

# POLGÁRI JOG

## A jelzáloghitelező jogállása a haszonélvezővel szemben.

Irta: Nyeviczkey Zoltán.

A magyar jelzálogos gyakorlatnak egyik sokat vitatott problémáját kavarja fel és helyezi újabb megvilágításba egyik vidéki telekkönyvi hatóságunknak az a legújabb keletű végzése, amelyet alább fogok részletesen ismertetni.

Az elméleti fejtegetések előtt nyomatékosan rá kell mutatnom arra a fontos gyakorlati szempontra, hogy a *jelzálogüzlet jellege és természete* — az üzletkör dimenziójára, annak konstrukciójára és a jelzálogintézetek fokozott felelősségére is tekintettel — *a legcsekélyebb bizonytalanságot sem tűri meg, s ennél fogva éppen a jelzálogjogász csak a jogilag is minden vitán felül álló megoldásokat fogadhatja el, illetőleg mindenkor ezek elérésére és kifejlesztésére kell a legmesszebbmenő jogász gondossággal törekednie.*

Nagyon is érthető tehát, ha a legkisebb jogi kételyek vagy bizonytalanságok éppen a jelzálogintézetek gyakorlatában, és legfőképpen az emisszióval is kapcsolatos ú. n. hosszulejáratu üzletágban nem egyszer zavarólag hatnak és igen nagy gyakorlati jelentőséget nyernek.

Például a mindennapi élet változatossága a családjogi vagy egyéb természetű jogviszonyok folyamányaképpen elég sokszor és elég sokféle változatban hozza létre azt a telekkönyvi helyzetet, amidőn a jelzálogkölcsönnel „*feltétlen első hely*” kikötése mellett megterhelendő ingatlanok *haszonélvezete a tulajdonostól különböző harmadik személyt* illet meg.

Ilyenkor a „*feltétlen első hely*” biztosítása érdekében a felek — a sok évtizedes bevált gyakorlatnak megfelelően — rendszerint azt a megoldást szokták választani, hogy a haszonélvező, vagyis az a harmadik személy, akinek javára a megterhelendő ingatlanra haszonélvezeti jog van bekebelve, egyszerűen *elsőbbségi engedélyt* ad a jelzálogos hitelező jelzálogjoga javára.

Azt hiszem nem kétséges, hogy ilyenkor *minden tekintetben teljesen kielégítő jogi megoldást* sikerült elérnünk, mert hiszen így a haszonélvezeti jog, amely a magyar jogrend szerint lényegileg nem egyéb, mint az *ingatlant terhelő személyes szol-*

galom,<sup>1)</sup> változatlan lényeggel és jogi tartalommal továbbra is fennmarad, csak telekkönyvi rangsorát engedi át időlegesen a jelzálogos hitel javára, amely így minden tekintetben „első helyre” kerül.

Ily módon többek között elértük azt is, hogy bírói kényszerrel való behajtás szüksége esetén sem akaszthatja meg az árverést a haszonélvezeti jog, hanem a végrehajtási törvény 163. és 191. §§-ai megfelelő alkalmazásának lesz helye. A haszonélvezeti-jogosult tehát a maga jogait minden körülmények között csak a jelzálogos hitelező jogainak csorbitása nélkül érvényesítheti. Mindaddig, míg a jelzálogkölcsön fennáll.

Amde ezt a tiszta, világos és biztonságos jogi helyzetet különböző zavaró memontumok szokták elhomályosítani.

Igy mindenekelőtt előfordul, hogy már a haszonélvező nem hajlandó biztos telekkönyvi pozícióját feláldozni a jelzáloghitelező javára (vagy csak oly nagy áldozat árán volna erre hajlandó, amelyet a tulajdonos nem adhat meg), ellenben esetleg hajlandó a kölcsönt közösen venni fel az állag tulajdonosával, amelyet külön-külön bizonyára egyikük sem tudna magának megszerezni. Vagyis a pénzen osztozkodik. Ebben az esetben az adóstársak az egymásközötti jogviszonyban megállapodás-szerűleg participálnak a kölcsön terheiben, kifelé rendszerint mint egyetemleges adóstársak jelentkeznek, telekkönyvileg pedig az egyik adóstárs ellen az ingatlan állagára, a másik adóstárs ellen annak haszonélvezetére szokták bekebelezetni a jelzálogjogot, ami azonban a jelzáloghitelező biztonsága szempontjából már nem tökéletes, sőt jogilag nem is helyes megoldás, amint erre az alábbiak kapcsán ismételten rá fogok mutatni.

Ugyanis csak pillanatnyilag, helyesebben ekkor is csak *látszólag* áll fenn az a *megnyugtató helyzetkép*, hogy ílymódon a jelzálogjog úgy az ingatlan *állagát*, mint annak *haszonélvezetét* is terheli. Mindjárt baj van, mihelyt a *haszonélvezet* a haszonélvező halála, vagy önkéntes lemondása, vagy bármely más okból *megszűnik*.

Ebben az esetben ugyanis az ingatlantulajdonostól, akivel kifejezetten csak az állagra szereztem zálogjogot, *újabb jognyilatkozatra* volna szükségem, hogy vele szemben utólag az ingatlan haszonélvezetére is rákerüljek.

Ezt az újabb jognyilatkozatot a tulajdonos vagy megadja vagy nem adja meg. Rendszerint vonakodni fog megadni, mert hiszen az ügynek ebben a stádiumában már ellenszolgáltatás nélküli áldozatot kérek tőle. Egyáltalán nem érdeke, hogy azt megadja. Azonban még ha megadja is: *lehet*, hogy más közbeeső

<sup>1)</sup> V. ö. Dr. Szladits K.: A magyar magánjog vázlatja, IV. kiadás (1933.), 295. old., 3—4. bek.

tehertételek már *megelőztek* és a haszonélvezetre *csak előnyte-  
lenebb rangsorban kaphatok* telekkönyvi bekebelezést, mint an-  
nakidején az állagra kaptam.

Előfordult azonban a *régebbi* (háború előtti) behajtási  
praxisban az is, hogy — bár itt a haszonélvezet nem is szűnt  
meg, mint a fentebbi példákban — a behajtási eljárás során kért  
zárlati kezelés útján nem lehetett megfelelő eredményt elérni,  
az árverési kérelemnek pedig csakis „a haszonélvezet fenntartá-  
sával” adott helyt a bíróság (vh. tv. 163. §. 1. bek.), úgy hogy  
végeredményben a pénze után futó *hitelező két szék között a  
pad alá* került.

Látjuk tehát, hogy a fenti „megnyugtató helyzetkép” lát-  
szólagos biztonsága minden személyi változás nélkül is csődöt  
mondhat a behajtási stádiumban, ahol azonnal komplikációk  
merülhetnek fel. Azt pedig már fentebb láttuk, hogy változás  
esetén — helyesebben a haszonélvezet megszűnte esetén — még  
behajtás nélkül is komplikációk vannak az újabb jognyilatko-  
zat beszerzésénél és a rangsor kérdésénél.

Az *újabb* (háború utáni) jelzálogos praxisban viszont elő-  
fordult, hogy épen a *bíróságok gyakorlatában* történt egy felette  
aggályos elhajlás, amely ellen végül is az érdekelt jelzálogin-  
tézetek a *TÉBE* útján az Igazságügyminiszteriumhoz fordultak  
orvoslásért. Ekkor u. i. maguk a *telekkönyvi hatóságok kezdtek  
arra az elvi álláspontra* helyezkedni, hogy mihelyt nem a tulaj-  
donost illette a haszonélvezet, *kifejezetten* csak az ingatlan *ál-  
lagára* rendelték el a jelzálogjog bekebelezését, s egyben el-  
utasították az elsőbbség feljegyzését is azzal az indokolással,  
hogy:

„ha az ingatlanra nem a tulajdonosnak, hanem más har-  
madik személynek van haszonélvezeti joga, akkor csak  
a haszonélvező kérelmére és csak a haszonélvezetre  
irányuló jelzálogjogi bekebelezésnek (?) lehet helye.”

Az ilyen vagy ehez hasonló értelmű másodfokú határozat-  
ok ellen — telekkönyvi ügyről lévén szó — további jogorvoslat-  
nak sem volt helye, úgy hogy már-már attól lehetett tartani,  
hogy a telekkönyvi hatóságok gyakorlatában ez a téves és ve-  
szélyes irányzat állandósulni fog.

Akkoriban<sup>2)</sup> az érdekelt jelzáloghitelintézetek egyenesen  
azzal a kérelemmel fordultak az Igazságügyminiszteriumhoz,  
hogy a 4420/1918. M. E. sz. kormányrendeletben lehetővé tett  
„közérdekű jogorvoslat” útján lépjen közbe.

Erre azonban nem került a sor. Egyszerűen intern intéz-  
kedések és bizalmas eszmecsere útján sikerült ismét érvényre  
juttatni a helyes jogi felfogást, amelynek egyik sarkalatos pontja

<sup>2)</sup> 1928. nyarán.

éppen abban rejlik, hogy a magyar jogfejlődés *nem* ismeri az „osztott tulajdon” jogintézményét s ennél fogva a „Sachbesitzer” és „Rechtsbesitzer” germán eredetű fogalmai is teljesen idegen fogalmak nálunk, amelyek a magyar jogrendbe sehogyan bele nem illeszthetők.

Magyar jogi felfogás szerint a tulajdonjog, mint a legszélesebb körű és legteljesebb rendelkezési jog, *nem megosztva* jelentkezik, hanem csak *korlátozva*<sup>3)</sup> van olyankor, amidőn az ingatlan-tulajdonos a tulajdonjogból folyó „haszonvételi” jogát *nem tudja gyakorolni* azért, mert ingatlanát egy más személy javára bejegyzett *haszonélvezeti jog, mint személyes szolgálat, terheli*. A haszonélvezeti jog, mint személyes szolgálat, a haszonélvező halálával megszűnik. A haszonélvezet tehát ilyenkor *nem „visszaszáll”* az állagtulajdonosra, hanem egyszerűen elhárul egy akadály s ennél fogva a tulajdonosnak virtuálisan mindig fennállott haszonvételi joga — a gyümölcszedés vagy a haszonbér tekintetében — *újból gyakorolhatóvá válik*.

Az 1927. évi XXXV. t.-c.-be foglalt „új jelzálogtörvény” és ezzel kapcsolatos rendeletek idevonatkozó rendelkezései<sup>4)</sup> is ugyanebben a szellemben fejlesztették tovább a magyar telek-  
könyvi jogot, úgy hogy ennek megfelelően a jelzálogintézetek újabb gyakorlata is úgy alakult, hogy az „ingatlan tartozékaira és haszonélvezetére” nem kérnek külön jelzálogjogi bejegyzést — ami pedig a régi bekebelezési kérelmek szövegéből soha ki nem maradt — mert hiszen az új jelzálogtörvény óta az „ingatlanra” *kért jelzálogjogi bejegyzés tárgyi terjedelme*<sup>5)</sup> *úgyis kiterjed a tartozékokra is és a haszonvételre is*. Már az újabb tételes törvénnyel is *teljesen ellentétes volna* tehát az „osztott tulajdon” elmélete, valamint az ebből kiinduló további elgondolások és okfejtések is.

Ebből pedig okszerűleg ugyancsak az következik, hogy az ingatlan-tulajdonos ellen szerzett jelzálogjogom voltaképpen elméletileg már akkor is *kezdetől fogva kiterjedt az ingatlan állagára, tartozékaira és annak haszonvételére*, ha jelzálogjogom bejegyzésének időpontjában az ingatlant *haszonélvezeti jog, mint a tulajdonostól különböző harmadik személy javára időlegesen fennálló személyes szolgálat terhelte* is, tehát voltaképpen csakis rangsor-kérdésekről van szó.

Mündeből tehát végeredményképen szintén az következik, hogy az alapul szolgáló jogi helyzet mellett a *haszonélvezőtől*

<sup>3)</sup> Pl. dr. Szládits K. kifejezetten csak „terhelt tulajdon”-t és „használati korlátozás”-t koncedál. (V. ö.: A m. magánjog vázlata, 1933. évi IV. kiadás, 195. old.)

<sup>4)</sup> tv. fej. 5. cím, 25. és 27. §§., 22.000/1929. I. M. sz. r. 1. és 7. §§., 24.000/1929. I. M. sz. r. 14. §.

<sup>5)</sup> jelz. tv. id. 5. cím, fenti rend. intk.-ek.

*elsőbbiséget kell szerezni, nem pedig „megosztva“* kérni jelzálogi bekebelezést *külön* az állagtulajdonos ellen és *külön* a haszonélvezővel szemben, úgy ahogy azt az 1927—28-as évek bírói gyakorlatának fentebb ismertetett téves irányzata követelte meg.

Sajnos — mint alapos utánajárások alapján most újból megállapítottam — ez az igen értékes tárgyalási anyag annakidején sehol sem foglaltatott írásba, sem az Igazságügyminiszteriumban, sem a TEBÉ-nél, sem az érdekelt intézeteknél. Így csupán egyes magánjegyzetek és levelek maradtak fenn.

Ha az írásbafoglalás már annakidején megtörtént volna és — ha akár valamely hivatalos formában, akár legalább valamely tudományos dolgozat alakjában — ennek a nagyfontosságú elméleti és egyben gyakorlati kérdésnek a helyes és rendszeres megvilágítása valamiképen publikussá válhatott volna: igen valószínűnek tartom, hogy legalább az a *legújabb „kisiklás“* elmaradt volna, amelynek tanulságait az előzmények kapcsán most készülőök levonni.

Épen egy emissziós természetű jelzálogkölcsonnel kapcsolatban és épen a legutóbbi időben — mindenestre már jóval az „új jelzálogtörvény“ életbelépése után<sup>9)</sup> — fordult elő az a sok tekintetben érdekes és tanulságos eset, amelyben a fentiekhez teljesen hasonló tényállás mellett a jelzáloghitelező a haszonélvezőtől *bekebelezési engedélyt is, valamint elsőbbségi engedélyt is kért és kapott.*

Látszólag a jelzálogos hitelező érdekei így „minden irányban“ és a „legmesszebbmenő gondossággal“ meg voltak óva. Sőt mondhatni: a „superflua non nocent“ elve érvényesült abban, hogy a jelzálogos hitelező a fentiekből eléggé ismert *két alternatíva közül mind a kettőt (!)* választotta a maga biztosítására.

Igen érdekes azonban, hogy az ilyen „kettőzött“ biztosítás mellett a jelzáloghitelező *mégsincs* kellőképpen biztosítva!

Ugyanis a további fejlemények során máhamar az történt, hogy *az ingatlan gazdát cserélt*, a vételáron a tulajdonos és a haszonélvező megosztottak, a haszonélvező lemondott haszonélvezeti jogáról, az új tulajdonos a haszonélvezeti jog törlését s egyben a tulajdonjog átírását kérte, végül pedig a jelzálogos hitelezővel történt megegyezés alapján vele szemben a jelzálogkölcsonnt személyes adósság gyanánt is elvállalta.

Mindezek után a lebonyolítási lépések után pedig megjelent a telekkönyvi hatóság végzése, amelyből szószerint idézem a következő részt:

---

<sup>9)</sup> A „Jelzálogjogról“ szóló 1927. évi XXXV. t.-c., mint ismeretes, 1929. évi december hó 1-én lépett életbe. (V. ö.: 22.000/1929. I. M. sz. r. 1. §.)

„A tkvi hatóság . . . elrendeli, hogy a felsorolt ingatlanokra a tulajdonjogot vétel jogcímén . . . . . javára kebelevez be és a C. 47. t. a. 2204/1924. sz. végzéssel . . . . . javára bekebelezett *haszonélvezeti jog kitörlését* a C. 100. sorsz. *teher törlésétől függő joghatállyal* (!) *kebelevez be.*” (Kecskeméti jbg. tkvi hatg. 8915/1936. tkvi szám.)

Itt a *hitelező ismét két szék között a pad alá eshetik*, mert jelzálogjogának a haszonélvezetről leendő töröltetése esetén nem lenne egészen bizonyos abban, hogy vajjon ezután nemcsak az állagon maradt-e rajta?<sup>7)</sup> viszont a régi haszonélvezeti jog feltétlen törlése nélkül aligha tudna a régi adósok helyébe lépett és általa elfogadott új tulajdonos ellen haszonélvezeti zárlatot vezetni.

A telekkönyvi állapot tehát az átíró végzés után máris félig rendezetlenül marad és ha netán utóbb behajtási eljárás válnék szükségessé, a komplikációk nyilván tovább fognak fokozódni. (Szerény véleményem szerint ugyan a hitelező érdekei végeredményben mégis megvédhetők lesznek, de igen messze vagyunk attól a teljesen tisztázott jogi helyzettől, amelyet a jelzálogüzlet természete és biztonsága megkíván!) Mindenesetre sürgősen szögezzük le, hogy *gyakorlatilag* ez az út (a dupla biztosítás útja) sem járható és nem kívánatos.

Befejezésül azonban ismét az *elméleti* térre szeretnék visszatérni és talán egy többé-kevésbé új momentum bekapcsolásával járulni hozzá a probléma végleges tisztázásához akkor, amidőn külön felhívni kívánom a figyelmet a *jelzálogtörvény 5. §-ának 1. bekezdésére*, amely — úgy látszik — eddig sem az érdekelt ügyfelek, sem pedig az eljáró bíróságok részéről nem részesült kellő figyelemben.

Ez a törvényhely többek között azt a meglehetősen újszerű rendelkezést tartalmazza, hogy nemcsak maga az „ingatlan”, de *általában az „ingatlant terhelő dologi jog is” tárgya lehet a jelzálogjognak,*<sup>8)</sup> mégis azzal a feltétellel, hogy ez a jelzálogjogiag megterhelendő dologi jog másokra „*átruházható*” legyen.

Mint hogy pedig az ingatlanokat harmadik személyek javára terhelő „*haszonélvezeti jog*” épen a *személyes szolgalmnak* egyik iskola-esete, amely természeténél fogva *másra át nem ru-*

<sup>7)</sup> Per analogiam kényes praejudiciumot lehet kimagyarázni a kir. Kúria egyik határozatából, amely utólag már nem alkalmazza az új jelz. tv. 5. címének a „jelzálogjog tárgyi terjedelmére” vonatkozó rendelkezéseit, ha „a bejegyzés időpontjában tkvi akadályt” lehet megállapítani. (C. Pk. V. 4550/1931., Jogi Hírl. 1932. okt. 2-i VI. évi. 40. sz. 1017. jogeset.)

<sup>8)</sup> Tehát nemcsak a jelzálog lehet tárgya aljelzálogjognak, v. ö. id. §. 2. bek.

*házható: ebből világosan következik az is, hogy a haszonélvezeti jog már jogelméleti szempontból sem terhelhető meg jelzálogi bekebelezéssel, mert ez a jelzálogtörvény 5. §-ának szellemével ellenkezik.<sup>9)</sup>*

Nagyon is lényegesnek látom tehát itt leszögezni, hogy épen az „új jelzálogtörvény” megjelenése óta nemcsak gyakorlatilag, nem kívánatos, de elméletileg is egészen helytelen utat választanak azok, akik — mint a fenti esetekben is — a haszonélvezeti jog jelzálogjogi megterhelését kívánják, ahelyett hogy egyszerűen *elsőbbségi engedélyt* kívánának a haszonélvezőtől, amely az *egyedüli helyes és minden körülmények között bevált teljesen kielégítő megoldás*. Kielégítő még akkor is, ha a haszonélvező participálni kíván a kölcsönben, sőt esetleg személyes kötelezettséget is vállal, mert hiszen legelső sorban ekkor is épen a jelzálogul szolgáló ingatlanon kell a hitelező jogait úgy az állag, mint a haszonélvezet tekintetében feltétlenül biztosítani. Ennek pedig csakis ez az egy elméletileg kifogástalan és gyakorlatilag kipróbált útja van.

## **Magyar házassági vagyoni jog holland bíróság előtt.**

Irta: *Dr. Blau György.*

Ugy a nemzetközi magánjog, mint közvetlenül a magyar házassági vagyoni jog szempontjából is érdeklődésre tarthat számot az alábbi eset, amelyben magyar származású házaspár jogvitája került holland bíróság elé, s az utóbbinak alkalma nyílt egy olyan újszerű közszerzeményi kérdésben állástfoglalni, amelyben tudtommal magyar bíróság eddig még nem döntött.

A házastársak mindketten orvosok. Mindketten magyar állampolgárok voltak, amikor az 1920-as évek folyamán Budapesten házasságra léptek. A házasságkötést követőleg egy holland gyarmaton telepedtek le, ahol a férj már előbb is évekig praktizált, és ott együttműködve orvosi gyakorlatot folytattak, amelyből vagyon is gyűlt. Néhány év múlva mindketten elnyerték a holland állampolgárságot. Ezt követőleg visszaköltöztek Európába. A házassági életközösség megszakadt. Mindketten Hollandiában élnek, de különváltak.

A nő a holland bíróság előtt bontópert indít a férj ellen. Ez a köteléki per holland jog szerint folyik, miután a felek

<sup>9)</sup> Vigyázni kell itt arra a finom disztinkcióra, hogy számos más rendelkezés szerint „az ingatlan haszonvételére” lehet külön jelzálogjogot szerezni (ugyanúgy, mint az állagra), csak a „haszonélvezeti jogra, mint személyes szolgálomra” nem lehet.