

van helyezve, hanem kezdettől fogva folytatják tovább az előző gyakorlatot a felek meghalgtásával és az előjegyzett összegnek szükséghez képest mutakozó leszállítással.

A gyakorlatban tehát nem okozott fennakadást az említett lapsus, de ha valaki azt kérdezné, hogy tulajdonképen milyen eljárási szabály alapján járnak el ilyen értelemben a telekkönyvi hatóságok, azt hiszem, azt kellene rá válaszolnunk, hogy a Tkrts. hatályon kívül helyezett 65. §-a alapján, amely hatályon kívül helyező rendelkezést azonban bíróságaink gyakorlata ide vonatkozó részében (a Tkrts. 90. §-ával kapcsolatban) jogszabályrontó erővel hatályában fenntartotta.

Dr. Harmath Zoltán.

Köztartozások biztosítására bejegyzett jelzálogjog ranghelyével való rendelkezés. Egyik alapvető rendelkezése a Jt.-nek az, hogy a jelzálog tulajdonosa, ha a jelzálogos követelés megszűnik, a jelzálogjog telekkönyvi kitörléséig a ranghellyel rendelkezhetik. (Jt. 18. és 19. §.) Célja ennek a rendelkezésnek az, hogy a *jelzálog tulajdonosa* a jelzálog rangsorában új jelzálogjogot alapíthasson. Gazdasági megokolása pedig az, hogy az ingatlantulajdonos a nehéz h'telviszonyok mellett könnyebben hitelhez jusson. (Jt. 18. §. 2. bek., 1925: XV. t.-c. 7. §.) A ranghellyel való rendelkezés tehát nyilvánvalóan az ingatlantulajdonos érdekét szolgálja, tehát őt is illeti.

Nyilvánvalóan a Jt. fenti rendelkezéseinek hatása alatt, de a Jt. fenti célzatával merően ellenkező kincstári érdekekből a 16.400/1933. M. E. sz. rendelet (Budapesti Közlöny 1933. évi 291. számában) a köztartozások telekkönyvi biztosításáról rendelkező 1927. évi 600. P. M. sz. H. Ö. 81. §-át egy oly új rendelkezéssel egészíti ki, mely szerint:

„(6) A köztartozás biztosítására bejegyzett jelzálogjog ranghelyével a tulajdonos *nem* rendelkezhetik.

(7) A köztartozás biztosítására bejegyzett jelzálogjog megszűnése esetében a községi előljáróság (városi adóhivatal), illetőleg a m. kir. *adóhivatal a jelzálogjog törlésére irányuló kérvényében egyuttal azt is kérheti, hogy a telekkönyvi hatóság köztartozás biztosítására a megszűnt jelzálogjognál nem terhesebb új jelzálogjogot a megszűnt követelés ranghelyén jegyezzen be.*”

Ez a rendelet szakít a köztartozások telekkönyvi biztosításának eddigi rendjével. Eddig ugyanis a Kincstárnak elsőbbsége volt az ingatlan árverése és csődje esetében a jogerőre emelkedett legutolsó árverés napjától visszafelé számított utolsó három évre kivetett és esedékessé vált, az elárverezett ingatlant közvetlenül terhelő föld- és házadók, ezek pótlékai és járulékai, továbbá az elárverezett ingatlant közvetlenül terhelő egyéb községi adókra. Ez az elsőbbség megillette a Kincstárt, akár be volt az ingatlanra kebelezve, akár nem. Egyébként azonban a kir.

Kincstár a bekebelezés sorrendjében kapott kielégítést. A jelzálog járulékos természete folytán a bekebelezés annak a köztartozásnak szolgált ingatlan fedezetéül, amelyet a telekkönyvi kérvényekbe foglalt járulékkimutatás feltüntetett.

A 16.400/1933. M. E. sz. rendelet 6. §-a azonban módot nyújt arra, hogy a bekebelezés után keletkezett köztartozások, amelyek nem szerepelhettek a hátralék kimutatásban, tehát amelyeknek fedezetéül a jelzálogjog eredetileg nem szolgálhatott, szintén telekkönyvileg biztosíttassanak. Ez a rendelkezés talán előnyös a kir. Kincstárra és megkönnyíti a Kincstár adminisztrációt, de nem fér össze a magánjogunk elveivel, amely a végrehajtási jelzálogjog bejegyzését csak a meghatározott és esedékessé vált követelés biztosítására alkotta, nem pedig a későbbben esedékessé és végrehajthatóvá váló követelésekre. Könnyen kontroverziákra is adhat okot, ha tudniillik a Kincstári felfogás ellentétbe kerül az adós ingatlantulajdonosával az egyes kincstári követelések fennállta és esedékessége tekintetében. Így pl. ha az adós a bekebelezett kincstári követelést kiegyenlíti és a zálogjog törlését kívánja, az adószámviteli osztály azonban olyan újabb köztartozásokat mutat ki és kíván a megszünt követelés ranghelyén feljegyezni, amely még nem is esedékes vagy véglegesen eldöntve nincsen és amelynek bekebelezhetőségével az adós nem számíthatott.

A rendelet szerint az adóhatóság a telkkönyvi hatóságnál egyszerűen kérheti, hogy „köztartozás biztosítására” a megszünt követelés ranghelyén a megszünt zálogjognál „nem terhesebb” új jelzálogjogot jegyezzen be. Hogy állunk akkor, ha már egyszer kimerítette a Kincstár ezt a jogát és a telekkönyvi hatóság bejegyezte az új jelzálogot, vagyis ha az új jelzálogjog alapjául szolgáló követelés is megszünt, felhasználhatja-e a Kincstár újból a ranghelyet további új követelés biztosítására? Hogyan állunk az ingatlan adásvételénél? Az ingatlan elidegenítése után a régi, vagy az új tulajdonos köztartozása fog-e ily módon biztosíttatni? Az ingatlan telekkönyvi átírása után, ha a vevő a bekebelezett követelést kiegyenlíti és törlést kér, megtagadhatja-e a Kincstár a törlést, ha az eladónak még ki nem egyenlített köztartozása van? Lehet-e a Jt. egyik alaprendelkezését a sokat megvitatott és hiteléletünkben az ingatlantulajdonosok érdekében megalkotott magánjogi szabályt a gazdasági és hitelélet rendjének és az államháztartás egyensúlyának biztosítása címén az 1931: XXVI. t.-c. 2. és 4. §-ába kapott felhatalmazásra hivatkozással rendeleti úton megváltoztatni? A rendelet pedig nagyon jó példa arra, hogy a magánjogilag helyesen elgondolt jogszabályok miképpen alakulhatnak át pénzügyi szabályokká és ennek hatása alatt miképpen távolodnak el eredeti rendeltetésüktől.

Dr. Zerkowitz Zsigmond.