

helyzet részeseire az erga omnes elve alapján történő kihatásait a jog különböző területein kell biztosítani. A gazdasági, társadalmi gyökerében egyező szükséglet azonban különböző megoldási eszközöket termel ki, amelyek jogtechnikai természetükre el-eltérőek. Amit pl. a versenynovella 19. szakasza a maga útján akar elérni az erga omnes álláspont irányában, azt a kényszer-egyezségi jog területén az adós hitelezőiből tömörülő sok személyes helyzetre a kényszer-egyezségi rendelet bizonyos relatiókban a telekkönyvi gondviselő intézményének létesítésével érte el.

E sorok a versenyjogi novella gyakorlati érdekű tételének azt a kitűnő megbeszélését, ami dr. Tury tollából kikerült, alkalmul akarták felhasználni a praktikus célon felül a fentiekben csupán igazán nagy vonásokban érintett elméleti erjedés sejtetésére. B. S.

Az utóajánlati árverés. I. A Végrehajtási Törvény 187. §-a, illetőleg az annak helyébe lépő Novella 27. §-a szabályozza az árverési utóajánlatot.

A telekkönyvi hatóság csak egy határnapot tűz ki az ingatlan elárverezésére és így ezen a határnapon akár az árverelők összebeszélése, akár egyéb okoknál fogva régi végrehajtási szabályaink szerint az ingatlanok valóságos értékükön alul kelhetnek el. Az ingatlanok értéken alul való elidegenítésének megakadályozására hozta be a végrehajtási törvény külföldi törvényhozások által már korábban elfogadott intézményt, az utóajánlati árverést. A végrehajtási törvény életbeléptetése óta a gazdasági körülmények nagy mértékben megváltoztak és mindazok az érvek, amelyek a végrehajtási törvény életbeléptetése alkalmával az utóajánlatot szükségessé tették, még nagyobb mértékben forognak fenn a mai gazdasági válság idején, aminek bizonyítéka az, hogy a hitelvédelmi rendeletek egész sora jelent meg, amely az ingatlanoknak értéken alul való elidegenítését megakadályozni igyekszik. Az utóajánlati árverésnek tehát a mostani gazdasági válság alatt még fontosabb szerepe volna az ingatlanok értéken alul való eladásának megakadályozása tekintetében, mint normális gazdasági helyzetben, miért is a következőkben megvizsgálni igyekszem, hogy az utóajánlati árverés ezt a szerepet hogyan tölti be.

Az új hitelvédelmi rendeletek — a 6300/1932. M. E. sz. rendelet 31. §-át kivéve — megfeleltek az utóajánlati árverésnek megfelelő jogi szabályozásáról. A hivatkozott rendelet szerint ugyanis az utóajánlatot vissza lehet vonni, ha az utóajánlattételt követő 6 hónap alatt az árverést nem tartották meg és az árverés megtartását a visszavonó nyilatkozat megtevételekor olyan jogszabály akadályozza, amely az utóajánlat megtevételekor még nem volt hatályban.

A rendeletnek ez a szabályozása tehát csakis egy különleges esetre vonatkozik, nevezetesen az átmeneti időre, mikor az utóajánlattevő még nem lehetett tisztában azokkal az új jog-

szabályokkal, amelyek az utóajánlati árverés megtartását lehetlenné teszik. Ha azonban valaki egy most megtartott árverés ellen ad be utóajánlatot, akkor egyáltalában nem számíthat arra, hogy az új jogszabályok fogják megakadályozni az árverés megtartását és így arra kell számítania, hogy az árverés a jelenleg fennálló jogszabályok szerint lesz megtartva és így utóajánlatát a 6300/1932. M. E. sz. rendelet 31. §-a alapján vissza nem vonhatja.

Ezen jogi helyzet következménye az, amint az alábbiakban bizonyítani fogom, hogy az árverési utóajánlatot ma már csak az első helyen bekebelezett hitelező adhat be, a gazdasági szempontok helyes mérlegelése mellett, egyébként pedig az árverési utóajánlat semmi egyéb ma már, mint az árverés jogerejét elhúzó fegyver a rosszhiszemű adósok kezében.

Az 5610/1931. M. E. sz. rendelet 22. §-a értelmében ugyanis úgy az első árverésen, mint az utóajánlati árverésen érvényesül a fedezeti elv, vagyis az ingatlant csak akkor lehet elérveznii a telekkönyvben megelőző hitelezők hozzájárulása nélkül, ha a bekebelezés nélkül kielégítendő köztartozások után megmaradó árverési vételárból az előző helyen bekebelezett hitelezők követelése, összes járulékaival együtt kitelik. A kikiáltási ár feléért, vagy kétharmadáért tehát az ingatlan tulajdonjoga csak akkor szereshető meg a megelőző hitelezők hozzájárulása nélkül, ha a kikiáltási ár fele, illetőleg kétharmada többet tesz ki, mint a fedezeti elv szempontjából a végrehajtható hitelező árvereztetése alapján megállapított legkisebb vételár.

Ha tehát az utóajánlattevő pld. egy házra, amelynek kikiáltási ára 100.000 pengő és amelynek árverési legkisebb vételára a végrehajtható első helyű hitelező javára 50.000 P-ben alapított meg és ez áron leütetett, utóajánlatot tesz 55.000 pengőre és az ingatlanra megelőző helyen 75.000 P teher van bekebelezve, akkor voltaképen az utóajánlattevő 55.000 pengős utóajánlatot tesz ugyan, de az ingatlant nem veheti meg csak 75.000 pengőért, illetőleg azért a legkisebb vételárért, amelyet a fedezeti elv figyelembevételével a bíróság az árvereztető hitelező érdekében állapított meg. Ennek következtében a gazdasági szempontokat helyesen megítélő egyén árverési utóajánlatot nem tehet, mert nincs semmi garanciája, hogy az ingatlant árverésen tényleg megszerezheti és a megelőző helyű hitelezők 32 évig spekulálhatnak az ő bőrére, ő köteles 32 évig 55.000 pengőért megvásárolni az ingatlant megtett utóajánlata értelmében, ellenben az előző helyű hitelezők nem kötelesek az árverés megtartásába beleegyezni és így akkor és oly időpontban értékesíthetik az ingatlant, amely időpontban az nekik a leghasznosabb, és mindenesetre erős spekulációs alapot nyújt nekik az ingatlan értékesítése tekintetében azon körülmény, hogy az utóajánlattevő 55.000 pengőért mindig köteles, 32 éven belül az ingatlant megvásárolni.

Mánthogy feltételezzük, hogy mindenki gazdasági érdekeit kellőleg mérlegeli, csak akkor remélhető, hogy valaki utóajánlatot tesz, ha az ingatlan kikiáltási árának fele, illetőleg kétharmada meghaladja a fedezeti elv figyelembevételével az ingat-

lan elárverezéséhez szükséges legkisebb vételárat, vagy pedig ha a megelőző hitelezőkkel olyan megállapodást létesít, hogy a hitelező köteles bizonyos határidőn belül az árverés megtartását kérelmezni, így az árverési utóajánlat nem képes azt a célt megvalósítani, amely miatt ezt az intézményt a törvényhozás megalkotta és nem képes a bármely oknál fogva olcsón elkelt ingatlan valóságos értéken való értékesítését megkönnyíteni.

Az árverési utóajánlat nem illik bele a hitelügyi rendelet által megalkotott fedezeti elv intézményébe és a két intézmény megfelelő jogi szabályozással összhangba hozandó. Ha a 6300/1932. M. E. sz. rendelet 31. §-a szerinti 6 hónapi határidőt általános érvényűen kiterjesztené a törvényhozás 6 hónapra, vagy 1 évre és megadná az utóajánlattevőnek azt a jogot, hogy ha pld. egy éven belül meg nem tartják az utóajánlati árverést, akkor jogában áll az utóajánlatot visszavonni, az sem volna jogi szempontból helyes megoldás, mert az a körülmény, hogy az utóajánlati árverés mikor tartható meg, gyakran kívül esik a végrehajtatók akaratán és a végrehajtást szenvedő különböző perorvoslataival, vagy pld. kényszeregyességi eljárás megindításával oly mértékben kitolhatja az árverés határnapját, hogy azt előre megállapítani nagyon nehéz. Ez esetben éppen a fordítottja állana be a jelenlegi helyzetnek, nevezetesen így az utóajánlattevő spekulálhatna kockázat nélkül, esetleg a végrehajtást szenvedővel összejátszva, a végrehajtatók terhére.

A fedezeti elv az utóajánlati árveréssel csak úgy volna összhangba hozható, ha az utóajánlati árverésen a fedezeti elv már külön nem érvényesülne, illetve, ha az első árveréssel kapcsolatban megtett az a nyilatkozat, hogy az árverés megtartását a végrehajtató kívánja, a folytatólagosan megtartandó utóajánlati árverésen is hatályát megtartaná. Ha ugyanis valamilyen végrehajtató már az első árverésen kérte az árverés megtartását és ily módon beleegyezett abba, hogy az árverés a kiáltási ár feléért, vagy kétharmadáért megtartható legyen, akkor teljesen igazságtalan, hogy az utóajánlati árverés alkalmával visszatérhessen a fedezeti elvre és az utóajánlati árverés megtartását megakadályozhassa, noha az utóajánlati ígéret 10%-kal legalább meghaladja az első árverésen ígért árverési vételárat.

Az 5610/1931. M. E. rendelet 21. §-a csak általánosságban mondja ki a fedezeti elvet. Nevezetesen: „Az ingatlant végrehajtási árverésen eladni nem lehet, ha az elért árverési vételár a végrehajtató követelését megelőző rangsorban kielégítendő terheket teljesen nem fedezi.” A bírój gyakorlat ezt a fedezeti elvet nemcsak a Végrehajtási Törvény 153. §-a, hanem a 176. §-a szerint kitűzött újabb árverésen, valamint a Novella 27. §-a szerinti utóajánlati árverésen, sőt a Végrehajtási Törvény 185. §-a szerinti visszárvetés alkalmával is állandóan alkalmazza, miután a rendelet általánosságban végrehajtási árverésről intézkedik. A fedezeti elv intézményi létesítésével a kormányzat célja az volt, hogy megvédje a korábbi rangsorban bekebelezett hitelezőket attól, hogy a későbbi jelzálogos hitelező kérelmére

alkalmatlan időpontban megtartott árverési értékesítés folytán követelésüket elveszítsek.

Ha azonban a korábbi rangsorban bekebelezett jelzálogos hitelező az első árverésen már az árverés megtartását kívánta és ily módon magára vette azt a kockázatot, hogy az ingatlan az ő kérelmére megtartott árverésen olyan áron kelhessen el, amely árverési vételárból az ő követelése ki nem telik, akkor már teljesen méltánytalan és helytelen — véleményem szerint — a fedezeti elvet az utóajánlati árverésre és a visszárverésre is kiterjeszteni és a hitelező már elvállalt behajtási kockázatát hatálytalanítani. A jelzálogos hitelezőnek az első árverés alkalmával kell e tekintetben határoznia, hogy az árverésnek a jelenlegi időpontban való megtartását a saját érdekére nézve sérelmesnek tartja-e, vagy sem és teljesen helytelen az első árverés után részére még több alkalommal, pld. utóajánlati árverésen vagy azt követő visszárverésen is ezt a mérlegelési jogot újból megnyitni. Ezen jogállapot visszas következményei különösen érezhetők visszárverés alkalmával, akkor, ha az első helyen bekebelezett hitelező vagy ő vele történt meg egyezés alapján más személy vette meg az ingatlant az alapárverésen. Ez esetben a későbbi végrehajthatók hiába kérik a visszárverés kitűzését, mert az elsőhelyű hitelező követelése meghaladja az árverési vételárat és így a visszárverést csak olyan áron lehetne megtartani, amely vételárból az elsőhelyű hitelező követelése is kitelik. Ily módon tehát az elsőhelyű hitelező vagy a vele összejátszó más személy az árverési vétellel a végrehajtást szennvedő és a többi összes végrehajthatók terhére spekulálhat, a fedezeti elv érvényesülésében bízva, megveszi alacson az ingatlant, de nem köteles az árverési feltételeknek eleget tenni, hanem megvárja, amíg az ingatlant más valakinek magasabb áron tudja eladni és csak akkor tesz eleget az árverési feltételeknek, addig pedig nyugodtan várhat az árverési vétellel és a fedezeti elvvel körülbástyázott jogi helyzetében, ellene visszárverést megtartani nem lehet.

A fedezeti elvnek az utóajánlati árverésre és a visszárverésre való kiterjesztése tehát különböző visszaélésekre ad alkalmat és azonkívül lehetetlenné teszi azt, hogy az elsőhelyű hitelező, vagy pedig a vele egyetértésben eljáró személyen kívül más valaki is tehessen komoly utóajánlatot.

II. Az utóajánlat ma már leggyakoribb esetben csak az árverés elhúzásának eszköze. A bírói gyakorlat ugyanis a Novella 27. §-ában foglalt azt az intézkedést, hogy az árverési ígérettel egyidejűleg a kiegészített bánatpénz is leteendő, nem értelmzi szigorúan, hanem állandó gyakorlat, hogy az árverési bánatpénz kiegészítésére a telekkönyvi hatóság felhívja az utóajánlattevőt és csak akkor utasítja el az utóajánlatot, ha ezen felhívásnak az utóajánlattevő eleget nem tesz. Az utóajánlattevőnek jogában áll természetesen a telekkönyvi hatóság ezen végzését felfolyamodni és ha a felfolyamodás folytán a kir. Törvényszék, mint felfolyamodási bíróság, a végzést helybenhagyja, még mindig kiegészítheti az utóajánlattevő a végzésben meghatározott határideig a bánatpénzt és a telekkönyvi hatóság csak akkor

hozza meg elutasító végzését, amely ellen természetesen további felfolyamodással lehet élni az utóajánlattevőnek, ha már a korábbi végzés jogerőre emelkedett. A bírói gyakorlat ennek folytán lehetővé tette azt, hogy az utóajánlat benyújtása a végrehajtást szenvedő részéről egy kitűnő elhúzási eszköz legyen, másrészt pedig lehetővé tette azt is, hogy az utóajánlattevő a hitelezők terhére spekulálhasson. Az utóajánlattevő ugyanis nem teljes összegű bánatpénz letétele mellett megteszi az utóajánlatát. A bíróság aztán felhívja bánatpénz kiegészítésére, amit ő felfolyamodik. Ha a felfolyamodás elintézéséig, — ami különösebb sürgetés nélkül legalább is 6 hónapot tesz ki, — az ingatlanok értéke emelkedik, ez esetben kiegészíti a bánatpénzét.

Ha pedig nem emelkedik az ingatlanok értéke, akkor visszakapja bánatpénzét, sőt esetleg a végrehajtást szenvedő köszönetén kívül attól még anyagi ellenszolgáltatást is kap, mert az árverés jogerőre emelkedését jó ideig kitolta és a végrehajthatóknak nincs is módjában az utóajánlattevő ezen eljárását megakadályozni.

Egy konkrét ügy kapcsán a végrehajtató bírói végzés meghozatala után, mint megbízás nélkül ügyvivő, az árverési bánatpénzt kiegészítette és kérte, hogy ennek alapján a telekkönyvi hatóság az utóajánlatot fogadja el. Az I—III. ker. kir. járásbírói hatóság, mint telekkönyvi hatóság, 21.864/1932. tk. sz. végzésével ezt a kérelmet teljesíthetőnek nem találta, mondván: „Az utóajánlati ígéret és ezzel kapcsolatban az utóajánlat kiegészítése (helyesebben az utóajánlati bánatpénz kiegészítése) kifejezetten az utóajánlattevő magánügye, amelyben harmadik személyek az utóajánlattevőt súlyosan kötelezőleg be nem folyhatnak. Tisztán az utóajánlattevőt illeti meg annak a kérdésnek eldöntése, hogy a kért kiegészítéssel utóajánlatát hatályossá kívánja-e tenni, vagy pedig a változott gazdasági viszonyokra, esetleg tehát változott egyéni körülményeire tekintettel utóajánlatát fenntartani kívánja-e, vagy sem. Ebben a tisztán utóajánlattevő magánügyében harmadik személyeknek beleszólása nincs.”

A budapesti kir. Törvényszék, mint felfolyamodási bíróság, 21. Pf. 2382/1933. sz. határozatával a telekkönyvi hatóság végzését helybenhagyta, kimondván, hogy „az utóajánlattevő helyzete adott vonatkozásban ugyanolyan, mint más árverelőé, reá is áll tehát az a szabály, hogy addig, míg a megfelelő bánatpénzt le nem tette, ígéretet sem tehet, illetve ígérete figyelembe nem vehető és minthogy a Vh. nov. 4. §-a szerint az utóajánlatétel végső határideje az árverést követő 15 nap, ha ez időpontig az előírt bánatpénzt le nem tette, ígérete figyelembe nem vehető.” (A végzés utolsó részére vonatkozólag az az érdekes, hogy a kir. Törvényszék ugyanezen tanácsa ebben az ügyben is, de állandóan újabb határidőt ad az utóajánlattevőnek a 15 nap eltelte után is a bánatpénznek kiegészítésére.)

Az utóajánlattevőnek a Végrehajtási Novella 27. §-a 15 nap gondolkodási időt ad arra, hogy az összes körülmények mérlegelésével és a törvényes következmények megfontolásá-

val döntsön a felett, hogy utóajánlatot ad-e be, vagy sem. Ha egyszer azonban már azon szándékát, hogy az ingatlant a megajánlott árért megvenni szándékozik, megtette, teljesen indokolatlan, hogy részére módot adjon a bírói gyakorlat arra, hogy ezt a bánatpénzét kiegészíthesse, a felhívó bírói végzés jogerőre emelkedésétől számított határidőn belül. Ezen bírói gyakorlat következménye az, hogy az utóajánlattevő nyugodtan adhat be utóajánlatot kisebb összegű bánatpénz letétele mellett és akkor még mindig gondolkodhatik azon, hogy az utóajánlatot, a bánatpénz kiegészítésével hatályossá kívánja-e tenni, vagy sem, mint ahogy a kir. járásbíróóság hivatkozott végzése ezt egyenesen ki is mondja.

A Vh. novella 27. §-a intézkedik, hogy az árverési utóajánlatot csak akkor lehet elfogadni a bíróságnak, ha a megfelelő összegű bánatpénz letétele mellett a vevő ígéretét legalább 10%-kal meghaladó ajánlatot tesz az utóajánlattevő. A bírói joggyakorlat a végrehajtást szenvedő érdekében az ingatlan jobb áron való értékesítése szempontjából ezt a 15 napot kiterjesztőleg magyarázta és a korábbi joggyakorlattól eltérőleg felhívja az utóajánlattevőt a bánatpénz kiegészítésére, így tehát a végrehajthatónak is meg kell adni azt a jogot, hogy az esetben, ha az utóajánlattevő nem megfelelő összegű bánatpénzt tett le és a bíróság felhívja az utóajánlattevőt a bánatpénz kiegészítésére, akkor azt bárki az utóajánlattevő terhére kiegészítse. Az utóajánlattevő ugyanis azzal, hogy megfelelő vételi ajánlatot tett, vételi szándékát a bíróságnál bejelentette, ettől nem térhet el és az utóajánlattevő ezen szándékának lehetővé tétele szempontjából bárki megbízás nélkül is, mint megbízás nélküli ügyvivő, kiegészítheti helyette a bánatpénzt, hogy ezáltal a bírósághoz benyújtott ajánlatának megvalósításában őt elősegítse.

III. Ezzel kapcsolatban rá kell mutatnom arra, hogy a bírói gyakorlat egyáltalában nem akadályozza meg a joggal való visszaéléseket. Ott is, ahol a perrendtartás az alaptalan tagadásért, vagy az alaptalan felfolyamodásért és perorvoslatokért a bíróságok részére bírságolási jogot engedélyez, a bíróság ezzel a jogával a legritkább esetben él. A végrehajtási eljárás során számos olyan eset van, ahol bármely érdekelt fél teljesen alaptalan felfolyamodásával a többi érdekeltnek nagy károkat okozhat, azonban a Végrehajtási Törvény 202. §-a csak a sorrendi tárgyaláson a követelés kifogásolása által okozott károk megtérítéséről intézkedik, ellenben a végrehajtási törvényben olyan intézkedés nincs, amely az alaptalan felfolyamodással okozott kamatveszteségek megtérítését szabályozná. A bírói gyakorlat pedig a joggal való visszaélést a perrendtartásban, vagy a végrehajtási törvényben megengedett perorvoslatok használata által okozott kárért kártérítést rendszerint nem ítél meg, csakis a joggal való visszaélés eklatáns bizonyítása esetében, ami pedig legritkább esetben lehetséges. Így tehát az utóajánlattal való visszaélés meggátolásának egyetlen helyes módja az volna, ha a bíróságok a bánatpénznek más személy által való kiegészítését megengednék és megbízás nélküli ügyvivő

által kiegészített bánatpénz alapján az utóajánlati árverést elrendelnék.

A mai joggyakorlat mellett az utóajánlattal legalább egy évre teljes biztonsággal el lehet húzni az árverés jogerőre emelkedését, sőt az utóajánlattevő a fentebb előadottak szerint még kedvezőbb értékesítési lehetőségekre spekulálva, minden kockázat nélkül megteheti utóajánlatát. Már pedig a törvényhozás intenciója szerint az árverési utóajánlat célja nem az árverés elhúzása, sem pedig az, hogy akár az első helyen bekebelezett hitelező a fedezeti elv igénybevételével az utóajánlattevő terhére, vagy hogy az utóajánlattevő a végrehajthatók terhére spekulálhasson, hanem az utóajánlat célja az, hogy az árverési értékesítés lehetőleg a valóságos értékek megfelelően történjék.

A törvényhozás ezen intenciójának megfelelőleg tehát a fedezeti elvnek az utóajánlati és visszarveréseken való alkalmazása kizárandó, másrészt pedig az utóajánlattal való visszaélés az utóajánlattevő részéről megakadályozandó lenne, akár azáltal, hogy az árverési bánatpénz kiegészítésére vonatkozó bírói felhívások lehetőleg mellőzendők, vagy pedig még inkább azáltal, hogy az árverési bánatpénznek másrésztől való kiegészítésének lehetősége megadatnék.

Dr. Grósz Imre.

Tőketartalék és ingatlanértékleírás.

Irta: Dr. Nyulási Alajos.

Az utóbbi időben többen vetették fel a kérdést, hogy a tőketartalék felhasználható-e az ingatlanok értékének apasztására anélkül, hogy ennek ily módon való felhasználása ne képezzen oly tételt, amely az adóköteles nyereséghez hozzáadandó.

Az aranymérleg megalkotásának idejében nem voltak az érdekeltek mindenkor tisztában azzal, hogy az egyes vagyontárgyaknak mi a reális értéke és be kellett várni egypár évet, amíg ez az érték kialakul. Azért gondoskodott a mérlegvalódisági rendelet a tőketartalékról, amelynek hivatása éppen az volt, hogy akkor, ha a vagyontárgyak értéke tévesen lett felvéve, úgy annak mint biztonsági szelepnek segítségével a különbözetet megfelelően lehessen fedezni. Utolsó időben azonban a pénzügyminiszterium állásfoglalására való hivatkozással egyik-másik adóhivatal ezt a leértékelési különbözetet nem engedi a tőketartalékból adómentesen levonni.

A T. H. Ö. 13. §. 6. pontja és a 14. §. 3. pontjához fűzött utasítás 3. bekezdése a földadó alá tartozó ingatlanok értékcsökkentésére fordított összegeket ugyan a mérlegszerű nyereséghez hozzáadandóknak minősíti, de ezen rendelkezések nyilván arra az esetre vonatkoznak, amidőn oly értékcsökkentés keresztülvételéről van szó, amely a folyó nyereség terhére történik és a leírás a nyereség csökkentésére használtatik fel. Nem vonatkozik arra az értékcsökkentésre, amelynek nincs más célja, mint az aranymérleg keletkezésekor fennállott bizonytalanság megszüntetése s erre felhasználja azt a tőketartaléket, amely-