

POLGÁRI JOG

A ranghellyel rendelkezés jogának végrehajtás alá vonása.

Irta: Dr. Kohner Arthur ügyvéd.

A jelzálogjogról szóló törvény (Jtv.) első fejezetének 3-ik része a jelzálog jog ranghelyének előzetes biztosításáról és a megszűnt jelzálogos követelés ranghelye feletti rendelkezésről szól. A gyakorlatban már sokszor felmerült kérdés, hogy az ilyenként előzetesen biztosított ranghelyet, vagy a Jtv. 19. §-a értelmében a törölt jelzálogjogi bejegyzés fenntartott ranghelyét a jelzálogtulajdonos hitelezői bíróilag lefoglalhatják-e, avagy sem? Az eddigi bírói gyakorlat (C. Pk. V. 3214/1933., Pk. V. 4568/1933. Jogi Hirlap VIII. évf. 822. szám; Bpesti Törvényszék 21. Pf. 772/1933. Jogesetek a perenkívüli eljárások köréből IV. évf. 250. sz.) a kérdést a végrehajtató hitelezőre kedvezőtlen értelemben dönti el.

A felvetett kérdés két részből áll. Éspedig: vajjon a ranghely végrehajtási úton *egyáltalában lefoglalható-e*, vagy sem, továbbá hogy igenlő esetben a *lefoglalás milyen módon történik*. Külön vizsgálendő tehát az *anyagi jogi* és külön az *eljárási jogi* rész.

Hogy valamilyen jog lefoglalható-e vagy sem, az kizárólag a Vtv. rendelkezései alapján döntendő el. E törvény szemszögéből általában lefoglalható mindaz, aminek vagyoni értéke van és átruházás tárgyát képezheti. Nem foglalható le az, amire a törvény kifejezett mentességet engedélyez. Nem foglalható le az olyan személyes jellegű jogosítvány, amely forgalom, vagy átruházás tárgyát nem képezi. Egyéb korlátozás a lefoglalhatóság kérdésében fenn nem áll, mert a Vtv. 43. §-a általában mindennemű ingóra és ingatlanra a végrehajtást megengedi. A jogok pedig szintén az ingók vagy ingatlanok körébe tartoznak minőségük szerint.

Ha azt vizsgáljuk, hogy a tulajdonos kérelmére a telekkönyvben előzetesen feljegyzett vagy a törléssel kapcsolatban fenntartott ranghely értéket képvisel-e és átruházható-e, úgy mindkét vonatkozásban igennel kell felelnünk. Értéket képvisel a ranghely feljegyzése vagy fenntartása, mert annak helyén, már bejegyezve levő jelzálogjogokkal szemben rangsorozati elsőbbséggel alapítható új jelzálogjog. Az átruházhatóság pedig a rangsorozat előzetes biztosításának esetére megállapítható a 23000/1929. I. M. sz. rendelet 7. és következő §-aiból. E szakaszok szerint — eltérően az 1859. évi igazságügyminiszteri rendeletben foglalt szabályozástól, a hitelező személye előzetesen

meg nem határozandó, úgy, hogy a telekkönyvi hatóság által kiadott és bejegyzési bizonyítvánnyal ellátott végzés egyszerű átadása útján a tulajdonos az előzetes fenntartott ranghelyet a megválasztandó hitelezőre bármikor átruházhatja. A törölt jelzálogjog rangsorozatának fenntartott joga pedig ugyancsak feltétlenül átruházható, amit különösen igazol a hivatkozott rendelet 33. §-a, amely szerint a már régebben bejegyzett későbbi jelzálogjog javára is átengedhető a törölt jelzálogjognak fenntartott ranghelye.

Ezek után megállapíthatjuk, hogy az anyagi jog szempontjából a ranghely jogának végrehajtás alá vonása semmiféle törvényes rendelkezésbe nem ütközik, a ranghely végrehajtás alóli mentességét semmiféle törvényes rendelkezéssel igazolni nem lehet, sőt a lefoglalás megtagadása a végrehajtató indokolatlan megkárosítását és a jelzálog tulajdonosának indokolatlan előnyét jelentené.

A fenti álláspontot foglalja el dr. Szladits Károly „Dologi Jog” című művében (1930. 312. lap), ahol fogalmilag a ranghely fenntartási jognak a lefoglalását nem tartja kizártnak. Szerinte „a hitelező lefoglaltathatná a végzés példányt (Jtv. 17. §. esetében), mely a tulajdonost a rendelkezésre jogosítja és felhatalmazást kérne a végrehajtást foganatosító bíróságtól a biztosított ranghellyel való rendelkezésre. Mégis ezidőszerint kizártnak kell tekintenünk a ranghellyel való illetén kényszerrendelkezést, minthogy *nincsenek meg azok az eljárási jogi szabályok*, amelyek útján a foglaltató hitelező ilyen rendelkezésre felhatalmazható lenne és hiányoznak a szükséges garanciák e felhatalmazás gyakorlásához.”

Határozottabban foglal a kérdésben álláspontot dr. Almási Antal „Dologi Jog”-ában (1932. II. kötet 132—134. lap), ahol anyagi jogi szempontból feltétlenül helytállónak tartja a ranghely feletti rendelkezési jog végrehajtási lefoglalhatóságát. Nem tartja elfogadhatónak, hogy a Jt. 17. és 18. §-aiban „a törvény anélkül, hogy erre akár egy szót is vesztegetne, új végrehajtás alóli mentességet létesített” volna. Nem tartja elfogadhatónak, hogy „a rangsorral való rendelkezés személyiségi jog, amelynek gyakorlásába egyféle hitelezőnek sincs beleszólása”. Konklúziója, hogy az anyagi jogi kérdés vitán kívül áll és „csak azzal kell majd megküzdenie a gyakorlatnak, vajjon *miként* vegye foglalat alá a rangsorozati végzést, vagy a rangsorfeljegyzést.”

Hasonló határozott állásfoglalást tartalmaz dr. Almási Antalnak a Jogtudományi Közlöny 1934. évi 46. számában „A jogszabályok ütközése a gyakorlatban” c. cikke is, ahol ép az eljárási és anyagi jogszabályok összeütközésének egyik klasszikus eseteként tárgyalja az előzetesen biztosított, vagy fenntartott ranghely lefoglalhatóságának kérdését.

Véleményünk az, hogy bár bizonyos analógiák segítségül vételével, de mégis alkalmasak a jelenleg érvényben levő eljárási jogszabályok arra, hogy az előzetesen biztosított, vagy a fenntartott ranghely a jelzálog tulajdonosának hitelezője részéről végrehajtás útján lefoglalható legyen. Etekintben nem tartjuk helyesnek dr. Almási Antal fent hivatkozott cikkének az eljárás

szempontjából történt azon megállapítását, hogy épen a Vtv. 124. §-a adná meg a megfelelő eljárási szabályt és szükségesnek tartjuk vizsgálat tárgyává tenni a helyes eljárási szabály megállapíthatása céljából az előzetesen biztosított és a fenntartott ranghelynek némely eltérő vonatkozásait. Nézetünk szerint az eljárási mód helyes megállapításán múlik a kérdés eldöntése az anyagi jogi vonatkozásban is, mert a bírói gyakorlatból kitűnően, amire dr. Almási Antal hivatkozott cikkében reámutat, döntő jelentősége volt az eljárási rész tisztázatlanságának.

A Jtv. életbelépése előtt az 1859. évi igazságügyminiszteri rendelet értelmében a ranghely előzetes feljegyzésénél kitüntendő volt a hitelező személye, akinek javára a ranghely megadatott. Ennélfogva az ily előzetesen feljegyzett ranghely lefoglalása úgy történhetett, hogy a ranghelyfeljegyzésben megnevezett hitelezővel szemben támasztható mindennemű igényt követelés módjára foglaltak le és a ranghellyel rendelkező hitelező letiltó rendelvényt kapott. Ha tehát a folyósítandó hitelnek még hátralékos összege volt, vagy az még nem is folyósítottatott, úgy az abból a végrehajtást szenvedőt megillető követelésre a végrehajtható zálogjogot szerzett. Ha pedig a ranghelyet nyert és személyesen megnevezett hitelező még szolgáltatásra kötelezve nem volt, vagy vele ügylet még nem is létesült, úgy természetesen a ranghely feljegyzéssel kapcsolatos mindennemű jog bírói lefoglalása után a jelzálog tulajdonosának kezeihez folyósítást nem eszközölhetett.

A Jtv. és a 23.000/1929. sz. rendelet azt a lényeges változtatást eszközölte a régebbi jogállapottal szemben, hogy a ranghely előzetes biztosítása ezentúl személytelenül történik. A telekkönyvi hatóságnak a rangsor előzetes feljegyzését kimondó végzést csak egy példányban szabad kiállítania és ez az egyetlen példány csatolandó a feljegyzéssel előzetesen biztosított ranghelyen teljesítendő bejegyzésre irányuló kérelemhez. Az eredeti példány, amely mással nem pótolható, reprezentálja tehát magát az előzetesen biztosított rangsorozat igénybevételéhez való jogot. Ennek következtében az a hitelező, aki a jelzálogjogot alapító okirat és a végzés birtokában van, teljes biztonságot élvez tekintetben, hogy jelzálogjogát a szóbanforgó és előzetesen biztosított rangsorban fogja bármikor, a végzésben kitüntetett határidő lejártáig bejegyeztethetni. Ebből a közhiteli szempontokból rendkívül fontos körülményből folyik már most az, hogy az előzetesen biztosított ranghely végrehajtási lefoglalásának csak az az egyetlen módja lehetséges, amelynek során *maga a végzés* kerül végrehajtási foglalás alá.

Az 1925. évi XV. t.-c. 6. §-val jogrendszerünkbe behozott, a törölt jelzálogjog ranghelyének fenntartására vonatkozó jogszabályok átvételén a Jt.-be, vizsgálat tárgyává teendő, hogy az ilyként fenntartott ranghely lefoglalására milyen eljárási szabályok nyerjenek alkalmazást. Fontos tekintetben a 23000/1929. sz. rendelet 36. §-ának ama rendelkezése, amely szerint a ranghelyfenntartás feljegyzéséről szóló végzésre *nem* állanak a ranghely előzetes biztosítására irányuló feljegyzést rendelő végzés példányszámának korlátozására és a telekkönyvi hatóság-

hoz visszaszolgáltatására vonatkozó rendelkezések. Tehát a törölt jelzálogjog ranghelyének fenntartása esetén a jelzálog tulajdonosának rendelkezése nincsen egy értékpapírszerű végzés produkálásához kötve, hanem a rendelkezés a Tlk. rdts. idevonatkozó szabályainak figyelembevételével történik. Ezért nem lehet akadálya véleményünk szerint annak, hogy a Vtv. 79. §-ában foglalt rendelkezések a fenntartott ranghely (nem azonban az előzetesen biztosított ranghely) végrehajtási lefoglalására megfelelően alkalmaztassanak. A kiküldött által felvett jegyzőkönyv alapján a telekkönyvi hatóság a végrehajtási jog feljegyzését a fenntartott ranghely feletti rendelkezésnél elrendelheti. A feljegyzésnek telekkönyvi akadálya sincs, mert sem a Tlk. rdts. 104. §-a, sem a 23.000/1929. sz. rendelet 38. §-a nem sorolja fel taxative, hogy milyen jogosítványok jegyezhetők fel telekkönyvileg. Ellenkezőleg az a generális szabály, hogy telekkönyvi feljegyzés tárgya minden lehet, aminek jogi jelentősége van a kérdéses ingatlan tekintetében és ami a telekkönyvvel kapcsolatos publica fides szempontjából fontossággal bír.

A fentiekkel szemben az előzetesen biztosított (Jt. 17. §.) ranghely végrehajtási lefoglalása másképpen mint magának a vonatkozó végzésnek lefoglalásával véleményünk szerint végbenem mehet. A szóbanforgó végzés bemutatóra szóló és átadással átruházható értékpapír jellegű irat, amelynek lefoglalására a Vtv. 80. §-ának rendelkezései alkalmazhatók.

Ezek szerint distingválunk a között, hogy a Jt. 17. §-a alapján *előzetesen* biztosított, avagy a Jt. 19. §-a értelmében jelzálogjog törlésével kapcsolatban *fenntartott* ranghely feletti rendelkezési jog lefoglalásáról van szó. Előbbi esetben a közhiteli szempontok egy értékpapírszerű irat lefoglalását teszik szükségessé és a telekkönyvben való feljegyzés célt nem érhet el; — utóbbi esetben pedig a végrehajtási jognak a telekkönyvben való feljegyzése mutatkozik indokoltnak. A ranghely előzetes feljegyzése esetén a végrehajtási jog telekkönyvi feljegyzésének azért nem lehet helye, mert az a hitelező, aki a jelzálogot alapító okirat és a végzés birtokában a végzésben kitett határidőig vár a bejegyzés foganatosításával, a fennálló törvényes rendelkezések értelmében jogaiban semmiképpen sem korlátozható. Ezért a végrehajtási eljárást az értékpapír jellegű és egyszerű átadással átruházható telekkönyvi végzés valóságos lefoglalására kell szorítanunk. Ezzel szemben a törölt jelzálogjog fenntartott ranghelyének átengedése csak a telekkönyv útján eszközölhető és így a közbenjött és telekkönyvileg feljegyezett végrehajtási jog magát az átruházó rendelkezést akadályozza meg.

Kérdés azonban mindezek után, hogy a végrehajtás sikeres *foganatosításának* akár az egyik, akár a másik esetben *mi a jelentősége?* Vajjon a végrehajtató hitelező most már a ranghelyet saját maga, vagy esetleg bíróilag kirendelt ügygondnok útján igénybeveheti-e és követelését az ezen ranghelyen ilyképp folyósítandó összegből megkaphatja-e, avagy sem? A Vtv. 124. §-a szerinti eljárás véleményünk szerint azért nem alkalmazható, mert mindaz, amit az ügygondnoknak a ranghely értékesítésé-

vel kapcsolatban tennie kellene, messze meghaladja az e §-ban a követelés „behajtására” adott meghatalmazást körét. De ettől eltekintve, a ranghely virtuális joga még nem azonos a követelés valóságos jogával és ahhoz, hogy a virtuális jogból valóságos legyen, az adósnak bizonyos ügyleti cselekményeket kell végeznie (kölcsönszerződés megkötése, aláírás, bekebelezés engedélyezése stb.), amelyekre a végrehajtási eljárás szabályai értelmében az adós nem kényszeríthető. Emellett teljesen gyakorlatiatlannak mutatkozik minden olyan törekvés, amely azt célozza, hogy a végrehajtás alatt álló ingatlanra, tehát nyilván nem fizető adósnak, habár kellő biztonságot nyújtó rangsorozatban is, kölcsön szereztessék. Lehetne ugyan arról szó, hogy a kölcsönt a lefoglalt rangsorozatban maga a végrehajtató hitelező nyújtja és ily módon végrehajtható követelkezés előnyös rangsorozatú jelzálogos kölcsönköveteléssé alakuljon át. De az ilyen kölcsönnyújtáshoz is elengedhetetlen az adósnak szerződési nyilatkozata, ami — ismételjük — ki nem kényszeríthető és aminek megadásához a kirendelt ügygondnoknak joga sincs.

Mindazonáltal a rangsorozat végrehajtási lefoglalásának van jelentősége és az a végrehajtató hitelező javára előnnyel jár. Ez az előny nézetünk szerint abban jelentkezik, hogy amennyiben akár az előzetesen biztosított, akár a fenntartott ranghely lefoglaltatott, úgy az *többé a hátrább álló hitelezők sérelmére* (tehát a végrehajtató hitelező sérelmére sem) *fel nem használható*. A ranghely előzetes biztosítása esetén a lefoglalás azt jelenti, hogy a végzésben kitett határidő letelte után a telekkönyvi hatóság az előzetesen biztosított ranghely feljegyzését törölni fogja. A törölt jelzálogjog ranghelyének fenntartása esetén pedig a végrehajtás azzal a hatállyal jár, hogy a Jt. 19. §-ában megjelölt egy év időtartama alatt a végrehajtási jog telekkönyvi feljegyzése folytán a jelzálog tulajdonosa a ranghellyel nem rendelkezhet.

Ez a negativum véleményünk szerint épen elég eredmény a végrehajtató hitelező részére, aki kedvezőbb helyzetbe fog a végrehajtás foganatosítása révén jutni, mintha az előzetesen biztosított, vagy a fenntartott ranghely az ő és a többi hitelező kárára a jelzálog tulajdonosa által kihasználható lenne. Viszont túlzott és indokolatlan előnyt jelentene az előzetesen biztosított, vagy a fenntartott ranghely kihasználása a későbbi rangsorozatú telekkönyvi hitelezőkkel szemben, eltekintve attól, hogy tényleg nincsen olyan eljárási szabály, amely a fenti negatív eredményt meghaladóan a végrehajtató hitelezőnek lehetővé tenné az előzetesen biztosított, avagy fenntartott ranghelynek pozitív irányú kihasználását.