

POLGÁRI JOG

Van-e tulajdonosi (saját) jelzálogjog?

Irtai: Dr. Menyhárh Gyula.

A német polgári törvénykönyv szerkesztői a B. G. B.-ben intézményesített ú. n. Eigentünerhypothek körül támadt elméleti nehézségek elől úgy tértek ki, hogy ez intézmény elméleti konstrukciójának meghatározását, épp úgy ez intézménynek a jogelméletbe való beillesztését a tudományra bízták. Magát az intézményt abban a meztelenségében amiként az a gyakorlati életben jelentkezett, minden elméleti skrupulus nélkül azzal, hogy — „Erlischt die Forderung, so erwirbt der Eigentümer die Hypothek” — bevették a jogintézmények előkelő társaságába, ahol majd kifirtatják, hogy ki ija-fija.

A jelzálogjogról szóló 1927: XXXV. t.-cikkünk 9. §-ában hasonlóan jár el, de a meg nem fejtett elméleti probléma iránt több respékussal és tapintattal, röviden: nem olyan drasztikusan, mint a B. G. B. Az eredmény azonban egy: a szóhasználat szerint a jelzálogtulajdonos saját tulajdonán jelzálogjogot nyer.

Az élet az elméletek előtt jár; a mai türelmetlen törvényhozás pedig nem akar nagyon elszakadni az élettől s ezért az új jogintézmények legtöbbször az elmélet bábáskodása nélkül születnek meg. Ez történt a német polgári törvénykönyvben instituált tulajdonosi jelzálogjoggal s telekadóssággal és sok esztendőre rá a mi jelzálogtörvényünkbe is átvett eme jogintézményekkel.

Eddigi jogunkban is zavart okoztak a successio bizonyos esetei és érezte jogéletünk a jelzálogtulajdonost ért méltánytalanságok kiküszöbölésének szükségességét. A törvényhozó segítségére is megy az életnek, de nagyon is igaz és minden jogalkotásra áll az, amit Farkas Lajos mond a római jogalkotásra: „a régi jogalkotás új ügyleti formulákhoz felette óvatosan fordul, inkább az új állapotot szabja a régi forma után.”¹⁾

¹⁾ A római jog történelme 1904. 328. l.

Ami kézenfekvő, ahhoz hamarabb nyulunk és így született meg a hypotheca in re aliena mellett a hypotheca in re sua. Vagyis fából vaskarika, magyarul.

Акár a laikus, akár a jogász szótárából keressük ki a zálog szót, az csak azt a fogalmat jelenti, hogy a hitelező követelését biztosító idegen dolog. Ezen épült föl az évezredek doctrina a zálogjogról. A követelést nem biztosíthatja a hitelező dolga, hanem csak az adósé, vagy amit az adós helyett más ad. Ha saját dolgunkon fennáll saját zálogjogról beszélünk, akkor az életet akarjuk meghamisítani, erre pedig a jogász sem képes. Ugyan azt tesszük, mint mikor a gyermeket idegen szülők nevére anyakönyveztetik.

Ha erről mégis beszélünk, meg kell vizsgálnunk úgy a zálogjog fogalmát, mint pedig az új jogintézményt, mert vagy az új jogintézmény nem jelzálogjog, vagy ha az, akkor nem áll meg a zálogjog, respektíve a jelzálogjog fogalma.

I. A jelzálogjogról szóló törvényünk 1. §-ában a jelzálogjog-tartalmát adja, amely azonban egyenértékű a dogmatikai meghatározással. Többet a dogmatika sem tud mondani meghatározásában, csak másképpen mondja ugyanezt. A törvény ebben a rövid, szabatos formulában a pandecta jog és az ez alapon felépült Osztrák polgári törvénykönyv zálogjogi meghatározásán alapszik. Vagyis a jelzálogjog idegen dologbeli jog, accessorius jog és kikényszeríthető kielégítési jog, amiként ezt az elméleti doktrina rendületlenül tanítja.

Lássuk, hogy ez alkatelemek mennyiben található meg a sajátjelzálogjogban? Az eredmény abszolút negatív, csupán az obligatorius elemre utalásnál találunk érintkezési pontot, azonban ez is hamis.

Tárgyalásra sem szorul, hogy a sajátjelzálogjog nem idegendologbeli jog, de mégcsak — meg kell állapítanunk — nem is dologbeli jog, mert a dologra, a jelzalogra semminemű behatást nem gyakorol és nem kikényszeríthető jog, nincs meg az eladási jog benne. A kötelmi jogviszonyra való utalása pedig hamis. A causális nexus a követelés és a zálogjog között látszólag meg van, de ez olyan vékony látszat, hogy rögtön kitűnik, hogy nem ezt a követelést inkorporálja a zálogjog, vagyis a zálogjog causája nem ebben a követelésben van; ami a zálogjogban van az pedig nem követelés sem anyagjogilag, sem pedig perjogi nudításában. Szóval a követeléssel a zálogjog nincs accessorius viszonylatban, amiben pedig ebben a viszonylatban lenni látszik, az nem követelés. Ezt az általánosságban mozgó kijelentésünket magyarázza meg az alábbi fejtegetésünk.

Jelzálogtörvényünk 9. §-a szerint a hitelezőnek a nem személyes adós jelzálogtulajdonos által való kielégítése

esetében, a jelzálogtulajdonos, amennyiben mástól megtérítési igénye lehet, megszerzi a követelést és a járulékoság elvének megfelelőleg a zálogjogot is.

Hogy a fizető nem személyes adós jelzálogtulajdonos megszerzi a követelést ez ugyan természetes, hogy eddigi jogunkban nem így volt — vagyis, hogy a *confusio* elnyelte azt — helytelen volt. (De ez nem is állott ilyen ridegen fönn, mert ismeretes a kir. Curiának E. H.-ban felvett 445. sz. döntése, amely kimondotta, hogy ha a hitelező az elárverezett jelzálog vételárából kielégítést nyer, anélkül, hogy a tulajdonost személyes kötelezettség terhelné, akkor a tulajdonos az ellen, aki ezáltal a tartozástól mentesül, a hitelezőtől reá szállott követelést érvényesítheti.)

Tehát a jelzálogtulajdonos megszerzi a követelést és azt érvényesítheti a személyes adós vagy mások ellen. Eddig rendben van. A jelzálogjog is rá száll. Itt azonban már két kérdés türemlődik föl: *a)* Ugyanolyan tartalma és joghatása van-e ennek a jelzálogjognak mint a jelzálogjogoknak általában? *b)* az átruházott követelést inkorporálja és biztosítja-e ez a jelzálogjog, vagy nem és ha nem, mit biztosít?

Az első kérdésre adható feleletet nemleges. Ennek a jelzálogjognak (mely már tulajdonosi) nem az a tartalma és joghatása van, mint a jelzálogjognak általában, mert a jelzálogjogos tulajdonos a természetes jogelvek szerint nem bír kereseti joggal és végrehajtást sem vezethet a saját ingatlanára (Végrehajtási utasítás 5. §-a), követelésének kiegyenlítésére nincs kikényszerítési joga, nincs eladási joga. Követelésének kielégítését csak az esetben várhatja, ha a *mások* által kért végrehajtás következtében az ingatlant elárverezik, amikor is a *vételárból* a megfelelő ranghelyen kielégítést nyerhet. Jelzálogjogának tartalma és joghatása nem az tehát, ami a közönséges jelzálogjogénak, mert hiányzik a tartalomból a Jt. 1. §-ban írt, az ingatlant terhelő dologi kötelezettséget perjogilag meghatározó kikényszerítési jog, hogy kielégítést *kereshet*. Ezzel a zálogjoggal tehát nem jár követelési jog. *(a)* És ebben van meg a felelet a második kérdésre is, hogy ez a jelzálogjog nem az átruházott követelést biztosítja, hanem csak a tulajdonosnak a vételárra vonatkozó bizonyos igényét. A követelés és zálogjog teljesen elváltak, mert az árverési vételárból a jelzálogjog ranghelyén nyert kielégítéssel a személyes adós vagy kezestársa mit sem teljesített, a vételársorozás a követelést nem törleszti. *(b)*

Hogy ez így van, azt a következő ellenpróbák igazolják: Ha az árverési vételárból nyert kielégítéssel a személyes adós, vagy kezestárs elleni követelés kielégítést nyerne, ha ez a kielégítés őket liberálja, akkor ezek alaptalanul gaz-

dagodnának és pedig a jelzálogtulajdonos kárára; ha pedig ez a kielégítés a személyes adóst, vagy mást nem mentesít, *akkor nyilvánvalólag nem a személyes adós, vagy más el- leni követelést biztosított a tulajdonosi jelzálogjog.*

Ez pedig kétségtelenül úgy is van, a személyes adóst a kezest nem szabadítja föl a kötelezettség alól a jelzálogtulajdonosnak vételárból nyert részesedése. Ha pedig nem liberálja, de a jelzálogjog ezt a követelést inkorporálta és biztosította, akkor pedig a jelzálogtulajdonos kétszer kapná meg a követelését: egyszer a vételárból, másodszer pedig a személyes adós vagy kezestárs elleni kötelmi viszonyból, ahol őt kereshetőségi jog illeti.

Kétségtelen tehát, hogy a tulajdonosi jelzálogjog nem a jelzálogos hitelező által átruházott követelést inkorporálja, mert különben a vételár részlet ezt törlesztésé, tehát az ugyancsak átruházott jelzálogjog nem ennek a követelésnek járuléka; a jelzálogjog nem ennek a követelésnek kedvéért maradt fenn, tehát a kötelmi jogviszony nem causa a tulajdonosi jelzálogjognak.

Még tovább is elmehetünk, a logikai lánc távolabbi összefüggéseit is sikerrel vizsgálhatjuk meg. A jelzálogtulajdonos által ilyképen nyert jelzálogjogban foglalt követelés végrehajtás alá vonható és rája alzálogjogot szerezhető, ha komolyan vesszük a tulajdonosi jelzálogjogot. (Nézetünk szerint azonban alzálogjog nem szerezhető, de ennek is a kifejtése messzire vezetne.) A vételár felosztáson a jelzálogtulajdonosnak a vételárrészletre való jogát az alzálogjogot nyert hitelező gyakorolja, aki ha követelésének kiegyenlítését találja meg a vételárnak ebben a töredékében, nem fordulhat már a jelzálogtulajdonossal kötelmi jogviszonyban álló személyes adós, vagy kezestárs ellen, habár ezek kötelezettsége érintetlenül fennmaradt, mert követelése a kielégítéssel megszűnt. És ha csak részben nyert kielégítést alzálogjogilag biztosított követelése, csak a nem fedezett rész erejéig fordulhat ezek ellen, míg a különbözeti összegre visszahárulás folytán a jelzálogtulajdonos tarthat igényt. De míg a vételárrészlet elnyerése végett elegendő volt a jelzálogjoggal is bíró tulajdonos ellen fordulnia, addig a vételárrészletet meghaladó követelése kiegyenlítése végett már kénytelen a személyes adós és kezes ellen fordulni és csakis ezek ellen fordulhat. Mi következik ebből? Az, hogy itt két külön igény van, a jelzálogtulajdonos két különböző igénye. A vételárra való igényjogosultságának és személyes adós elleni követelésnek jogosítottja egyaránt a jelzálogtulajdonos, de amíg ez utóbbinak kötelezettje van, addig a vételárra vonatkozó igénynél nincs kötelezett. Vagyis a kötelelem alanyai közül az egyik hiányzik.

Itt tehát nincs kötelmi jogviszony sem, amely a zálogjog causájául szolgálhatna. Amíg tehát az egyik tisztán obligatio, a másik nem az. Nem lehet tehát a kettő azonos és így, amit a jelzálogjog biztosít, az nem az a követelés, amit a jelzálogos hitelező átruházott, s amit a jelzálogjog — az átruházás előtt — inkorporált. Valami másnak a kedvéért maradt fenn tehát a jelzálogjog tulajdonosi alakjában, valami más igényt testesít meg. Ez pedig nem más, mint a volt jelzálogos hitelezőnek az ingatlan elárverezése esetén a vételár felosztásánál a hitelezői rangsorban a vételárra megillető joga, a törvényben írt korlátozással. *Vagyis: a már gyakorolt, tartalmilag kimerített, célját betöltött zálogjogon kívül eső jog: a vételár felosztáson való elhelyezkedés rangsor joga.*

Az a jog tehát, amit a saját jelzálogjog megtestesít, a célját ért, a gyakorlás által kiélt zálogjogon kívül álló jog — tehát *nem zálogjog.*

Azért nem lehet tehát a tulajdonosi jelzálogjogban megtalálni a tételesített jelzálogjog tartalmi részeit és azért nem hordja magában a zálogjog doktrinális elemeit sem, mert mégcsak nem is szilánkjá a jelzálogjognak.

Lássuk, hogy nem változik-e a helyzet a confusio egyéb eseteiben. A confusio bármelyik megjelenési formáját vizsgáljuk is és pedig akár a jelzálog tulajdonosa szerzi meg szerződés, öröklés, bírói ítélet vagy más címen a jelzálogos követelést, akár pedig a jelzálogos hitelező válik bármelyik jogcímen olyan jelzálog tulajdonosává, melynek előző tulajdonosa nem volt személyes adósa a jelzálogos hitelezőnek, a helyzet nem változik. Az első eset azonos teljesen a már tárgyalt főesettel, vagyis amikor jelzálogtulajdonos megszerzi a követelést kielégítés útján. Ez esetben is föltétele a követelés és zálogjog megszerzésének, hogy megtérítési joga legyen mások ellen, mert ha nincs, akkor érvényesül a confusio szabálya s csupán a Jt. 18. §-ában írt rangsorrendelkezés jogát nyeri el. Míg ha van, akkor már — bármely jogcímen szerzi meg a követelést — ugyanolyan joghatály áll be, mint a tárgyalt fő-esetben, vagyis közvetlenül a vételárra nyert rangsorjogot.

Ha pedig a jelzálogos hitelező válik a nem személyes adós tulajdonát képezett ingatlan tulajdonosává, akkor ha a jelzálog volt tulajdonosát megtérítési jog illette mások ellen, úgy ennek a jognak mértékéig a megtérítéssel tartozók ellen a jelzálogos hitelező követelése a confusio dacára fennmarad és ő követelését ezek ellen érvényesítheti; a jelzálogos is fennmarad tulajdonosi jelzálogjog alakjában az ingatlan vételárára vonatkozó megszabott igénye. Hogy ez nem jelzálogjog és a benne levő igény nem követelés, hanem

a tulajdonjogból folyó jogosítvány, az éppen olyan szilárdul áll ezekre az esetekre is, mint a tárgyaltra.

De ebben az utóbbi esetben, vagyis mikor a jelzálogos hitelező szerzi meg a jelzálogtulajdont, válik szemléltetőbbé a tételünk, hogy t. i. a vételárra vonatkozó igény is független a jelzálogjogtól, mert a jelzálogos hitelező követelése a *confusio* következtében megszűnt, meg kell szűnnie a jelzálogjognak is, miután tartalmát és célját vesztette. Amit a törvény fentart az eredeti jelzálogos hitelező részére a jelzálog jog tartalmából, a követelésből, az az eredeti jelzálogtulajdonos megtérítési igénye (követelése) a személyes adós és kezestárs ellen. Ez fennmarad a volt jelzálogos hitelező részére mint a személyes adós, vagy más ellen érvényesíthető kötelmi jog, de ennek semmi köze — miként láttuk — a jelzálogjoghoz. Az ingatlannal kapcsolatban pedig az eredeti tulajdonost illetett, most már az új tulajdonost is megillető árverési vételárra vonatkozó tulajdonosi igényre vonatkozó rangsora a volt jelzálogjognak az, ami *megmarad*. Látni való, hogy mindkét esetben a rangsor az, amit elnyerhetni, mert a vételárra vonatkozó igény mindig a tulajdonosnál van.

Amíg abban az esetben, amikor a tulajdonos szerzi meg a követelést, a jelzálogjog rangsorát *kapja* meg a vételárra vonatkozó tulajdonosi igényre; addig abban az esetben mikor a jelzálogos hitelező szerzi meg a jelzálogtulajdont, az ő jelzálogjogából a rangsor *márad* fön­n a meglévő tulajdonosi igény részére.

II. Eddig inkább azt igyekeztünk kimutatni, hogy a tulajdonosi jelzálogjog a Jt.-nek a jelzálogjog tartalmi meghatározásába nem illik be, hogy ennél fogva a törvény szerint nem jelzálogjogról, hanem a jelzálogjogon kívül eső jogról van szó. Most a zálogjognak, illetve a jelzálogjognak doktrínai meghatározása alapján igyekszünk kimutatni, hogy nem lehet zálogjog. A két elmélet egybeeső szögei folytán természetesen ismétlésekbe is kell bocsátkoznunk, de lesznek új megvilágítási pontok is.

A zálogjog elméleti meghatározásának két sarkpontja van. Az egyik — így is kifejezhetjük — a kötelmi rész, a másik a dologi. Az első, hogy a zálogjognak priusza a hitelezőnek valaki elleni követelése és a kettő közötti járulékosági reláció; a másik pedig a jelzálogos hitelező dologi jogosultsága, amelynél fogva a jelzálog felett rendelkezhetik, azt eladhatja, pénzzé teszi.

Előző fejtegetésünk során kimutattuk, hogy ez a kötelmi jogviszonyra utaló rész nincs meg a tulajdonosi jelzálogjogban, mert ez nem a jelzálogos hitelező által átruházott követelést inkorporálja, abból benne semmi sincs

meg, mert az a jelzálogjogon kívül esik s csak a személyes adós vagy mások ellen él; aminek kedvéért pedig fennáll: az az árverési vételár. Ez pedig nem obligáció, ez tulajdonosi jogosítvány, amely zálogjog nélkül is megilleti a tulajdonost. A követelés és a jelzálogjog elszakadtak egymástól. A követelés külön kötelmi jogi élet sodrába került, a jelzálogjog pedig csak rangját tartotta meg, mert ami benne él, az elvitathatatlan tulajdonosi jogosítvány. Nincs tehát meg a járulékoság elve, amely a zálogjognak olyan jellegzetessége, hogy alóla kivétel nincs, mert ha csak egy is volna — miként Nizsalovszky mondja — megdülne az egész járulékoság. Pedig van egy követelés és van névszerint egy jelzálogjog, de nem egymásért, nem egymásra való vonatkozásban, amiért is a jelzálogjog (tulajdonosi) nem is jelzálogjog többé, miután a priusz elszakadt tőle, hogy esetleg más zálogjogot alapítson.

A jelzálogos hitelező dologi jogosultságának hiányát már magyarázni sem kell. Miután a jelzálogjogtulajdonos jelzálogjoga alapján keresetet nem indíthat, a jelzálogra végrehajtást nem vezethet, a jelzálogot el nem adhatja, így nincs kikényszerítési joga. Helyesen mondja Nizsalovszky,²⁾ hogy a végső stádiumban megillető jog mibenléte — mint a lényeget alkotó jogosítvány — választja el a zálogjogot az azonos célra szolgáló gazdasági eszközöktől. Vagyis, ahol nincs meg az eladási jog, ott nincs zálogjog. Eme megállapítás alapján mondja továbbá: „A római jogi fiducia éppen úgy nem zálogjog . . . és nem zálogjog a régi pignus sem, mely a hitelezőknek eladási jogot nem adott.”

A tulajdonosi jelzálogjog tehát, mert nem az ingatlanra vonatkozik, nem a jelzálogból igényelhet kielégítést: *nem dologi jog*; nem követelést biztosít és a vételárra vonatkozó igény nem követelést elégít ki, nem forog fenn járulékoság: *nincs causája*; nincs meg benne a kikényszeríthetőség és eladási jog, tehát: *nem zálogjog*.

III. Mi az tehát, ami a telekkönyvi betét C. lapján mégis mint jelzálogjog figurál, annak minden külső ismérével? Már rámutattunk erre, s most csupán határozottabban fogjuk megformulálni. A tulajdonosi jelzálogjogban megtestesített jog nem az átruházott követelés, mert a t. jelzálogjog rangsorában nyerendő vételár nem törleszti az átruházott követelést, viszont aminek kedvéért a jelzálogjog fennmaradt és aminek rangsorát nyújtja nem követelés, mert nincs lekötöztetve, nincs kihez a fizetés vagy tülés iránti parancs intéztessék, de jog sincs ilyen parancs kiadá-

²⁾ Értékjog és zálogjog c. tanulmányában. (M. Jogi Szemle 1928. V. szám. 163. oldal.)

sához. Ami fennmaradt a vételár felosztáson a vételárhoz való igény, az — amíg nézetünk szerint már a jelzálogjog tartalmi körén kívül álló processualis jog — *első sorban tulajdonosi igény*, amihez a jelezálogtulajdonosnak nem volt szüksége successióra. Amire szüksége volt, amit valójában elnyert a tulajdonos, az a jelzálogjog rangsora.

Felmerülhet azonban a kérdés, hogy miként ruházhat át a jelzálogos hitelező mégis olyan jogot, ami őt követeleése és megszűnt zálogjoga révén illette. Erre az a feleletünk, hogy ez a rangsor, új telekkönyvi rendszerünk mellett, nem a jelzálogos hitelezőé többé, hanem a tulajdonosé, amely amint a jelzálogos hitelező joga megszűnt, a fix prioritás elvének — ebben a vonatkozásban — telekkönyvi rendszerünkbe való bevezetése folytán, a tulajdonosra száll, miután a jelzálogjog ranghelyével ő rendelkezik. (Jt. 18. §. a). És miután magára a vételárra vonatkozó igény kiemelkedően tulajdonosi igény: így nyilvánvaló, hogy a jelzálogos hitelező *semmit sem ruház át* a jelzálogtulajdonosra, mert ez a jelzálogjog rangsorát a törvény más rendelkezése alapján nyeri el. Hogy ez a rangsor meghatározottan az árverési vételárra szorítkozik, ennek indoka tisztán jogpolitikai: a tulajdonost érhető méltánytalanság elhárítása.

Szladits³⁾ hozza föl, hogy a megüresedett jelzálogi ranghellyel való rendelkezés és a tulajdonosi jelzálogjog között alapvető összefüggés van, amire Sichermann Bernát⁴⁾ részletesen is rávilágít. Ennek az összefüggésnek meglátása helyes, csak hogy Sichermann délibábszerűen fordított képet lát. Ő a ranghely biztosításában legyengített, fogyatékos tulajdonosi jelzálogjogot lát, holott nézetünk és végső konklúzióink szerint maga a tulajdonosi jelzálogjog nem egyéb, mint ranghely biztosítás — *rangsorjog*.

A rangsorjog nem új jogintézmény. Régóta — mióta a jövőbeli követelés biztosítására alapított jelzálogjog és fel-függesztő feltételű jelzálogjogok intézményesítve vannak, azóta meg van, csak nem akarták elismerni, a jelzálogjog egységességét féltvén tőle. Ágoston Péter⁵⁾ mutatott rá először, hogy ott ahol nincs követelés (causa) nem lehet jelzálogjog, mert a zálogjog létezésének feltétele a követelés. Aki jövőbeli követelést akar biztosítani, tulajdonképpen csak a rangsorát akarja ennek a követelésnek biztosítani. Többet nem akar és több nincs is ebben a jelzálogjogban, mert hiszen e jelzálogjog azokat a jogokat, melyek a zálog-

³⁾ Dologi jog 1930.

⁴⁾ A tulajdonosi jelzálogjog és a telekadósságról szóló előadásában (Tébe könyvtár 47. sz.).

⁵⁾ L. A zálogjog alaptanai és Rangsor mint jog c. munkáit.

jogra jogosultat illetik, nem gyakorolhatja mindaddig, amíg követelése meg nem születik. Ez nem jelzálogjog tehát, hanem csupán rangsorjog, s mikor e helyett „a zálogjog kifejezéssel élnek, helytelenül fejezik ki e célszerű és használható intézmény fogalmát”.

Ugyan az történik, amit Farkas L. mond a római jogalkotásra: az új állapotot szabják a régi forma után.

Hiszen az ingatlant jelzálogjogszerűleg terheli a szolgálat, a bejegyzett haszonbérlet, bérlet stb., melyek a Vt. értelmében a jelzálogjog módjára nyernek kielégítést a vételárból, azért ezeket senki sem nevezi jelzálogjogoknak. Azért tehát, mert a tulajdonos az árverési vételárból jelzálogjogszerűleg nyer kielégítést, azért ez még nem jelzálogjog, mert a jelzálogjog semmiféle alkateleme benne fel nem fedezhető.

Mindezeknek a jogoknak úgy egymással, mind pedig a jelzálogjogokkal szemben meg van a rangsoruk, amelyek a főjognak épp úgy járulékaként jelentkeznek, mint a zálogjog a követelésnek.⁶⁾ Ez a mellékjog a rangsorjog. Miután pedig a rangsor egyedüli célja a jognak a vételárból való kielégítésre megfelelő helyet biztósítani, nevezhetjük-e rangsorjogokat *kielégítési rangsorjogoknak*.

Az árverési vételár felosztásánál a vételár maradványhoz a tulajdonosnak van joga, ez őt illeti. Tehát a kielégítési sorrendben utaló rangsorban a tulajdonos jelentkezik a vételár maradványhoz való tulajdonosi igényével. A vételárhoz való igény a tulajdonosnak virtuális joga, mely csupán a rangsorban megelőző terheknek enged. A tulajdonosi jelzálogjog által tehát a tulajdonos a vételárhoz őt megillető jogban csupán rangsor előnyt nyer közvetlenül a vételárra, amelyre ezáltal az eredeti jelzálogjog ranghelyén kap rangsorjogot, miután az nem jár a többi jogosult sérelmével és ezzel egy őt esetleg érhető méltánytalanság háríttatik el.

A tulajdonosi jelzálogjog tehát ezek szerint kielégítési rangsorjog; nézetünk szerint a törvényben tehát egyszerűen annak feljegyzése rendelendő el, hogy a megtérítési igény erejéig a megszűnt jelzálogjog ranghelyén a tulajdonost kielégítési rangsorjog illeti.

A saját jelzálogjognak a tulajdonosnak a jelzálog egy értékparcellájához való jogaként felfogása, miként ezt német jogászok és Sichermann is teszi,⁷⁾ a kérdést nem oldja meg, csak magyarázza, szemlélteti, mert az értékparcella

⁶⁾ L. szerzőnek Járulékoság kérdése a zálogjogtanban c. tanulmányát (M. Jogi Szemle 1930. VI. sz.)

⁷⁾ Idézett előadásában.

tétele nem jogelméleti konstrukciója egy intézménynek, csak gazdasági szemlélete.

Ez megoldásnak annál kevésbé volna helyes, mert amiként Nizsalovszky mondja,⁸⁾ maga a tulajdonképeni jelzálogjog az ingatlanra, mint egészre vonatkozik, vagyis az ingatlant maga egészében terheli és amikor az ingatlant több jelzálogjog terheli, akkor egyenlő erejű jogok összeütközése áll be és ha az ingatlant terhelő jelzálogjogok egyike megszűnik, akkor az egyenlő erejű jogok konkurrenciájából kiesik egy jog, nem pedig az ingatlan értékének egy bizonyos része szabadul föl a jelzálogjog alól".

Ez az értékparcella szemlélet továbbá azért sem helyes, mert a legszigorúbb locus elv mellett sem határozható meg egy értékparcella szabatosan az előnyös tételek rendszere mellett, ezek meghatározatlanságánál fogva és továbbá az esetleg megelőző jogok (nemcsak jelzálogjogok) tartalmának rugékonysága miatt.

IV. Az a megállapításunk, hogy a tulajdonosi jelzálogjog nem zálogjog a Jt. 9. §-ához fűződő bírói gyakorlatban fog, nézetünk szerint, igazán kijegecesedni. Amikor százféle eset a legkülönbözőbb oldalról keres majd kádenciát a 9. §. rendelkezéseiben, fog kibujni a törvény szóhasználatának avarja alól a rangsorjog szerény ibolyája. Amikor majd az élet reálításának napja rásüt, amikor majd fölvetődik a kérdés, hogy a t. jelzálogjogra alzálogjog följegyezhető-e, vagy a tulajdonosi jelzálogjog alapján lehet-e élni jus offerendivel, akkor fog eloszlani teljesen a saját jelzálogjog körül a homály.

Ezekre a kérdésekre mi mind „nem“-mel felelünk. Feleletünk indokai tulajdonképpen benne vannak már előző fejtegetéseinkben. Részletes kifejtésünk azonban egy külön cikk kereteit kívánják meg.

JOGALKOTÁS.

A transliermoratórium kiterjesztése. Az 1931. november 22-én hatálybalépett 6370—1931. M. E. szám alatt kibocsájtott rendelet némi pongyolassággal kifejezve a korporációknak külföldi pénzüzetekkel és bankszerű ügyletekkel üzletszerűen foglalkozó cégekkel szemben fennálló rövid és középlejártatú tartozásait rendezte akként, hogy a Külföldi Hitelek Országos Bizottságának hozzájárulásához, illetve engedélyéhez fűzte a bármint rendezést (teljesítés v. halasztás). Belföldi viszonylat-

⁸⁾ L. A zálogjog és telekterher néhány főkérdése c. tanulmányának 45. lapját.