

# POLGÁRI JOG

## A HAZAI ÉS KÜLFÖLDI MAGÁNJOG ÉS HITELJOG SZEMLÉJE

Főszerkesztő:

Dr. MESZLÉNY ARTUR

Szerkesztők:

Dr. BECK SALAMON

Dr. VARANNAI ISTVÁN

### Megjegyzések a jelzálogjogról szóló törvényjavaslathoz.\*)

A jelzálogról szóló törvényjavaslat a magyar kodifikációs munka kiváló alkotása. Megtartja ugyan az érvényben lévő jelzálogjogi szabályozás és telekkönyvi rendszer jól bevált alapelveit, de azokat továbbfejleszti és kiegészíti különösen a saját jelzálog intézményének egyik fajával, a jelzálogjog mobilizálását szolgáló rendelkezésekkel, a telekadósság institúciójával és elsősorban a biztosítéki zálogjog oly szabályozásával, amely hitelviszonyainkra remélhetőleg nem fog kedvező eredmény nélkül maradni. Szerkezete könnyen áttekinthető, — egyes rendelkezései az alapelveknek logikus folyományai, szövegezése világos és jogilag precíz.

Alábbiaknak nem célja, hogy a javaslat alapelveit vagy új institúcióit bírálják. Csakis egyes részletes intézkedéseiről lesz szó. Főként gyakorlati szempontok azok, melyek világánál a javaslat egynémely rendelkezésével foglalkozni kívánok. Önként értetődik, hogy a magyar jelzálogkódex értéke *egészében* nem néhány részletrendelkezés sikerült vagy kevésbé sikerült voltán mulik. De a részletkérdéseknek a gyakorlati jogéletben döntő szerepük van — és ezért néhány ily kérdés megbeszélése, vagy felvetése csak haszonnal járhat.

\*

1. A javaslat 3. §-a értelmében telek hányadrészen jelzálogjogot csak akkor lehet alapítani, ha a telek több személy közös tulajdona és a tulajdonostárs *egész* jutaléka tárgya a terhelésnek. Ez a rendelkezés megfelel a

\*) Részlet a javaslat egészére kiterjedő véleményes bírálatból.

Telekkönyvi Rendtartás 57. §-ában foglalt, ma érvényben levő szabályozásnak.

Kérdés: nem lenne-e célszerű ezen a szabályozáson változtatni és megengedni, hogy a tulajdonos, vagy társtulajdonos ne csupán az egész telket, vagy egész jutalékot legyen jogosított lekötni, hanem annak valamely meghatározott részét.

Erre az indokolás azt a választ adja, hogy gyakorlati szükség a hányadok terhelését a szövegben említettől eltérő esetben nem indokolja, az ily terhelésnek gyakorlati keresztülvitele pedig jogbizonytalanságnak válnék forrásává.

Ezzel szemben véleményem az, hogy a gyakorlati szükség a hányad terhelését a szövegtől eltérő esetben is indokolja, a gyakorlati keresztülvitelt pedig olyként lehetne szabályozni, hogy az jogbizonytalanságok forrásává ne válják.

Az adósnak érdekében állhat, hogy több hitelezőnek elsőhelyű bekebelezést biztosítson. Például ha aránylag kis készpénzkielcsönt vesz fel pénztintezettől és egyéb kereskedelmi üzletéből eredő kötelezettségeinek biztosítására, például vételár fedezetéül, óvadék céljára, ingatlanára a jogosítottak javára elsőhelyű bekebelezést kívánna nyújtani. Indokolt, hogy ez esetben az ingatlan egy bizonyos hányadára vehesse fel az elsőhelyű kölcsönt, amely hányad egymagában is teljes fedezetül szolgál, míg a fennmaradó hányadok elsőhelyű megterhelése iránt külön jogügyleteket köthessen. Hiszen kétséget nem szenved és bővebb magyarázatra nem szorul, hogy sem az adós, sem a hitelezők helyzete nem azonos az esetben, ha például az egész ingatlanra egymást követőleg A. és B. hitelezők javára 500—500 pengő erejéig van a jelzálogjog bekebelezve, vagy ha az ingatlanak  $\frac{1}{2}$ — $\frac{1}{2}$  hányadára külön-külön első helyen kebelezetett be A. és B. javára 500—500 pengő erejéig a jelzálogjog.

Eszerint a kérdés súlypontja arra esik, vajjon helyes-e az indokolásnak az a megjegyzése, hogy az ily terhelés gyakorlati keresztülvitele jogbizonytalanságot teremtené. Nem lehet ugyanis az indokolás szerint az egy személy kizárólagos tulajdonában levő ingatlan eszmei hányadait úgy megjelölni, hogy azok más hasonló hányadoktól megkülönböztethetők legyenek. Még nagyobb jogbizonytalanságra vezetne, ha a tulajdonos az egyes alkalmakkor az ingatlan különböző hányadait terhelné meg. Erre a kérdésre azonban a 48. számú teljesülési határozatban kimondott és a javaslat 26. §-ának 2-ik bekezdésében átvett jogszabály adja meg a meg-

oldást. A jelzálogjog ugyanis nem terjed ki a közös tulajdonban álló ingatlan tekintetében az oly tulajdoni hányadra, amely a jelzálogjoggal terhelt hányaddal a terhelés után egy tulajdonostárs tulajdonába kerül. Szóval sem a mái, sem a javaslat szerinti jelzálogjogi szabályozás köréből annak lehetősége kizárva nincs, hogy az ingatlan tulajdonosának tulajdonát képező egész ingatlan, vagy egész jutalék egy része a terheléstől mentes legyen. A lényeg azon van, hogy a terhelt és a tehermentes hányadok pontosan megkülönböztethetők legyenek. Ha tehát az ingatlan tulajdonosának megengedné a törvény, hogy ingatlanát, vagy ingatlanjutalékát bármikor hányadrészekre bonthassa fel olyként, hogy ezek a hányadrészek telekkönyvi bejegyzés tárgyát képezzék, akkor minden gyakorlati nehézséget eloszlattunk abban az irányban, hogy az ily hányadok külön terhelés tárgyát is képezhessék, mert az ily terheléseknél mindenkor a telekkönyvi adatok szerint megjelölhető lesz az az ingatlanhányad, amelyre a terhelés vonatkozik. Önként értendődik, hogy olyan ingatlanhányadokra, amelyek a terhelést megelőzőleg külön telekkönyvileg kitüntetve nincsenek, jelzálogjogot bejegyezni nem lehet.

2. A javaslat 4. §-a szerint jelzálogjog ugyanegy követelés biztosítására több jelzálogtárgyat úgy is terhelhet, hogy mindegyik a követelés összegének csak egy része erejéig van lekötvé. Ezen rendelkezéshez csatlakozik a 35. §-nak a jelzálogos követelés megosztására és a részjelzálogok rangsorára vonatkozó rendelkezése.

Ha az adós részfizetést teljesít, mi történik a követelés összegének csak egy-egy részéért lekött jelzálogtárgyakkal? Melyik mentesül egészben, vagy részben a jelzálogjog alól?

Ennek a kérdésnek a szabályozása hiányzik a javaslatból. Igaz, hogy ez a kérdés a kötelmi jog körébe vág, azonban a 9. és 10. §§-okban foglalt rendelkezéseknél fogva, melyek szerint a tulajdonosra, vagy a személyes adósrá szállhat át a követelés, szükséges, hogy a javaslat erre a kérdésre is a választ megadja, mert különben — éppen a 9. vagy 10. §-ban szabályozott átszállással kapcsolatban — jogbizonytalanság keletkezik. Hogy milyen módon történik a kérdés megoldása, az másodrendű kérdés. Esetleg a Polgári Törvénykönyv javaslatának 1013. §-ában a több kötelem alapján egynemű szolgáltatásra kötelezett adós részteljesítésére megállapított szabályokat lehetne ide is kiterjeszteni, amely szabályok külön törvényi rendelkezés nélkül erre az esetre nem

alkalmazhatók, mert ott több kötelemről, itt pedig egy azonos követelés biztosításának elosztásáról van szó. Lehetne oly szabályozást is elgondolni, hogy amennyiben egy határozott részösszegnek pontosan megfelel az adós teljesítése, az annak biztosítására bekebelezett jelzálogjog törlése, vagy átruházása igényelhető. Ha ennél nagyobb vagy kisebb összeg fizettetik, vagy a részösszegek egyformák, az egyes részösszegek aránylagosan is csökkenthetők, vagy a hitelezőt illeti meg a kijelölés joga. Ismétlem, a szabályozás eme része nem lényeges. Fontos csupán az, hogy az ilyen részfizetés esetén határozott törvényi rendelkezések álljanak fenn és a 9. és 10. §§-okban megadott átruházási joggal kapcsolatban bonyodalmanak ne keletkezessenek.

3. A 12. §. szerint a jelzálogjog megszűnik, ha a hitelező a jelzálogból, *vagy egyéb oly tárgyból, amelyre a jelzálogjog kiterjed*, végrehajtás útján kielégítést nyert.

Ezzel szemben az 1. §. csak a lekötött telekből való kielégítést említi fel; egyéb oly tárgyról, melyekre a jelzálogjog kiterjed, nem beszél. Helyesebbnek tartanám, ha a 12. §-nál az egyéb tárgyakra való utalás elmaradna azért, mert azt a kérdést, hogy a jelzálog a telek alkotó részét és tartozékait terheli, a jelzálog tárgyi terjedelmére vonatkozó későbbi rendelkezések amugy is részletesen tárgyalják.

A 25. §. a fennálló jogtól eltérően a telek tartozékaira is kiterjeszti a jelzálogjog hatályát, míg a mai jog szerint a jelzálogjog csakis oly tartozékokra terjed ki, amelyek az ingatlantól állaguk sérelme, vagy nevezetes értékcsökkenés nélkül el nem választhatók, vagyis fogalmilag nem tartozékok, hanem alkotó részek. Ezt a jogszabályt a Végrehajtási Törvény 149. §-ának 1. bekezdése tartalmazza. Ennek korlátain belül a Végrehajtási Törvény 159. §-a a kikiáltási ár megállapíthatása céljából megengedi, hogy a gyárnak, vagy gőzmalomnak tartozékai az árverés elrendelése előtt pontosan összeírathassanak és természetszerűen ezek is az ingatlannal együtt árverés alá bocsátatnak. Ez az összeírás azonban csak a 149. §-ban megjelölt korlátok között lehetséges a mai jog szerint.

Kérdés most már: nem lenne-e lehetséges a gyárnak és gőzmalomnak tartozékairól különleges intézkedést felvenni a javaslatba?

A gyár és a gőzmalom a közgazdasági életben rendkívül jelentékeny és igen gyakori szerepet játszó hitel-

biztosítékok, melyeknél a tartozékoknak oly nagy jelentősége van, hogy azok nélkül aránytalan értékcsökkenést szenved a telek és építmény. Az eddigi joggyakorlatból is számos példával demonstrálható, milyen nehéz a felszerelésnek ingó-, vagy ingatlanjellegét megállapítani. A javaslat 25. §-a segít ugyan a mai állapoton, de a 28. §. újra bizonytalan helyzetet teremt. E szakasznak 3-ik bekezdése szerint ugyanis a tartozékok ugyanoly korlátok között, mint elválással a termények és egyéb alkotórészek, tartozéki minőségük megszűnésével felszabadulnak a jelzálogjog alól. Tehát (27. §. 2-ik bekezdés) ha a rendes gazdálkodás szabályai ellenére elválasztattak és elválasztatván azokat elidegenítik és a telekről elviszik, vagy enélkül is, ha az elválástól 1 év letelt, kivéve, ha a jelzálogos hitelező javára már előbb végrehajtás alá vonattak. A gyárra, vagy gőzmalomra adott, esetleg hosszú lejáratu jelzálogos hitel esetén a hitelezőnek igen nagyjelentőségű fedezetei: a tartozékok, eszerint nem eléggé megnyugtató módon szolgálnak a követelés biztosítására. Vagy állandó ellenőrzés alatt tartja a hitelező a gyárat, vagy gőzmalmot, vagy pedig ki van téve annak, hogy a fedezetet képező tartozékok igen fontos részei nem szolgálnak már azon időpontban a biztosításra, amidőn a követelés lejár. Például ha bizonyos felszereléseket, gépeket leszerelnek és elraktároznak, 1 év elteltével ezekre a jelzálogjog megszűnik. Ily körülmények között tehát, ha a hitelező teljes biztonságot akar arravonatkozólag, hogy a tartozékok által nyújtott fedezet javára egy hosszulejáratu kölcsön esetén sem fog csökkenni, nem elegendő az ingatlanjelzálogjog megszerzése, hanem arra fog törekedni, hogy a tartozékokra ingózálogjogot is szerezzen, ami — véleményem szerint — feleslegesen bonyolítaná és nehezítené a hitelvizonyt. Ezen a nehézségen pedig segíteni lehetne akként, hogy gyáraknál és gőzmalomoknál, mint különös fontossággal bíró fedezeteknél, a 28. §-ban megjelölt jogszabályoktól eltérően, a felszerelésnek állandó lekööttsége mondandó ki.

4. A 15. §. az ismeretlen, vagy ismeretlen tartózkodóhelyü jelzálogos hitelezőnek birói letét útján való kielégítéséről rendelkezik, amidőn a bíróság a hitelezőt hirdetményi eljárás útján hozott határozattal nyilvánítja kielégítettnek és a jelzálogjogot megszüntetnek. Az első bekezdés szövege szerint a követelés tőkeösszegén felül a kérelem előterjesztésének napjától visszafelé számított 3 évnél nem régiebb hátralékos kamatot is birói letétbe

kell helyezni. Ajánlatos lenne a kamatra vonatkozó rendelkezésnek oly módosítása, hogy a jelzálogos hitelező mindig 3 évi hátralékos kamatot helyezzen birói letétbe, kivéven, ha okirattal igazolja a 3 évre eső kamat egy részének megfizetését. Az ismeretlen, vagy ismeretlen tartózkodású jelzálogos hitelezőt a jelzálog tulajdonosának egyoldalú nyilatkozatával szemben a lehetőségig védeni kell.

5. A 16. §. intézkedik az ismeretlen, vagy ismeretlen tartózkodó helyü jelzálogos hitelezővel szemben beállott elévülésről. 2-ik bekezdésében kimondja, hogy a 32 évi elévülési határidőt a lejárat napjánál korábbi időtől nem lehet számítani, ha a követelés fizetésének ideje naptár szerint van meghatározva.

Kiegészítendő lenne ez a szakasz azzal, hogy — amennyiben részleges lejárat. terminusok köttettek ki, avagy törlesztéses kölcsönökről lenne szó, — az elévülés az utolsó részlet lejárat. időpontjánál, avagy az utolsó annuitás esedékességénél előbbi időpontban nem kezdődhetik.

6. A 17. §. a ranghely előzetes feljegyzésére ad jogot a tulajdonosnak. Az 1. bekezdés szerint a feljegyzés arra vonatkozik, hogy *az ingatlant 6 hónapon belül* a feljegyzésben megjelölendő összegnél nem nagyobb összegig jelzálogjoggal meg akarja terhelni.

Az időbeli meghatározás nem pontos. Általában a ranghelyről szóló rendelkezésekre vonatkozó szakaszok időbeli megjelölései nem egyformák és könnyen félreértésre, vagy eltérő magyarázatra adhatnak okot. Ezzel szembeállítva az 1859. évi, a rangsorozat feljegyzése tárgyában kelt 146. számú igazságügyminiszteri rendelet intézkedéseit, annak a határidő utolsó kalendáriumi napjának (bezárólag) szavakkal való kifejezését írja elő, tehát minden vitát és kételyt kizár. Miután pedig a ranghely feljegyzése, vagy a ranghely felett való rendelkezés kérdésénél rendkívül fontos a határidő utolsó napjának naptárszerű megállapítása, mert hiszen a terminus lejártától, vagy le nem jártától jogok keletkezése, vagy megszűnése függhet, ajánlatosnak tartanám, ha a 17., 19. és 20. §§-okban megjelölt időpontokat és terminusokat a javaslat pontosabban írná körül. Így a 17. §-ban „6 hónapon belül“ szavak helyett: „a kérelemnek a telekkönyvi hatóságnál való előterjesztésétől számított 6 hónapon belül“ szavak teendők. A 19. §. a „feljegyzéstől“ 1. év tartamára tartja fenn a ranghelyet, holott itt is kétségtelen, hogy nem maga a feljegyzés, hanem az erre

vonatkozó kérelemnek a telekkönyvi hatósághoz való beérkezésének napja az 1 évi időtartam kezdőnapja. Végül a 20. §. a jelzálogjog törlésénél az értesítés vételétől számított 30 nap alatt megadja a tulajdonosnak azt a jogot, hogy a ranghely fenntartásának feljegyzését kérelmezze. Ez esetben természetesen a ranghely a 19. §. értelmében 1 év időtartamára biztosítottatik a tulajdonosnak. Most már azonban kérdéses lehet, hogy ez az egy évi időtartam hogy számítandó. Vajjon a 30 nap lejártát követően, avagy a tulajdonos ranghelyfenntartási kérelmének telekkönyvi iktatásától?

7. A 17. §. szerint a ranghely előzetes biztosítása a feljegyzésben megjelölendő összegnél nem nagyobb összegig eszközölhető. Hiánya a szövegnek, hogy járulékokról nem szól és így vitás lehet, hogy a járulékokra vonatkozó ranghelybiztosítás feljegyzése nélkül, azok a szokásos mértékben ugyanazon ranghelyre bejegyezhetőek-e. E tekintetben az 1889. évi 146. számú igazságügy-miniszteri rendelet 2. §-a ismét precízebb szövegű, miután kimondja, hogy a felveendő tőke összege, pénzértéke, vagy pénzneme és kamatolása kifejezendő.

Hasonlóképen hiányos a 17. §. abból a szempontból, hogy amennyiben a ranghely előzetes biztosításánál a bekebelezendő jelzálogjog a ranghely-biztosításban kitett összeget el nem éri, mi történjék a maradékösszeggel? Az 1859. évi 146. számú igazságügy-miniszteri rendelet 7. §-a értelmében ha a felvett kölcsön által a feljegyzésben kitett tőkeösszeg ki nem merítették, a maradékösszegre vonatkozólag a feljegyzés kitörlését kell elrendelni. Természetesen más megoldás is lehetséges, t. i. az, hogy a 6 hónapi határidőn belül az elsőizben ki nem merített összeg erejéig újabb bejegyzés fogatosítható. Ez esetben a több bejegyzés rangsora egymás között szabályozandó lenne, mert hiszen egymás között ez a több bejegyzés ugyanazon rangsorban, vagy tényleges bejegyzésük szerinti rangsorban képzelhető el. A hitelező biztonsága szempontjából leghelyesebb az a megoldás lenne, hogy a ranghelybiztosítással kitüntetett összeget el nem érő jelzálogjog bejegyzésénél a maradékösszegre a ranghelybiztosítás töröltessék, vagy pedig ha ezt a törlést a tulajdonos érdekébe ütközőnek találná a javaslat és megengedné a 6 hónapi határidőn belül a kitüntetett keretig az újabb jelzálogjog bejegyzését, ez az újabb jelzálogjog az elsőizben bejegyzett rangsorban kövesse.

8. A 18. §. arról intézkedik, hogy a jelzálogos követelés megszűnése, vagy részbeni megszűnése esetén a

tulajdonos a telekkönyvi kitörlésig a jelzálog ranghelyével rendelkezhetik. A 2-ik bekezdés szerint ez a rendelkezés akár az eddigi, akár új hitelező javára olyan új jelzálogjog alapítására vonatkozhat, amely az eddigi követelésnél *nem terhesebb új követelés* biztosítására alapított.

Ez a szövegezés nem pontos és különösen nem fedi a 19. §-nak azon pontosabb szövegezését, amely a megszünt jelzálogos követelés ranghelyével való rendelkezési jog fenntartása esetén a törölt jelzálognál nem terhesebb új jelzálogjog bejegyzésének céljára adja meg a ranghely fenntartását a tulajdonos részére. A 19. §. ezen szövegének megfelelően lenne a 18. §. is megszüvegezendő. Vagyis az mellékes, hogy az új követelés az eddigi megszünt követelésnél terhesebb-e, vagy sem, a lényeg az, hogy a jelzálogjog ne legyen terhesebb a régi jelzálogjognál. Lehet tehát a követelés terhesebb, de a jelzálogjogi biztosítás csak a régi jelzálogi biztosítás határáig terjedhet. Egyébiránt, hogy mi a terhesebb követelés és mi a kevésbé terhes, azt másfajta magyarázat esetén a konkrét esetben igen nehéz lenne eldönteni. Gondoljunk csak az illetékkedvezményekre vonatkozó konverzionális rendelkezések nehézkes alkalmazására. Komplikációt okozhat a kölcsönök különböző fájának, például közönséges kölcsönnek és amortizációs kölcsönnek egymással való egybevetése és annak megállapítása, hogy a kettő között melyik terhesebb. A fenti megoldás szerint azonban, amelynek lényege, hogy a jelzálogjogi biztosítás nem lehet terhesebb, de maga a kölcsön esetleg terhesebb lehet, ezeknek a nehéz kérdéseknek előfordulási lehetősége ki van zárva.

A 18. §. 2-ik bekezdése szerint: ha a követelés csak részben szűnt meg, vagy a hitelező jelzálogjogáról csak részben mondott le és a törölt jelzálog rangsorában a jelzálog tulajdonosa új hitelező javára alapít új jelzálogjogot, ezt az eddigi hitelezőnek fennmaradt jelzálogjoga rangsorban megelőzi.

Véleményem szerint a szöveg kiegészítendő lenne azzal, hogy a jelzálog tulajdonosa *akár a régi, akár új hitelező javára alapít új jelzálogjogot*. Ellenkező esetben előfordulhatna az, hogy részbeni megszűnés esetén a régi hitelező javára új jelzálogjog alapították, amely jelzálogjog a régi hitelező részben megmaradt jelzálogjogával egyenlő rangsort élvezne. Ha már most a régi hitelező javára alapított új jelzálogjogot a régi hitelező harmadik személyre ruházza át, ennek a rangsora is



azonos marad a régi hitelező részben megmaradt jelzálogjogának rangsorával, holott ha a harmadik személy közvetlenül szerezte volna a részben törölt jelzálogjog rangsorában jelzálogjogát, azt az eddigi hitelezőnek fennmaradt jelzálogjoga rangsorban megelőzte volna. A telegkönyvi áttekinthetőség feltétlenül megkívánja, hogy részbeni törlés esetén az új hitelező és a régi hitelező javára alapított új jelzálogjog rangsora egyenlő elbírálás alá essék.

*Dr. Kohner Arthur.*

## **Az új kényszeregyességi rendelet.**

*(Folytatás és vége.\* )*

Osztatlan örömmel fogadjuk a rendelet azon intézkedéseit, amelyek az adósok visszaéléseinek megakadályozására vannak hivatva. Megnehezítették mindenkéltől az eljárás megindítását azok, akik eddig a kényszeregyesség intézményével visszaéltek, pl. akik előzőleg már voltak kényszeregyességben és az ott vállalt kötelezettségüket nem teljesítették, vagy pedig az előző kényszeregyesség különféle okoknál fogva létre sem jött, vagy akik mint szökevények távol vannak, akik csalárd vagy vétkes bukás, vagy ezen deliktumokhoz hasonló tényállás miatt bizonyos időn belül elítéltettek, vád alá helyezettek, vagy főtárgyalásra közvetlenül idéztettek, el vannak zárva a kényszeregyesség jogkedvezményétől. Megszűnik annak a lehetősége is, hogy egy közkereseti társaság kényszeregyességet kérvén maga ellen, a létrejött egyesség liberálja a korlátlanul felelős tagokat saját személyükben is a quótát meghaladó kötelezettségeik alól anélkül, hogy ők saját személyükkel és vagyonukkal a kényszeregyességi eljárásban részt vettek volna.

Megszűnik a lehetősége annak, hogy az adós rokonai viszonyban nem álló közeli hozzátartozók, igazgatósági, felügyelő-bizottsági tagok, jogi képviselők bejelentett követeléseikkel majorizálhassák a tulajdonképeni hitelezőket. Ezek szavazati jogát cassálja a rendelet.

Visszaélések megakadályozását van hivatva az is, hogy a tőke szerinti szavazás mellett bevezeti a rendelet a fejszám szerinti szavazást is, amennyiben az egyeségi ajánlat akkor van elfogadva, ha a hitelezők tőke-

\*) Lásd az előző közleményeket a Polgári Jog folyó évf. 4—5. és 6. számaiban.