

jog megmaradó része az új jelzálogjogot rangsorban megelőzze. A ranghely keretén belül ugyanis a régi jelzálogjog *nyilván az előbbi* és a ranghely rendelkezés nem járhat az ugyanazon ranghelyen már bekebelezett jelzálogjog sérelmével." *Gál Miksa* (Szeged).

Részleges ranghely rendelkezés esetén az új jelzálogjogok rangsora. (Hozzászólás dr. Borsodi Miklósnak a Polgári Jog 1935. évi 2. számában megjelent „Fordított sorrend a jelzálogjogi törvény 18. §-a alapján” című tanulmányához.)

Szerző e cikkében nem osztja Nizsalovszkynak „A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata” c. könyvében kifejtett azon álláspontját, mely szerint a 18. §. alkalmazása mellett, ha a jelzálogjogot több részletben törlik és az új jelzálogjogokat a törléssel egyidejűleg külön-külön alapítják, a később alapított jelzálogjog a korábban alapított jelzálogjogot rangsorban megelőzi, vagyis a rangsorra vonatkozó alaptétel egy-egy jelzálogjog keretén belül megfordul. Szerinte ezen álláspont a telexkönyvi prioritás elvébe ütközik azáltal, hogy az időbeli keletkezést figyelmen kívül hagyja.

A ranghellyel rendelkezés jogszabályát jogrendszerünkbe tulajdonképen az 1925. évi 15. t.-c. 6. §-a hozta be és ezt vette át a Jt. 18. és 19. §-a.

E törvényhely áttörte a prior tempore potior jure elvét, megállapította az ú. n. fix prioritás jogszabályát, amelynél fogva a jelzálogjogok bizonyos körülmények között mindig megtartják azt a ranghelyet, ahol keletkeztek. Indokoltatott ez azzal, hogy egyrészt hátrányos helyzetbe jut a jelzálog tulajdonosa azáltal, hogy a kedvezőbb rangsorú jelzálogjognak lemondás vagy a követelés megszűnése után való telexkönyvi kitörlése esetén a hátrább álló, kedvezőtlenebb feltételű kölcsön kerül automatikusan előbbre és a tulajdonos újabb szükség esetén ismét csak rosszabb rangsorozatu, rosszabb feltételű kölcsönt kaphat és másrészt azzal, hogy kedvezőbb helyzetbe jutna a hátrább álló jelzálogos hitelező annak ellenére, hogy a jelzálog tulajdonosának a kölcsönt épen a rosszabb rangsor miatt terhesebb feltételek mellett adta, miért is a későbbi rangsorú jelzálogos hitelezőnek az automatikus előlépés, a megelőző jelzálogjog rangsorának ellenérték nélküli megszerzése, indokolatlan előnyt nyujtana.

A személyes adós ingatlantulajdonos érdekében tehát a jelzálogtörvény már áttörte a prioritás elvét. Indokolt ennél fogva, hogy a fix prioritás ismertetett új jogszabálya a gyakorlati életben az ingatlan tulajdonosa érdekében érvényesüljön akkor is, ha a jelzálogjogot nem egyszerre, hanem részletekben törlik és a törlésekkel egyidejűleg a jelzálog tulajdonosa minden egyes részletre nézve külön-külön rendelkezik a megüresedő ranghellyel.

Szemléltetően bemutatva: ha az A. javára bekebelezett 10 000 pengős egységes jelzálogjogból 2000 pengő töröltetik és ezen résztörlés folytán a jelzálogjog tulajdonosának rendelkezése alapján 2000 pengő erejéig B. javára új jelzálogjog alapítottatik, ez esetben nem vitás, hogy a Jt. 18. §-ának utolsó mondata értelmében az A. javára 8000 pengő erejéig fennmaradó jelzálogjog a B. javára 2000 pengő erejéig alapított új jelzálogjogot rangsorban megelőzi.

A Jt. 18. §-ában lefektetett és ismertetett anyagi jogszabály helyes alkalmazása mellett ugyanis B. indokolatlan előnyhöz jutna azáltal, ha A. 8000 pengős jelzálogjogának egészben, vagy részletekben leendő kitörlése esetén a személyes adós jelzálog tulajdonos teljesítése és akarata ellenére a 8000 pengős jelzálogjogot követő rangsorban keletkezett 2000 pengős jelzálogjogával ellenérték nélkül előbbre rúkkolhatna. Ezen automatikus előbbrejutás az ingatlan tulajdonosának a Jt. 18. §-ában írt rangsor rendelkezési jogát egészben

nullifikálhatná. Feltételezve ennek lehetőségét, ez gyakorlatilag alig vezetne eredményre, vagyis B. automatikusan csak ritkán juthatna előbbre, mert ilyen esetekben a jelzálog tulajdonosa hitelezőjével összejátszva az engedményezésre törekednék, az engedményes megtartaná A. 8000 pengős jelzálogjogának eredeti rangsorát és ilyképpen az anyagi jog vonatkozásában a különböző formák mellett az ingatlan tulajdonosa ugyanazon eredményt érné el.

Továbbmenve, ha A. fenmaradt 8000 pengős jelzálogjogából 3000 P. töröltetik és ezen résztörlesztés folytán megüresedő ranghelyen a jelzálogjog tulajdonosának rendelkezése alapján 3000 P. erejéig C. javára új jelzálogjog alapíttatik, úgy nem vitás, hogy A. fenmaradó 5000 pengős jelzálogjoga megelőzi mind B. 2000 pengős, mind pedig C. 3000 pengős jelzálogjogát.

A kérdés tehát az, megelőzi-e C. 3000 pengős jelzálogjoga B. 2000 pengős jelzálogjogát annak ellenére, hogy ezen utóbbi időbelileg előbb keletkezett.

Nézetem szerint feltétlenül. Egyrészt ugyanis az ellenkező álláspont mellett B. a Jt. 18. §-a rendelkezése ellenére automatikusan előbbre juthatna, noha nem is vitás, hogy a 2000 pengő hitelt abban a feltevésben nyújtotta, hogy ezen összeg erejéig szerzett jelzálogjogát 8000 pengő előzi meg. B. tehát ezáltal indokolatlan előnyhöz jutna. De a jelzálog tulajdonosa hátrányosabb helyzetbe jut, mert megszüntet ugyan A. 8000 pengős jelzálogjogából 3000 pengőt abban a feltevésben, hogy az A. javára 5000 pengő erejéig fennmaradó jelzálogjogot követő rangsorban, vagyis másodhelyen, (a B. 2000 pengős jelzálogjogát megelőző rangsorban) új jelzálogjogot alapíthat, de ezen jogát B. 2000 pengős jelzálogjogának automatikus előrelépésével nagyrésztben confiscálhatná és ez esetre az újonnan alapítandó jelzálogjogot 5000 pengő helyett 7000 pengő előzné meg.

Fent kifejtett felfogásom tehát teljesen azonos Nizsalovszky ismertetett álláspontjával, mely a Jt. 18. §-ában lefektetett új jogelvet hézag nélkül valósítja meg. A Jt. 18. §-ának alkalmazása mellett a prioritás elvének teljesen háttérbe kell szorulnia, mert ez esetben kizárólag a jelzálog tulajdonosának rendelkezési jogosultsága a döntő.

Indokolja e jogszabály alkalmazását a kezes kötelező védelme is. El sem képzelhető ugyanis azon eset, hogy az előbbi példában amennyiben A. hitelező 5000 pengős maradék-követelését a kezes kielégítené és ennek folytán a jelzálogjog átszállását követelné, úgy a kezesre átszállott 5000 pengős jelzálogjogot akár B. 2000 pengős, akár C. 3000 pengős jelzálogjoga rangsorban megelőzné, csak azért, mert B. és C. időbelileg előbb kerültek a telekkönyvbe, mint a kezes. Önként következik a Jt. 9. és következő §§-aiban foglalt jogszabály analógiájából, hogy a kezesre irányadó jogszabályok megfelelően alkalmazandók a személyes adós ingatlantulajdonos javára is.

A jelzálogjog osztható jog. Ha a megosztást követően az eredetileg egész és egységes jelzálogjogot úgy tekintjük, mint amely az egymást követő rangsorban az egyes — a felosztásnak megfelelő, de ugyanazon jelzálogos hitelező javára bekebelezett — részjelzálogjogokból tevődik össze, úgy az egyes részjelzálogjogoknak külön-külön leendő törlése és a törölt jelzálogjogok ranghelyén új jelzálogjogok alapítása a telekkönyvi prioritás elvét sem sérti.

Ha tehát megfelelő eljárási szabály segítségével mód nyílne arra, hogy a jelzálogjog tulajdonosa és a jelzálogos hitelező megállapodása alapján a jelzálogjog telekkönyvileg felosztassék, úgy a felosztásnak megfelelő osztott jelzálogjogok ranghelyének rendelkezésével a prioritás elve sem szenvedne csorbát.

Dr. Berger Imre.