

Jelzálogi ranghelyproblémák.

I. A telekkönyvi rangsorról általában.

Az alapjaiban ma is az 1855. évi telekkönyvi rendtartáson nyugvó telekkönyvi intézménynek főütőere a prioritás elvének az érvényesülése és ennek folytán a tkvi jogszerzésben az időbeli megelőzésnek abszolút jelentősége van. A tkvi rendtartás teljes következetességgel viszi keresztül a prioritás elvének alkalmazását. A tkvi beadványok rangsorát a tkvi hatóság iktatóhivatalába való *érkezésük időpontja határozza meg.* (Trts. 61. §.)

Az egyes tkvi bejegyzések sorszámával vannak ellátva és e sorszámok segítségével az egyes bejegyzések közötti összefüggések is ki vannak tüntetve a tkvben. Így B, 3-hoz részátírás B, 15—16, C, 9-hez engedmény C, 20, árverés C, 102. Mindezek a jegyzetek a tkvi betét lapjain való eligazodást könnyítik meg. Minden bejegyzésnek megvan azonban a maga érkezési száma: Érkezett 1934. január 3.-án . . . 19. szám. A beadványnak a tkvi hatóság iktatóhivatalába való beérkezésének száma határozza meg az eszközendő bejegyzés rangsorát. (Trts. 164. §. és 61. §.) A beadvány iktatószáma és a vonatkozó végzés száma azonos.

Tkvi jogszerzés szempontjából döntő a tkvi rangsor. Minden tkvi kérvény a benyújtásakor fennálló tkvi helyzethez képest ítélendő meg. A rangsor gondolat a tkvi betét különböző lapjain eszközölt vagy eszközendő bejegyzések között is hat.

„Bekebelezés vagy előjegyzés csak az esetben rendelhető el, ha az, aki ellen valamely jog szerzése, átváltoztatása vagy megszüntetése kieszközlendő, a kérvény benyújtása idejekor mint a jószág tulajdonosa vagy mint hitelező bekebelezve vagy előjegyezve van, vagy legalább egyidejűleg bekebelezetetik, vagy előjegyeztetetik.” (Trts. 71. §.) A terhelési tilalom vagy a védett birtok jellegének feljegyzése a B. lapon nem érinti a korábbi jelzálogjogi bejegyzések érvényességét és nem akadályozhatja meg, hogy e jelzálogjogok törlésekor a tulajdonos ranghelyükön nem terhesebb új jelzálogjogokat alapítson. „A tulajdon oly korlátozásai, melyek a tulajdoni lapra a korábban bejegyzett hitelezők beleegyezése nélkül jegyeztetnek be, ezen hitelezők jogait nem akadályozhatják arra nézve, hogy ők a nekik elzálogított tkvi jószágtestet a tulajdon ezen korlátozásaira való tekintet nélkül végrehajtás alá vehessék.” (Trts. 53. §.) „A jelzálogjog ranghelyével való rendelkezés jogát a későbbi rangsorban a jelzálogtörvény életbelépése után bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom csak abban az esetben szünteti meg, ha a tulajdonos az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésével kapcsolatban a jelzálogjog tekintetében a ranghellyel rendelkezés jogáról külön lemondott.” (23000/1929. I. M. sz. rend. 37. §. ut. bek.) A védettséggel kapcsolatban kifejezett intézkedést tartalmaz a 14000/1933. M. E. sz. rend. 4. §-a is: „Az alatt az idő alatt, amíg a tkvben a „védett birtok” minőség fel van jegyezve, az ingatlanra magánjogi címen újabb jelzálogjogot bejegyezni nem lehet, kivéve az előzetesen feljegyzett, úgyszintén a megüresedett ranghely betöltését, stb.”

Az egyidejűleg érkezett kérvények egymás között egyenlő

rangsorban állnak. (Trts. 61. §.) Ha tehát két jelzálogjog egyidejűleg van bekebelezve, amennyiben a tömegből teljesen nem futja, aránylagosan osztoznak az összegben, mely a közös ranghelyen sorozva lesz. Ha az eladó a vételárhátraléknak jelzálogi biztosítását a szerződésben kikötötte vagy fenntartotta, a tulajdonjognak a vevő javára történő átírásával egyidejűleg kérelem nélkül is bekebelezendő a vételárhátralék az eladó javára. (Trts. 130. §.) Így a tulajdonjogi bejegyzés a B. lapon és a jelzálogjog bekebelezése a vételárhátraléki összeg erejéig a C. lapon azonos rangsort nyernek. Ezáltal eleve ki van zárva annak a lehetősége, hogy a vevő az ingatlan gyors továbbeladásával az eladó elől a kielégítési alapot elvonja.

A tkvi beadványt beérkezésekor a tkvi hatóság iktatóhivatalában iktatószámmal látják el. Az iktatószámot, amennyiben a kérelem bejegyzésre irányul, a tkvi betét megfelelő lapján széljegyzik, hogy ezáltal az érdeklődők figyelme a várható jogváltozásra a kérelem érdemi elintézéséig is fel legyen hívva. Teljes képet a tkv. állapotot illetőleg csak úgy lehet szerezni, ha a tkvi betétben kívül az iktatóhivatal lajstromát is megnézi az ember, mert az aznapi érkezések még széljegyezve nem lehetnek. Hasonlóképpen célszerű a tkvi irattárban meggyőződést szerezni arról, hogy a már foganatosított bejegyzések jogerősekké váltak-e, mert a végzéseket az érdekelteknek csak a befoganatosítás után kézbesítik ki, akik a tkvi eljárásban 15, a végrehajtási eljárásban 8 nap alatt felfolyamodással élhetnek, már pedig csak az iratokból állapítható meg, hogy a végzés az összes érdekelteknek ki lett-e szabályszerűen kézbesítve és hogy a felfolyamodási határidő mindannyiukra nézve lejárt-e.

Az egyszer széljegyzett beadvány sorsa a tkvi betétből megállapítható. A Trts. 129. §. szerint „a tkvi kérvények mindig világosan megengedendők vagy elutasítandók.” Ha a tkvi hatóság a kérelemnek helytad, elrendeli a bekebelezést, az előjegyzést, a feljegyzést, ha pedig a kérelmet elutasítja, az elutasítás feljegyzendő (Trts. 133. §.) „oly célból, hogy a rangsorozat biztosíttassék azon esetre, ha a kérelem folyamodás útján megengedtetnék.” Ilyen feljegyzésnek helye csak az esetben nincs, ha határozatlan kérelem terjesztetik elő, vagy ha a jószág vagy jog, melyre a kérelem vonatkozik, a tkvi betétekben bejegyezve nincsen. Előfordulhat azonban, hogy a tkvi hatóság egy jobb sorsra érdemes kérvényt elutasít és az elutasítás feljegyzése helyett a széljegyet a betétben törlik. A tkvi betétbe a széljegy törlése is be lesz vezetve. A széljegy nem önmagáért van, minden széljegy mögött jogváltozás rejlik. A széljegy törlésének bejegyzése mögött a tkvi hatóság elutasító végzése rejtőzhet, melyet az érdekelt fél felfolyamodása folytán a felsőbb bíróság esetleg megváltoztat és a kérelem teljesítését elrendeli. Aki tehát a tkvi bizalomra alapítja jogszerzését, tartozik a tkvben már foganatosított bejegyzések jogerejéről is meggyőződést szerezni. A tkvi eljárás szabályozásában az iktatással és széljegyzéssel *nyert rangsor megőrzése így biztosítva van.*

A hosszabb ideig függőben maradó széljegyek elkerülése végett olykor a kérvény rangsorbiztosítás végett feljegyeztetik,

amíg érdemi elintézésére sor kerülhet. Így a tulajdonjog átírására vonatkozó kérelem rangsorbiztosítás végett feljegyzendő, ha a betétben felvett ingatlanokat éppen parcellázzák, amíg a telekszabályozás a tkvben keresztülvezetést nyer. Ha egyetemleges jelzálogjog létesítése végett egyidejűleg megkeresik a leendő főjelzálogi és mellékjelzálogi hatóságot, utóbbi a nála bemutatott okiratmásolatok alapján a kérelmet rangsorbiztosítás céljából feljegyezni rendeli, amíg az eredetiek a főjelzálogi hatóságtól beérkeznek. Ha a tkvi hatóság a jelzálogtörvény 20. §-a értelmében a tulajdonosokat a ranghellyel való rendelkezés céljából értesíteni köteles, a törlés iránti kérelmet érdemi elintézésig rangsorbiztosítás végett feljegyezni rendeli.

A jelzálogjog érvényesítése iránt ingatlanra vezetett kielégítési végrehajtás során lép előtérbe a ranghely igazi jelentősége. Qui prior tempore potior iure. A felosztási tömegeből a sorrendi tárgyaláson kielégítést a hitelezők jelzálogjogaik rangsorában kapnak. De árverésen az ingatlan az ú. n. legkisebb vételáron alul el sem adható. Az 5610/1931. M. E. sz. rend. 21. §-a kimondja: „Az ingatlant végrehajtási árverésen eladni nem lehet, ha az elért árverési vételár a végrehajtható követelését megelőző rangsorban kielégítendő terheket teljesen nem fedezi” (fedezeti elv). A legkisebb vételárat a végrehajtható és csatlakoztatott hitelezők mindegyikére nézve külön-külön kell megállapítani. A rangsorban hátul álló hitelező a jelzálogból való kielégítési jogát a fedezeti elv alkalmazása miatt sikerrel aligha érvényesítheti, mert a megelőző hitelezőkre tekintettel megállapított magas vételár következtében az árverés sikertelen marad. Nem a jelzálogilag biztosított követelés nagysága, hanem annak rangsora határozza meg, hogy a hitelező kielégítéshez jut-e, sőt a rangsor a kielégítés mértékére is kihat, mert az utolsó helyen sorozott követelés esetleg csak részbeni kielégítést jelent.

II. A jelzálogi ranghely előzetes biztosítása.

A jelzálogjog ranghelyéhez fűződő jelentős érdek megkövetelte, hogy a jelzálogjognak új törvényi szabályozásában a ranghely-kérdésekkel külön is foglalkozzanak. Az 1927: XXXV. t.-c.-nek ide vonatkozó 17—21. §-ai a tkvi gyakorlatban igen fontos szerephez jutottak. Ezek a ranghely előzetes biztosításának és a ranghellyel való rendelkezésnek kérdését szabályozzák.

A JT. 17. §. kimondja: „A tulajdonos a tkvben feljegyezhető, hogy ingatlanát hat hónapon belül a feljegyzésben megjelölendő összegnél nem nagyobb összegig jelzálogjoggal megakarja terhelni. Ha a bejegyzést a feljegyzésben kitett határidő alatt kéri, a bejegyzett jog a feljegyzés hatályosságának kezdetéhez igazodó ranghelyet kap.” A feljegyzés elrendeléséhez szükséges előfeltételekről, valamint az egyetlen példányban kitöltött végzéskiadmánynak a feljegyzés rangsorában eszközrendő bekebelezés céljából való felhasználásáról bővebben szólni nem kívánunk.

A végzésben nem kell megjelölni a hitelezőt, mert egyelőre közelebbről meg nem határozott követelésnek pusztán jelzálogi ranghelyéről van szó. Minthogy a bekebelezni kért jelzálogjog

csak abban az esetben kapja meg a feljegyzés rangsorát, ha folyamodó a ranghelyfeljegyzés végzéskiadmányát bemutatja, a végzéskiadmány a hitelező kezében kellő biztosítékot jelent a tekintetben, hogy követelésének biztosítására a jelzálogjog az előre megállapított rangsorban lesz bekebelezve. A ranghelyfeljegyzés sokszor azonban a jelzálogjog bekebelezését fölöslegessé teszi és azt mintegy helyettesíti. Ha a végzésben meghatározott hat havi határidő alatt a jelzálogjog bejegyzését nem kéri, a tkvi hatóság a határidő lejártakor a feljegyzést hivatalból töröltetni fogja. Mindaddig azonban, amíg más hitelező javára jelzálogjogot nem jegyeznek be, egy újabb előzetes ranghelybiztosítás feljegyzése, illetőleg ilyen feljegyzések láncsora a jelzálogjog kedvező rangsorát biztosítja. A helyzet tehát úgy alakul, hogy a tkvben csupán a jelzálogjog ranghelye van feljegyezve, a tulajdonos bekebelezési engedélye és a rangsorfeljegyzésről kiállított végzéskiadmány a hitelező birtokában van, aki azok alapján a bekebelezést (a feljegyzésben naptárilag megjelölt határidőn belül) bármikor kérheti, de a bekebelezést csak szükség esetében fogja eszközöltetni. Ezáltal a bejegyzési illeték lerovásától szabadul. A ranghelyfeljegyzés aljelzálogilag meg nem terhelt és így az a veszély sem fenyegeti, hogy hitelezői jelzálogos követelését lefoglalják. Különben a jelzálogjogra vonatkozó műveletek magán a ranghelyfeljegyzésen is eszközölhetők.

Ha a kölcsönt részben visszafizették, azaz résztörlesztés esetében: a végzéskiadmányt azzal a kérelemmel mutatják vissza a tkvi hatósághoz, hogy igazítsa ki az összegszerűség szempontjából. A végzéskiadmánynak egyszerű átadásával, anélkül, hogy a tkvben, minthogy a ranghelyfeljegyzésben a hitelező neve nincsen kitéve, bárminemű bejegyzésre szükség volna, az engedményezés lebonyolítható. Részenedménynek sincsen akadálya; ilyenkor ugyanis a végzéskiadmányt a tkvi hatóságnak azzal mutatják vissza, hogy helyette a megfelelő kisebb összegek erejéig több új végzéskiadmány állíttassék ki és ennek megfelelően a tkvi feljegyzés is módosíttassék. A tkvi hatóságok e kérelmeknek helyt adnak, minthogy a jogkereső közönség kívánalmának, amennyiben az érvényes jogszabályok szerint az lehetséges, eleget kell tenni.

Igy az előzetes ranghelybiztosítás *gyakorlati jelentőségében messze túllépte* a törvényhozás intenciójának megfelelő rendeltetésének határát. A ranghelyfeljegyzést, melynek célja, hogy a követelés biztosítására bejegyzendő jelzálogjog rangsorát előre biztosítsa, felhasználják arra, hogy egyedül általa eszközöljék a követelés tkvi biztosítását. A ranghely tkvi feljegyzése a hitelezőnek nemcsak a tkvi rangsort biztosítja, melyben javára a jelzálogjog bekebelezhető, hanem ameddig a jelzálogjog bejegyezve nincsen, *a ranghelybiztosításból a hitelező jelzálogi biztosítóka lesz.*

III. Rendelkezés a jelzálogi ranghely felett.

Amilyen nagy jelentőségű a hitelező szempontjából a jelzálogjog ranghelyének előzetes biztosítása, nem kisebb fontos-

sággal bir a jelzálogtulajdonos szempontjából a ranghellyel való rendelkezés joga. Jelzálogjog törlésével egyidejűleg a tulajdonos annak helyén nem súlyosabb új jelzálogjogot alapíthat, vagy feljegyeztetheti, hogy a megüresedő ranghelyet egy év tartamára fenntartja. Ha a jelzálogjog törlését nem a tulajdonos kéri, a tkvi hatóság a tulajdonost értesíteni köteles, hogy ranghellyel való rendelkezési jogát 30 napon belül gyakorolhatja. (JT. 18., 19., 20. §§.)

A tulajdonos végrehajtási jelzálogjog vagy köztartozás biztosítására bejegyzett jelzálogjog ranghelyével is rendelkezhet, de ilyen jelzálogjogok esetében a JT. 20. §-ában szabályozott felhívási eljárásnak helye nincs. Ennélfogva előzetesen, legkésőbb a törlésre irányuló beadványnak a tkvi hatósághoz érkezésével egyidejűleg tartozik szándékát, ha a ranghellyel rendelkezni óhajt, bejelenteni. (Te. 92. §.) Köztartozás biztosítására bejegyzett jelzálogjog ranghelyén egy pénzügymin. rend. óta elsősorban más köztartozás biztosítására alapítható új zálogjog és a tulajdonos csak az esetben rendelkezhet a ranghellyel, ha a pénzügyi hatóságok e jogukat gyakorolni nem kívánják.

A jelzálogjog ranghelyével való rendelkezés joga lehetővé teszi, hogy az ingatlan tulajdonosa a rangsorban elől álló jelzálogjog törlésekor ennek ranghelyén biztosítsa jelzálogilag újabb kölcsöntartozását és a már bekebelezett hitelezők tünni tartoznak, hogy az új hitelező őket követelésével rangsorban megelőzze. Eppen ezért kölcsönnyújtáskor a hitelező megkívánja, hogy a kötelező nyilatkozatban az ingatlantulajdonos a megelőző jelzálogjogok ranghelyével való rendelkezési, illetőleg annak fenntartási jogáról mondjon le. E joglemondás a tkvben feljegyezhető. Az ilyen feljegyzések nagyon gyakoriak, csaknem általánosak, minthogy a jelzálogos hitelező a lemondás kikötése által a megelőző jelzálogjogok törlésekor automatikusan kedvezőbb rangsorbba lép elő.

A jogügyleti és végrehajtási jelzálogjogok között e tekintetben is különbség létesül, mert a végrehajtási jelzálogjog csak közvetve részesülhet automatikus előrelépés folytán a lemondásból fakadó előnyben. Ha az ingatlantulajdonos valamelyik hitelezője javára a megelőző jelzálogjogok ranghelyével való rendelkezési jogáról lemondott, a törölni kért jelzálogjog ranghelyével csak úgy rendelkezhet, ha ahhoz e hitelező hozzájárul. A hitelező viszont hozzájárulását csak azzal a kikötéssel fogja megadni, hogy az ujonnan létesítendő jelzálogjogot az ő jelzálogjoga rangsorban megelőzi. Ha tehát az első helyen bekebelezett jelzálogjog, melynek törlését kéri, 15.000 pengőről szól, C. 2. alatt 10.000 pengő, C. 3. alatt 5000 pengő van bekebelezve és az ingatlantulajdonos ranghelyrendelkezési jogáról a C. 3. alatti hitelező javára lemondott, C. 1. alatt az ingatlantulajdonos 10000 pengő erejéig létesíthet új jelzálogjogot úgy, hogy ezt a C. 3. alatti jelzálogjog rangsorban megelőzi, a C. 2. alatti jelzálogjognak helyzete rangsor és kielégítés szempontjából változatlan marad.

Eredetileg a jelzálogjog ranghelyével rendelkezés jogáról való lemondás meghatározott hitelező javára szolgál és kötelmi

természetű. Telekkönyvi feljegyzése által azonban közvetlenül a jelzálogjogot illeti, melynek javára feljegyeztetett, még pedig tekintet nélkül a hitelező személyére. Ha tehát a jelzálogos hitelező, aki a tulajdonos lemondását a megelőző jelzálogjogok ranghelyével való rendelkezésről a maga javára kikötötte és a lemondást a tkvben feljegyeztette, jelzálogos követelését engedményezi, az engedményes a jelzálogjogot a tkvi helyzet szerint a javára szolgáló ranghelyilemondással szerzi meg. A ranghelyre vonatkozó minden feljegyzés szorosan hozzátartozik a jelzálogjoghoz, mert számára kedvezőbb vagy kevésbé kedvező tkvi és kielégítési rangsort jelent. Egyfelől az értékhatár, amely összeg erejéig kereshet a hitelező kielégítést a jelzálogul lekötött ingatlanból, másfelől a bejegyzés rangsora határozza meg közelebről a jelzálogjogot és annak értékét. Rangsor szempontjából azonban nemcsak a bejegyzés eszközzésének az iktatási számhoz igazodó sorrendje számít, hanem a bejegyzett jelzálogjogoknak egymáshoz való viszonya. Ha a C. 2. alatti hitelező, akinek javára 5000 pengő erejéig van jelzálogjog bekebelezve, elsőbbséget enged a C. 20. alattinak, akinek javára 10000 pengő erejéig van jelzálogjog bekebelezve, ez annyit jelent, hogy a C. 2. jelzálogjog rangsorában a C. 20. alatti hitelező kap 5000 pengőig kielégítést, C. 20. alatt is első sorban az ő fennmaradó 5000 pengős követelése lesz sorozva és csak ezután sorozható a C. 2. alatti hitelező követelése. A közbeeső hitelezők sorrendje érintetlen marad. A tulajdonos lemondása a megelőző jelzálogjog ranghelyével való rendelkezésről erős kihatással van a jelzálogjog ranghelyére, melynek javára feljegyeztetett és pedig nemcsak azért, mert törlés esetére az automatikus előbbrejutás számára közvetlenül biztosítva van, hanem azért is, mert a tulajdonosnak ranghellyel való rendelkezése ilyen esetben e későbbi hitelező beleegyezésétől függ, úgy, hogy vagy az ő javára fog szólni, vagy saját elsőbbségének biztosítása mellett fog megengedtetni. Látható ebből, hogy a „ranghelyilemondás” feljegyzése a jelzálogjognak ranghelyét, amelynek javára feljegyeztetett, közelebről határozza meg. Ha tehát törlésekor ranghelyén új jelzálogjog alapíttatik, *logikusan következik, hogy a ranghelyilemondás az új jelzálogjog javára is fenn fog állani.*

E tétel mindazonáltal vitás. Mellette szólnak még a következők:

1. A 23000/1929. I. M. sz. rend. 16. §. ut. bek. szerint „a Trst. 61. §-ának 4. bekezdését úgy kell alkalmazni, hogy a jelzálogjog ranghelyének hátrább helyezéséhez a jelzálog tulajdonosának hozzájárulását is meg kell kívánni.” Minthogy a rangsorcsere és az elsőbbségengedés csak a közvetlenül érdekelttek között hat és más érdekelt rangsorára kihatással nincs, e rendelkezésre csak azért volt szükség, mert a tulajdonos ranghellyel való rendelkezési joga szempontjából nem közömbös, hogy melyik jelzálogjog milyen ranghelyet tölt be. A jelzálogjog törlésekor létesített új jelzálogjog tehát azt a ranghelyet nyeri, melyet a törölt jelzálogjog rangsorcsere vagy elsőbbségengedés folytán betöltött. A jelzálogjog törlése esetében ranghelye *változatlanul az marad, amelyhez rangsorcsere vagy elsőbbségen-*

gedés folytán jutott és a tulajdonos ezen a ranghelyen alapíthat új jelzálogjogot.

2. Jelzálogjog ranghelyének előzetes biztosítása esetében a hitelező egyelőre határozatlan személy, a jelzálogjog bejegyezve még nincsen, csak ranghelye van előzetesen, feljegyzéssel biztosítva. De e feljegyzés mellett is *már feljegyezhető* a ranghelylemondás, mely a majdan bekebelezésre kerülő jelzálogjog javára szolgál. Mindkét feljegyzésnek rokon a célja: a ranghelynek a meghatározása, a hitelező követelése számára megfelelő ranghely biztosítása.

A ranghellyel való rendelkezés a tulajdonos személyes joga, melynek gyakorlására nem kényszeríthető, helyette azt más nem gyakorolhatja, hitelezői le nem foglalhatják. Maga a tulajdonos természetesen megteheti, hogy jelzálogjog törlése esetében annak ranghelyén végrehajtható hitelezője javára alapít új jelzálogjogot és ezáltal őt a már bekebelezett hitelezők elé juttatja a prioritás elvének sérelmével.

Előzetes ranghelybiztosítás esetében a végrehajtható hitelezőnek a ranghelyhez való joga azonban már vitára adhat okot. A ranghelyfeljegyzésről egyetlen példányban kiállított végzés-kiadmánynak legitimáló ereje van. A feljegyzés rangsorában bekebelezést csak az kérhet, aki egyidejűleg (legkésőbb a kérvény elintézéséig) a végzéskiadmányt bemutatja. A 23000/1929. I. M. sz. rend. 10. §. 2. bek. következőképpen hangzik: „Ha a ranghely feljegyzése után a tulajdonos személyében változás állott be, a jelzálogjog bejegyzését akkor lehet elrendelni, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot a ranghelyfeljegyzéskor volt tulajdonos vagy a jelzálogjog iránti kérvény beérkezésekor bejegyezve levő új tulajdonos állította ki.” Ahhoz, hogy a jelzálogjog bejegyzése a feljegyzés rangsorában eszközöltessék, szükséges tehát: *a)* hogy a bejegyzést a feljegyzésben kitett határidő alatt kérjék, *b)* hogy a bejegyzést kérő a feljegyzésről szóló eredeti végzéskiadmányt mutassa be, *c)* hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okirat kiállítója vagy a ranghelyfeljegyzéskor vagy a bejegyzés kérésekor az ingatlan tulajdonosa legyen.

Maga a ranghelyfeljegyzés csak a tulajdonos kérelmére rendelhető el. Hasonlóképpen feljegyzéssel biztosított ranghelyen eszközözendő bekebelezéshez is *csak a tulajdonostól eredő bekebelezési okirat* szolgáltat alapot. Ezt a bíróság végrehajtást elrendelő végzése vagy végrehajtható kiadmánya nem pótolja még az esetben sem, ha a végrehajtható hitelező a legitimáló végzéskiadmányt birtokolja és azt bemutatja. Az ellenkező álláspont elfogadhatatlan eredményhez vezet. Minthogy a rend. idézett része lehetővé teszi, hogy a feljegyzéskori tulajdonos engedélye alapján a feljegyzés rangsorában való bejegyzést a tkvi hatóság még jogutódja ellen is elrendelje, ha a bejegyzést kellő időben a végzéskiadmány csatolásával kérik, végrehajtási eljárás során a végrehajtható végrehajtási jelzálogjogát a jogutód ellen bekebelezhetné, aki ellen végrehajtás elrendelve nem lett.

A ranghely előzetes biztosításának tkvi feljegyzése miatt a mindenkori tulajdonos *dologi adósnak még nem tekinthető.*

Dr. Komin Ferenc.