
POLGÁRI JOG

Gondolatok a gazdaadósságok végleges rendezésével kapcsolatban.

Írta: *Dr. Garzó Jenő* ügyvéd.

A gazdatartozások végleges rendezését tárgyzó 10,000/1935. M. E. sz. rendelet (a továbbiakban II. R.) alapvető rendelkezése, hogy a tartozásoknak az a része, amely a védett birtok kataszteri tiszta jövedelmének negyvenszeres szorzatát meghaladja, általában állami könyvjóváírással nyer kiegyenlítést.

A fenti alapvető rendelkezésnek a gyakorlati életbe való átültetése különösen egyetemleges terhelés esetén, ha az egyes ingatlanokra bekebelezett jelzálogjogok rangsora különböző, illetve, ha gazdaadósnak tehermentes védett ingatlana is van, sok nehézségbe fog ütközni.

A II. R. végrehajtási utasítását és egyben értelmezését tartalmazó rendeleteknek lesz feladatuk a gyakorlati élet által felvetett problémáknak a törvényalkotó elgondolásának megfelelő módon való megoldása.

Az alanti fejtegetéseknek és néhány gyakorlati példa kidolgozásának kizárólagos célja, hogy a vonatkozó problémáknak megoldását a gazdavédelmi rendeletekben foglalt intenciók az anyagi igazság, az összes érdekek szem előtt tartása mellett némileg elősegítse.

I.

Ha a gazdaadósnak kizárólag védett ingatlanai vannak és ha az ezen ingatlanokra bekebelezett jelzálogjogok rangsora minden ingatlanon egyező, nehézség nincs, mert ily esetben az ingatlanok kat. t. jövedelmének 40-szeres szorzata (illetve névtani helyesbítés esetén e szorzat helyébe lépő teherhatár) *együttesen számítandó ki* és a jelzálogos hitelezők jogigényei a bekebelezés sorrendjében nyernek kielégítést, míg a jelzálogjoggal nem biztosított hitelezők jogigényei a jelzálogos hitelezők kielégítése után nyernek egymásközi egyenlő rangsorban fennálló követelésük arányában kielégítést.

II.

Az esetben, ha a gazdaadósnak több védett ingatlana van és az egyes ingatlanokon más-más hitelező javára van jelzálogjog bekebelezve, az egyes ingatlanok terhelési határa külön-külön számítandó ki és a hitelezők jogigényei is külön-külön minden

egyres ingatlanra vonatkozóan állapotandók meg. — A jelzálogjoggal nem biztosított hitelezők jogigényei a jelzálogos hitelezők kielégítése után nyerne egymásközt egyenlő rangsorban aránylagos kielégítést.

A fenti elgondolás megvilágítása céljára szolgáljon az alábbi példa:

Az ingatlanok		A hitelező megjelölése	A terhek összege P
megjelölése	kat. t. jövedelem 40-szerese		
I.	P 40,000.—	A. B.	60,000.— 70,000.—
II.	P 60,000.—	C. D.	70,000.— 60,000.—

Rendezés után:

I. ingatlanon:

A. hitelező javára megmaradó jelzálogjog	P 40,000.—
A. hitelezőnek járó könyvjóváírás	„ 20,000.—
B. hitelezőnek járó könyvjóváírás	
60—80-szoros szorzat után	P 8,000.—
80—100 „ „ „	„ 4,000.—
100—200 „ „ „	„ 3,000.—
	„ 15,000.—

II. ingatlanon:

C. hitelező javára megmaradó jelzálogjog	P 60,000.—
C. hitelezőnek járó könyvjóváírás	„ 10,000.—
D. hitelezőnek járó könyvjóváírás	
40—60-szoros szorzata közé eső követelés	P 20,000.—
68—80 x szorzat közé eső köv.	„ 12,000.—
80—100 x szorzat közé eső köv.	„ 6,000.—
	„ 38,000.—

III.

Az esetben, ha gazdaadósnak két védett ingatlana közül csak egyik van jelzálogjoggal terhelve, a másik tehermentes, a terhelési határ megállapításánál mindkét ingatlan kat. tiszta jövedelme figyelembe veendő. A végleges rendezésnél a jelzálogos hitelező követelése az ingatlanok kat. t. jövedelmei arányában megosztandó és jogigényei mindkét ingatlannál külön-külön ál-

lapítandók meg. A tehermentes ingatlan kat. t. jövedelmének 40-szeres szorzata erejéig a jelzálogjog a hitelező javára a rendezés kapcsán hivatalból lenne bekebelezendő.

Megvilágításul szolgáljon az alábbi példa:

A z i n g a t l a n o k		A hitelező megjelölése	A terhek összege
megjelölése	kat. t. jövedelem 40-szerese		
I.	P 80,000.—	A.	P 210,000.—
II.	„ 40,000.—		tehermentes

Rendezés után:

A fenti 210,000.— P a két ingatlanon a kat. t. jövedelem arányában megosztandó.

Az I. ingatlant

terhelni fogja	P 140,000.—
melyből az ingatlanon jelzálogként marad	P 80,000.—
a hitelezőnek járó könyvjóváírás	
40—60-szoros szorzat után P 40,000.—	
60—80 „ „ „ „ <u>16,000.—</u>	„ 56,000.—

A II. ingatlant

terhelni fogja pedig	P 70,000.—
melyből az ingatlanon jelzálogként marad	P 40,000.—
a hitelezőnek járó könyvjóváírás	
40—60-szoros szorzat után P 20,000.—	
60—80 „ „ „ „ <u>8,000.—</u>	„ 28,000.—

IV.

Amennyiben a fentebb említett esetben gazdaadóst jelzálogos tartozásán felül jelzálogjoggal nem biztosított tartozás is terheli, a jelzálogos hitelezőnek a jelzálogul lekötött ingatlanon a kat. t. jövedelem 40-szeres szorzata erejéig bekebelezve maradó követelését meghaladó követelése a jelzálogjoggal nem biztosított követeléssel egyenlő elbírálásban részesül, nevezetesen a védett tehermentes ingatlan kat. tiszta jövedelmének 40-

szeres szorzatáig ezen követelés rész a jelzálogjoggal nem biztosított követeléssel egymásközi egyenlő rangsorban aránylagosan jut jelzálogi biztosítékhoz és ugyancsak aránylagosan részesül könyvjóváírásban is.

Vegyük elő a fenti példát:

A z i n g a t l a n o k		A hitelező megjelölése	A terhek összege
megjelölése	kat. t. jövedelem 40-szerese		
I.	80,000.— P	A.	210,000.— P
II.	40,000.— „		tehermentes
jelzálogjoggal nem bizt. köv.		B. jav.	130,000.— P

A fenti elgondolás a végleges rendezésnél az alábbi módon érvényesül:

I. ingatlanon:

A. hitelezőnek javára megmaradó jelzálogjog P 80,000.—

II. ingatlanon:

A. hitelező javára bekebelezendő jelzálogjog „ 20,000.—

B. hitelező javára bekebelezendő jelzálogjog „ 20,000.—
(egymásközi egyenlő rangsorban)

Könyvjóváírás az I. ingatlannál:

A. javára a 40—60-szoros szorzat után P 40,000.—
60—80 „ „ „ „ 16,000.—
80—100 „ „ „ „ 8,000.— P 64,000.—

Könyvjóváírás a II. ingatlannál:

A. javára a 40—60 x szorzat után B.-vel egyenlő arányban „ 10,000.—
B. „ a 40—60 x „ u. A.-val egyenlő arányban P 10,000.—
60—80 x „ u. egyedül „ 8,000.—
80—100 x „ u. „ „ 4,000.—
100—200 x „ u. „ „ 6,000.— P 28,000.—

V.

Értelemszerűen lenne alkalmazandó a fenti elgondolás az esetben, ha az egyik védett ingatlanon két vagy több jelzálogos hitelező van, míg a másik tehermentes.

Vegyük a fenti példát:

A z i n g a t l a n o k		A hitelező megjelölése	A terhek összege
megjelölése	kat. t. jövedelem 40-szerese		
I.	P 80,000.—	A.	P 140,000.—
II.	P 40,000.—	B.	P 60,000.—
		t e h e r m e n t e s	

Rendezés után:

I. ingatlanon:

- A. hitelezőnek javára megmaradó jelzálogjog P 80,000.—
 A. hitelezőnek járó könyvjóváírás 40—60-szoros
 szorzat után P 40,000.—

II. ingatlanon:

- A. hitelező javára megmaradó jelzálogjog P 20,000.—
 B. hitelező javára megmaradó jelzálogjog „ 20,000.—
 (egymásközi egyenlő rangsorban)
 B. hitelezőnek járó könyvjóváírás
 40—60 x szorzat után P 20,000.—
 60—80 x „ „ „ 8,000.— „ 28,000.—

*

Ehelyütt kell említést tenni a II. R. 18. §-ának ⁽³⁾ bekezdésében foglalt intézkedéséről, mely szerint „ha valamely hitelviszonyban több főadós van, közöttük a követelést a jelen §. rendelkezéseinek alkalmazásában egyenlő arányban kell megosztani és a kedvezményeket is ugyanilyen mértékben kell arányosítani.

Kétségtelen, hogy e rendelkezés nem felel meg mindenben a méltányosság követelményeinek és nincs teljes összhangban a gazdavédelmi intézkedések azon alapgondolatával, hogy az összes érdekek gondos figyelembevételével oldja meg a kérdéseket, de miután az idézett rendelkezés csupán védettségi szolgáltatásokra vonatkoztatható, komolyabb érdeksérelmet nem hord magában.

Azonos rendelkezést találunk azonban a védett kisbirtokok rendezése tárgyában kibocsátott 8700/1934. M. E. sz. rendelet 4. §-ában is, — mely rendelkezés a 2800/1935. P. M. sz. rendelettel kiterjesztetett a 20 kat. holdnál nem nagyobb területű védett ingatlanokra is — de itt már azon jogszabály, hogy a követelés a főadósok közt egyenlő arányban osztandó meg, nem a védettségi szolgáltatások kiszámítási módjára, hanem a tartozások

végleges rendezésére vonatkozik, ami jó néhány esetben indokolatlan joghátrányt jelentett, illetve jelent a kisebb védett ingatlannal rendelkező főadóstársra és egyben a hitelezőre. Ezen rendelkezést az érdekelt felek, ha nem is meglepéssel, de megnyugvással fogadták, minek magyarázata az, hogy egyrészt a szóbanforgó joghátrány számottevőnek nem tekinthető, másrészt, hogy a hitelezőt ért sérelem némileg paralizálódott a nekik nyújtott állami juttatásokkal (kézspénztörlesztés, 25 éves könyvjóváírás).

Szerény véleményem szerint nem tűnik alaptalannak az az aggály, hogy a 20 k. holdon felüli védett ingatlanokat terhelő gazdátartozások végleges rendezésével kapcsolatban azonos jogszabály fog érvényesülni. Ily jogszabály elsősorban pótolhatatlan joghátrányt fog jelenteni a kisebb védett ingatlannal rendelkező — tehát a védelemre jobban rászoruló — gazdaadóra nézve, s ugyancsak súlyos jogsérelmet fog szenvedni a hitelező és sok esetben felesleges terhet fog róni a kincstárra, viszont indokolatlan előnyt fog biztosítani a gazdaságilag erősebb fél, a nagyobb védett ingatlan vagyonnal rendelkező főadóstárs részére, illetve ezen főadóstárs netáni más hitelezője részére.

Az anyagi igazság és méltányosság azt kívánja, hogy a végleges rendezéssel kapcsolatosan a követelés a gazdasági értelemben vett főadósok közt nem egyenlő arányban, hanem a fedezetül szolgáló védett ingatlanok kat. t. jövedelmeinek arányában oszthassák meg. Ezt kívánja azon logikus elgondolás is, hogy a hitelező a kölcsönt legtöbb esetben nem az adósok (főadóstársak) számára és személyére, hanem a tárgyi fedezet értékére való tekintettel nyújtotta.

A fenti felfogás helyességének illusztrálására szolgáljon a következő példa:

Tegyük fel, hogy A. és B. védett gazdaadósok X. hitelezőtől jelzálogi biztosíték mellett közösen 240,000 P kölcsönt vettek fel — A. adós egyedül Y. hitelezőtől II. helyü bekebelezés mellett még külön is felvett 120,000.— P-t. — Tegyük fel továbbá, hogy A. adós védett ingatlanainak kat. t. jövedelme 4,000 Kor. B. adós védett ingatlanainak kat. t. jövedelme pedig 1,000.— Kor.

A z i n g a t l a n		Hitelező	Teher	Megjegyzés
megjelölése	kat. t. jövedelem 40-szerese			
A.	160,000.— P	X.	240,000.— P	B-vel közös
		Y.	120,000.— P	
B.	40,000.— P	X.	240,000.— P	A-val közös

1. Nézzük, hogy alakul a végleges rendezésnél a helyzet jelen esetben, ha X. hitelező követelése A. és B. főadós között egyenlő arányban (120,000.— — 120,000.— P) oszlik meg.

A. ingatlanán X. hitelező javára megmaradó jelzálogjog	P 120,000.—
A. ingatlanán Y. hitelező javára megmaradó jelzálogjog	„ 40,000.—
	<u>P 160,000.—</u>
Y. hitelezőnek járó könyvjóváírás (megfelel a 40—60 x szorzatnak)	P 80,000.—
B. ingatlanán X. hitelező javára megmaradó jelzálogjog	P 40,000.—
X. hitelezőnek járó könyvjóváírás	
40—60 x szorzat után	P 20,000.—
60—80 x „ „ „	8,000.—
80—100 x „ „ „	4,000.—
100—200 x „ „ „	2,000.—
	„ 34,000.—

2. Most vizsgáljuk meg, miként alakul a helyzet akkor, ha X. hitelező követelését A. és B. ingatlanai kat. t. jövedelmének arányában (4 : 1) osztják meg:

X. hitelező követeléséből A.-ra esik	P 192,000.—
X. „ „ „ B.-re „	<u>P 48,000.—</u>
A. ingatlanán X. hitelező javára megmaradó jelzálogjog	P 160,000.—
X. hitelezőnek járó könyvjóváírás (40—60 x szorzat közé esik)	„ 32,000.—
Y. hitelezőnek járó könyvjóváírás (40—60 x szorzat közé esik)	P 48,000.—
60—80 x szorzat után esik	„ 32,000.—
	„ 80,000.—
	<u>P 112,000.—</u>
B. ingatlanán X. hitelező javára megmaradó jelzálogjog	P 40,000.—
X. hitelezőnek járó könyvjóváírás (40—60 x szorzat közé esik)	„ 8,000.—

A két megoldás egybevetéséből megállapítható, hogy:

X. hitelezőnek jutna az 1. elgondolás szerint	
jelzálogjog	P 160,000.—
könyvjóváírás	„ 34,000.—
	<u>P 46,000.—</u>
a 2. megoldás szerint X. hitelezőnek jutna	
jelzálogjog	P 200,000.—
könyvjóváírás	„ 40,000.—

X. elsőhelyű jelzálogos hitelezőt tehát veszteség nem érné.

Az 1. megoldás mellett B. védett gazdaadós ingatlanát indokolatlanul 26,000.—P-vel nagyobb telekadósság terhelné, mint a 2. megoldás szerint.

Fentiek figyelembevétele mellett a szóbanforgó esetben kétség sem fér ahhoz, hogy a követelés a főadósok között csak a kat. t. jövedelem arányában osztható meg.

VI.

Oly esetben, midőn gazdaadós védett ingatlanára bekebelezett követeléseket végrehajtási korlátozás alá nem eső egyetemleges jelzálogjoggal biztosított követelés előzi meg, ezen fennálló követelés a kat. t. jövedelem arányában megosztva lenne a hitelezők jogigényeinek megállapításánál figyelembe veendő. Hasonló módon kellene eljárni akkor, ha záloglevelek kibocsátásának alapját képező egyetemleges jelzálogjoggal biztosított követelés előzi meg a bekebelezett, illetve be nem kebelezett terheket.

*

A II. R. 14. §-a kimondja, hogy a pénzügyminiszter a könyvadósság útján való kielégítést megtagadhatja, ha az ily kielégítés a gazdaadós házastársának vagy a vele közös háztartásban élő, illetve eltartására kötelezett személynek vagyoni és kereseti viszonyai folytán a jelen rendelet céljával ellentétes, indokolatlan vagy méltánytalan lenne.

Ezen helyes rendelkezés feltétlen kiegészítendő lenne egy oly intézkedéssel, hogy a könyvadósság útján való kielégítést meg kell tagadni az esetben, ha *gazdaadósnak magának* oly védettség alá nem eső vagyona, illetve oly nem mezőgazdaságból származó jelentékeny keresete van, melyek folytán méltánytalan és indokolatlan lenne a fenti módon való rendezéssel a kincstárt megterhelni, illetve a hitelezők jogigényeit a rendeletben foglalt mérvben csökkenteni.

Teherhatárhelyesbítés a gazdaadós és a hitelező szempontjából.

Írta: *Dr. Jeszenszky Ferenc.*

A védett birtok intézményének meghonosításakor szükség volt olyan fix bázisra, amely a védelem alá helyezkedő gazdaadósok előrelátható nagy számára tekintettel a megterhelés súlyosságának és a fizetési képességnek rendkívüli nehézségekkel járó egyéni megállapítása helyett, könnyen alkalmazható schematikus számítási módot tesz lehetővé. Számítási alapként a kataszteri tiszta jövedelem mutatkozott a legalkalmasabbnak.