

# POLGÁRI JOG

A HAZAI ÉS KÜLFÖLDI MAGÁNJOG ÉS HITELJOG SZEMLEJE.

Főszerkesztő:

Dr. MESZLÉNY ARTUR

Szerkesztők:

Dr. BECK SALAMON

Dr. VARANNAI ISTVÁN

## A tulajdoni jelzálogjog.

Irta: *Dr. Almási Antal* budapesti kir. ítélőtáblai bíró, egyetemi magántanár.

1. Ismét mint a termény-jelzálogjog<sup>1)</sup> is, egy alkalmi törvény mellékkapuján, az 1923. XV. törvénycikknek a mezőgazdasági hitel megszerzését könnyítő rendelkezései között mintegy véletlenül jutott dologi jogunkba a tulajdoni jelzálogjog is.

Kétségtelen, hogy az intézményre szükségünk volt és van. Így ebből a szempontból azt csak örömmel üdvözölhetjük.

Azonban ezt az örömet némiképp kisebbiti, hogy a sietőség szükségképen ismét csak elég kétség és homály szülőanya lett, melyet a törvény végrehajtásához szükséges telekkönyvi szabályozást tartalmazó rendelet is alig oszlathat majd el<sup>2)</sup>.

Teljesen indokoltnak az 1925 : XV. törvénycikk itt megbeszélte intézkedéseinek gyors születése már azért sem látszik, mert annak gyakorlati sikeréről, a mezőgazdasági hitel fokozott beözönléséről még semmit sem hallunk. E gyakorlati céltól eltekintve pedig a tulajdoni jelzálogjog szabályozásával — úgy tetszik — talán várhattunk volna mindaddig, amíg azt a köztudat szerint közeli anyagi telekkönyvi törvény főkapuján át teljes vértességgel hozhattuk volna be magánjogunkba.

Erre azonban most már kár szót vesztegetni. A törvény meg van és feladatunk azt alkalmazni. *Tisztába kell tehát jönnünk azzal, vajjon az minnek a helyébe lépett, mit*

V. ö. 1) az erről a Jogállam 1924. évi 91—91. oldalain irt cikkemet.

2) 3200/1925. MER 10. §-a ezt kilátásba is helyezi.

*hozott és miként módosította a jelzálogjogra vonatkozó szabályokat?*

2. Már az első kérdésnél is megakadunk. Vajjon eddigi jogunkban az 1925 : XV. törvénycikk 6—9. §§-aiban foglaltak *teljesen hiányoztak-e?* Talán épen azokkal ellentétes jogtételek voltak eddig érvényben? Avagy eddigi magánjogunk *csak hallgatott a tulajdoni jelzálogjog intézményéről?*

Az osztrák polgári törvénykönyv 469. §-a szerint, amely ezen telekkönyvi jogszerzést és jogvesztést tartalmazó anyagban az országbirói értekezlet 21. és 156. §§-ai értelmében irányadó, a jelzálogjog megszüntetésére *az adósság fizetése egymagában nem elegendő és a jelzálogos jószág, mindaddig kötve marad, míg az adóslevél a nyilvántételekből ki nem töröltetik.*

Más szavakkal: bár a dologi adós a tartozást kifizette s bár a jelzálogos hitelező a jelzálogjogról lemondott, e jogi tények mégis csak az „*anyagi jog*“ szerint, csupán a fizető, illetve a lemondást elfogadó és a hitelező közötti viszonyban szüntették meg a jelzálogjogot. Ellenben „*telekkönyvi*“ szempontból, harmadik jóhiszeműek azok után is a jelzálogjogot bátran megszerezhették és arra további telekkönyvi jogokat is építhettek<sup>3)</sup>.

*Sőt a tulajdonos és a jelzálogos hitelező egymás közötti viszonyában sem volt kizárva, hogy a jelzálogjog továbbra is fenmaradjon.* Hiszen, ha a tulajdonos a kifizetéssel nem a saját, hanem „*kénytelenségből anyagiilag idegen tartozást*“ egyenlített ki, ezzel a jelzálogjog még az anyagi jog szempontjából sem szűnt meg, hanem birói gyakorlatunk értelmében a fizető tulajdonosra szállt át,<sup>3a)</sup> aki azt tovább is átruházhatta. Vagyis: a tulajdonos körülmények között az 1925 : XV. törvénycikk előtt is rendelkezhetett az általa ki-egyenlített, az előző jelzálogos hitelező szempontjából meg-

<sup>3)</sup> V. ö. a jelzálogjognak a fizető dologi adósra való átszállását hangsúlyozó 445. sz. elvi határozatot (PH. II. 25. oldalán). A kielégítésen sarkalló követelését a dologi adós nyilván a jelzálogjoggal együtt átruházhatja, vagyis e kerülő ügyleti uton ma is rendelkezhetik a jelzálogjog rendszerével.

<sup>3a)</sup> 445. sz. E. H. L. az előző jegyzetet.

szűntnek vagy lemondással megürültek tekintendő jelzálogjog ranghelyével.

Való ugyan, hogy ez sokkal nehezkesebb formák között volt csak lehetséges, mint most. De annyi talán mégis világos, hogy a törvény *merőben új intézményt nem hozott*, hanem csak a már meglévőt módosította. Legalább is erre utal annak alkalmi keletkezése és vázlatosnak mondható szövegezése, amelyekből azt kell következtetnünk, hogy a törvény nem kodifikátorikus, hanem csak reformatórikus jellegű szabályozást hozott.

3. De vajjon nem mindegy-e ez?

Gyakorlati szempontból sem mindegy. Ha t. i. a tulajdoni jelzálogjogból fennálló jog, *csak az*, ami az új törvényben *benne van*, akkor az e joganyagra vonatkozó előbbi gyakorlat *merőben tárgytalanná vált*. Akkor tabula rásával van dolgunk és tulajdoni jelzálogjogot *csakis az 1925 : XV. törvénycikk szabta határokon belül szabad elismernünk és a régebbi bírói gyakorlatra, amennyiben ez az új törvénytől eltér, semmikép sem nyulhatunk vissza*. Ellenben, ha az 1925. XV. törvénycikk tulajdoni jelzálogjoga az eddigi jogot fejlesztő, kiegészítő, módosító vagyis csak *reformatórikus* szabály, az általa nem szabályozott kérdésekben — legalább amennyire lehet — továbbra is az eddigi törvényértelmezés és bírói gyakorlat ösvényein kell tovább haladnunk.

4. A felvetett, határkérdés igen lényeges rendelkezések tekintetében merül fel.

Ugyanis: miről szól az 1925 : XV. törvénycikk III. fejezete? Arról, amire a törvény és a fejezet címei utalnak: csupán a *mezőgazdasági ingatlanokról*, avagy pedig arról, amire a felhívott szakaszok szövegezése mutat<sup>4)</sup>: mindenféle a telekkönyvi forgalom tárgyát tevő ingatlanokról, tehát a beltelekről is?

Bármennyire idegenül érinti is a jogászt az ingatlanoknak most már nemesak kivételes és ideiglenes jellegű szabályokban, hanem az anyagi telekkönyvi jog egy igen lényeges intézménye szempontjából is észlelhető bifurkálása és ezzel annak a privilégiális dologjogi elbánásnak igen erős felfoko-

4) A törvény nem szól „mezőgazdasági“ ingatlanról.

zása, amely az 1920 : XXXVI. törvénycikk 25. §-ával kezdődött, az 1925 : XV. törvénycikket még sem magyarázhatjuk oly erőszakosan, hogy a törvénynek keletkezési történetében és címeiben ismételten és igen nyomatékosan kifejezésre jutott mezőgazdasági rendeltetésével szemben is azt vitassuk, hogy a tulajdoni jelzálogjog intézménye a törvény rendelkezései alapján a városi ingatlanokat, illetve a beltelkeket is felöleli<sup>5)</sup>.

Ha pedig nem öleli fel őket, akkor a városi és a beltelkekről való hallgatása az új törvény kodifikatórikus jellege esetében *kizórás*, annak reformatórikus jellege esetében pedig csak *nyitvahagyás*.

A városi ingatlanokra vonatkozó tulajdoni jelzálogjog intézményének megengedhetősége tehát attól függ, vajjon reformnak tekinthetjük-e az új törvényt vagy az új intézmény kodexének is?

Másodrangú kérdés azután az, vajjon a törvényes reform felvételénél vehetjük-e az 1925 : XV. törvénycikk szabályait a városi ingatlanokra vonatkozó analógia alapjául, avagy ezekre továbbá is a kielégítéssel a követelést meg a jelzálogjogot is elnyert dologi adós átruházási szerződéséhez kell-e visszatérnünk?

A magam részéről inkább az analógia mellett döntenék.

5. A követelés megszűnésével vagy a jelzálogjogról való lemondással a telekkönyvi tulajdonos módot nyer arra, hogy egyoldalú, a telekkönyvi hatósághoz intézett akaratnyilvánítás útján a jelzálogjog ranghelyével rendelkezzhessék<sup>6)</sup>, vagy azt magának, vagy dologi jogutódjának fentartsa<sup>7)</sup>.

A törvény e rendelkezései első pillantásra világosaknak tetszenek ugyan. De a szerves és kimerítő szabályozás hátterének hiánya mégis csak homályosakká teszi őket.

Ugyanis: mit ad a törvény a felhívott jogszabályokkal a tulajdonosnak: őt feltétlenül megillető tág *alanyi jogot*, avagy

<sup>5)</sup> Csak megemlítem, hogy a családi birtok, az oszthatatlan családi birtok, járadéktelek az 1920 : XXXVI. törvénycikk 70., 74. és 61. §§-ai lehet ház is, amelyre ugyan a mezőgazdasági ingatlanok rációja talál, de amely mégsem mezőgazdasági ingatlan. Hogy vagyunk ezekkel? Van-e náluk tulajdoni jelzálogjog, vagy nincs?

<sup>6)</sup> 6. §.

<sup>7)</sup> 7. §.

csupán szorosan értelmezendő privilégiumot arra, hogy a jelzálogjoggal való rendelkezésével magának használhasson és a jelzálogos hitelezőknek a törvényben megengedett határon túl ne árthasson?

Előbbi esetben a tulajdonos a rangsor felett minden tekintetben korlátlanul és szabadon rendelkezhetik és a már ekkor jelzálogjoggal bíró hitelezőt sem összejátszás, sem a rangfenntartó ügyleti akaratnyilvánítás egyéb az ő jogaik meghiusítását célzó tartalma miatt fel nem szólalhatnak.

Utóbbi esetben a hitelezőknek erre alapot is, módot is kell adni.

Más kérdés azután az, vajjon mi lesz ez a mód, hiszen a rangsor feljegyzése elleni törlési per megindíthatása és annak feljegyzése legalább is kétséges<sup>8)</sup>.

A törvény szövege és a mezőgazdasági hitelt erősen favorizáló célzata inkább a tágabb alanyi jog mellett szól, a jelzálogos hitelezők érdekeinek figyelembe vétele különös tekintettel a törvény visszaható erejére is<sup>9)</sup>, inkább az itt az alanyi jogtól megkülönböztetés céljából fokozatilag elhatárolt szorosan értelmezendő privilégium mellett.

6. Az 1925 : XV. törvénycikk nem szól arról, vajjon csupán a forgalmi, avagy pedig a biztosítéki jelzálogjog tekintetében is enged-e tulajdoni jelzálogjogot<sup>10)</sup>.

Pedig a 8. számú jogegységi döntvény hozatala alkalmából élénk vitát keltett, hogy a biztosítéki jelzálogjognál épannyira gyakorlati az eredeti adósnak mással való felcserélhetése, vagyis a jelzálogjognak más tartozás fedezésére való fordíthatása, mint a forgalmi jelzálogjognál<sup>11)</sup>.

A törvény hallgatása ugyan enged következtetni, hogy az 1925 : XV. törvénycikk tulajdoni jelzálogjoga a biztosítéki jelzálogjogot is magában foglalja. Hogy vagyunk azonban a nem mezőgazdasági ingatlanokkal?

Komolyan állítható-e, hogy a mezőgazdasági ingatlanok tekintetében a 8. sz. jogegységi határozat hatálya megszűnt,

<sup>8)</sup> V. ö. all. sz. TÜH., amelyet K. a PH. I. k, 11. oldal 29. sz. alá felvett, tehát most is fennálló jog gyanánt alkalmaz.

<sup>9)</sup> 21. §.

<sup>10)</sup> 6—9. §§. erre nézve mitsem tartalmaznak.

<sup>11)</sup> L. a dr. Lévy Bélával folytatott vitánkat („Kereskedelmi Jog” 1916. évfolyamában.)

a nem mezőgazdaságiakra pedig megmaradt? Avagy gondolhatunk-e arra, hogy a tulajdonos rendelkezik ugyan a biztosítéki jelzálogjog rangjával, de csak a saját maga javára, nem pedig valamely más hitelező javára is?

Ugy tartom, hogy mindezek ki vannak zárva, másfelől hiába keresek világos és a törvényben is kifejezésre jutott tételes alapot a kétféle: mezőgazdasági és nem mezőgazdasági tulajdoni jelzálogjog ranghely fentartására.

7. Mindezek a kételyek a törvény 10. §-ában szabályozott jövőendő jelzálogjog rangfentartását eredményező egyoldalú bejelentésénél ismétlődnek.

Sőt még egy igen tekintéllyessel fokozódnak is.

A már bekebelezett jelzálogos hitelezőkkel szemben nyert tulajdonosi ranghelyfentartás ugyanis még valamiként indokolható. A jelzálogos hitelezők ugyanis már adott helyzetet találtak és nincs ok arra, hogy a tulajdonos kielégítő, vagy az előttük levő jelzálogjogot más okból hatálytalanító cselekménye őket az addig élvezetnél jobb rangsorhoz juttassa.

Az 1925: XV. törvénycikk ama rendelkezését tehát, hogy a tulajdonos ügyleti rangrendelkezése az ennél a rendelkezésnél ugyan régebbi, de az alapjelzálogjognál későbbi jelzálogjogoknál erősebb hatású, bizonyos szempontból természetesnek látjuk.

Azonban: vajjon ugyanoly természetes-e, hogy a tulajdonos egyoldalú bejelentése az ezt követő hat hónapon belüli kényszerjelzálogjogokat: a biztosítási, vagy kielégítési végrehajtási jelzálogjogot, a bünyügyi biztosítási intézkedésekkel kapcsolatosat is rangsorban hátraszorítsa, még pedig a tulajdonos által a feljegyzésben megjelölendő, tehát tetszésétől függő összeggel szorítsa hátra?

Már az is kétséges, vajjon ily bejelentésnek a kényszerjelzálogjogokkal szemben egyáltalán előbbi rangsor biztosítható-e?

Azután, ha igen, ismét itt is kérjük: minek alapján biztosítsuk ezt, alanyi jog alapján, amellyel szemben sem összejátszás, sem egyéb vele ellentétes törvényes rendelkezése: csődbeli és csődönkívüli megtámadás és más ehhez

hasonlók fel nem hozhatók, avagy csak privilégium alapján, amely legalább az ily visszaéléseket kizárja?

Ha pedig csakis utóbbi alapra helyezkedhetünk, amit az ellenkező felfogás abszurd eredményei következtében önmagától értetődőnek látok, akkor hol van az 1925 : XV. törvény cikk kétféle rangfentartási feljegyzésének kétféle joghatóságának tételes forrása, hol az azt elismerő törvényes jogszabály?

### Az új német ingatlanjog.

Irta: *Dr. Max Unger*, berlini ügyvéd.

#### *Ingatlan adás-vételek érvénye a német birodalom porosz területein.*

A német birodalom szövetséges állam. Természetes következménye ennek, hogy a magánjog nem egységes a birodalom egész területén, hanem a birodalom kötelekéhez tartozó egyes országokban, a birodalmi jog mellett, különböző országos jogszabályok is vannak hatályban, s ezek bizonyos körülmények között különleges jogviszonyokat létesítenek, melyek csak a birodalomnak ezen részeiben bírnak érvénnyel. Ezen különleges jogszabályok közé tartozik s a német birodalom porosz területeire nézve nagy jelentőségű az ingatlanforgalom korlátozásáról szóló 1923. február 10-iki porosz törvény, melyet az 1925. július 1-én kelt porosz törvény egészít ki. A porosz törvényhozás emez alkotásai az ingatlanok forgalmára igen nagy fontosságúak, már azáltal is, hogy legfontosabb rendelkezéseik értelmében a Poroszország területén levő ingatlanokra vonatkozó adás-vételi szerződéseknek s általában az ingatlan-átruházásoknak nagy része utólag hatályon kívül helyezhető.

Az ingatlanforgalom korlátozásáról szóló törvénynek főbb intézkedései a következők:

1923. január 1-től kezdve Poroszország területén minden ingatlan adás-vételi szerződés érvényességének szükséges előfeltétele a községi hatóság jóváhagyása. Ha a jóváhagyás a szerződés kapcsán nem történt meg, úgy jogérvényesen megadható volt az ingatlannak a vevő tulajdonába való átadása alkalmával is. Ha azonban sem a szerződés, sem pedig a tulajdonba való átadás nem lett e jóváhagyással ellátva s ennek ellenére a telekkönyvbe való bejegyzés mégis megtör-