

még pedig a 2222/1931-es rendelethez hasonlóan, a második és harmadik óra eső két részlet után a második, a harmadik óra eső egy részlet után a harmadik hónapban, mindenkor az illető hónapra járó bér részlettel egyidejűleg.

Nem jelöli meg a szabályrendelet határozottan, hogy a kamatfizetési kötelezettséget megalapító 300.— aranykorona alapbér alatt negyedévi vagy évi bért kell-e értenünk, minthogy azonban a szabályrendeletnek a részletfizetést tárgyaló fent ismertetett 1. §-a állandóan éves bérösszegű bérleményekről tesz említést, minthogy továbbá éves bérösszegű bérleteknél a bért nem negyedévi, hanem évi összegekben szokták megjelölni, mint-hogy végül alapbér alatt bérleti jogszabályaink és joggyakorlatunk értelmében az évi bér összegét s nem a negyedévi bért kell érteni, kétségtelen, hogy itt is 300.— aranykorona évi és nem negyedévi berről van szó.

Röviden összegezve az előadottakat, megállapíthatjuk, hogy részletfizetés esetében havi $1\frac{1}{2}\%$ kamatot tartoznak fizetni azon kötött forgalmú bérlemények bérlői, melyeknél az évi bérösszeg az 1400.— P. alapbérnek megfelelő összeget meghaladja, s havi $\frac{5}{12}\%$ -ot azon szabad rendelkezés alatt álló bérlemények bérlői, hol az alapbér a 300.— aranykorona évi bérösszeget meghaladja. Ezek is csak akkor, ha a részletfizetés kedvezményében már az 1932. évi február hó 2.-ika előtt fennállott jogszabályok értelmében is részesültek. Mindazon bérlők, kik a fenti megszorítás alá nem vonhatók, mentesek a kamatfizetési kötelezettség alól.

Dr. Jablonkay Géza.

Külön kielégítésre irányuló dologi igény. A kényszeregyezségi rendelet 78. §-a szerint semmis az adós és egyes hitelező között létrejött olyan megegyezés, amely egy hitelezőnek a többi rovására külön előnyt ígér vagy biztosít. Külön kielégítésre jogosult viszont többek között az a hitelező, kinek követelése jelzáloggal van biztosítva.

Kérdéses, hogy a két egymással ellentétben nem álló, sőt teljesen különmemű jogszabály között a teljesítés időpontjának eltolódása folytán beállott diszharmónia hogyan egyenlíthető ki.

Az irányadó perbeli tényállás szerint felperes kötelezi magát, hogy alperesekért meghatározott összeg erejéig kezességet vállal, mivel szemben alperesek felperes javára ingatlanukon jelzálogjogot engedélyeznek és az ezt konstituáló bekebelezési engedélyt felperesnek kiadják.

A telekkönyvi hatóság a jelzálogjog bekebelezését fogantositja, azonban az ezt elrendelő végzést alperesek megtámadják azon az alapon, hogy a bekebelezési engedély a Telekkönyvi Rendtartás által megszabott kellékeknek nem felel meg. A jogorvoslatnak helyt adó és a bekebelezés kitörlését elrendelő

végzés ellen felperes él jogorvoslattal és egyidejűleg keresetet indít alperesek ellen annak megállapítása iránt, hogy amennyiben a kitörlést elrendelő végzés jogerőre emelkednék, alperesek kötelesek lesznek bekebelezésre alkalmas okiratot részére kiadni.

Adósok részéről az egyetlen érdemleges perbeli védekezés az, hogy ellenük kényszeregyezségi eljárás van folyamatban úgy, hogy ha felperesnek bekebelezési engedélyt adnának, akkor felperes külön kielégítésre jogosított hitelezővé válna, ez viszont a rendelet 78. §-ába ütköző és így tilos és semmis.

A tényálláshoz tartozik még, hogy a bekebelezési engedély formahibája olyan jellegű, hogy annak alapján még előjegyzést sem lehet kapni, továbbá az, hogy a kényszeregyezségi eljárás adósok ellen a bekebelezési engedély kiadását, sőt a kereset beadását követően 6 hónapon túl indult meg.

A felvetődő kérdés tehát kettős: 1. Kiterjed-e a kényszeregyezség joghatálya olyan hitelezőre, akinek jelzálogi biztosítéka kizárólag valamely formahiba miatt nem valósulhatott meg?

2. Az utólagosan megindult kényszeregyezségi eljárás akadályozza-e a formahiba önkéntes vagy kényszerű (perbeli) konvencióját?

Az első kérdés tekintetében irányadó jogszabályok szerint külön kielégítés a hitelezőt valamely *dologi jog* alapján illeti meg¹⁾ Kétségtelen tehát, hogy ha a hitelező kötelmi jog alapján igényel külön kielégítési jogot — bizonyos kivételektől eltekintve²⁾ — nem illeti meg, viszont dologi joga alapján külön kielégítésre tarthat igényt.

Az bizonyos, hogy a tárgyalt esetet a két ellentétes pólus közé kell helyeznünk, csupán az lehet kétséges, hogy a pozitív vagy a negatív sarokhoz kerül-e közelebb. A tételes jog általánosságban kis lehetőséget nyújt arra, hogy az ugyanazon tárgyra vonatkozó megengedő és tiltó jogparancs közé „kevésbé megengedett” és „kevésbé tiltott” esetek lépjenek be. A magánjog koordinátarendszerében csak pozitív és negatív reális számok szerepelnek, irracionális és imaginárius egységek nem, azonban a tört számok nem zárhatók ki a reális számok sorából és jelen eset megítélésem szerint oda tartozik.

A hitelező jogállását elbírálandó tisztán és világosan megállapítható, hogy adós ellen nem a külön kielégítésre jogosultak

¹⁾ Csődtörvény 52. §. (alkalmazandó az 1410/1926. M. E. sz. rend. 55. §. 2. bek. folytán): „Azon hitelezők, akik valamely dologi jog alapján a közadós bizonyos vagyonából kielégítést igényelhetnek, követeléseiket a csődhitelezők megelőzésével érvényesíthetik. stb.”

²⁾ 1410/1926. rend. 54. és 55. §§. Cst. 60. §. 1—4. p. 2180/1927. M. E. rend. stb.

közül kizárt kötelmi igény alapján, hanem a zálogszerződésből eredő dologi igény alapján léphet fel, ami a kötelmi igénynél feltétlenül több, a dologi jognál, melyet a jogszabály megkövetel, feltétlenül kevesebb.

Grosschmid az átruházó szerződéseknél négy fokozatot lát a kötelmi jog megszületése és a dologi jog létrejötté, mint kezdeti és végpont között.³⁾ Ez a négy fokozat: I. „merő obligáció”, II. „átengedem ezennel”, III. „beléegyezem az átírásba”, IV. „telekkönyvi átvétel”. Megjegyzi ugyanő, hogy a zálogjogra vonatkozó konstitutív szolgáltatást tekintve, a II. fokozat kiesik, „mert az ingatlanzálog jelzálog és a „jel”-nek pedig telekkönyvön kívül nincsen létele.”⁴⁾

A tárgyalt ügylet mind a négy fokozaton átment, a dologi jog létrejöttét mégis az akadályozta meg, hogy a III. fokozatban eszközölt teljesítés hibás lévén, a IV. fokozat nem következett be, illetve annak szándékolt jogi hatása utóbb megsemmisült.⁵⁾

Kétségtelen, hogy a dologi jogi jogváltozás (recte: jogalapítás) bekövetkeztét a hiba kizárta. Nem kétséges azonban, hogy a bekebelezési engedély a jogalapításnak nem materiális, hanem csak formális feltétele.⁶⁾ Ha pedig valamely ügylet materialiter érvényes, annak szándékolt joghatásai — amennyiben a szerződés vagy törvény mást nem rendel — azonnal beállanak. A bekebelezési engedély formahibájának hatása tehát nem lehet más, minthogy az egyébként érvényes jogváltozás nem nyer telekkönyvi publicitást és így telekkönyvi jogszerzőkkel szemben (relative) hatálytalan, valamint a telekkönyv tisztán formalisztikus jogi struktúrájánál fogva a bejegyzés megtörténtéig csak latens jogalapításnak tekinthető. Ez a latens jogalapítás azonban inter partes fennálló és érvényes. A kényszeregyezségi rendelet 78. §-a pedig a hitelező és adós között a külön előnyök tekintetében létrejött megegyezést csak abban az esetben teszi semmissé, ha az az eljárás megindítását követően jön létre. Egyébként a rendelet 78. §-a az adós cselekvési és ügyletkötési

³⁾ Fejezetek kötelmi jogunk köréből I. 37. §. 6.

⁴⁾ Fejezetek kötelmi jogunk köréből I. 38. §. 2.

⁵⁾ Grosschmid idézett álláspontjával szemben ugyanis azt a nézőpontot kell elfoglalnom, hogy a II. fokozat jelzálogkonstituálás esetén is meglehet. Ha ugyanis azt mondom: jelzálogot engedélyezek (I. fokozat), ez kevesebb annál: jelzálogul átadom (II. fokozat). Tény, hogy a gyakorlatban a II. fokozatnak semmi értelme és jelentősége és az I. fokozattól legtöbbször el sem választható, de például jelen esetben, ahol a III. fokozat (formaliter) nem következett be, illetve hatása nem állott be, a hibás bekebelezési engedély átadását és annak joghatását csupán II. fokozatként lehet felfogni.

⁶⁾ Szladits, Dologi jog 130. old.: Bekebelezési engedély formális consensus.

szabadságát az eljárás megindítását megelőzően nem kívánta és nem is kívánhatta korlátozni.

Ilyen körülmények között arra a konkluzióra kell jutni, hogy a hitelezőnek az eljárás megindítását megelőzően inter partes érvényesen és joghatályosan létrejött zálogszerződés folytán külön kielégítési joga van akkor is, ha jelzálogjogát a bekebelezési engedély valamely hiányossága miatt nyilvánkönyvileg be nem jegyezték, miután a bekebelezési engedély csak formális kellék, a materiálisan érvényes szerződés joghatása pedig a felek között annak megkötésekor beállott. Arra pedig, hogy a dologi jogalapítás nem volt perfekt, csupán a telekkönyvileg érdekelt harmadik személyek hivatkozhatnak sikerrel,⁷⁾ más extraneusok (kényszeregyezségi hitelezők) nem.

A latens jelzálogjog kifejezése és fogalma közelebbi vizsgálatot követel meg. A merev jogszabály értelmében jelzálogot telekkönyvön kívül szerezni — magától értetődően — nem lehet. Ez a szabály azonban a tulajdonjogra is áll, mégis idevonatkozóan a tételes szabályozás engedett merevségéből annyiban, hogy amennyiben a telekkönyv tartalma a valóságos anyagi jogi helyzettől eltérést mutat, a jogosultnak dologi igénye van az exhibitív szolgáltatás kikényszerítésére és ezen esetek legnagyobb részében a bejegyzés csupán deklarativ hatályu.

Kétségtelen, hogy a jelzálogot engedélyező ügylet a dologi jogváltozást telekkönyvön kívül már létrehozta, de miután a jelzálogra vonatkozó bejegyzés constitutív, a telekkönyvi szolgáltatásig és illetve a bejegyzésig a jelzálogjog csak lappang-

A latens jelzálogjog joghatásai: inter partes dologi igény az exhibitív szolgáltatásra, annak késedelmségéből származó esetleges kártérítési (kötelmi) igény.

Joghatások harmadik személyekkel szemben: senki sem hivatkozhat arra, hogy a dologi jogváltozás nem jött létre,⁸⁾ egyedül a telekkönyvi érdekelték, akik javára természetesen fennáll a telekkönyv egész formalizmusa és az az elv, hogy a jogváltozást vagy jogalapítást a bejegyzés constituálja.

Mások azonban, akik jogukat nem a telekkönyvi publica fidesbe vetett hit alapján szerezték, nem hivatkozhatnak a latens jelzálogjog nemlétére és az érvényes szerződés teljesítését nem kifogásolhatják és meg sem akadályozhatják. Miután azonban a jelzálogjogot alapító ügyletnek — többek között — az a hatálya, hogy a jelzálogos hitelezőnek külön kielégítési jogot

⁷⁾ Pl. akkor, ha hitelező az elutasított bekebelezés rangsorát akarná utólag helyesen benyújtott bekebelezési engedély alapján megkapni, holott előjegyezve sem volt.

⁸⁾ Miután anyagi jogilag megtámadási jogunk nincs, így csak szerződés semmisségére hivatkozhatnának, ami pedig kétségtelenül nem áll meg.

biztosít, sem a kényszeregyezségi hitelezők,⁹⁾ sem érdekükben más (maga az adós) nem hivatkozhatnak arra, hogy a jelzálogjog az eljárás megindításakor még nem volt telekkönyvileg constituálva.

Ezzel természetesen a 2. kérdésre, hogy t. i. a hibás teljesítés az eljárás megindítása után konvaleálható-e is, válaszoltunk. Miután a jelzálogjogot engedélyező ügylet többek között azt a joghatást is magában foglalja, hogy a hitelező adós fizetésképtelensége esetén külön kielégítéssel birjon és miután a szerződés joghatása már az eljárás megindítását megelőzően bekövetkezett, nem lehet akadály annak, hogy adós a bekebelezésre alkalmas okiratot kiadja vagy a hibás okiratot kijavítsa, mert ezzel a kényszeregyezségi hitelezők jogállása és kielégítési alapja a megelőző helyzettel szemben semmilyen változást nem szenved és így a „par conditio creditorum” elve megsértve nincsen.

Jóllehet a latens jelzálogjog fenti konstrukciója veszedelmesen hasonlít a „relativ dologi jog” fából vaskarikájához, érzésem szerint mégis szükség van rá. A jogrend nem engedheti meg, hogy egy jogalapítás, melynek szigorúan megszabott formális kellékei vannak (bejegyzés) enélkül abszolút hatályosnak tekintessék.

Ezzel szemben az sem képzelhető el, hogy egy materiálisan érvényesen létrejött ügylet egyetlen formális kellékhány vagy hiányossága miatt semmilyen jogi hatást nem idézzen elő.

A hatályosság és hatálytalanság demarkációs vonalát pedig a telekkönyvön kell keresnünk, miután a telekkönyv az, amely a formalizmust szigorúan megkívánja és ennek a kívánalomnak érvényt is tud szerezni. A telekkönyvön kívül azonban már az anyagi és nem az alaki jognak kell érvényesülni a szerződés jogi hatásainak elbírálása szempontjából.

Dr. Fonyó György.

Per, végrehajtás és devizarendeletek. Az anyagot a következő jogforrások szabályozzák:

1. A 4500/1931. M. E. sz. rendelet 1. §-ának c) pontja szerint a Magyar Nemzeti Bank engedélye nélkül tilos pengő befizetése, jóváírása vagy átutalása külföldön lakó személy, vagy külföldi cég javára, kivéve külföldi értékre szóló értékpapírok lejárt kamatát vagy osztalékát. Ez a rendelkezés csak a — rendelet értelmében vett — külföldivel szemben állít fel tilalmat. Minthogy ez a rendelkezés csak *befizetésről*, tehát bankszerű aktus teljesítéséről és nem általában fizetésről beszél, vitás volt, hogy más, mint bank

⁹⁾ Amennyiben egyben nem telekkönyvi érdekelték is.