

Elidegenítési és terhelési tilalom.

Irta: *Dr. Komin Ferenc.*

A tulajdonos jogkörének legmesszebbmenő korlátozásáról van szó, amikor a tulajdonos a tulajdonának tárgyát képező dolog állagára vonatkozólag rendelkezést nem tehet: a dolog állagára vonatkozólag zálogjogot nem engedélyezhet, a dolgot el nem idegenítheti.

Az ilyen korlátozás meghatározott személy érdekében áll fenn és a jogvédelem érdek követeli meg, hogy az ilyen tilalom alatt álló dolog tulajdonát harmadik személyek meg ne szerezhessék, sem pedig arra zálogjogot ne szerezhessenek. Az elidegenítési és terhelési tilalomnak az ingatlanjogban van nagy jelentősége, mert maradandó vagyoni érték megőrzését biztosítja, telekkönyvi feljegyzés útján arról mindenki tudomást szerezhet (publicitás), annak minden harmadik személlyel szemben, tehát abszolút hatálya van.

Az ilyen feljegyzés elvileg a telekkönyvet lezárja, mert míg törlőve nincsen, az ingatlan átírása, más tulajdonos nevére, illetőleg az ingatlan állagának zálogjogi megterhelése a telekkönyvben nem foganatosítható. Tulajdonjogot csak az szerezhethet, akinek érdekében a tilalom feljegyzése eszközöltetett, mert a tilalom célja éppen e tulajdonszerzés biztosítása, illetőleg e tulajdonszerzés esetleges meghusztálásának előre való kizárása. Jelzálogjogot harmadik személy pedig csak az ő hozzájárulásával szerezhethet az ingatlan állagára, mert ez esetben őt sérelem nem éri. Jogunk szerint ilyen feljegyzésnek csak akkor van helye, ha a tulajdon átruházásával egyidejűleg a szerződő felek az elidegenítési és terhelési tilalmat kikötötték és a kikötésnek célja az ingatlan állagára vonatkozó jogilag elismert igény biztosítása.

Az *ajándékozó* durva hálátlanság címén a megajándékozottól az ajándék tárgyát visszakövetelheti. Ennek az igénynek az érvényesítése eredményre nem vezethetne, ha a megajándékozott az ingatlant elidegeníthetné vagy megterhelhetné. Az új tulajdonos ellen az ajándékozó jogát nem tudja érvényesíteni. Az ajándékozóra nézve nem közömbös az sem, hogy az ingatlant súlyosan megterhelve kapja vissza, arról nem is szólva, hogy az ingatlan megterhelése könnyen annak kényszerelidegenítéséhez vezet.

Indokolt tehát ez esetben úgy az elidegenítési, mint a terhelési tilalomnak tkvi feljegyzése, mely biztosítja az ajándékozó ajándékozásból eredő igényének érvényesítését. Az általános magánjog szerint az elidegenítési és terhelési tilalom a telekkönyvben feljegyezhető mindakkor, mikor a tulajdonjog visszaszállása vagy átszállása feltételtől vagy időhatártól függően a tulajdonátruházással egyidejűleg ki lett kötve. Más szóval ezek a dologi váromány esetei, melyeknek tkvi feljegyzése mellett az elidegenítési és terhelési tilalom kitüntetése a 74. T.Ü.H. alapján kifejlődött gyakorlat értelmében nem szükséges, mert az magából a bejegyzés természetéből következik.

Abszolút elidegenítési és terhelési tilalom alatt állnak a róm. és gör. kath. egyház ingatlanai. A hitbizományok és ingatlan jogunk-

nak azok mintájára szabályozott újabb intézményei (az 1920: XXXVI. t.-c. alapján juttatott telkek) nem tartoznak az általános magánjogba, hanem *ius specialet* alkotnak. Velük e helyen bővebben nem foglalkozunk. A csőd hatását, hogy a vagyonbukott rendelkezései a csődötmegeggel szemben viszonylag hatálytalanok és a bírói zárlat hatását, melynek feljegyzése a magánjogi forgalom számára a telekkönyvet a feljegyzés tartamára lezárja, szintén nem tárgyaljuk. Csak a jogügyleti kikötésekre kívánjuk kiterjeszteni vizsgálatunkat, hogy eredményül megállapíthassuk, hogy helye van-e biztosításukra az elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzésének, *illetőleg természetükből folyólag magukban foglalják-e ezeket a tilalmakat?*

Az elidegenítési és terhelési tilalmat úgy a gyakorlatban, mint az irodalomban *együttes fogalomként* kezelik. Kérdés azonban, hogy ez helyes-e. Az elidegenítési tilalom magában foglalja a terhelési tilalmat is. Az ingatlan állagának megterhelése, végrehajtás során az ingatlan elárverezését, tehát kényszer elidegenítését eredményezi.

A terhelési tilalom az ingatlan állagának megterhelését tiltja. A tilalom feljegyzése nem akadályozza a hasznélvezet megterhelésének, illetőleg az arra vezetendő végrehajtásnak. A terhelési tilalom azonban nem gátolja okvetlenül az ingatlan elidegenítését.¹⁾

Ingatlan tulajdonosa meghatározott személy részére elővásárlási jogot engedhet, illetőleg az ingatlan eladásával egyidejűleg mint eladó kikötheti magának a visszavásárlási jogot. Az elővásárlási jog azt jelenti, hogy ha az ingatlan tulajdonosa ingatlanát értékesíteni óhajtja, az eladási áron első sorban az gyakorolhatja a vételt, akié az elővásárlási jog. A visszavásárlási jogot az eladó pedig azért köti ki, hogy ingatlanát meghatározott áron, meghatározott idő multán vagy bármikor visszaválthassa. E kikötések kötelmi jogi helyzetet létesítenek, a telekkönyvben bejegyezhetők, a bejegyzés által a passzív oldalon, az ingatlantulajdonos terhére kötött jogi helyzet áll elő.²⁾

A tkvi publicitás folytán az elővásárlásra jogosult sérelmével harmadik személy nem szerezheti meg az ingatlant. Ő úgy az előző, mint az új tulajdonos ellen fordulhat, az elővásárlási jognak tkvi be-

¹⁾ Ha kielégítési alapot az ingatlan állaga nem nyújthat, helyes, tilalom útján eleve megakadályozni az ingatlan állagának jelzálogi megterhelését. Ezáltal a terhelési tilalom megakadályozza azt, hogy a hitelezők az ingatlan elárverezése útján hajtsák be követeléseiket, más szóval az ingatlan kényszerelidegenítését. Ennyiben a terhelési tilalom egyúttal elidegenítési tilalom is. Nem lehet azonban ebből egy általános elidegenítési tilalomra következtetést vonni; a terhelési tilalommal nem jár együtt az elidegenítés oly formájának tilalma, mely az ingatlan állagára igényjogosultra nézve nem jelent sérelmet, az ő jogainak érvényesítését nem hiusítja meg.

²⁾ „A telekkönyvben bejegyzett elővásárlási jogot a jogosult az ingatlanra utóbb jogot szerző harmadik személyek ellen is érvényesítheti.” (Mtj. 518. §. 2. bek.)

„A telekkönyvben bejegyzett visszavásárlási és vételi jogot a jogosult az ingatlanra utóbb jogot szerző harmadik személyek ellen is érvényesítheti.” (Mtj. 517. §. 2. bek.)

jegyzése ezt lehetővé teszi. Ha a vétellel való megkínálás dacára elővételi jogát nem gyakorolja, az ingatlan tulajdonost cserél, de az elővásárlási jog bejegyzését a tkvi hatóság töröltetni a jogosult engedélye nélkül nem fogja. Az elővásárlási jog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzésének helye nincs, s az elővásárlási jog természetében ilyen tilalom benn nem foglaltatik.

Elővásárlásról csak akkor lehet szó, ha az ingatlan vétel tárgyát képezheti. Ha az ingatlan tulajdonosa az elidegenítés gondolatával nem foglalkozik, az elővásárlási jog gyakorlására sor nem kerül. Ha csak az elővásárlásra jogosult ajánlata jöhetne tekintetbe, ez érteken alul igyekeznék az ingatlant megkaparintani és az értékesítésre ráutalt ingatlantulajdonossal szemben ez sikerülni is fog neki. Az elővásárlási jog nem ezt jelenti. Ellenkezőleg, ha a tulajdonos ingatlanát elidegeníteni készül, a kialakított vételárban való átvételre van az elővásárlásra jogosultnak elsőbbsége más vevővel szemben.

Terhelési tilalomról sem lehet szó, mert a vevőre nézve az ingatlan tehermentessége vagy zálogjogi terhei nem jelentik a vétel megíúsítását, hanem csak a vételár alakulására és megfizetésének módjára lehetnek kihatással.

Az elővásárlási jog önmagában véve nem jelent még igényt az ingatlan állagára és nem vonja maga után a tulajdonos rendelkezésének korlátozását. Csak egy kötelezettséget jelent számára, hogy esetleges értékesítés alkalmával a vételt az elővásárlásra jogosultnak felkínálja.³⁾

A visszavásárlásra jogosultnak joga gyakorlásához érdeke megkívánhatja, hogy a tulajdonos ingatlanát meg ne terhelje, hanem ha ő tehermentes ingatlant adott el, azt ugyancsak tehermentesen válthassa vissza és e jogának gyakorlását az ingatlan kényszereladása ne hiúsíthassa meg. Ha a terhelési tilalom feljegyzése ilyen megfontolás alapján megengedhető, bár a visszavásárlási jog természetéből önma-

³⁾ Eredményünk ellentétben áll a Kúria gyakorlatával.

Az elővételi jog a tulajdonjognak az a korlátozása, amely szerint, ha a tulajdonos a dologt eladni akarná, úgy a dolog megvételével az elővételre jogosultat megkínálni tartozik; — ez a jog ingatlanok tekintetében telekkönyvi bekebelezés által harmadik személyekkel szemben is joghatályos és a 74. sz. döntvény indokolásában a m. kir. Kúria az elővételi jogot is oly személyes jognak tekintti, amely a telekkönyvi bekebelezés által abszolút hatályúvá válik.

Mint hogy pedig az elővételi jog azt a jogot biztosítja, hogy az erre jogosult a dolog eladása esetén a dologra vonatkozó leghatalmasabb jogot, a tulajdonjogot megszerezhesse, ez a jog kétségtelenül a dolog állagára, ingatlanra vonatkozó esetben pedig az ingatlan állagára vonatkozó igény; mint hogy továbbá a Polgári Határozatok Tárába 30. sz. alatt felvett 74. sz. kir. kúriai döntvény szerint az elidegenítési és terhelési tilalom az ingatlan állagára vonatkozó igény biztosítására hatályosan kiköthető: kétségtelen, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom az elővételi jog biztosítására is joghatályosan kiköthető és telekkönyvileg is feljegyezhető. (Kúria Pk. V. 1934/1933. Medzihradszky III. 144—145.)

gától nem adódik, az elidegenítési tilalom feljegyzését viszont meg kell tagadni.

A visszavásárlási jog tkvi bejegyzése azt eredményezi, hogy a közvetlen jogviszonyban álló ingatlantulajdonoson túlmenőleg kiterjed e kötöttség hatálya az ingatlan minden további megszerzőjére mindaddig, míg a vonatkozó bejegyzést a tkvben nem törlik. A visszavásárlási jog bejegyzése folytán e jog az ingatlan mindenkori tulajdonosa ellen gyakorolható. Főlöskéges emelelt az elidegenítési tilalom feljegyzése, mert a visszavásárlási jog érvényesítése biztosítva van. Főlöskéges a tulajdonos rendelkezési jogát korlátozni, mikor ennek gyakorlása az ellenérdekelte jogát nem sérti.⁴⁾

Gyakorlatilag nagyon fontos az utóöröklés esete. Az utóörökösnek kétségtelenül igénye van a hagyatéki ingatlan állagára és ez az igénye a hagyatékek átírásával egyidejűleg tkvi feljegyzéssel biztosítást nyer. A tkvi feljegyzés az utóöröklésre jogosult érdekében történik és azt a célt szolgálja, hogy az utóörökös az utóöröklés megnyiltakor azt az ingatlan-állagot vehesse tulajdonába, amelyet annakidején az örökhagyótól az előörökös örökölt. Az utóörökösnek tehát dologi várománya van, a jogrend a várományosi jogérdeket védi, mikor tiltja a várománnyal terhelt ingatlan állagának a megterhelését. (T. R. 49. §. 2. bek.) A terhelési tilalom bennerejlik az utóörökléssel terhelt tulajdonjog jogi természetében. A tulajdonos joga azonban csak annyiban korlátozható, amennyiben erre az utóörökös jogvéde érdekében szükség van. De az előörökös is tulajdonos és az utóöröklési jog korláta csak azt jelenti, hogy tulajdonjoga ideiglenes, ill. feltételes. Az utóöröklés feljegyzése nem lehet akadály a elidegenítésnek, az ideiglenes tulajdonjog átruházható, ha ez az utóörökös jogát nem sérti.

Az utóörökös nem az előörökös örököse, hanem az első örökhagyóé, csakhogy számára az örökség nem az örökhagyó halálakor, hanem egy későbbi időpontban nyílik meg. Az utóörökösödés beálltának időpontjáig, az előörököst kell tulajdonosnak tekinteni, más tulajdonos nincsen, a nevezett utóörökös esetleg még nem létező személy. Ha az utóörökös előbb elhalálozik, még mielőtt az utóöröklés időpontja beállt volna, a korlátozás, mely az előörökös tulajdonjogát terheli, megszűnik, de nem állítható, hogy ezáltal a némtulajdonosból tulajdonos lett, hanem időbelileg korlátozott tulajdonjoga vált korlátlaná.

Átruházható-e harmadik személyre az ideiglenes tulajdonjog? „Nemo plus iuris ad alium transfere potest, quam ipse habet.” A származékos jogszerzés szabálya nem zárja ki, hogy valaki azt a kevesebb jogot, ami őt megilleti, harmadik személyre átruházza. Az örökös az örökhagyó halála pillanatában az ingatlan tulajdonjogát ipso iure megszerezte. Ha az örökhagyó azonban utóörököst is rendelt, tulajdonjoga csak időleges tulajdon és rendelkezéseinek hatása fel-

⁴⁾ Ellenkező a budapesti törvényszék gyakorlata. Lásd legújában Bp. Törvényszék 21. Pf. 4278/933., Medzihradsky IV. 3. f. 110. l.

tétlenül csak a megszabott időhatárig érvényesülhet. Ezek szerint az előörökös eladhatná a hagyatéki ingatlant, de *a vevő kénytelen volna azzal a veszéllyel számolni*, hogy mikor az utóörökösödés időpontja beáll, az ő tulajdonjoga ipso iure feloldódik és a tulajdonjog az utóörökösre átszáll, aki a bekebelezési engedély kiadására őt perrel sikerrel kényszerítheti. Szladits professzor tanítása szerint „*az elidegenítés tilalma a dologi várománytól abban különbözik*, hogy míg amaz csak az eddigi tulajdoni állapotot rögzíti meg, addig a váromány — a tulajdont másra viszi át”. (Dologi Jog, 59. l.)

Igaz, hogy magánjogunk szabálya, hogy az előörökös az örökség állagát fenntartani és az utóörökösre átszármasztatni tartozik. Ez a szabály nem jelent azonban pozitív szolgáltatási kötelezettséget. Az esetek legnagyobb számában az előörökös már nem él, mikor az utóörökös az ingatlant birtokába veszi, mert épp az előörökös halála képezi az utóörökösödés feltételét. Ha pedig időbelileg van meghatározva az utóörökösödés, előfordulhat, hogy az előörökös előbb hal meg és az örökösei lesznek birtokban, míg az utóörökösödés időpontja beáll.

A szabálynak helyes értelmezése azt a kötelezettséget jelenti, hogy az előörökös nem folytathat rablógazdálkodást, hanem a bonus paterfamilias gondosságával köteles eljárni, a kellő karbantartásra megfelelő gondot fordítani tartozik, azaz az utóörökös jogát és érdekét tisztelni tartozik. Ez a szabály nem az örökösödési jognak egy külön szabálya, hanem az időbelileg korlátolt tulajdon jogi természetéből önként adódik.

Összhangban áll ezzel az a másik jogszabály, hogy az előörökös és az utóörökös jogviszonyát a haszonélvező és a tulajdonos jogviszonyának szabályai szerint kell megítélni (Mtj. 2152.). Már a fentebb elmondottak során rámutattunk arra, hogy az előörökös nem haszonélvező, hanem tulajdonos és az utóörökösödés meghiúsulása folytán tulajdonjogának a korlátozása is megszűnik. *Gazdaságilag a helyzet azonban úgy alakul*, mint a haszonélvező és a tulajdonos között és a gazdasági helyzet jogi konzekvenciáit természetesen le kell vonni. Így különösen mikor a beruházások, illetőleg az okozott károk megtérítésének kötelezettségét kell elbírálni.

Mindezeknél a szempontoknál *lényegtelen azonban, hogy ki az személy szerint, aki birtokban van*, még az előörökös vagy már egy harmadik személy, akire ő időleges tulajdonjogát átruházta.

Az előadottak arra a következtetésre engednek jutni, hogy az utóörökösödési jogban magában elidegenítési tilalom benn nem foglaltatik. Az a gyakorlat, mely az utóöröklési joggal terhelt ingatlan elidegenítését tiltja, a 74. T.Ü.H.-n alapszik. Nézzük meg tehát, hogy a T. Ü. H. illetőleg annak az indokolása igazolja-e tényleg e gyakorlatot?

Szabatósan megformulázott kérdésre keresett a Kúria feleletet és szabatósan megformulázott válaszban meghozta a kívánt határozatot.

A kérdés így hangzott: *foganatosítható-e végrehajtás oly ingat-*

lan állagára, melynek tulajdonosára nézve elidegenítési vagy terhelési tilalom van feljegyezve?

A kérdés nagyon helyesen, vagylagosan van feltéve, mert amint már kimutattuk a kétféle tilalom nem azonos és közöttük különböztetni kell.

A határozat értelmében: „az ingatlan állagára a zálogjog bejegyzése sem végrehajtás útján, sem ezenkívül és pedig a tilalom kitörlésének, illetőleg megszüntének időpontjától kezdődő joghatállyal sem rendelhető el. A haszonélvezetre azonban a zálogjog bejegyzésének mind végrehajtás útján, mind ezen kívül helye van.”

Tehát amennyiben elidegenítési és terhelési tilalom van feljegyezve, vagy ez a bejegyzés tárgyának jogi természetében bennfoglalatik, jelzálogjog bejegyzése az ingatlan állagára el nem rendelhető. E tekintetben a terhelési és elidegenítési tilalom között különbség nincs, mert bármelyikük külön-külön is elégséges a kívánt jogi eredmény biztosítására.

Az ingatlan elidegenítésére vonatkozólag konkluzió azonban nem vonható, mert a feltett kérdés és a nyert határozat határán ez kívül esik.

Az indokolás egyik bekezdése azonban azt mondja, hogy ily tilalom (s nem tesz különbséget a terhelési és elidegenítési tilalom között) bizonyos ügyleteknek természetes folyománya.⁵⁾ Ilyen „esetekben az elidegenítési és terhelési tilalom kikötése, mint a rendelkezés jogi természetében rejlő, teljesen felesleges is, minthogy az elidegenítést nem annyira a tilalom, mint inkább harmadik személynek a lekötött dologra vonatkozó igénye gátolja.”

Az előadottakban megállapítottuk, hogy különböztetni kell a kétféle tilalom között és ha a jogosult személy igényeinek az érvényesítése nem kívánja az elidegenítési tilalmat, fölösleges, hogy mint latens tilalom, mely a jogügyletnek természetéből folyik, a tulajdonos rendelkezési jogát korlátozza.

⁵⁾ Az utóöröklési jognak a megfogalmazása azonban igen gyakran kétséget hagy fenn aziránt, hogy ez elidegenítési és terhelési tilalmat jelent-e. A telekkönyvi feljegyzések közül idézzük a következő példákat:

a) B. 42. — „azután feljegyeztetik, hogy a B. 40—41. alatti tulajdonosok illetőségéből a H. J.-től még születendő gyermekeket a velük egyenlő arányú tulajdonjog illeti meg, —

b) B. 12. „Továbbá a fent ártirt ingatlanrészre s a fentnevezett örökösök javára és pedig Györgynek kiskorúságában, valamennyinek pedig *végrendelkezés és leszármazók hátrahagyása nélkül* leendő elhalálózása esetén az örökös társakat egymás közt egyenlő arányban megillető utóöröklési jog feljegyeztetik.

Az első esetben határozatlan, hogy az utóöröklési jog, mely maga is jövőbeli és bizonytalan, az ingatlan milyen hányadára vonatkozik és nem lehet ennél fogva az egész ingatlant forgalmon kívül helyezni. Az utóbbi esetben az utóöröklésnek előfeltételül van rendelve, hogy a tulajdonos tulajdonosi jogainak gyakorlásával az utóöröklést egyáltalában ne hiúsítsa meg.

Figyelmen kívül hagyva most azt, hogy a T.Ü.H. keretébe a kérdés vizsgálata, hogy utóöröklést joggal terhelt tulajdon esetében az ingatlan elidegenítése helyt foghat-e és tkvileg átírható-e, szigorúan véve nem tartozik, az eredmény: miszerint az ideiglenes tulajdon, mint ilyen átruházható, *a határozat szövegével, sem annak indokolásával ellentétben nem áll.* Természetesen csak a dologi várományos feljegyzett jogának sérelme nélkül. Ezt pedig épp a tkvi feljegyzés biztosítja, mert a várományos, akinek az igénye gátolhatná az ingatlan elidegenítését, *mindenki ellen érvényesítheti jogát, aki a váromány feljegyzése után szerzett tkvi jogokat.*

Birói gyakorlat és irodalom, mondhatnám, következetesen hirdeti, hogy az utóöröklési jog magában foglalja az elidegenítés tilalmát. Az elmondottak alapján mindesetre indokolt azonban, ha feltezzük a kérdést, hogy joggal hivatkozhatik-e ez a gyakorlat és ez a tanítás a 74. T.Ü.H.-ra. Minthogy az utóörökösnak az ingatlan állagára vonatkozó igénye figyelembevételével állapítható csak meg, hogy van-e az elidegenítésnek akadálya, a *Kúria a tilalom merevségéből annyi engedményt tett*, hogy elismerte, hogy az előörökösnek jogában áll az utóöröklés bekövetkezte előtt is a hagyatékot — pl. ajándékozás, adásvétel útján, — az utóörökös tulajdonába bocsájtani.⁹⁾

Ha az előörökös eladja az utóörökösnek az utóöröklés bekövetkezte előtt a hagyatéki ingatlant, az utóörökös személyében az időbelileg korlátozott tulajdonjog épp az utóöröklési jognál fogva folytatást talál az ő önálló és korlátlan tulajdonjogában, úgy, hogy a kétféle tulajdonosi minőségnek egy személyben való egyesülése a tulajdonjognak időbeli széttagolását szükségtelessé teszi.

⁹⁾ Pk. V. 3091/1929/9. szám.

Mert bár anyagi jogszabály, hogy az előörökös a hagyaték állagát fenntartani s az utóöröklés beálltával az utóörökösre átszarmaztatni köteles — s bár a kir. Kúria 74. számú teljesülési döntvényének indokolása értelmében az utóöröklési jognak telekkönyvi bejegyzése, természetes folyamánként eredményezi az elidegenítési és terhelési tilalmat az utóöröklési joggal terhelt ingatlanok tekintetében, —

mégis nyilvánvaló, hogy az előörökösnek a hagyaték állaga fenntartására irányuló kötelessége s az ennek biztosítását célzó elidegenítési és terhelési tilalom csak az utóörökös érdekében tekintendő fennállónak.

Ebből pedig a P.J.H. t.árába 584. szám alatt felvett elvi határozat szerint okszerűen következik, hogy az előörökösnek jogában áll már életében, tehát az *utóöröklés bekövetkezte előtt is a hagyatékot* — esetleg adásvétel útján is — *az utóörökös tulajdonába bocsájtani.*

Adott esetben tehát az utóöröklési jog bejegyzése a vevőként szereplő utóörökös tulajdonjoga bekebelezésének nem nyilvánkönyvi akadálya.

Ekként annak a felfolyamodásnak, mely azt sérelmezi, hogy a másodbíróság az előörökös telekkönyvi jutalékaira a tulajdonjog bekebelezését adásvétel jogcímén a folyamodó kérelméhez képest egyébként is a *bekebelezett utóöröklési jog és helyettes utóöröklési jog érintetlen hagyása mellett az utóörökös javára elrendelte*, — hely adható nem volt.

Egészen gyakorlati, de kissé bonyolultabb esetet vegyünk mostan. Valaki testvérének a fiát nevezte örökösül, annak leányát utóörökösül azzal, hogy ha az utóöröklés beálltakor már nem volna életben, mindkettőjüknek a gyermekei legyenek az utóörökösök. A fiúnak pénz kellett, eladta tehát az ingatlant nővérének, aki örült, hogy az utóöröklés időpontja, (fivérének halála) előtt olcsón hozzájutott a szép ingatlanhoz. Az utóöröklési jog érintetlen hagyása mellett írták rá át a tulajdonjogot, mert a fiút csak korlátozott tulajdonjog illette és egyelőre még bizonytalan volt, hogy az utóöröklésre ki lesz majd hivatott. A leány, aki közben férjhez ment, gyermekek hátrahagyása nélkül, az utóöröklés bekövetkezése előtt meghalt. Az utóöröklés beálltakor a helyzet ennek következtében az volt, hogy a fiú gyermekeinek, akik az egyedüli utóörökösök voltak, igényüket a leány férje ellen kellett érvényesíteniök, aki az utóöröklési jogviszonyon kívül álló harmadik személy volt. Ha közben ő is elhunyt volna, az utóörökösök az ő örökösivel találták volna magukat szemben.

Ez a kis példa csak illusztrálására szolgál annak, hogy az a keskeny rés, melyet Kúriánk az utóöröklési jogban állítólag benne-rejlt elidegenítési tilalmon ütött azon megfontolás alapján, hogy az a körülmény, hogy az utóörökös az utóöröklés időpontjának beállta előtt megszerzi a tulajdonjogot, az utóöröklési igény sérelmét nem jelentheti, *elégnek bizonyul ahhoz, hogy rajta keresztül jogi akadály nélkül előállhasson az a helyzet, hogy az utóöröklés időpontjában tulajdonosként olyan valaki szerepel, aki sem nem előörökös, sem nem utóörökös, hanem egy harmadik személy és az utóörökösök kénytelenek lesznek vele szemben esetleg igényük érvényesítését a jog útján szorgalmazni.*

Fejtegetésünkéből le kell vonnunk egy tanulságot. Jogunkba bejutott a *latens tilalom* fogalma, amely azonban nem akadálya annak, hogy latens módon az elidegenítés és jogszerzés megvalósuljon. Szükséges-e ilyen jogi megoldáshoz fordulni, mikor az örökhagyó, ha ragaszkodik az előörökös személyéhez és csak őrá kívánja bízni a hagyatéki vagyon megőrzését, az elidegenítési tilalmat kifejezetten is kikötheti és az utóörökös jogvédelmét az utóöröklési jog tkvi bejegyzésével minden további tkvi jogszerzővel szemben érvényre lehet juttatni, mert az abba a haszonélvező és tulajdonos gazdasági helyzetére emlékeztető jogviszonyba lép, mely az előörökös és utóörökös között a várományi idő alatt virtualiter fennáll.

Az alkalmazottsábitás.

A Versenytvény (1923: V. t.-c.) nem tartalmaz külön rendelkezést az alkalmazottsábitásra és így a bírói gyakorlatra hárul a feladat, hogy ezen rendkívül veszélyes versenyeszköz ellen védelmet biztosítson.

Ezt a feladatot bíróságaink az eléjük kerülő esetekben a gazdasági élet és az üzleti tisztesség követelményeinek helyes összeegyeztetésével oldják meg.