL 21 935.

47 Eger: nemine contradicente – DL 43 036.; Beregszász: nullo contradictore quorumlibet non obstante – DL 69 797.; Nagymihály: nullo contradictore apparente – DL 86 048.; Újhely: absque omni discordia vel dissensione – DL 16 163.; Tolcsva: nullo penitus intemptione tali contradictore apparente – DF 217 486.

48 Patak, 1318: absque ulla prohibitione vendidisse, dedisse, contulisse et donasse pro se heredibusque suorum iure perpetuo nullo contradicente – DL 1915.

volt a térségben a középkor folyamán.<sup>49</sup> A per során az ügyvédvalló oklevél fogalmát is ismerték és érvényét is elfogadták.<sup>50</sup> A döntésnél a fogott bírák (*probi viri*) és szakértők jelenléte sem volt ritka.<sup>51</sup> Ha a per nem teljes egészében az abban eljáró szerv elé tartozott, az ügyet illetékes fórumnak adták át.<sup>52</sup>

Úgy gondolom, nem haszontalan, ha ezeket a pereket kicsit részletesebben is megismerjük. Azt már előre leszögezhetjük, hogy a legtöbb ismert esetben a próbálkozás nem sikerült, azaz az ingatlan a korábbi tulajdonos kezén maradt. Van azonban egy-két kivétel. 1351 májusában Újhelyen a plébános előtt a helyi pálosok okleveles és tanúbizonyítást egyszerre alkalmazva igazolták egy helyi polgárnővel és lányaival szemben szőlőjük birtoklásának jogosságát. 1420-ban szintén Újhelyen hasonló módon bizonyítják egy 1383-ban vásárolt szőlő jogos tulajdonát, amelyet az egykori eladó lánya kétségbe vont. Mivel a szőlőt birtokában tartó polgár mind tanúkkal, mind oklevéllel bizonyította igazát, ezzel szemben az őt a birtokban megtámadó fél oklevelet nem tudott felmutatni érvei mellett, a szőlőt a birtokos kezén hagyták. 1419-ben az újhelyi pálos kolostort támadták meg egy rájuk hagyott ingatlan miatt, de a tanács a helyszínen megvizsgálva az okleveleket, elutasította a keresetet. 1421-ben Hejccén a gönci pálosok által saját költségükön emelt, de az egri püspök által elfoglalt két malom ügyében ítélt ügy tanúvallatás után az egri püspöki vikárius, hogy a malmok a pálosokat illetik. 1456-ban a vizsolyi plébános és a gönci pálosok közötti per ügyében egy rétet a kolostornak ítélték. 1458-ban Miskolcon egy szőlőper során az ingatlant a város tanúk bevonásával a helyi pálosoknak ítélte egy polgárral szemben. 1462-ben a Pécsi Bertalan pálos provinciális perjel és egy újhelyi polgár, *Kebles László* közötti perben születik megegyezés. Eszerint egyrészt azon határvonal megsértése miatt, amelyet míves magyar szóval *Sarkanarochyának* hívtak, s amelyet a polgár saját szőlőjéhez kapált hozzá, a vétkes 6 márkát tartozott fizetni bírsággént, másrészt pedig a vitatott erdős területet a pálosok átadják neki, azzal a feltétellel, hogy azon szőlőt köteles

49 Jó például szolgálnak erre: DF 283 259., DL 8797., DL 8612. stb. Az okleveles bizonyítás kifejlődésére és gyakorlati alkalmazására ld. *Hajnik Imre*: A magyar bírósági szervezet és a perjog az Árpád- és vegyesházi királyok alatt. MTA, Bp., 1899. 341–360., 372–377. A tanúbizonyítás a 14. századtól már rendszeresen megjelent a térségben. 1358-ban például Patakon – a király parancslevelére a magisztrátus által írt válasz alapján – egy birtok ügyében folyó per során azért nem szolgált igazságot a város egy volt bíró két lányának, mivel sem okleveles, sem pedig tanúbizonyítás (*humano testimonio*) során nem bizonyították, hogy a kérdéses birtok valóban őket illeti. DL 77 244.; *Hajnik I.*: i. m. 282–287., 300–310.

50 DL 76 757.; *Hajnik I.*: i. m. (49. jz.) 176–182.

51 DL 15 742.: Miskolcon 1458-ban például egy perben a döntés „per dispositionem nonnullorum proborum virorum iuratorum ceterorumque cohospitum” születik meg. Ld. még: DF 269 936., DL 76 988., DF 221 294. A fogott bírakra általánosságban: *Hajnik I.*: i. m. (49. jz.) 406–411. A szakértők alkalmazását példázza egy 1457-ben Újhelyen zajló malomper is, amelyben egy polgár és a helyi pálosok álltak szemben egymással. A problémát a malmok gátjainak beállítása okozta, ezért a vizsgálatot lefolytató magisztrátus felkérésére több molnár is megvizsgálta szakértőként az érintett gátakat és azokat úgy állították be, hogy ne akadályozzák a malmok zavartalan működését. DL 15 141.; *Gulyás L. Sz.*: A mezővárosi önkormányzat i. m. (14. jz.) 151.

52 DL 99 502.

telepíteni és az haláláig a kezén maradhat, de élete végén a kolostorra száll majd. A határsávot a kolostornak ítélték. 1477-ben ugyanott a pataki plébános az újhelyi Szent Egyed-kolostor és egy polgár közti szőlőperben tanúk kihallgatásával és a polgárok közreműködése során döntött a pálosok javára. 1495-ben egy Terebes mezőváros előtt folyó malomperben születik olyan megegyezés, hogy mindkét fél, valamint gyermekeik használhatják a malmot, ha pedig örökösök nélkül halnának meg, akkor az a másik félre száll majd.<sup>53</sup>

Szerencsés helyzet, ha a perekkel kapcsolatos helyi szokásjogra is találhatunk utalást. Erre remek példa, hogy a fent említett 1477. évi perben a plébános hangsúlyozottan rövid határidőt szabva rendelt el tanúbizonyítást, nehogy a szőlő műveletlen maradjon.<sup>54</sup> A szőlőtermelő régiókban egyébként ez egyáltalán nem tekinthető kivételesnek, ugyanis az ilyen helyeken nemcsak a perek döntéseit, de az adásvételeket is úgy próbálták tető alá hozni, hogy nehogy akár egyetlen év is kiessen a művelésből a birtok kérdéses státusza következtében, s ezzel kár érje az érintetteket. A középkorban emellett a szőlő utáni adózás is elsősorban a művelés menetéhez kötődött.<sup>55</sup>

#### 4. Az üzlet nyélbe ütése

Láthattuk, hogy az ingatlanforgalomnak számos oka lehetett, történhetett önként vagy kényszer hatására is. Maga az átruházás azonban általában következetes menetrendet követve és meghatározott aktusok közepette zajlott.<sup>56</sup>

53 DL 4164., DL 8826.: Mivel a felperes „nullo literali instrumento, nec aliquali evidenti documento” sem rendelkezett, ellene döntöttek az ügyben. DL 10 872., DL 11 034., DL 15 088., DL 15 297., DL 15 742.: „prefatam particulam terre nemorose totam etiam, quam non emerit Ladislaus sepedicto Kebles dedimus donavimus et contulimus tali cum conditione, quod ipse Ladislaus et uxor eius... iam dictum nemus extirpent aut extirpari faciant ac vinea de novo ibidem plante [---] ipse Ladislaus unacum uxore antedicta et hiis filiis et heredibus aliis quiete et pacifice [---] utantur, post decessum vero harum dominarum personarum vinea per ipsi Ladislaum Kebles plantata ad claustum sive ecclesiam Beati Virginis sine contradictione devolvatur. Pro meta vero superius nominata sepedictum Ladislaum in sex marcis condemnaverant ac per [---] terre pro se per ipsum occupatam iam dicto claustro sive ecclesie adjudicarunt.” Ez utóbbi egyébként a később Oremusként ismert szőlőhöz kötődő ügy volt. Nagy Kornél: „Vagyon egy Oremus nevű szőlő, fő bortermő...” A sátoraljaújhelyi Oremus szőlő történetéhez. Történelmi Szemle 56. (2014) 92.; DL 18 006., DL 19 041.

54 DL 18 006. A plébános „sed ne ipsa vinea inculta sew desolata videretur permanere unum brevem terminum” ad meg a tanúkihallgatásra.

55 Gulyás L. Sz.: A hegyaljai mezővárosok középkori kiadványai i. m. (35. jz.) 221–222. Ennek köszönhető, hogy a lentebb ismerttetendő, 1485 januárjában írt, eladó szőlőkről beszámoló levélben is arra figyelmeztetik a bártfaiakat, hogy igyekezzenek az adásvételt nyélbe ütni, mivel közledek a szőlőművelés ideje. DF 215 135.

56 A jobbágyi adásvételek általános menetére ld. Lakatos B.: Ingatlanforgalmi ügyek i. m. (5. jz.) 142.



*Az előkészítés*

Miután a birtokos a fenti megfontolásokból az elidegenítés mellett döntött, megkezdődhetett az adásvételi eljárás. Ezt hosszas előkészületek előzték meg, a vevő és az eladó „egymásra találása”, az ár és egyéb feltételek pontosítása, az ügy helyszínének és idejének meghatározása komoly szervezést igényelt, akárcsak a tanúk részvételének és az adásvételi kontraktus írásba foglalásának előkészítése. Nagy kár, hogy ezek az előzmények szinte egyáltalán nem szerepelnek az oklevelekben, amelyek logikus módon csak a lényeges, főleg jogi vonatkozású tényezőkről számolnak be. Ennek ellenére néhány szórványadat is igazolja az előkészítés jelentőségét.

A fennmaradt mennyiségnél eredetileg nyilván jóval nagyobb számban születhettek olyan levelek, amelyekben az eladni kívánt szőlőt vagy egyéb jószágot úgymond „reklámozták” a lehetséges vevők körében. Ezekben a missilisekben eladó birtokokról számolnak be az érdeklődőknek. 1485-ben például – miután korábban Bártfán járva eladó szőlőkről kérdezték – *Zaar* Tamás újhelyi polgár írt levelet *Pan* Mihály bártfai polgárhoz, beszámolva arról, hogy talált egy szőlőt, amit idén még nem adtak el. Egy másik szőlő ugyanakkor tavaly 8 forint volt.<sup>57</sup>

1487-ben Pálóci István írt György bártfai bírónak, miszerint tudomására jutott, hogy a bártfaiak érdeklődnek két szőlője iránt. A levélben Pálóci arra hivatkozik, hogy a kettő közül a *Dragicza* szőlőt nem tudja nekik eladni, mivel azt korábbi döntése alapján lelki üdvéért akarja eladományozni, a másik ügyében viszont jöjjenek el hozzá megbeszélni az ügyletet, egyúttal ha tudnak, hozzanak magukkal egy nyestbőr köpenyt is, és kifizeti majd az árát.<sup>58</sup>

Nem kellett azonban mindig vevőt keresni az eladandó ingatlanra, néha a vásárló saját maga jelezte vételi szándékát. A tállyai *Bhudi* Ambrus 1501-ben levelében arról tájékoztatta a bártfai tanácsot, hogy amennyiben a szántói házukat valóban el akarják adni, akkor azt megvásárolná.<sup>59</sup>

57 *Elapsis diebus dum eram Barthve petivistis me, ut civitati prefate unam vineam in promontorio Vyhel querere deberem vestra tamen ad impleta sunt optat, quia inveni unam quamque in hoc anno non venditur. Ideo quanto citius tanto velotius [...] ad conspiciendam vineam pergerere velitis, quia appropinquabit [...] culturas vinee. Si vultis comperare absque mora veniatis. Item de dicta elapso anno vinea unum integrum apud Dragichane fl VIII comperaveratis. – DF 215 135.*

58 *Nuntiaverunt nobis, ut duas vineas nostras fore competenti habere vultes, unam Dragicza vocatam et aliam Francisci fabri vocatam. Scias, quod vineam Dragicza vocatam tibi donare non possimus, quia eandem vineam pro salute et refrigerio anime meo disponere volumus et ita ordinavi volumus. Ex parte autem secunde vinee videlicet Francisci fabri taliter tibi dicemus: veniat ad me et ex parte eiusdem vinee faciamus tractatum, quia sine dispositione et tractatione nihil fieri potest. Tandem si unam subam mardurinam invenire potestis, cum ad nos veniens tecum portabit, et nos pretium eiusdem solvemus. – DF 215 353.*

59 *Ambrus a levél alapján tudomást szerzett arról, hogy „domum vestrum in civitate Zantho habitam et sitam vendere niteretis, ex tunc si sic est ut michi enodarentur, notifico V. D. harum serie presentium ut iam domum dictum nostri dare et assignare propter domum meum curabitis et quod de super vester domus citius fuerit, vinum aut pecunias vobis dare et assignare curavero.” – DF 216 497.*

## A helyszín

Mindezen előkészületek után az ügy résztvevői vagy képviselőik összegyűltek, hogy nyélbe üssék az üzletet. Érdekes képet mutat a helyszín, ahol az üzletet megkötötték és – gyakran nyilván egyazon időben – az oklevelet is kiállították. A mezővárosokban és falvakban általában nem voltak olyan jelentősebb közösségi épületek, amelyek megfelelő színhelyül szolgálhattak volna az eljáráshoz. Mivel azonban leggyakrabban amúgy is írásba foglalták az ügyet, elterjedt az a gyakorlat, hogy valamilyen, az oklevél-kiállítóhoz kötődő helyet választottak, esetleg valamelyik érdekelt fél házában láttak a dologhoz. Ennek megfelelően az ügylet végbemegetett a plébános, a bíró vagy az esküdtek házában, az egyik fél polgári lakóhelyén, a helyi kolostorban, de az is előfordult, hogy a földesúr biztosított hozzá megfelelő helyszínt.<sup>60</sup> Kivételesnek tekinthető az az 1501. évi alkalom, amikor az egyik tanú, a gönci Aszalós Pál ugyanott álló lakóhelye szolgált színtérnek.<sup>61</sup> Máskor furcsa módon egy tudomásom szerint közelebről nem érintett polgár házában történt az eset.<sup>62</sup> Azt lehet mondani, hogy ebből a szempontból nem lehet tehát törvényszerűséget kimutatni, általában ad hoc módon, a lehetőségek függvényében választották meg a helyszínt.

Más volt a helyzet, ha valaki halálos ágyán végrendelkezett. Ilyenkor a legtöbb esetben nem volt lehetőség komolyabb előkészületekre, ehelyett a betegágyánál néhány tanú és nyilván egy vagy több pap jelenlétében – még ha az utóbbira nagyon kevés konkrét adat is áll csak a rendelkezésünkre – történt meg az ingatlan átruházása, amit utólag a tanács színe előtt polgárok, klerikusok és a sokszor minden bizonnyal szintén a helyszínen lévő esküdtek tanúsítottak a magisztrátus előtt, amiről az oklevelet bocsátott ki az adományos számára.<sup>63</sup>

60 A bíró háza mint az ügy színhelye a városi gyakorlatban sem szokatlan. Zsolnán például, ahol 1508-ból van csupán az első adat a városházára, az ezt megelőző időszakban szintén a bíró háza szolgált a tanácsülések színhelyéül. *Michal Bada: A zsolnai városkönyv. Forrás a késő középkori és kora újkori város mindennapi életének kutatásához.* In: Bártfától Pozsonyig. Városok a 13–17. században. Szerk. Csukovits Enikő–Lengyel Tünde. MTA Történettudományi Intézet, Bp., 2005. 189. Az említett adatok: DL 18 006., DL 13 819., DL 8797., DF 264 497., DL 13191.: az oklevél-kiadó plébános házában; DL 23 823.: a helyi plébánia egy oltárának házában; DF 215 141., DF 215 343.: a bíró házában; az oklevelet kiadó Perényi Péter terebesi várában: DL 21 594.; Az egyik fél lakóhelyén: DF 214 242.; DL 18 970.: kolostorban; DF 214 648.: a liszikai földesúr (a szépesi prépost) házában stb.

61 DL 21 080.

62 DF 269 671.

63 1376-ban Miskolcon egy végrendelkezés egy pap és öt tanú előtt zajlott, akik utólag tanúsították a dolgot. DL 6328. Ugyanott 1416-ban a jelen lévő hat polgár és a helyi bíró igazolta a város előtt a testamentum megtételét. DL 10 447. 1391-ben Kakas Miklós pataki plébános előtt János fia Dénes újhelyi bíró, László fia György esküdt és Boda fia István tanúsították, hogy Mikou fia Mihály esküdt azt vallotta előttük, miszerint a néhai Ágoston újhelyi polgár telkét és szőlejét az újhelyi pálosokra hagyta. Az esküdt tehát itt is egyértelműen jelen volt magánál a testamentum-tételnél is. DL 7676. Cuprar György telkibányai polgár 1438. évi végrendeletét a gönci, a telkibányai és a ruszkai plébánosok igazolják közös oklevelükben, s ebben az esetben szintén résztvevőként kell tekinteni rájuk. DL 13 191. Nehéz megmondani egyébként, hogy egészen pontosan

*Az ügyben érdekelt résztvevők személye*

A felek a legtöbb esetben személyesen jelentek meg, maguk akarták a fontos ügyet elintézni. Jobbágyi megbízottakkal csak elvétve találkozunk forrásainkban, s ilyenkor is általában közelebbi, néha távolabbi rokon van jelen az üzlet nyélbeütésakor. Sokkal inkább jellemzőnek tekinthető, hogy a rokonság együtt tesz bevallást az ingatlanügyben. Ehhez természetesen nem kellett mindenkinek személyesen is jelen lennie, a férj például automatikusan feleségét és gyermekeit is képviselhette egyúttal. A közelebbi rokonok számos különböző konstellációban érkezhettek az ügylet helyszínére bevallást tenni.<sup>64</sup>

Néha a rendelkező kifejezetten széles rokonság megbízásából, az ő nevükben is vallomást téve járt el. Így történt Patakon 1350-ben, amikor a népes família egy helyi polgárnak, Demeternek a birtokairól egyezkedett. A részt vevő felek az alábbiak voltak. Egyik részről Miklós fia *Mikchnek* (Demeter váradi püspök offiálisának) felesége, egyúttal bizonyos *Chaca comes* lánya, aki a következőket képviselve jelent meg: fiát: Istvánt és lányait: Margitot és Klárát, továbbá Péter fia Jánost, emellett Várdai Miklós fiait: *Mikchet* és Lászlót, a nagysemjéni András fiait: János papot, Miklóst és Lászlót (akik *Cozma* fiainak voltak rokonai, a korábban nagysemjéni, most pedig pataki Demeternek és Miklósnak). Másik részről a szintén pataki *Rad* fia Tamás fia *Pethew* vett részt az ügyben (szintén *Cozma* fia Demeter rokona, akinek a mostani felesége Demeter lánya).<sup>65</sup>

Teljesen más a helyzet azonban akkor, amikor egy közösség vesz részt az ügyben: királyi városok vagy egyházi intézmények kollektíven birtokolt ingatlanja esetén minden alkalommal egy-két személy látja el a képviselőtükét. Kolostor esetén az apát, szerzetes vagy ritkán – például ha nem helybeli szerzetesekről volt szó – mezővárosi polgár, város esetén polgár, földesúr helyett pedig a legtöbbször a plébános, esetleg az offiális, vagy egy procurator nyilatkozott az ingatlan dolgában.<sup>66</sup> Az ilyen ügyekben a képviselőt ellátó személyek nyilván nem ingyen vé-

---

hogyan zajlott egy ilyen végrendekezés a betegágyon. A szóban tett végakarát kinyilvánításának módjáról sokat elárul azonban a következő újhelyi adatunk. Az 1477-ben a pataki plébános előtt egy újhelyi polgár és a helyi pálosok között folyó per tanúinak elbeszélése szerint a haldokló, miután felvette az utolsó kenetet egy obszerváns ferences szerzetestől, így nyilatkozott: „Pater, in [!] vineam meam in monte Sthawa existentem fratribus heremitarum claustris Beate Virginis de Wyhel mitto”. DL 18 006.

64 Férj és feleség együtt tesz bevallást: DL 1709., DL 10 412., DL 23 823., DL 70 338., DL 76 664., DF 269 696. Szülők gyermekeikkel: DL 1915., DL 51 371., DL 51 936., DL 67 367., DL 76 235., DL 76 337., DL 76 678., DL 77 082., DL 83 828., DF 209 988., DF 215 139. Feleség gyermekekkel: DL 77 154., DF 229 381. Anya és fiú együtt: DL 18 007. Testvérek együtt: DL 57 233., DL 77 154., DF 229 629. stb.

65 DL 76 988. Néhány további jellemző példa szélesebb rokonságok ingatlanügyeire: DL 14 317., DL 16 163., DL 35 797., DL 76 988., DL 107 804., DF 214 242.

66 Kolostor helyett: DL 1709., DL 1759., DL 2059., DL 6328., DL 15 088., DL 18 818., DL 19 715. Esküdt a kolostor nevében: DL 9159. Oltárigazgató a pálosok nevében: DL 21 005. Egyház képviselője: DL 20 241., DF 217 486. Érsek nevében különféle klerikusok: DF 283 257. Bártfai megbízottak: DF 215 343., DF 215 141., DF 216 809. Eperjesi megbízottak: DF 221 629., DF

gezték el megbízásukat, főleg ha nagyobb távú fáradságos utazással is járt a dolog. Ezzel kapcsolatos javadalmazás esete merülhet fel például egy 1520-ban történt tolcsvai adásvétel kapcsán is. A tanács színe előtt ugyanis az Eperjes nevében megjelenő *Godor* Albert és *Vasipar* Mátyás 180 forintért és két hordó borért egy szőlőt vásároltak városuk számára. Első ránézésre kissé szokatlannak tűnik, hogy az eladók egy ekkora értékű szőlő mellé még két hordó bort is adtak, azonban véleményem szerint itt egyértelműen arról lehet szó, hogy ez volt a két eperjesi polgár fizetsége, vagy mondjuk úgy, „sikerdíja” az ügyben való közbenjárásért.<sup>67</sup>

A fentebb már említettnek megfelelően ritkán ügyvédvalló oklevél használata is kimutatható. Így például Patakon 1345-ben a tanács színe előtt a nagysejnéni nemes *Lengen dictus* János mester és *Debreceny dictus* László helyi lakosok tesznek bevallást zálogügyben a leleszi konvent ügyvédvalló levelével.<sup>68</sup> Úgy tűnik, hogy az ügyvédvalló levelek alkalmazása mezővárosi polgárok esetében nem lehetett gyakori, főként a nemesség nyúlt ehhez az eszközhöz.

Idegen, külföldi és emiatt jelen nem lévő személy megbízottját nyilván személyes kapcsolatrendszerére alapján választotta meg.<sup>69</sup> Amennyiben az ügyben szereplő felek között kiskorúak is voltak, akkor pedig értelemszerűen gyámjuk intézkedett helyettük.<sup>70</sup> Előfordul emellett olyan is, hogy a törvényes örökösök adják el az ingatlant, akik egyúttal a végrendelet végrehajtói is voltak.<sup>71</sup>

### A tanúk

A legtöbb alkalommal nem csupán a közvetlenül érdekelt felek vettek részt az ingatlanügyletekben, hanem – az ügy típusától függően – eltérő számú és összetételű tanú is. A tanúk gyakran kérésre jelentek meg (*ad hec specialiter vocatis et rogatis*), vagy kirendelték őket.<sup>72</sup> Ők olykor egyúttal azok a személyek voltak, akik

229 261., DF 229 262., DF 229 539. A földesúr nevében provisor vagy procurator: DL 11 976., DF 215 139. A procuratorokra: *Hajnik I.*: i. m. (49. jz.) 174–182. Plébános a földesúr nevében: DL 10 872. stb.

67 duo vasa vinorum eisdem ad pretia eiusdem vinee contulisset – DF 229 629.

68 DL 76 757.

69 1506-ban a tállyai tanács előtt a kassai Kakuk Mihály vett meg egy műveletlen szőlőt egy krakkói lengyeltől (a quodam viro Polono Cracoviy), akinek nevében a szintén kassai *Mezaros* János polgár járt el. A lengyel illető hegyaljai birtoklására csakis borral összefüggő kereskedelmi kapcsolat adhatja meg a magyarázatot. Az ingatlan ugyanis a szintén kassai és minden bizonnyal a krakkói borkereskedelemben érdekelt *Yasko* Jánostól került egy zálogügylet során az említett lengyelhez. DF 269 936.

70 A már említett pataki ügyről van szó. DL 76 627.

71 1513-ban az egri tanács színe előtt az egyúttal esküdti címet is viselő *Iygartho* Kelemen, valamint *Zabos* Gál mint a néhai Nagy (magnus) Márton javainak törvényes örökösei és végrendeletének végrehajtói (executores et legatarii legitimi super res et bona condam circumspecti Martini magni) jelentek meg és adták el az elhunyt rokon teljesen kőből épült házát Sági Jánosnak, az egri püspöki vár szabójának. DF 263 157.

72 modo citationis compulsi – DL 7734.; ad hec specialiter vocatis et rogatis – DL 8612.; ad hec specialiter convocatis – DL 86 048.; coram testibus ad hec preordinatis – DL 99 498.; ad hec specialiter deputato – DF 221 294.; ad me vocatis in presentia – DF 264 497.

szomszédi vagy rokoni alapon elővásárlási joggal is rendelkeztek az ingatlanra vonatkozólag.<sup>73</sup> Az a tény, hogy személyesen is részt vettek az üzlet megkötésénél és hallgatólagosan beleegyeztek, esetleg az oklevélben külön is kifejezték hozzájárulásukat, jelentősen erősítette az üzlet legitimitását és növelte a birtokszerző birtoklási biztonságát. Az elővásárlás intézményéből adódó jogi problémákat azonban azzal is kivédhették, ha a birtokról már az elidegenítés előtt nyilvánosan kihirdették, hogy aki akarja, megveheti azt, s csak abban az esetben adták el másnak, ha a kitűzött határidőig nem jelentkezett vevő. A felhívás nyilvánvalóan elsősorban az elővásárlási joggal rendelkezőknek szólt.<sup>74</sup>

Úgy látszik, hogy az adásvételi aktus során tehát általában az elővásárlási joggal bíró szűkebb család és a szomszédok, valamint a helyi közösség képviselőiben megjelenő egyéb tanúk közösen adták hozzájárulásukat a dologhoz, még ha ezt nem is foglalták minden esetben részletesen oklevélbe. A lehetséges elővásárlási joggal rendelkezők azonban olykor – nyilván a helyzet egyértelműsítése érdekében – konkrét nyilatkozatot is tettek arról, hogy valóban hozzájárulnak az elidegenítéshez.<sup>75</sup> Az elővásárlási jog néha valóban ingatlanszerzést eredményezett. Ha például szomszédhoz kerül az ügylet során a birtok, akkor egyértelműen felmerülhet annak a lehetősége, hogy ennek a szomszédi elővásárlási jog lehetett a kiindulópontja, még ha bővebben nem is emlékezik meg róla a forrásunk.<sup>76</sup>

Máskor, főként korábban egyháznak adományozott ingatlan elidegenítésekor még a korábbi adományozók családtagjai is kifejezték egyetértésüket.<sup>77</sup> Azt is

73 DL 2059.: a szomszéd három fia vesz részt tanúként az ügyben; DL 21 781.: a szomszédok előtt történt a bevezetés a birtokba; DF 214 242.: a tanúk között két szomszéd található; DF 229 381.: két szomszéd mellett egy szemközt lakó is a tanúk között van megemlítve stb.

74 A már említett 1519. évi, hejcei jobbágyok által kibocsátott oklevélről van szó. Az érintett szőlőről, amely eredetileg a helyi plébánia tulajdonában volt, kinyilvánították, hogy „a tempore natalis Domini usque ad festum divi Gregorii pape [...] si quispiam et emere et comperare vellet, ex tunc illi forizare”, de senki sem jelentkezett be érte, így a szőlőt végül a vitricusok egy kassai polgárnak adták el. DF 217 817. Az eladási határidő (Szent Gergely napja) nem véletlen, általában ez volt a tavaszi szőlőmunkák kezdetének az időpontja a középkorban. Vö. az 54. jegyzettel kapcsolatosan irtakkal!

75 DL 1759.: a tanúk jelenlétében és hozzájárulásával (in presentia et ex voluntate); DL 1915.: a rokonok engedélyével és a felsorolt helyi lakosok tudomásával (ex permissione et donatione [!] proximorum suorum necnon scientibus proborum virorum infrascriptorum); DL 5124.: a szomszédok akaratából (universis vicinorum suorum volentibus); DL 18 007.: „pari consensu et unanimi voluntate”; DL 77 154.: a testvérek engedélyével (ex permissione); DF 269 696.: a felek „pari voluntate” tesznek vallomást az ingatlanról stb. A rokonok és szomszédok beleegyezésének megemlítése a középkori Patakon a 14. századtól szinte minden egyes oklevélben következetesen szerepelt, azt mondhatjuk tehát, hogy itt ennek a megjegyzése (és nyilván a szóban történő megerősítése is) a helyi szokásjog szilárd alkotóelemét jelentette: DL 51 371., DL 51 936., DL 76 235., DL 76 337., DL 76 452., DL 76 494., DL 76 553., DL 76 664., DL 76 678., DL 77 082., DL 77 277., DF 219 468. A beleegyezés kinyilvánítása nem volt új keletű szokás, a nemesi birtokforgalomban már a 13. századtól vannak erre adataink. *Händel Béla: A tehervállalás középkori jogrendünkben. Századok 78. (1944) 375.*

76 DF 254 458.

77 DL 4329.: az előző tulajdonos rokona „consensum et assensum prebuerit”. 1509-ben Újhelyen Rakos Mihály, valamint a felesége és fia az általuk a helyi Szent Imre-egyházra hagyott tönkre-

hangsúlyozták olykor az oklevélben, szintén hasonló okokból, hogy az ügy mindenki megelégedésével ment végbe.<sup>78</sup> Ritka eset emellett, amikor maga a mezőváros adja beleegyezését az adásvételhez.<sup>79</sup>

A tanúk változatos társadalmi státusszal rendelkezettek. Végrendeletkor, főleg, ha az a rendelkező betegyánál történt, az egyházi személy(ek) jelenléte is meglehetősen gyakori volt, s emellett – mint azt fentebb már láthattuk – sokszor a tanács néhány tagja is ott volt a testamentum megtételekor.<sup>80</sup> A tanúkat általában tételesen, személy szerint is felsorolják, máskor azonban csak általánosságban említik meg őket. Az ügy hitelét okleveleink alapján azonban nemcsak a tanúk száma, hanem társadalmi státusza, megbízhatósága és szavahihetősége is megnövelte.<sup>81</sup> Ráadásul vannak adataink arra vonatkozóan is, hogy a tanúskodó személy életkora szintén fontos tényező lehetett.

Van ugyanis egy példánk, amely ugyan nem birtoküggyel kapcsolatos, de a tanúbizonyításnak ezt a jellemzőjét jól illusztrálja. Varannó mezőváros 1515-ben levélben bizonyította Kassa város számára, hogy megjelentek a színük előtt *Wranows-*

ment malommal kapcsolatosan engedélyezik, hogy a templomszolgák azt eladják. Ebben az esetben azért volt szükség a hozzájárulásra, mert a család korábban lelki üdvéért hagyta az ingatlant a templomra. A vitricusok és a korábbi birtokosok „spontanea eorum voluntate” jelentek meg a magisztrátus előtt az eladás kapcsán. DL 21 935.

78 „de cuius emptio[nis] [...] vinee” a felsorolt tanúk előtt „fecissent et impenderent, immo fecerunt et impenderunt plenariam ac omnimodam satisfactionem” – DF 229 261.

79 Újhelyen 1509-ben, miután a magisztrátus látta, hogy a felek kérése egy malom átruházására nézve jogos, hozzájárult az elidegenítéshez: „Nos vero attendentes huiusmodi petitiones legitimas et iuri consonas” a vevőt „salvo tamen iure nostro declarato in pacificam possessionem declarati molendini intromisimus”. DL 21 935. Ugyanott 1506-ban: „Nos vero advertentes optatibus et exhortationibus eorundem dominorum rationem esse iustam et veritatis consonam, pari consonaque voluntate” adja a tanács a hozzájárulását – DF 216 809. Szikszón, 1484-ben: „Nos autem cognoscentes, scientes, approbantes vere, iuste et legitime dictum testamentum verum, ratum, firmum ac hereditarium fore [...] litteris nostris, unacum sigillo civitatis nostre appenso contulimus et dedimus” – DF 215 070. Miskolc város 1376-ban egy testamentumot a tanúk meghallgatása után engedélyez. DL 6328. stb.

80 Csak egyetlen példa a haldoklónál megjelenő tanúk kilétének változatosságára: 1449-ben *Crutha dictus* Máté liszikai presbiter végrendeleténél a következők vesznek részt: gyóntatója, Pál liszikai káplán, Mátyás presbiter, *Pispek dictus* Péter presbiter, Lőrinc vámosújfalui presbiter és a következő liszikai lakosok: Bondor Kelemen, Custos Péter, Zeczy Benedek, Seres Márton, Egidy Domonkos és más, nem nevesített személyek. DF 264 497.

81 A tanúk számának, személyének és társadalmi helyzetének fontosságára álljon itt egy tállyai ügy 1485-ből. Az adásvétel itt ugyanis „honorabilibus discretis ac providis viris utriusque sexus infrascriptis ad id specialiter rogatis et vocatis” személyek előtt zajlott: a tállyai plébános, két presbiter és oltáros pap, a tállyai bíró, tizennyolc tállyai lakos, emellett a szántói iskolamester és a bíró, valamint hat szántói esküdt, három további szántói polgár és mások. DF 215 141. A társadalmi szempontból színes társaság jelenléte és a nagy presztízzsel bíró tanúk odacitálása más mezővárosban is megfigyelhető. 1467-ben egy torbágyi adásvételnél hat helyi jobbágy mellett ezért szerepelhetett például két helyi kisnemes is. *Lakatos B.*: Ingatlanforgalmi ügyek i. m. (5. jz.) 139. Még színesebb a kép Kapornakon az 1520-as évek elején. Egy végrendelet 1520-ban három plébános, két káplán, két nemes, a bíró és nyolc polgár előtt zajlott, ugyanott 1521-ben a pápai várnagy, egy plébános, összesen hat extraneus és nyolc helyi polgár vett részt az aktusban. DL 16 933.; *Gulyás L. Sz.*: Mezővárosi polgárok kegyes adományai i. m. (12. jz.) 193.

*ky dictus* Péter és rokona, *Thoth* Tamás Kassa külvárosi lakosok tanúk sorával, és kérték a magisztrátust, bizonyítsa be, hogy rokonságban állnak a jó emlékű *Czechanowsky* Simon kassai polgárral. A tanács tehát kikérdezte a tanúkat, akik igazolták, hogy valóban így van, a kérelmezők *Czechanowsky* rokonai, egészen pontosan unokatestvérei. Ami igazán fontos a számunkra ebben az ügyben, az az, hogy a tanúk közül többnek lejegyezték az életkorát is, s a felsorolt személyek nagy része – nyilván az őket odacitálók szándékait is tükrözve – a középkori viszonyokhoz képest kifejezetten öregnek számított.<sup>82</sup> A tanúskodás összességében tehát fontos, nagy presztízsértékű és komoly felelősséggel járó szerep lehetett. Bármilyen ügyben is volt szükség tanúbizonyításra vagy tanúk részvételére, arra mindig igyekeztek figyelni, hogy azok a fenti feltételeknek megfelelő (*idoneus*) személyek legyenek.<sup>83</sup> A vallomást tevők – egyébként közismert módon – mindig „Istennek tartozó hittel” (*ad fidem eorum Deo debitam*) tettek bevallást és az esküt is letették a vallomás során.<sup>84</sup>

A tanúk jelenléte tehát az aktus kollektív emlékezetben történő rögzítését célozta és egyúttal a helyi közösség részvételét, valamint az ügylet felett gyakorolt ellenőrzési igényét nyilvánította ki. Minél több, öregebb, nevesebb tanú vett részt az aktuson, minél nagyobb volt a nyilvánosság, annál szilárdabb lehetett az adásvétel érvénye. Ennek köszönhető, hogy egy ingatlanforgalmi szerződés megkötése egy falu vagy mezőváros életében egyúttal komoly társadalmi esemény is lehetett, amelynek az áldomásívás volt a csúcspontja. De erről majd később.<sup>85</sup>

### *Az elidegenítési aktus és jogi vonatkozásai*

Megjelentek tehát az ügyben a részt vevő felek, a tanúk és az elővásárlási joggal rendelkezők, hogy vallomást (*fassio*) tegyenek az ingatlanról. Az eladó ekkor élőszóval (*ministerium vive vocis, oraculo vive vocis*)<sup>86</sup> kinyilvánította elidegenítési

82 Prius Demetrius concivis Waranoensis ac magister sumpmus [---] Sancti Nicolai annorum LXX vel citra, relicta Barbara Nicolai Calmar concivissa de Warano anno quinquaginta vel citra, Stephanus Boles annorum LXXX vel citra, Laurentius Rosko inquilini de Warano, item Symon dictus Clyma scultetus iuratus de Czernya annorum LXX, item Ladislaus Mesaacz dictus scultetus iuratus, Ladislaus Boles iuratus penes scultetum de eadem ambo annorum per quinquaginta vel citra, Paulus scultetus iuratus de Saczwr annorum LXX, Agnes dicta Zobrakowa de Warano, item Margareta Yczowa de Lomnicza – DF 270 965. A tanúk korának fontosságára, a kollektív emlékezet megőrzése szempontjából kiemelkedő szerepére már Fügedi Erik is felhívta a figyelmet. *Fügedi Erik*: Verba volant... Középkori nemességünk szóbelisége és az írás. In: *Uő: Kolduló barátok, polgárok, nemesek. Tanulmányok a magyar középkorról*. Magvető, Bp., 1981. 438–441.

83 1416-ban Miskolcon is ennek megfelelően „coram idoneis testibus” történik a testamentum. DL 10 447.

84 *ad fidem eorum Deo debitam* – DL 7733.; *qui quidem testes unanimiter et concorditer ad scientiam eorum Deo debitam fassi sunt et dixerunt* – DL 10 447. Patakon 1421-ben egy tanúkihallgatás során a tanúk szintén letették az esküt. DF 221 294.

85 A tanúskodás és az áldomásívás intézménye szorosan összekapcsolódott. *Lakatos B.*: *Ingatlanforgalmi ügyek i. m. (5. jz.)* 142.

86 DF 222 059. (Beregyszász, 1436), DL 43 036. (Eger, 1410), DL 18 007. (Liszka, 1478), DL 86 078. (Nagyimihály, 1514) stb.

szándékát, olykor azt is hozzáfűzve, hogy a döntés – több elidegenítő esetén – teljes egyetértéssel (*uno consensu, una voce*), hosszas megfontolás után érett meg benne, és hogy arra senki nem kényszerítette, hanem szabadon és önszántából rendelkezik így (*sponte et libere, spontanea voluntate*).<sup>87</sup> A rendelkezéssel kapcsolatosan a birtokos néha azt is tudatta a vásárlóval, hogy az elidegenítés mások jogainak sérelme nélkül (*salvo iure alieno*), azokat tiszteletben tartva történik.<sup>88</sup> Ez a nyilatkozat gyakorlati szempontból egyfajta állásfoglalás volt arra vonatkozólag, hogy a tulajdonos tudomása szerint rendelkezése törvényes, mivel az ingatlanra másnak semmilyen jogalapja nincsen, amit ezzel megsérthetne.

Az átadáskor kinyilvánították és oklevélbe foglalták, hogy a jószággal kapcsolatosan felmerülő minden jogot átadnak, azaz a kérdéses birtok azokkal a jogokkal, tartozékokkal és haszonvételekkel (*cum omnibus suis utilitatibus et pertinentiis*) megy át az új tulajdonoshoz, amelyekkel azt eddig is birtokolták.<sup>89</sup> Ezt olykor kifejezetten hosszasan, néha egyenesen nehézkesen írták körül.<sup>90</sup>

A birtok tartozékait a legtöbbször nem említették meg részletesen, az nyilván mindenki számára egyértelmű volt, hogy például egy teleknek milyen részei vannak. Máskor általánosságban sorolták fel ezeket.<sup>91</sup> Néhány szerencsés esetben viszont, például szőlőknél rögzítették az ingatlan egyes topográfiai alkotóelemeit is.

87 Teljes egyetértéssel rendelkeznek: Patak, 1324: parili consonaque voluntate concorditer – DL 76 337.; Miskolc, 1492: spontanea et libera voluntate eorum una voce – DF 252 619. Hosszas megfontolás után történő elidegenítés: Bodrogkeresztúr, 1511: matura intra se deliberatione premissa et prehabita – DL 22 250. és Tolcsva, 1510: intra se matura deliberatione prehabita – DF 229 381. Kényszer nélkül, szabad akaratból történik az ügylet: Nagymihály, 1506: sponte et libere factus est – DL 86 048.; Liszka, 1474: sponte ultro non coactus nec allectus – DF 214 648.; Miskolc, 1461: non coactus, nec compulsus, sed libera mente spontaneaue sua voluntate – DL 15 547.

88 DF 229 201., DF 229 261., DF 229 262.

89 1356-ban Patakon bizonyos néhai Kowsa szőlője „cum omnibus utilitatibus suis et pertinentiis quibus idem Kowsa sui que predecessores usque vite eorum finem possedissent” kerül át a rokonnok révén új tulajdonosához. DF 219 468. Egy 1427-es újhelyi halál utánra szóló adománykor: „cum omnibus utilitatibus et pertinentiis pro ut ipse possidebat” birtokolja majd a kedvezményezett pálos kolostor a szőlőt. DL 11 901. 1505-ben egy szintén újhelyi szőlő „cum omni suo iure quo hactenus usus fuisset et possedisset” cserél gazdát. DL 35 797.

90 Nil iuris, nilque domini sui proprietatis ipse Michael presbiter sibi ipsi vineis in eisdem reservando, sed totum et omne ius, omnem videlicet iuris et domini sui proprietatem vinearum [...] transferendo pleno iure. – DF 216 531.

91 Mint a leleszi konvent 1502. évi, egy zombori birtokrésszel kapcsolatos oklevelében: „simul cum cunctis proventibus utilitatibusque et pertinentiis quibuslibet: terris utputa arrabilibus cultis et incultis, agris, pratis, pascuis, fenetis, campis, silvis, nemoribus, rubetis, montibus, vallibus, collibus, vineis vinearumque promontoriis, aquis, fluviis, aquarumque decursibus, piscinis, piscationis pisciumque clausuris, molendinis et locis molendinorum, generaliter vero quorumlibet proventuum et pertinentiarum utilitatum quovis nominis vocabulo vocitarum ad eandem portionem de iure ab antiquo spectantibus et pertinere debentibus integritatibus” – DL 68 141. Beregszászon 1428-ban szintén így említik egy szőlő tartozékait: „cum omnibus suis utilitatibus et quibuslibet pertinentiis universis, scilicet terris cultis et incultis, ac cum rubetis ad eandem continentiis” – DL 69 797.



Beszéltek szüretelő- és préshelyről, kocsifordulóról és kocsival járható útról, de házzal kapcsolatosan kőkapuról és kőistállóról is.<sup>92</sup>

A jogok teljes körű átadásából következett, hogy az új tulajdonos a birtokot „örökjogon és visszavonhatatlanul” (*iure perpetuo et irrevocabilter*) bírhatta,<sup>93</sup> és azzal azt csinálhatott, amit akart: örökíthette, eladhatta, eladományozhatta, cserélhette vagy zálogosíthatta saját belátása szerint.<sup>94</sup> Ha a birtokot az egyháznak adományozták, de haláláig az adományozó felesége is birtokolta azt a rendelkezés alapján, akkor is úgy adták át neki, hogy a jövőben mindenféle ellentmondás nélkül művelheti majd, egészen élete végéig.<sup>95</sup>

A birtok részeinek és a hozzá tartozó jogoknak a hangsúlyozása mellett néha az is szóba került, hogy az új tulajdonosnak milyen kötelezettségei lesznek majd a megszerzett birtok kapcsán. Egyházi intézmény előírhatta és pontosan meghatározhatta a tizedfizetés szabályait és elővásárlási jogot is kiköthetett az átadott ingatlannal kapcsolatosan.<sup>96</sup>

### *A vételár*

A vételár átvételének kinyilatkoztatása szintén fontos részét képezte az adásvételi szerződésnek. Pontosán meghatározták az összeget, és azt, hogy azt milyen formában, milyen típusú pénzben kapta meg az illető.<sup>97</sup> Az áruba bocsátó a későbbi problémák elkerülése érdekében az oklevél kiadója előtt kijelentette, hogy

92 locum thugury [...] ubi vina congregantur, et viam pro curru aptam – DL 51 371.; ad locum collationis vel versus locum vindemialem – DL 77 082.; cum omnibus suis utilitatibus, scilicet loco torculari seu turgurio – DL 8826.; locum proprium collectorium – DL 67 367.; usque ad magnam statuum porte a parte eadem [!] domus vero ad magnam statuum stabuli – DL 99 006.

93 Pl. DF 215 201.: „iure perpetuo et irrevocabilter tenendam, possidendam pariter et habendam”.

94 A vevő a megvásárolt szőlővel kapcsolatosan „placuerit voluntati liberam habeat facultatem faciendi, vendendi ac testandi et cambiendi”. DF 214 648.

95 1376-ban Miskolcon egy halál utánra szőlő szőlőadomány kapcsán kötik ki ezt. A szőlőt az aszszony „absque omni contradictione libere possideret”. DL 6328. 1520-ban Tállyán egy ugyanilyen végrendeletben a kedvezményezett polgárnő apja rendelkezése értelmében az átadott szőlőt „ursurparet [!] interim ut ipsa viveret nullo resistente”, halála után pedig apja tartozásait kell belőle finanszírozni. DF 217 915.

96 A már említett 1434. évi egri oklevélről van szó. DF 209 988. Ld. erre az 43. jegyzetet! Hasonló feltételt tartalmaz, szintén Egerből, 1454-ből a DF 209 956. jelzetű oklevél, ahol azonban a fentiek mellett művelési kötelezettséget és a kilencedfizetés szabályait is előírták az új birtokosnak.

97 A leggyakoribb megjegyzés az, hogy az átadott pénz „törvényes súlyú” és Magyarországon használatos legyen, ahogyan azt például Liszván és Tokajon is említik 1484-ben: „pro centum florenis auri puri iusti et legalis ponderis”, ill. „pro viginti florenis auri puri Ungaricalibus”. DF 264 539., DL 18 970. Természetesen az sem mindegy, hogy mikori verésű és pontosan milyen típusú pénzről van szó: „pro centum et LVI florenis parvos” (Eger, 1410; DL 43 036.), „pro XL florenis in nova moneta computandis” (1417, Pásztó; DL 89 792.). 1324-ben Patakon azt is kiemelik, hogy a vételárat készpénzben adták át: „pro quattuor decem marcas promptarum pecuniarum ex integro solutarum”. DL 76 337.

a pénz átadása valóban teljes mértékben megtörtént.<sup>98</sup> Előfordult, hogy az eladó a későbbi komplikációkat elkerülendő egyúttal nyugtatta is a vevőt az átvett összegről, ahogyan azt Miskolc város 1521. évi oklevelében olvashatjuk.<sup>99</sup> Egyértelmű volt a helyzet és az ügyeskedéseknek is hatékonyabban gátat vetett, ha a pénz átadása az oklevelet kiállító mezőváros magisztrátusának színe előtt történt.<sup>100</sup>

A vételárat azonban nemcsak pénzben lehetett kifizetni, hanem más értékek átadásával is. A vevő törleszthetett búzával, posztóval, de a ruhanemű is kelendő volt.<sup>101</sup> Újhelyen emellett az is előfordult, hogy a pincében bortárolási lehetőséget és malomvámfizetésre vonatkozó mentességet kapott egy polgár az egyháztól a neki átadott földért cserébe.<sup>102</sup> Viszonylag ritkán történhetett olyan, hogy nem egy összegben, hanem részletekben egyenlítették ki a megállapított összeget. Ilyenkor pontosan meghatározták a fizetendő részleteket és a teljesítés időpontját is.<sup>103</sup>

98 Egy 1481. évi újhelyi szőlőadásvételnél példának okáért a 10 forintnyi vételárat „plene rehabilitis et persolutis”. DL 18 590. 1514-ben Nagymihály mezővárosban egy fél birtokért járó 2 forint 75 dénárnyi összeg „ab eisdem habitis et plenarie receptis”. DL 86 078.

99 Qui quidem prenominitus Matheus Mezarosh memoratum Benedictum Dobolczay super solutionem dictorum florenorum ab eodem Matheo solvatorum quietum et expeditum modis omnibus [---] et reddidit. – DL 65 661. A mezővárosi polgárokhoz köthető írásbeli nyugták valószínűleg éppen ekkoriban, azaz a középkor végén jelenhettek meg. Néhány példa: DL 104 174. (Varasd), DL 75 128. (Rozsnyó), DL 84 004. (Szatmár). Felvethető, hogy itt is készült hasonló.

100 1475-ben Liskán egy szőlő vételárával kapcsolatosan a következőt jegyzi meg a helyi tanács az oklevelében: „quos laudabili consuetudine ipsius prefatis Stephano Thar et sorori et fratribus suis solvit coram nobis”. Tolcsván 1515-ben a helyi tanács okleveléből tudjuk meg, hogy a vételár „coram nobis plenarie persolutis et receptis”. DF 270 458.

101 1350-ben pataki rokoni birtokrészeket egy családon belüli megegyezés után 1 rőf genti posztóért („pro una petia panni de Gonti”) engednek át a rokonságnak. DL 76 988. 1453-ban Szatmár városa előtt egy mészárszék 55 forintért és egy 5 forint értékű üres sóhajóért – alacsony ára miatt esetleg: sóedényért („pro quinquaginta quinque floreni auri puri necnon una nave salium vacua valente floreni auri quinque”) – bocsátanak áruba. DL 24 958. 1480-ban Miskolcon fél telek vételára 1 forint és 8 vég posztó („pro uno floreni auri ac octo ulnis pannorum”). DF 254 458. 1523-ban ugyanott egy irtásszántó másfél köböl búzáért („per cubulos tritici 1 ½”) cserél gazdát. DL 65 652. Tolcsván 1517-ben egy szőlő vételára 62 forint, s emellett még egy rókabőr ruhát és egy nyestbőr süveget is kapott az eladó („swbam vulpinam ac pileum ex pelle mardurina, wlgo Neesth”). DF 229 539.

102 1477-ben Farkas Tamás újhelyi polgár egy földjét a pálosoknak adta át. Cserébe a polgárnak a pálosok jóvoltából „habeat locum in celam fratrum heremitarum ad imponendum unus vas vini, et in molendino utatur hoc libertate, quod ius vel census molendini non exigatur ab eo”. DL 18 005.

103 Többek között (Pásztó, 1417: DL 89 792.; Eger, 1513: DF 263 157. stb.) a már többször említett hejcei oklevelünkben is részletfizetésről esik szó. A templomgondnokok által a kassai *Waythlanth* Lénártnak 22 forintért eladott szőlő árát a következő részletekben fizeti majd a vásárló: „in festo divi Gregorii pape ipse Leonardus Waythlanth aut denique procurator eiusdem, videlicet Gregorius Warga solverent florenos X, demum ac secundario videlicet in Dominica Misericordia Domini post Resurre[ctionis] Domin[i] rursus solverent florenos II, ac etiam ad futurum festum divi Gregorii pape restituerent florenos IIII, ultimo vero utputa etiam in festo divi Gregorii pape solverent florenos VI”. DF 217 817.

*Az áldomás és funkciója*

Miután az adásvétel vagy más típusú ügylet eseményei eddig a pontig jutottak, és – mezőváros esetében – a helyi tanács is hozzájárult a dologhoz, már csak az ügy ünnepélyes lezárása volt hátra, amelynek régóta szokásban lévő leghatékonyabb eszköze az áldomás volt. Az áldomás a legkorábbi, írásos forrásokkal vizsgálható időktől kimutatható a magyar joggyakorlatban, így már a honfoglalás eseményeivel kapcsolatosan említi Anonymus *Gesta Hungarorum*a mint régi, pogány jogszokást, de később is fel-felbukkannak az erre vonatkozó információk.<sup>104</sup> Igaz, a középkor folyamán csak rendkívül ritkán foglalták oklevélbe azt, hogy az áldomás valóban megtörtént, de úgy gondolom, hogy leginkább falusi és mezővárosi környezetben ez valójában mindennapos és igen elterjedt szokás volt.<sup>105</sup> Főleg a Hegyalja területén még a kora újkorban is jól adatható, hogy az áldomás gyakori aktus volt, ami tovább erősíti azt a véleményünket, hogy a középkorban a jobbágyság helyi szokásjogában valószínűleg országszerte is benne foglaltott.<sup>106</sup>

104 *Scriptores rerum Hungaricarum tempore ducum regumque stirpis Arpadianae gestarum. I–II. Edendo operi praefuit Emericus Szentpétery. MTA, Bp., 1937–1938. I. 56. („magnum aldamas fecerunt”) és 64. („more paganismo fecerunt aldumas”). A középkor későbbi századaiban a lóvásárlással kapcsolatosan is szokás volt áldomást inni. Ha ugyanis táborban valakit lólopással vádoltak és nem tudta felmutatni azt, akivel az áldomást a vásárlás során megitta, halállal bünhődött. Tripartitum 422. (III. 34. 3.). Eperjesen az áldomás a kötelmi jog része volt, szerződések esetén alkalmazták tanúk jelenlétében, hogy – amint azt Iványi Béla is hangsúlyozza – „a szerződés megkötése a tanúknak annál élénkebb emlékezetében maradjon”. *Iványi Béla: Vázlatok Eperjes szabad királyi város középkori jogéletéből. Századok 43. (1909) 284.**

105 Az általunk vizsgált térségen kívül elenyésző számú okleveles adatról van csupán tudomásom a középkorból áldomásra. Néhány példa: *Codex diplomaticus Hungariae ecclesiasticus ac civilis. I–XI. Stud. et op. Georgii Fejér. Typ. Univ., Budae, 1829–1844. X/6. 627.; DL 34 855., DL 34 864., DL 34 865. (mind Kőváron); Nagysinken: ZsO I. 5695. sz.; Osztrostoyán: ZsO I. 488. sz.; Bártfán: ZsO VI. 1320. sz. Emellett az áldomás megjelent még Berkusevinán, Szentbarabáson, Prázsmáron, Zelnán, Kaproncán, Sztenicsnón, Köhalmon stb. *Lakatos B.: Ingatlanforgalmi ügyek i. m. (5. jz.) 142–144. Természetesen további szórványadatok a kiadatlan okleveles anyagban még minden bizonnyal előfordulhatnak.**

106 A kora újkortól már mind nagyobb számban tűnik fel a jogszokás az adásvételi szerződésekben és a helyi szokásjoggyűjteményekben. Az áldomás a jelek szerint szoros kapcsolatban állhatott az úgynevezett „Ukkon pohár” felmutatásával is. Ld. erre: *Hunfalvy Pál: Hegyaljai oklevelek. Nyelvtudományi Közlemények 6. (1867) 327–349.; Nagy Gyula: Ukkon pohara. Történelmi Tár 1. (1878) 657–661.; Czékus László: Az ukkon pohárra vonatkozó szerződés. Történelmi Tár 17. (1894) 379–381.; Adorján Lőrincz: A szőlőművelés történetéhez. Történelmi Tár 19. (1896) 371–373; Az „Ukkon pohár”. Történelmi Tár 20. (1897) 570–571.; *Kalmár J.: i. m. (8. jz.) 113–114., 119., 122., 129., 134. A mádi falukönyvbe 1614-ben bemásolt „Tállyai törvények” is rendelkezik az áldomásról. Uo. 147. A kora újkorban az áldomás intézménye a Dunántúlon is bizonyosan megjelent. *Iványi Béla: A győri székeskáptalan régi számadáskönyvei. Stephaneum Ny., Bp., 1918. (A Szent István Akadémia történelem-, jog- és társadalomtudományi osztályának felolvasásai [értekezései] I. 1.) 36.: „Aldomas bor dedimus den. X.” (1533. évi adat). A témához kapcsolódik ugyan, de csakis megfelelő óvatossággal kezelendő: *Diószegi György Antal: Adalékok Hegyalja bormitológiájához, avagy az Ukkon pohár felmutatásának történelmi összefüggései és lehetséges szellemi gyökerei. A Tiszántúli Történész Társaság Közleményei 2. (2007) 57–68. Az áldomás szokásának összefoglalására ld. még *Bogdán István: Régi magyar*****

Vizsgált térségünkben az áldomás intézménye ugyanakkor viszonylag gyakran – az országban megfigyelhetőnél mindenképpen nagyobb gyakorisággal – szerepel az oklevelekben. A 14–16. században Patakról, Szántóról, Liskáról, Tállyáról és Beregszászról is van erre vonatkozó adatunk.<sup>107</sup>

Az áldomásívás mint jelentős társadalmi esemény egyértelműen azt a célt szolgálta, hogy a település közössége hatékonyan az emlékezetébe vesse, hogy ki, mikor és melyik birtokot vette meg, illetve adta el, valamint hogy az ügy gördülékenyen, mindenféle kétség és bizonytalanság nélkül zajlott. Ilyen értelemben az áldomás a szóbeliség, azaz az oklevelek elterjedése előtti korszak egy fontos – ha nem a legfontosabb – hitelesítő eszköze lehetett, mely ugyan a „hivatalos”, országos joghasználatból a középkor végére nagyrészt már bizonyosan kikopott – és ennek köszönhetően oklevelekben is csak ritkán említik –, de helyi, közösségi szinten láthatólag továbbra is használatban maradt. Hatékonyság tekintetében sem szabad egyébként lebecsülnünk ezt a jogszokást. A közösség ugyanis egy-egy áldomás emlékét évtizedekig őrizhette.

1524-ben megjelent Tállyán a tanács színe előtt a bártfai *Waylanth* Márton és *Rwczlasz* Orbán városuk képviselőit, hogy megerősítsék Bártfát a tállyai szőlőinek birtokában. A magisztrátus összehívta tehát a mezőváros név szerint felsorolt polgárait, akik közül több öreg is emlékezett arra, hogy fiatal fővel részt vettek a szőlők vételárának kifizetésénél az áldomáson. A tanács ez alapján tehát megerősítő oklevelet bocsátott ki.<sup>108</sup> Ebből is kellőképpen érzékelhető, hogy a tanúskodás és az áldomás rendszere együttesen meggyőző hitelesítő erőt jelentett az ingatlanforgalom terén.

Az áldomás után az ügyet végül írásba foglalták. Ez nyilván közvetlenül az üzlet megkötése után történhetett, hacsak nem volt érvényben valamilyen helyi jogszokás, ami más módon határozta meg az oklevél kiállításának vagy hitelesítésének időpontját.<sup>109</sup> A mezővárosi oklevéladás jellegzetességeinek összefogla-

multságok. Magvető, Bp., 1978. 158–166. és *Balassa Iván*: Tokaj hegyalja szőleje és bora. Tokaj-Hegyaljai ÁG. Borkombinát, Tokaj, 1991. 51–54.

107 Patakon: *dederunt mercipotum et aldamasium ad bibendum secundum consuetudinem illius loci approbatam* – DL 1759.; Szántón: *in bibitione victimali* – DF 215 139.; Liskán: *mercipotu benedicendo* – DF 269 671.; Tállyán: *mercipotum seu victimam contra quosvis impeditores* – DF 215 141.; *ugyanott*: *in quarum memorie obtulerunt victimam in domo iudicis predicti* – DF 215 343.; *ugyanott*: *ofensor victime* – DF 217 941.; Beregszászon: *secundum iura nostra civitatis victimam bibendo* – DL 76 950.

108 *nonnuli de prefatis civibus oppidi Thalya, qui tunc juvenilem egerunt, et iam grandevam attigerunt etatem, in rei veritate fassi sunt, ut haberent memoria, quomodo justam solutionem et perfectam egissent victimam predictorum vinearum dominorum civitatis Barthphensis* – DF 215 141.

109 A középkori Hegyalja területén, annak néhány településen (Bodrogkeresztúr, Tokaj, Sátoraljaújhely, Tolcsva és talán Patak) megjelent, a kora újkorra pedig már széles körben elterjedt az a szokás, hogy az okleveleket a magisztrátus csak az év néhány napján pecsételte meg. Ez a nap, az oklevélben közvetlen módon egyedül Újhelyen felbukkanó „pecsételési ideje” (*tempus sigillationis*) és az üzlet megkötése közötti egy évben lehetett elővásárlási jogra hivatkozva megtámadni az ügyletet, ami ha nem történt meg, az oklevelet a tanács végül hitelesítette. *Gulyás L. Sz.*: A mezővárosi önkormányzat i. m. (14. jz.) 221–222. Hasonló, azaz rögzített pecsételési

lása azonban nem lehet célunk ebben a rövid áttekintésben, ez a nagy feladat egy önálló, még mélyebb kutatásokat igénylő és szélesebb földrajzi határokra kiterjedő vizsgálatot tenne ugyanis szükségessé.<sup>110</sup>

## 5. A jogi biztosítékok

Az ingatlan átadásakor nagyon fontos elvárásnak számított a birtok megszerzőjének szemszögéből, hogy új jószága tulajdonában senki se támadhassa majd meg, és ezért az ügy a jognak megfelelően – minden fél jogát: az eladóét, a vevőét, a rokonokét, a szomszédokét és végül a mezővárosét is egyszerre figyelembe véve – menjen végbe.

A helyzetet három megoldással lehetett egyszerűbbé tenni. Ezt a célt szolgálta, hogy a birtokügylet mindig a nagy nyilvánosság előtt zajlott, a szomszédok vagy rokonok gyakran szerepelnek tanúként az oklevél kiállításakor, vagy kifejezetten közlik hozzájárulásukat az ügyhöz, s így egyfajta nyilatkozatot is tesznek, mellyel elismerik a jogszerűség tényállását. A tanúkkal és a különféle jogalapon hozzájárulókkal a fentiekben már foglalkoztunk, ezért a további részletezéstől ezúttal eltekinthetünk.

### *Az ingatlan jogi státuszának körülírása*

A második fegyver a birtok státuszának pontosabb meghatározása volt az eladó részéről, s ezzel egyfajta állásfoglalás kinyilvánítása, hogy az ingatlan jogállása folytán valóban nem fog majd problémát okozni az új tulajdonosának, annak birtokjogában őt támadás semmiképpen nem érheti. Ez az állásfoglalás, amely a korábbi birtokos ingatlanhoz fűződő kapcsolatát definiálta, részletezte, hogy a birtok hogyan került hozzá, és megerősítette, hogy az elidegenítendő szőlőt, szántót vagy egyéb jószágot jogszerűen, mindenféle támadástól mentesen birtokolta eddig is, ezért az elidegenítéshez valóban teljes joga fűződik. Ha a birtokot már hosszabb idő – évek vagy évtizedek – óta ilyen módon tartotta valaki a kezében és még oklevél is rendelkezésre állt erre vonatkozólag, akkor a birtoklás ténye még szilárdabbnak számított.<sup>111</sup>

---

napra vonatkozó konkrét megjegyzés ezen kívül mindössze egyetlen középkori településről, a Körös megyei Szalatnokról ismert, de úgy látszik, maga a szokás meglehetősen széles körben elterjedt az országban. *Lakatos B.*: Hivatali írásbeliség i. m. (1. jz.) 80–84.

110 A mezővárosi ingatlanforgalmi oklevelek tartalmi felépítésére: *Lakatos B.*: Ingatlanforgalmi ügyek i. m. (5. jz.) 145–149.

111 1472-ben Szikszón a lechnici karthauziak kérésére a mezőváros tanácsa bizonyítja, hogy a *Nyulmal* hegyen fekvő két szőlőjüket helyi polgárok hagyták rájuk lelki üdvük érdekében és azt már évek óta ellentmondás nélkül bírják: „a pluribus annis iam elapsis etiam litteris nostris et aliorum mediante absque omni contradictione perpetue habuisse et possedisse”. DL 17 345. Az ugyanezen a napon a lechniciek számára Szikszón kiadott további kettő, szőlőbirtoklást megerősítő oklevél ugyanúgy a régiségre hivatkozik, mint említett példánk. DL 17 346., DL 17 347.

Ami a birtok előéletét közlő megjegyzéseket illeti, megállapíthatjuk, hogy ezek az említett tényezők következtében igen gyakran szerepelnek az ingatlanszerződésben. A legegyszerűbb esetben a jobbágy a családi vagy rokoni vagyontól jutott már korábban az ingatlanhoz. A „családi” eredetű birtokokat a tulajdonos általában szüleitől, testvéreitől vagy egyéb rokonoktól örökölte, hitbérként és jegyajándékként kapta meg, esetleg *divisio* során osztottak meg rajta, és ezt ebben a formában az oklevél is általában precízen megjegyezte.<sup>112</sup> Úgy látszik, hogy ezeket az ingatlanokat a nemesi joggyakorlathoz hasonlóan a mezővárosokban is *patrimonialis* birtoknak nevezték.<sup>113</sup> Máskor csak egyszerűen az örökjogon birtoklás (*hereditarius, iure hereditario*) tényét rögzítik az oklevél szövegében, anélkül, hogy ezt bővebben is részleteznék.<sup>114</sup> A tény említése ugyanakkor egyáltalán nem volt mellékes. Egy, a pataki tanács által 1491-ben kibocsátott oklevélben ugyanis kikötik, hogy mivel az ingatlan örökségként szállt a polgárra, az illető úgy végrendelezhet róla, ahogyan csak akar.<sup>115</sup> További információt nyújt a kérdéshez egy 1365. évi, szintén Patakon lezajlott adásvétel. Ennek kapcsán arról esik szó, hogy az ügyletben szereplő szőlőről az elidegenítő frátere korábban már úgy rendelkezett, hogy azt végső szükségükben „mint örökségüket” (*uti suam hereditariam*) eladhatják vagy lelki üdvükért az egyháznak adományozhatják.<sup>116</sup> Egyértelmű tehát, hogy ezek az esetek jogilag a legszilárdabb birtoklásnak számíthatnak, az ilyen ingatlanok elidegenítése során az azt megszerző személynek kevésbé fájhatott a feje egy esetleges, őt a birtoklásban akadályozó per miatt.

Szerezhetette emellett a birtokot korábban az eladó a már fentebb részletezett módokon, azaz per útján, tartozás fejében, bírságként, zálogügylet során is, amit az ingatlanszerződésben – mint nyilvánvalóan egyáltalán nem mellékes információt – általában következetesen meg is említettek.<sup>117</sup> Birtokszerző érdeméről is többször szó esett, amikor irtás során létrehozott, esetleg saját költségen vásárolt vagy bővített ingatlanról hallunk.<sup>118</sup> Ezek az örökségként szerzett birtokokhoz hasonlóan egyszerű helyzetet teremtettek és hosszú távú biztonságos birtoklást jelenthettek a kedvezményezettnek. A legfrappánsabb magyarázat a javak eredetére azonban

112 Az „egyszerű” öröklés olyan gyakori, hogy szinte példát is felesleges rá hozni. DL 35 797.: „in hereditariam ad ipsum devolutam et possessam”. Néhány adat a többire: *divisio*: DL 4026. (Újhely, 1349); jegyajándék: DL 77 154. (Beregszász, 1330); hitbérként és jegyajándékként: DL 21 594. (Tolcsva, 1506).

113 DF 254 458.

114 DF 264 536. (Liszka, 1484), DF 269 696. (Tállya, 1506) stb.

115 DL 19 715. Mivel a pálosoknak eladott, érintett szőlő a rendelkező polgárra „iure hereditario fuit devoluta, ut ad dictum claustrum dispensaret sicuti ei melius videretur”.

116 Mivel a szőlőt elidegenítő atyjafia korábban úgy rendelkezett arról, hogy legyen lehetőségük „uti suam hereditariam in suis extremis eisdem vendere, dimisare [!] et pro remediis animarum ecclesiis distribuere ac erogare”, éltek is a lehetőséggel. DF 219 468.

117 Egy-egy példa: per által: DL 86 715. (Miskolc, 1494); tartozás fejében: DL 99 006. (Szatmár, 1462); bírság gyanánt: DL 76 494. (Patak, 1334); zálogügylet során: DF 263 925. (Szobránc, 1513) stb.

118 Irtással létrehozott: DL 72 105. (Tolcsva, 1506); telepített („nova plantatio”): DL 2059. (Patak, 1321); vásárolt: DL 69 797. (Beregszász, 1428); saját pénzen vásárolt, majd bővített: DL 76 950. (Beregszász, 1349) stb.

mégiscsak az volt, amikor egyszerűen Istennek köszönhetően rendelkezik valaki a javaival.<sup>119</sup> Előfordult, hogy az oklevél már nem is konkrétan a birtok eredetéről, hanem csak a jogviszonyáról számolt be, azaz arról, hogy az ingatlan nemesi vagy jobbágyi jogú (*nobilitaris – iobagionalis*) volt-e.<sup>120</sup> A döntő tényező a jószág ingatlanforgalom során játszott helyzetében tehát alapvetően a jogi háttér lehetett, amit – ahogyan az a fenti példák alapján is egyértelműen látszik – általában a birtok előéletével volt szokás körülírni.

### *A jogi formulák*

A jogbiztosító eszközök harmadik körét azok az oklevelekben rendszeresen található és a legtöbb esetben az országos jogban is elterjedt jogi formulák jelentették, amelyek eleve kivédték a vevő vagy birtokszerző anyagi kockázatvállalását, vagy megnehezítették a birtokkal kapcsolatos perek utólagos indítását. Ilyen volt a szavatosság vállalása, vagy az, hogy a birtok megtámadójának egy nagyobb összeget, általában a birtok becsértékét kellett a per előtt letennie.

Az országos joggyakorlatban is megtalálható, a zavartalan birtoklást elősegítő jogi eszközök közül több is kimutatható a térségben. Az egyik ilyen a szavatosság szokása, melynek lényege az volt, hogy ha a vevőt a birtoklás során bármilyen – nyilván elsősorban rokonok vagy szomszédok által indított – támadás érte, akkor az eladó őt saját költségén és fáradozásával (*propriis suis laboribus et expensis*) köteles lesz majd a békés birtoklásban (*in pacifico dominio*) megvédeni (*defendere, conservare, protegere* stb.).<sup>121</sup> A szavatosság a vizsgált térségben – párhuzamban az országos helyzettel – igen széles körben elterjedt. Először Patakon és Újhegyen mutatható ki a használata a helyi kiadású ingatlanszerződésekben (1305, 1383). Miskolcon 1389-ben, Egerben 1410-ben jelent meg, majd a középkor végén ugrásszerűen megnőtt a többi településen is az erre utaló adatok száma: Liszka (1483), Szántó és Tállya (1485), Hejce (1502), Tolcsva (1505), Szobránc (1513), Nagymihály (1514), végül Aszaló (1521).<sup>122</sup>

Nagyon érdekes és az országosan is elterjedt jogszokások helyi torzulásait remekül illusztráló példáink vannak a szavatossággal összefüggésben a későbbi Hegyalja területéről. A 16. század eleji Tolcsván ugyanis a szavatosságot speciális formában alkalmazták az ingatlanüggyekkel kapcsolatosan. 1505-ben egy, a tolcs-

119 *Twba* János pataki vikárius végrendeletében a következőképpen írja körül a testamentum tárgyát képező javainak eredetét: „de bonis meis a Deo michi collatis” – DL 20 241.

120 *duas vineas suas [...] quarum una nobilitaris – DL 2159.; unam videlicet iobagionalis [...] et aliam predialem – DL 74 711.*

121 *Hajnik I.*: i. m. (49. jz.) 171–174. A jogelv teljes megfogalmazására ld. pl. Miskolc mezőváros 1492. évi, házadásvétellel kapcsolatos oklevelét. Eszerint az elidegenítők „contra quoslibet legitime impeditores in pacifico et quieto dominio dicte medietatis domus propriis eorum expensis et laboribus tenerent conservarent et defenderent”. DF 252 619. Egy másik jellemző példa Liszkáról, 1484-ből: *in pacifico dominio dicte vinee contra quosvis legitimos impeditores, caudicos, et actores protegere tueri et conservare propriis suis laboribus et expensis – DF 264 539.*

122 DL 57 233., DL 8826., DL 7511., DL 43 036., DF 272 257., DF 215 139., DF 215 141., DL 70 338., DF 229 261., DF 263 925., DL 86 078., DL 23 541.

vai tanács által kiadott szőlőadásvétel kapcsán az eladó kinyilvánította, hogy egy évre szavatosságot vállal majd a szőlőre. 1515-ben egy másik tolcsvai szőlőadásvételben a szavatosság vállalásának időszakát egy évben és három napban határozták meg. A jelenség két további oklevélben is megfigyelhető volt: 1517-ben a szavatosságvállalás időszaka egy év, 1520-ban pedig újra egy év és három nap. A birtokot perrel megtámadó mind a négy esetben az ingatlan becsértékét volt köteles letenni.<sup>123</sup> A másik településünk, ahonnan hasonló példa fennmaradt, Tállya. Itt 1498-ban mondja ki az oklevél egy szőlőadásvétel kapcsán, hogy ha az új tulajdonost a következő egy év három napban a szőlő körül haladó „mezsgyeút” elpusztítása miatt megbírságnak, akkor a bíróságot az eladó tartozik majd kifizetni.<sup>124</sup> Tolcsván ez a jellegzetesség egyébként egyértelműen az „utólagos megpecsételéss” szokásával állt összefüggésben. Az okleveleket itt ugyanis csak az ügylet után egy évvel vagy egy év három nappal pecsételték meg, s ebben az időszakban léphettek fel az elővásárlási joggal rendelkezők az adásvétel ellen. A pecsételéss után ezek szerint már nem volt lehetőség a birtokért pert indítani.<sup>125</sup>

A térség több településén is megjelent az az – imént a szavatossággal összefüggésben említett – szokás, hogy amennyiben valaki pert akar indítani egy korábban eladott ingatlanért, akkor azt csak akkor tehette meg, ha a per kezdete előtt (*ante litis ingressum*) letette a birtok becsértékét vagy vételárát (*estimationem seu valorem/premium*). Először Miskolcon lehet kimutatni a jogintézmény használatát (1458), majd Szántón (1467), Liskán (1474), Újhelyen és Patakon (1477), Tállyán (1485), Tolcsván (1505), végül Hejcéen (1519).<sup>126</sup> Anélkül, hogy a további tucatnyi, hasonlóan rendelkező oklevelet egytől egyig felsorolnánk, talán elég lesz, ha csak néhány speciálisabb változatot említünk meg ezzel a jogszokással kapcsolatban. Ilyen volt például, hogy a becsérték mellett olykor további terheket is viselnie kellett a per indítójának. Az 1515. évi tolcsvai oklevél alapján a per indítójának a becsértékét és a vételárát is le kellett tennie.<sup>127</sup> Az 1515-ben kibocsátott hejcei oklevél szerint a szőlővel egyenértékű szőlő, valamint a vételár a fizetnivaló.<sup>128</sup> 1477-ben a pataki plébános előtt zajló szőlőperben a per felújítójának kellett a kérdéses ingatlan

123 DF 229 261.: „in pacifico dominio vinee prelibate usque anni cursum” tart a szavatosságvállalás időszaka; *revolutione unius anni et trium dierum propriis suis laboribus fatigis et expensis tueri protegere* – DF 217 486.; *usque anni cursum* – DF 229 539.; *in revolutione unius anni integri et trium dierum spatiis* – DF 229 629.

124 DF 269 688.; *Gulyás L. Sz.: A hegyaljai mezővárosok középkori kiadványai* i. m. (35. jz.) 217.

125 A jelenség részletesebb elemzése: *Gulyás L. Sz.: A hegyaljai mezővárosok középkori kiadványai* i. m. (35. jz.).

126 DL 15 297., DF 214 242., DF 269 671., DL 18 005., DL 18 006., DF 215 141., DF 229 261., DF 217 817.

127 Aki a vevőt „in dominio vinee molestare niteretur, extunc ante litis ingressum valorem pretium et condignam estimationem deponere debeat”. – DF 217 486.

128 *vineam aliam dicte vinee equivalentem et in super pretium seu valorem ipsius vinee predicte ante litis ingressum deponere et eidem Leonardo aut suis posteris dare et restituere teneatur seu debeat* – DF 217 817. Ehhez nagyban hasonló módon rendelkezik még a DL 31 964. jelzetű oklevelünk is (Liszka, 1479).



becsértékét letennie.<sup>129</sup> Ha ezt a rendelkezést valóban szigorúan be tudták tartatni a mezővárosok lakosságával, az már mindenképpen igen komoly elrettentő erő lehetett azokkal szemben, akik jogtalanul szándékoztak pereket indítani.

A másik, az előzővel szoros kapcsolatban álló jogelv a tehervállalás volt, amely a 15. századi Magyarországon már a nemesi világon túl, azaz városokban és mezővárosokban is használatban volt. A tehervállalás lényegében a szavatosságból fejlődött ki, mivel az bizonyos esetekben már nem volt képes eredeti küldetését, azaz az új birtokos birtokának megvédését teljesíteni a rokonokkal szemben. A szavatossággal ellentétben azonban a tehervállalás nem elsősorban a vevőt védte meg a birtokban, hanem a rokonokat kártalanította, amennyiben az eladás során sérült volna a birtokhoz fűződő, de korábban, az elidegenítés pillanatában nem ismert vagy figyelembe nem vett valamely joguk. A térség mezővárosaiban ez az 1450-es évektől jelent meg, igaz, nem túl széles körben. Egerben 1456-tól, Miskolcon 1461-től, Liskán 1483-tól, Szántón 1485-től, Tállyán 1486-tól lehet kimutatni a használatát.<sup>130</sup>

Az országos jogból a helyi ingatlanforgalmi jogszokásba is beépült, az ügylet tartósságát biztosító jogi elvek utolsó csoportját az úgynevezett „bűnös perlekedés” vagy „patvarkodás” (*calumpnia*, *calumnia*) bűnébe eséssel kapcsolatos záradékok képezték okleveleinkben. Az érintett ingatlanszerződések szövege alapján, amennyiben az ügyletet valaki utólag megtámadná, akkor azt *calumpnián*, azaz patvarkodáson fogják majd elmarasztalni. A 13. századtól kezdve országosan is elterjedt *calumpnia* intézménye lényegében a jogérvényesen lezárt per újbóli, indokolatlan felélesztését jelenti, ami egyébként a legsúlyosabb perbeli vétségek közé tartozott a középkori magyar joggyakorlatban.<sup>131</sup> Vizsgált régiókban a bűnös perlekedéssel kapcsolatos megjegyzések földrajzilag széles területen megjelentek. A leggyakoribb azonban mégis Újhelyen volt a használata, ahol összesen 28 ingatlanügyben esik róla említés, azaz nyugodtan kijelenthetjük, hogy itt valóban szervesen beépült a helyi *consuetudóba*. A *calumpnia* a városban már 1353-ban bizonyosan ismert volt, míg Beregszászon 1349-ben, Telkibányán 1428-ban, Miskolcon 1458-ban, Szatmáron 1462-ben, Patakon 1477-ben, Szikszón 1484-ben alkalmazták először.<sup>132</sup> A *calumpnia* bűnébe esettekre „örökös hallgatást” (*perpetuum silentium*) róttak ki, azaz többé már nem indíthattak jogi eljárást az ügyben. Erre a tényre a már megvalósult szankciók is egyértelműen utalnak.<sup>133</sup>

129 quod si temporum in successu hanc litis materiam suscitare aliquis extunc talis pares in estimationem predictae vinee convincatur eo facto – DL 18 006.

130 A szokás Magyarországon az 1340-es évektől terjedt el. A tehervállalásra általában ld. *Händel B.*: i. m. (75. jz.). Az említett példák a következők: Eger: DF 209 956., Miskolc: DL 15 547., Liska: DF 272 257., Szántó: DF 215 139., Tállya: DF 215 201.

131 *Hajnik I.*: i. m. (49. jz.) 437–441. Néhány példa az ezzel kapcsolatos terminológiára: *ratione temporis in successu contradicere volentibus penam calumpnie imponentes* – DL 6980. (Újhely, 1383); *resilientibus vero premissa novercam calumpnie imponimus testimonium presentium mediante* – DL 10 871. (Újhely, 1419); *contradicentes vero si qui in temporum successu fierent eo facto vitio calumnie convincantur vigore harum* – DL 14 898. (1454).

132 DL 4329., DL 76 950., DL 11 976., DL 15 297., DL 99 006., DL 18 006., DF 215 070.

133 A patvarkodással kapcsolatos záradékában Szatmár mezőváros 1462. évi oklevele is említi az örökös hallgatást: „ratione huiusmodi introductionis et traditionis ambabus partibus perpe-

## 6. Országos jog és szokásjog viszonya

A fentiekben láthattuk, hogy egy mezőváros szokásjoga, ingatlanforgalmi eljárási metódusa milyen komplex módon épült fel. A jobbágyi körben zajló ingatlanforgalmi ügyek során rendszeresen előbukkannak bizonyos, az országos jogban is szereplő jogelvek. A fent tárgyalt, elévüléssel kapcsolatos egy év körüli terminus, a szavatosság, a tehervállalás, valamint a bűnös perlekedés ismerete egyértelműen innen kerülhetett át a jobbágyság ingatlanforgalmi joghasználatába. Kérdéses viszont, hogy vajon milyen úton jutottak el ezek az intézmények a mezővárosok által is használt jogszokások közé.

A közvetítő csatornák közül az egyik minden bizonnyal a hiteleshelyi írásbeliség lehetett.<sup>134</sup> Már a 14. századtól kezdve megjelenik az a gyakorlat, hogy a hiteleshely előtt különféle ingatlanügyekben polgárok és jobbágyok is bevallást tesznek,<sup>135</sup> és így ingatlanügyeiket rögzítő hiteleshelyi kiadványok birtokába juthattak.

Ha röviden áttekintjük a hiteleshelyekkel és okleveleikkel kapcsolatos ismereteinket, akkor a hiteleshelyi és mezővárosi írásbeliség közötti kapcsolat teljesen egyértelműnek tűnik, a mezővárosi oklevelekre jellemző, bizonyos fentebb tárgyalt jogi elemek ugyanis már a 13. századtól kezdve kimutathatók a hiteleshelyi oklevéladásban és magában az ilyen kiadványokban olvasható, az ingatlan átruházása során alkalmazott gyakorlati tevékenységben is. A helyszínen megjelentek nagy létszáma az elidegenítéskor, határosokkal és szomszédokkal együtt,

---

tuum silentium imponimus sub pena calumpnie observare harum litterarum nostrarum testimonio mediante”. DL 99 006. Újhelyen 1437-ben a helyi tanács szintén örökös hallgatást parancsolt az alperesre egy szülő határjeleinek megsértése után kezdődött perben: „nunc autem eidem prelibato Gallo imponentes perpetuum silentium alioquin convincetur in facto potenciali”. DL 12 793. Patakon 1477-ben ugyanez a helyzet: „in scripta calumniis silentium imponentes”. DL 18 006.

134 Már Bónis György felhívta arra a figyelmet, hogy a hiteleshelyi notariusok jogi ismereteiket közvetlenül a velük munkakapcsolatban álló királyi kúriától kapták, s innen sugározták azt tovább. *Bónis György: A jogtudó értelmiség a Mohács előtti Magyarországon.* Akadémiai, Bp., 1971. 13–14. A hiteleshelyekkel foglalkozó tengernyi szakirodalomból ezúttal csak két újabb munkát kívánok megemlíteni, melyekben további bibliográfiai utalások is találhatóak. *Loca credibilia. Hiteleshelyek a középkori Magyarországon.* Szerk. Fedeles Tamás–Bilkei Irén. Fény Kft., Pécs, 2009. (Egyháztörténeti tanulmányok a pécsi egyházmegye történetéből 4.) 1.; *Solymosi László: A hiteleshelyek számának alakulása a 14–15. században.* In: *Tiszteletkőr. Történeti tanulmányok Draskóczy István egyetemi tanár 60. születésnapjára.* Szerk. Mikó Gábor–Péterfi Bence–Vadas András. ELTE Eötvös Kiadó, Bp., 2012. 545–559.

135 *Dreska Gábor: A pannonhalmi konvent hiteleshelyének kiadványai (1321–1500).* In: *Loca credibilia i. m. (134. jz.)* 37–38. A vizsgált országrészben is több hiteleshelyi kiadvány ismert, amelyben a környéken birtokló jobbágyok, polgárok és klerikusok, valamint különböző egyházi intézmények ingatlanügyei szerepelnek. A következő hiteleshelyek kiadványai mutathatók ki ilyen vonatkozásban: egri káptalan (DL 21 005.), jászói konvent (DL 21 781.), leleszi konvent (DL 68 141.), tokaji konvent (DL 18 970.).

és a megjelentek beleegyezés-nyilvánítása,<sup>136</sup> a szomszédi elővásárlási jog,<sup>137</sup> a „sürgető szükségre”, azaz a pénzszükére történő gyakori hivatkozás,<sup>138</sup> a vételár átvételének kinyilvánítása,<sup>139</sup> a különféle pertinentia- és donatio-formulák,<sup>140</sup> az élőszóval történő fassio,<sup>141</sup> az ügylet visszavonhatatlansága,<sup>142</sup> az eladó részéről kinyilvánított tehervállalás,<sup>143</sup> a szavatosság,<sup>144</sup> a becsérték per előtti letételének kötelezettsége,<sup>145</sup> ezzel kapcsolatban az „ante litis ingressum” formula alkalmazása,<sup>146</sup> végül pedig az elidegenítés során az ellentmondás és a tiltás megjelenése<sup>147</sup> egytől egyig a hiteleshelyi kiadványok alkotóelemeit is jelentik egyúttal.

A fenti párhuzamok mellett azt sem szabad azonban figyelmen kívül hagyni, hogy egyes esetekben a mezővárosi ingatlanszerződésekben is használnak chirographumot, ami szintén egyértelműen a hiteleshelyi gyakorlatból szűrődött át az oppidumokba. Igaz, ezek viszonylag későiek és így némileg anakronisztikus megerősítési eljárásról árulkodnak.<sup>148</sup>

136 DL 1868. (somogyi konvent, 1316); *Kóta Péter*: A vasvári káptalan korai oklevelei: egy formulagyűjtemény. *Levéltári Szemle* 37. (1987) 21.; *Kosztá László*: A pozsegei káptalan hiteleshelyi tevékenysége 1353-ig. A közhitelű oklevéladás kezdete. *Századok* 132. (1998) 18.; *Tóth Krisztina*: Az esztergomi Szent István keresztes konvent hiteleshelyi működése az Árpád-korban. *Századok* 142. (2008) 377–378.

137 DL 102 451. (zalai konvent, 1433).

138 *Dreska G.*: i. m. (135. jz.) 38.

139 DL 58 510. (nyitrai káptalan, 1342).

140 DL 1868. (somogyi konvent, 1316); DL 2389. (egri káptalan, 1326); DL 61 563. (pannonhalmi konvent, 1442); DL 107 018. (csornai konvent, 1474); DL 94 343. (vasvári káptalan, 1521); *Kosztá L.*: i. m. (136. jz.) 18; *Kőfalvi Tamás*: A pécsváradi konvent hiteleshelyi tevékenysége az Árpád-korban (1254–1301). In: *Tanulmányok a középkori magyar egyház történetéből*. Szerk. *Kosztá László*. Szegedi Középkorász Műhely, Szeged 1998. (Capitulum 1.) 141–142.

141 DL 1868. (somogyi konvent, 1316); DL 58 526. (nyitrai káptalan, 1349); DL 61 563. (pannonhalmi konvent, 1442).

142 DL 2389. (egri káptalan, 1326).

143 DL 107 018. (csornai konvent, 1474); *Dreska G.*: i. m. (135. jz.) 39–40.

144 DL 58 510. (nyitrai káptalan, 1342); DL 61 563. (pannonhalmi konvent, 1442); *Kosztá László*: i. m. (136. jz.) 19.; *Hunyadi Zsolt*: A székesfehérvári johannita konvent hiteleshelyi tevékenysége. In: *Tanulmányok a középkori magyar egyház i. m. (140. jz.) 53.*; *Kőfalvi T.*: i. m. (140. jz.) 142.; *Tóth K.*: i. m. (136. jz.) 381.

145 *Kóta P.*: i. m. (136. jz.) 22.; *Kurecskó Mihály*: A nyitrai káptalan hiteleshelyi tevékenysége az Árpád-kor végén. In: *Loca credibilia i. m. (134. jz.) 23.*

146 *Kóta P.*: i. m. (136. jz.) 22.

147 DL 102 375. (vasvári káptalan, 1385); DL 61 563. (pannonhalmi konvent, 1442); DL 102 451. (zalai konvent, 1433); DL 16 147. (jászói konvent, 1468); *Keglevich Kristóf*: A garamszentbenedeki apátság története az Árpád- és az Anjou-korban (1075–1403). *Toeff Bt.*, Szeged, 2012. (Capitulum 8.) 157.; *Tóth K.*: i. m. (136. jz.) 384.

148 *Solymosi László*: Chirographum. In: *Korai magyar történeti lexikon*. Főszerk. *Kristó Gyula*. Akadémiai, Bp., 1994. 137. és *Uő*: A hiteleshelyi pecséthasználát kezdetei. In: *Uő*: Írásbeliség és társadalom az Árpád-korban. Diplomatikai és pecsétteni tanulmányok. *Argumentum*, Bp., 2006. 44–70. A középkori Hegyalja területén a jelenség kétszer is felbukkan. DL 7084. (Újhely, 1384) és DF 215 141. (Tállya, 1485). Ld. még erre: *Gulyás L. Sz.*: A mezővárosi önkormányzat i. m. (14. jz.) 166.

Emellett a parasztság ingatlanügyei során számos esetben hiteleshelyeken kívül álló klerikusok: helyi papok és szerzetesek foglalták még írásba az ilyen témájú okleveleket, akik jogi műveltségük révén szintén ismerhették ezeket az országos jogban is benne foglalt és hiteleshelyek által is rendszeresen alkalmazott jogi alapelveket.<sup>149</sup> Az mindenesetre megfigyelhető, hogy egyes mezővárosokban a tanács oklevéladási tevékenységének kifejlődése előtt általában helyi klerikusok vettek részt az ingatlanforgalommal kapcsolatos írásbeliségben.<sup>150</sup> Azaz: mire a világi hivatali írásbeliség is megindult ezeken a településeken, addigra már minden bizonynyal több korábbi, mintaként felhasználható oklevélre tudtak az írnokok támaszkodni az újabb oklevelek megfogalmazása során.

Úgy vélem, a néhány említett adat alapján is érzékelhető a mezővárosi és hiteleshelyi oklevelezési gyakorlat, valamint joghasználat közötti szoros kapcsolat. Bizonyos az is, hogy az egyes jelentősebb hiteleshelyek területi hatókörén belül létező mezővárosok és falvak egyes jogesetekre alkalmazott, speciális terminológiája között is összefüggés lehet, azaz a jogi terminológia használatában a környékbeli hiteleshelyi gyakorlat által meghatározott regionális eltérések vannak, ennek vizsgálatára azonban jelen keretek között nincs lehetőség.

Felvethető emellett az országban nagyobb volumenben a 14. századtól tevékenykedő, de a hiteleshelyi konkurencia miatt valójában kevés szóhoz jutó közjegyzők által folytatott hivatali írásbeliség hatása is a térségben, bár ilyen szerepe elhanyagolhatóbbnak tűnik a hiteleshelyekénél.<sup>151</sup> Ennek a kisebb jelentőségnek az oka az volt, hogy Zsigmond korától kezdve a közjegyzők csak olyan ügyekben voltak illetékesek, amelyek egyházi bíróság alá tartoztak,<sup>152</sup> ebből következően a mezővárosi és falusi térben a működési területük meglehetősen behatárolt volt, gyakorlatilag a végrendeletekre, esetleg az egyházi résztvevővel zajló perekre korlátozódott a tevékenységük.<sup>153</sup> A közvetítést elősegítette, hogy a közjegyzők olykor

149 A régióban több, plébános és szerzetes által kibocsátott ingatlanszerződés és végrendelet, valamint ingatlanpert rögzítő oklevél is fennmaradt. Néhány példa: DL 4164. (Újhely, 1351); DF 254 347. (Gönc, 1414); DF 264 497. (Liszka, 1449); DL 18 006. (Patak, 1477); DL 21 080. (Újvár, 1496); DF 229 262. (Tolcsva, 1505); DL 22 250. (Keresztúr, 1511).

150 Jól látszik ez a helyzet például Újhely és Patak 14. századi okleveles anyagán. *Gulyás L. Sz.*: A mezővárosi önkormányzat i. m. (14. jz.) 132–137. Pápa mezőváros kapcsán Solymosi László figyelt fel hasonló jelenségre: *Solymosi László*: Adatok Pápa város középkori történetéhez. In: *Tanulmányok Pápa város történetéből II.* Szerk. Hermann István. Pápa Város Önkormányzata, Pápa, 1996. 40–41., 48–53.

151 A közjegyzők tevékenységére ld. *Érdíjhelyi Menyhért*: A közjegyzőség és hiteles helyek története Magyarországon. Pallas Ny., Bp., 1899; *Barta István*: Középkori közjegyzőségeink történetéhez. In: *Emlékkönyv Szentpétery Imre születése hatvanadik évfordulójának ünnepére.* Dunántúli Pécsi Egyetemi Könyvkiadó és Nyomda, Bp., 1938. 31–46; *Bónis György*: A sasadi tizedper közjegyzői a 15. század derekán. *Levélári Közlemények* 42. (1971) 103–113.; *Csukovits Enikő*: Közjegyzők a középkori Magyarországon. In: *700 éves a közjegyzőség Magyarországon.* Szerk. Rokolya Gábor. Magyar Országos Közjegyzői Kamara, Bp., 2008. (Közjegyzői füzetek – Studia Notarialia Hungarica 9.) 54–73.

152 *Barta I.*: i. m. (151. jz.) 45–46.; *Csukovits E.*: i. m. (151. jz.) 67–68.

153 Jól látszik ez a vizsgált területen keletkezett közjegyzői oklevelek alapján is. Ilyen forrásunk pl. DL 8797., DL 21 080., DL 23 823., DF 214 242.

amúgy is viszonylag szoros kapcsolatban álltak a jobbágyi világgal. A 15–16. században ugyanis azok, akik ilyen pályára kerültek, igen gyakran mezővárosi vagy városi származásúak voltak.<sup>154</sup>

A közjegyzői oklevelek belső jellemzőik tekintetében szintén párhuzamba állíthatók a mezővárosi ingatlanforgalmi témájú oklevelekkel. Ennek egyik leglátványosabb jele, hogy a közjegyzői kiadványok részletesen beszámolnak az oklevélben foglalt cselekmény pontos helyszínéről, megnevezve az épületet, sőt olykor pontosan meghatározzák annak valamely helyiségét is.<sup>155</sup> Nem szorul külön bizonyításra, hogy a korábban tárgyalt, mezővárosi oklevelekben szereplő, a helyszínre utaló épületmegnevezések egyértelműen ebből a gyakorlatból szűrődtek be az oppidumok hivatali írásbeliségébe.<sup>156</sup>

Emellett van egy olyan oklevelünk, amely mind külső, mind belső, azaz formai és tartalmi jellemzői alapján is egyértelműen a közjegyzői okleveleket utánozza. *Dyack* Gergely liszikai polgár 1474. évi szőlőadásvétele az oklevél belső felépítése és egyes szám első személyben történt megfogalmazása révén részben a végrendeletek, részben pedig a közjegyzői oklevelek formáját idézi. A leglátványosabb jellemző azonban, ami összeköti az oklevelet a közjegyzői oklevéladással, hogy az egy díszesen kivitelezett „In nomine Domini feliciter. Amen” fohással kezdődik, az oklevél bal szélén pedig leginkább a közjegyzői oklevelekre jellemző növényi ornamentikát mutató, csaknem az oklevél aljáig húzódó rajzos díszítés található.<sup>157</sup>

Az országos jogot reprezentáló hiteleshelyi és közjegyzői oklevéladás gyakorlata, valamint az oklevelekben szereplő jogintézmények tehát stabilan kimutathatók a mezővárosi hivatali írásbeliségben is, és ennek a gyakorlatnak a közvetítésére több lehetőség adódott a századok során. Ha a kérdést leegyszerűsítjük, kijelenthető, hogy ettől függetlenül is nyilvánvalóan gyakran találkozhatott a mezővárosi magisztrátus ezekkel a jogelemekkel, hiszen számos birtokper folyt a 14. századtól kezdve a bírói székük előtt, és ezek során az ügyben részt vevő felek gyakran mutattak be nekik különféle országos hatáskörrel rendelkező oklevéladó szervektől származó oklevelet (ügyvédvalló leveleket, adásvételi szerződéseket,

154 Kubinyi András korábban már több, a 15. században a fővárosban ügyvédkedő értelmiségiről kimutatta az alacsony, polgári, ill. jobbágyi származást. Van közöttük öbudai, szatmári, tordai, győri, liszikai, köleséri, boldogasszonyfalvi eredetű is. *Kubinyi András: Polgári értelmiség és hivatalnokrétege Budán és Pesten a Hunyadi- és Jagelló-korban. Levéltári Közlemények* 39. (1968) 222–224. Emellett a kanonoki stallumot szerző városi, mezővárosi és falusi értelmiség száma sem volt teljesen jelentéktelen, s ezek egy része bizonyíthatóan a közjegyzői karrier érintésével került a pozícióba. *Köblös József: Az egyházi középréteg Mátyás és a Jagellók korában. MTA Történettudományi Intézet, Bp., 1994. (Társadalom- és művelődéstörténeti tanulmányok 12.)* 27–30., 57–63.

155 *Barta I.*: i. m. (151. jz.) 43.

156 A mezővárosi vagy magán (polgári) kiadású ingatlanforgalmi oklevelek között előfordul a helyszín pontos említése Tállyán, Liszlán és Szobráncon is. A többi egyházi oklevéladóhoz köthető. Ld. erre a 60., 61. és 62. jegyzet hivatkozásait.

157 DF 214 648.; *Gulyás L. Sz.*: A mezővárosi önkormányzat i. m. (14. jz.) 150.

különféle perjogi tartalmú iratokat stb.), amelyek bizonyosan bővítették a mezővárosi literátus réteg jogi ismereteit.<sup>158</sup>

Emellett meg kell állapítanunk, hogy a városok joghasználatára is hatást gyakorolhatott a mezővárosi ingatlanforgalmi joghasználatra.<sup>159</sup> A városi polgárság a vizsgált térségben köztudottan számos ingatlannal rendelkezett,<sup>160</sup> amelyek ügyében a birtokosok sokszor mezővárosi oklevelet állítottak ki, és így a jogátvitel lehetősége ebből az irányból is adott volt. Jól láttatja ezt néhány környékbeli város oklevele is, amelyek egyértelmű párhuzamot mutatnak a mezővárosi ingatlanforgalmi ügyekkel és perekkel. Logikusnak tűnik, hogy a városok ezeket a jogelveket részben szintén a hiteleshelyek és közjegyzők révén ismerhették meg.<sup>161</sup>

Így Eperjesen a perek kapcsán megjelenik az okleveles és tanúbizonyítás, szakértőket alkalmaznak a különféle vizsgálatok lefolytatásában, a tanúk pedig esküt tesznek a vallomásuk során. Az oklevelekben az ingatlanok határainak megrajzolásakor részletesen felsorolják a szomszédokat. Zálogba adáskor a tartozást ki nem fizető személy egy év egy nap elteltével elveszti a zálog tárgyát. Fassio esetén hangsúlyozzák, hogy az elidegenítő kényszer nélkül, szabad akarattal válik meg javaitól, az adásvételnél tanúkat rendelnek ki, az ügyletet pedig áldomással pecsételik meg. Az elővásárlási jog szintén felbukkan. A végrendeletnél a mezővárosi gyakorlattal megegyező módon általában jelen vannak az esküdtek – a legtöbb esetben kettő.<sup>162</sup> 1475-ben szintén Eperjes város egy záloglevelében tehervállalásról, 1473-ban egy másik oklevelében a „sürgető szükségéről” mint elidegenítési indokról számol be.<sup>163</sup> Bártfán – már említett adatunk alapján – 1416-ban egy ház-eladásnál a felek az áldomást is megitták.<sup>164</sup> A szepességi szász városokban az egy év egy napos határidő szintén megjelenik a zálogszerződések kapcsán, a zálogba vevő ennyi ideig nem adhatta el az ingatlanzálogot.<sup>165</sup>

158 Ld. 49. jz.

159 A dolog logikáját, azaz a vertikális irányú, lefelé érvényesülő jogközvetítést az is bizonyíthatja, hogy a mezővárosok is egyértelmű kisugárzást gyakoroltak a környező falutelepülések jog- és terminológiahasználatára. *Gulyás László Szabolcs: Civitas vagy oppidum? Szempontok 15. századi mezővárosaink jogi terminológiájának vizsgálatához*. In: *Arcana tabularii. Tanulmányok Solymosi László tiszteletére*. I–II. Szerk. Bárány Attila–Dreska Gábor–Szovák Kornél. MTA–DE–ELTE BTK–PPKE, Bp.–Debrecen, 2014. I. 402–403.

160 Ebből a szempontból a legismertebb és legjobban dokumentált a bártfaiak hegyaljai szőlőbirtoklása. *Gecsényi Lajos: Bártfa város hegyaljai szőlőgazdálkodása 1485–1563. Agrártörténeti Szemle 8. (1966) 470–485. és Uő: Városi és polgári szőlőbirtokok és borkereskedelem a Hegyalján a 15–16. század fordulóján. Agrártörténeti Szemle 14. (1972) 340–352. A 15. század közepétől a Hegyalján 55 kollektív és egyéni városi szőlőbirtokos összesen 89 szőlőt birtokolt. Uo. 343.*

161 A hiteleshelyekkel való kapcsolatukra, ill. a közhitelesség terén velük megfigyelhető párhuzamokra ld. *Szende Katalin: A magyar városi írásbeliség kezdetei*. In: *Arcana tabularii* i. m. (159. jz.) I. 450–451.

162 *Iványi Béla: Vázlatok Eperjes szabad királyi város középkori jogéletéből. Századok 43. (1909) 227–229., 281–284., 286.*

163 DL 64 452., DL 57 764.

164 ZsO VI. 1320. sz.

165 *Blazovich László: A Szepesség joga és a szász tükör*. In: *Bártfától Pozsonyig* i. m. (60. jz.) 176.

De a dolog talán fordítva is működött, azaz egy oppidum is hatást gyakorolhatott egy civitas jogi viszonyaira. 1450-ben ugyanis a kassai tanács oklevelet adott ki, miszerint a Pálóciak (László, Simon és János) által a leleszi konvent oklevelében foglaltak szerint megvásárolt zempléni Szépbánya birtok kapcsán az eladó kassai polgár, *Knol* László fia János leánytestvéreitől a vevők azt kérték, hogy személyesen is járuljanak hozzá az adásvételhez. Mikor az érintett hölgyek, Anna és Barbara megjelentek a tanács előtt, a hozzájárulás meg is történt, a város pedig oklevelet állított ki róla.<sup>166</sup> Azaz a Pálóciak mint a térségben otthonosan mozgó birtokosok – tudatában lévén a környéken használt szokásjognak – biztosra akartak menni, és a gyakori eljárásnak számító, de korábban elmaradt nyilatkozatot is meg akarták szerezni a lehetséges elővásárlási joggal rendelkező rokonságtól. A rokonságnak az adásvételnél való jelenléte iránti igény így a kassaiak előtt is ismeretessé válhatott, az előkelő familia pedig szerepet játszott a jogszokás Kassa felé történő közvetítésében.

\*

Összefoglalásként megállapíthatjuk, hogy a fenti példák alapján is érzékelhető az, hogy a helyi jogszokások (*lex, ius, mos, consuetudo, ritus, libertas* stb.) formálódása nem pusztán belső fejlődés révén ment végbe, hanem ezek az országos jogból is különféle jellegzetességeket építettek magukba, azokat elegyítették, illetve módosították, majd a fejlődés eredményeképpen ezek később mint „helyi törvények” szilárdultak meg és kerültek be a közösségi tudatba – a kora újkortól pedig a helyi státútumokba – is. Az áldomás, a tanúskodás során alkalmazott gyakorlat, az ingatlan jogi státuszának pontos meghatározása vagy az ügyletbe való hozzájárulás kinyilvánítása például minden bizonnyal belső, a helyi közösségekben kiformalódott és alkalmazott eljárás volt, míg a különféle, szavatossággal és elővásárlással összefüggő, illetve a későbbi pereket akadályozó jogelvek az országban máshol is széles körben elterjedtek, egy részük bizonyosan az országos (nemesi) jog részét képezte eredendően.

A középkor végén, főként Patak közvetlen földrajzi környezetében az adásvétellel kapcsolatos jogszokások ugyan érezhetően egységesülni kezdtek, a *consuetudo* használata azonban még így sem volt mindig következetes, nem csupán területenként volt eltérő, hanem egyetlen mezővárosban is sokféleképpen jelenhetett meg az egyes időszakokban. Ez a fejlődés a jelenleginél sokkal jobban megismerhető lenne, ha az oklevélszövegek rendszeresen közölnék velünk, hogy mi is az, amit a helyi lakosok valóban mint saját szokásjogot értékelnek, ez azonban sajnos nem túl gyakori.

Néhány adatunk azért szerencsére így is fennmaradt ezzel kapcsolatosan. Olykor csak általánosságban utal az oklevél a helyi szokásjogra, mely szerint az ingatlan-

---

166 A testvérpár a tanács előtt „publice consenserunt et approbarunt omni sine contradictione”. DL 14 373.

forgalom felügyelete jog szerint a magisztrátus hatásköre alá tartozik.<sup>167</sup> Más esetekben konkrétan is megemlítik, hogy a mezőváros éppen melyik, a helyi *consuetudo* részét képező jogszokást alkalmazza. Így például 1349-ben Beregszászon a szőlőelidegenítés a város joga szerint áldomásivás mellett történt.<sup>168</sup> 1356-ban ugyanott egy szőlőrész eladása és a vételár átvétele a város szabadságának és jogának megfelelően ment végbe.<sup>169</sup> 1366-ban Patak mezőváros pénztartozás ki nem egyenlítése alkalmával úgy rendelkezik, hogy „a város régi joga vagy szabadsága szerint” a hitelezőt az adós ingatlanaiból kell kielégíteni.<sup>170</sup> Szatmáron 1462-ben szintén kifizetetlen adósság miatt az adós házáat a város szokása szerint felbecsülték és egy év egy nap használatra a hitelezőnek adták át.<sup>171</sup> Miskolcon 1469-ben a szavatosság számít a város régi szokásának.<sup>172</sup> Liszván 1475-ben a vételárnak a tanács és a tanúk előtti, áldomással kiegészített kifizetését mint helyi „dicséretes szokást” említik.<sup>173</sup> Tállyán 1485-ben szintén a pénz átadását és az áldomást tekintik ilyen helyi, nagy jelentőségű szokásnak.<sup>174</sup> Újhelyen 1509-ben egy ingatlanügy a város jogainak figyelembevételével ment végbe, míg az oklevelet a magisztrátus „régijogán kívül” pecsételte meg.<sup>175</sup> Tolcsván 1505-ben a szavatosságvállalás feltételei, 1510-ben a házak tartozékokkal történő eladása, 1517-ben az ingatlanügy ellentmondás nélküli lefolyása számít helyi szokásnak.<sup>176</sup>

A helyi jogszabályokra történő mind gyakoribb hivatkozás nem volt véletlen. A helyi szokásjognak a birtokforgalom terén megfigyelhető akadálytalan használata az egyik legfontosabb alkotóelemét jelentette a mezővárosok önállóságának. Ez az oklevéladással, pecséthasználattal és a mezővárosi bírói székkel kiegészülve a mezővárosi polgárság identitásának legfőbb formálójá, földesúrtól való viszonylagos függetlenségének kézzel fogható mértéke lehetett.

167 Szikszó mezőváros az ingatlanügyekhez többször is „*more et consuetudine nostre civitatis*” figyelembevételével járul hozzá. DL 9159. (1406), DL 70 768. (1408) és DL 9452. (1408). Újhely tanácsa 1504-ben „*more solito*” ad ki oklevelet egy szőlőügyletben. DL 67 367.

168 *secundum iura nostre civitatis victimam bibendo* – DL 76 950.

169 *secundum iura et libertatem civitatis* – DL 77 154.

170 *iuxta ritum seu libertatem nostre civitatis ab antico approbatam* – DF 219 563.

171 *secundum consuetudinem nostre civitatis* – DL 99 006.

172 *secundum consuetudinem nostre civitatis ab antiquo consuetis* – DL 83 780.

173 *quos laudabili consuetudine ipsis [...] solvit coram nobis [...] mercipotu benedicendo laudabili alia, apud nos consuetudine habita* – DF 269 671.

174 *iuxta morem et consuetudinem ac robur et vigorem loci eiusdem, prout inibi moris est* – DF 215 141.

175 *salvo tamen jure nostro declarato* – DL 21 935. A pecsételés, „*extra consuetudinem nostram antiquam*” történt. Itt nyilván a „*tempus sigillationis*” időpontján kívüli pecséthasználattal számított különlegességnek, azaz a pecsételési nap volt a helyi szokásjog integráns része.

176 *ante litis ingressum valorem seu existimationem [!] dicte domus deponere debeat sicque iure legitimeque procedat iuxta ritumque huius possessionis nostre* – DF 229 262.; *molestare vel in causam trahere niteretur seu conaretur, extunc ante litis processum seu ingressum estimationem vinee iamfate persolvat, tandem hic iure mediante procedat* – DF 229 261.; *cum omnibus suis utilitatibus et pertinentiis, agris scilicet cultis et incultis, pro ut mos est vendicionis domorum* – DF 229 381.; *de iure nulloque contradicente* – DF 229 539.



LÁSZLÓ SZABOLCS GULYÁS  
THE CUSTOMARY LAW OF REAL ESTATE TRADE  
IN MARKET TOWNS IN THE 14TH TO 16TH CENTURIES.  
THE CASE OF ZEMPLÉN COUNTY AND ITS REGION

The purchase, exchange, mortgage, alienation and bequest of real estate, as well as their offer to ecclesiastical institutions as pious donation was a general phenomenon in late medieval Hungarian market towns. Free disposition of various pieces of property – plots, houses, arable, mills, pasture, and before all vineyards – was an everyday and widely accepted occurrence. Supervision of real estate trade was a basic duty of the town council, a task it discharged on the basis of the town's own customary law. It was the same body which put such matters to writing, and, although the ensuing real estate contracts were meant to have a limited, local degree of authenticity, practice proves that their legal binding force was in fact acknowledged by extensive social groups, both local and outsider. The present study explores the content of this customary law and its practical application in the market towns of northeastern Hungary in the late middle ages.

Some of the legal institutions applied in such transactions were known throughout the country, and can thus be regarded as parts of national (noble) law. As examples can be cited the procedure employed at depositions, standing as guarantee, frivolous prosecution, or the taking into account of the right of pre-emption by kinsmen, but also demonstration by charters or witnesses in lawsuits.

Other legal customs, however, were either restricted to certain areas, or otherwise common nationwide, but limited to the peasantry. Such was, for instance, pledging by drinking toast, the previous lodging of the estimated value of a piece of property in case of litigation, or, in the region of the Hegyalja, the sealing of land transactions with a delay of a year and three days, a practice evidently introduced with a view to prevent problems connected to the right of pre-emption.

In forming this customary law the peasantry could rely on several legal sources. Part of the *consuetudo* no doubt filtered down to the local custom of the market towns from national law through the mediation of the literacy pursued by the so-called places of authentication (*loca credibilia*) and public notaries. Another such source may have been the legal practice of the free royal towns, which resembled parallel practice in the market towns in several points. Moreover, the dispositions of the letter of privilege granted to the town (if there existed one) were also respected. But there also existed procedures which had evidently emerged among the peasantry in the course of past centuries. By the late middle ages these different legal customs had frequently merged in distorted forms, and thus created the various customary laws which were proudly referred to in the charters of local communities (*ius, mos, libertas, consuetudo* etc.).

## CONTENTS

### STUDIES

Péter Erdő: The Canonization Process of Saint Elisabeth and Contemporary Canon Law	1
László Szabolcs Gulyás: The Customary Law of Real Estate Trade in Market Towns in the 14th to 16th Centuries. The Case of Zemplén County and its Region	23
Tamás Goreczky: Pan-Slavism in Russia in the 1880s in the Reports of István Burián, Austro-Hungarian Consul General in Moscow	63
Gusztáv D. Kecskés: The Swiss Reception of Hungarian Refugees in 1956	85

### WORKSHOP

David Papajik: Solving the Problem of Establishing the Cause of Death of Hungarian and Czech King Ladislav V	115
Ovidiu Ghitta: The Lessons of an Extraordinary Conscription. The Census Record of Şimon, Greek-Catholic Priest of Tomány, from 1773	127
József Pap: The Voters of Eger in the Middle of the 19th Century	149
Tibor Dömötörfi: German Ethnic and Racial Politics in Hungary during World War II	165

---

## E számunk szerzői

DÖMÖTÖRFI TIBOR PhD, tud. főmunkatárs (MTA BTK TTI) • ERDŐ PÉTER, az MTA rendes tagja, bíboros, prímás, esztergom-budapesti érsek • OVIDIU GHITTA PhD, egy. tanár (Babeş–Bolyai Tudományegyetem, Kolozsvár) • GORECZKY TAMÁS PhD, történész • GULYÁS LÁSZLÓ SZABOLCS PhD, főiskolai adjunktus (Nyíregyházi Egyetem) • KECSKÉS D. GUSZTÁV PhD, tud. főmunkatárs (MTA BTK TTI) • PAP JÓZSEF PhD, főiskolai tanár (Eszterházy Károly Főiskola) • DAVID PAPAJÍK PhD, egy. tanár (Palacký Egyetem, Olomouc)

MTA BTK TTI = Magyar Tudományos Akadémia Bölcsészettudományi Kutatóközpont  
Történettudományi Intézete

Folyóiratunk közlési szabályzata a [www.tti.btk.mta.hu](http://www.tti.btk.mta.hu) honlapon olvasható