

megszünteti. (P. II. 2860/1934.). Hasonló értelemben döntött a lapunk előző évfolyamának 582. old. ismertetett P. II. 2860/1934. sz. ítélet.

A bírói gyakorlat a hiányértésítés szempontjából különböztet *tényleges és jogi átvétel* között és az utóbbi szempontjából oly áruknál, különösen gépeknél, amelyek tekintetében csak hosszabb idő eltelte, vagy hosszabb használat után lehet azt megállapítani, hogy a kikötött minőségnek megfelelnek-e, figyelembe veszi a kipróbáláshoz szükséges hosszabb időt, amely időbe, ha a felek között az áru kijavítására megállapodás történt, beszámítandó az áru kijavításával eltöltött idő is. (P. IV. 3167/1934.)

Dr. Vági József.

Fordított sorrend a jelzálogtörvény 18. §-a alapján. Ezen cím alatt dr. Borsodi Miklós^{*)} bírálata tárgyává teszi dr. Nizsalovszky Endre „*A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*” című munkájának 61. és 62. lapjain közreadott azon helyes és logikus magyarázatát, hogy az esetben, ha egy bekebelezett jelzálogjog résztörlése esetén annak ranghelyén új és újabb jelzálogjogok keletkeznek, ezek rangsorának sorrendje fordítva áll be. Vagyis, ha egy 10.000 pengős jelzálogjogra tizszer eszközölt résztörlés és az így megüresedett ranghellyel való rendelkezés folytán tíz új jelzálogjog keletkezik, a rangsorozati elsőbbség először a legutolsó és utoljára a legelső új szerzőt illeti meg.

Nizsalovszky ezen magyarázatában és állásfoglalásában sem logikai hézagot, sem ugrást nem látok, ellenkezőleg az a 18. §. utolsó bekezdésének csak természetes és logikus következménye nemcsak, hanem a fennálló jogrend és jogérzet egyenes folyománya.

Miről is van szó? Be van táblázva javamra 10.000 pengő, erre adós törleszt 1.000 pengőt. Evvel az én megmaradt 9.000 pengőm bonitása nemcsak javult, hanem avval, a törlesztett 1.000 pengő helyébe lépő új hitelezőt meg is előzöm és így végig amíg teljes követelésemet meg nem kapom. Minden további etappe, amely kihelyezésem bonitását az eszközölt törlesztés folytán emeli, egyben az ennek biztosítását célzó hátrálékos jelzálogjog értékét is emeli úgy, hogy az utolsó lefizetés a legértékesebb. Ha ez így áll — és ezen kár vitatkozni — akkor csak természetes, hogy az értékében növekedésben levő jog a sortartásban nem lehet az értékében hanyatló, tehát a sorrendben következő. Jó volt ugyan nekem az egész 10.000 pengőre a fedezet, de ez a fedezet abban az arányban értékesebb lesz, amily arányban a követelésem effektív visszafizetéssel csökken s ezen csökkenés helyébe lépett új hitelező helyzete abban az arányban javul és kerül így a sorrendben előnyösebb helyzetbe, amily arányban az én helyzetem, a javulás által előnyösebbé vált, vagy válik; *hiszen az én helyembe lép.* Egyszerűbben magyarázva: Az első 1000 P törlesztése után megmaradt 9000 pengővel megelőzöm ezen törlesztés helyébe lépett új hitelezőt; így tehát a jogaimba lépő egész, vagy részleges hitelező az én jogomon mindig megelőzi a törlesztett összegnek helyébe lépő jogosultat akár egészben, akár részleteiben lép jogaimba. Ez a 18. §. utolsó bekezdésében foglalt jogelv logikus és természetes következménye, amint azt miniszteri indokolás is mondja: „A javaslat a szintén megindokolható egyenli rangsornál célszerűbbnek és a telekönnyvi prioritással jobban összhangban állónak találta azt, hogy a régi jelzálog-

^{*)} Lsd. Polgári Jog XI. évf. 2. szám 105—107. l.

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