

# POLGÁRI JOG

Főszerkesztő:

Dr. MESZLÉNY ARTUR

Szerkesztők:

Dr. BECK SALAMON

Dr. VARANNAI ISTVÁN

## Reformirányok a dologi és kötelmi jogban.

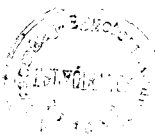
(Részlet Szerzőnek a Wiener Juristische Gesellschaft-ban f. évi február hó 23-án megtartott előadásából.)

### I.

Az írásbeliség kellékét ingatlanra vonatkozó elidegenítéseknél először a 4420/1918. M. E. sz. minisztériumi rendelet hozta be lex cogens erejével. Hatályában fenntartotta ezt a rendelkezést az 1920. XXXVI. t.-c. 77. §-a. Nagyjelentőségű értelmezését tartalmazza e rendelkezésnek a kir. Kuria 27. sz. jogegységi döntvénye, amely szerint a kelléknek elég van téve, ha az okirat az aláíráson kívül legalább a felek neveit, az ingatlan megjelölését és az ellenszolgáltatást, vagy annak kiemelését tartalmazza, hogy ellenérték ki nem köttetett. Jogszabály továbbá, hogy az okiratnak nem kell feltétlenül perrendszerű alakban kiállítva lennie, hanem elegendő, ha pl. a felek egymást kiegészítő, külön-külön okiratot állítanak ki. Az írásbeliség kötelező nemcsak vételügyletnél, hanem opcionál, visszavásárlás, elővásárlás stb. és nyilván egyoldalú elidegenítéseknél is.

Igenlő értelemben kell megoldani azt a kérdést, vajjon az alakszerűség hiányában szenvedő elidegenítő ügylet teljesítése orvosolja-e a hiányt (ptkv. tjav. 1115. §, német ptk. 313. §).

Ezzel összefügg az előszerződés kérdése, amely elő-



szerződéssel valakinek az ingatlan megvételére engednek (opció-) jogot. A Kuria 26. sz. jogegységi határozata tudvalevőleg felmenti az eladót az ingatlan átengedésére vonatkozó kötelezettsége alól gazdasági lehetetlenülés címén még akkor is, hogyha a vevő hajlandónak nyilatkoznék a megfelelő magasabb vételár megfizetésére. Ez az ellentmondás nélkül nem maradt álláspont abban találja magyarázatát, hogy országos szükségletnek mutatkozott az ingatlantulajdonos megvédése a közelmúlt gazdasági válságai közepette, és hogy a tulajdonos, ha a viszonyok változását előre látta volna, bizonyára semmi ellenérték kedvéért nem adott volna tul a maga ingatlanán, hanem megtartotta volna a csaknem egyedül értékálló vagyonát.

## II.

Az 1923 : XXXVIII. t.-e. szabályozza a *helyettesíthető dolgok szolgáltatásáért jelzálogjog bejegyzését*. A tkvi rts. 65. §-a szerint is nemcsak pénzbeli, hanem pénzben kifejezhető egyéb szolgáltatások fejében is jegyezhető be jelzálogjog, s a 23. sz. jogegységi határozat kijelenti, hogy jelzálogjog engedélyezhető külföldi valutában kifejezett követelés erejéig is. Az új törvény 1. §-a megengedi jelzálogjognak helyettesíthető dolog, pl. gabona meghatározott mennyisége tekintetében való bejegyzését s csak azt kívánja meg, hogy a pénzre való átszámítás módja és időpontja az okiratban meg legyen határozva. A kifejtettekből láthatólag e rendelkezésekben nem foglaltatik ujtás, hanem azok csak a fennálló jogállapotnak adnak törvényi alakot.

Amidőn azonban a törvény 2. §-a kimondja, hogy a jelzálogjog azzal a kikötéssel is bejegyezhető, hogy a helyettesíthető dolgokat *természetben* kell szolgáltatni, már tulmegy az eddigi jog keretein, nyilván abban a helyes törekvésben, hogy a szolgáltatás függetlenítették a pénz esetleges elértéktelenedésétől. Ezt a célt azonban már az 1. § is biztosítja, mert hiszen kiköthető, hogy az átszámítás a tényleges teljesítés időpontjában az akkori érték alapulvételével történjék, ugy hogy a 2. § inten-

ciója nem egészen világos. Az irodalomban a rendelkezés nem is maradt ellenzés nélkül, mire nézve csak *Almásy*-nak a Jogállam XXIII. évf. 2. füz. 81. lapján foglalt szellemes fejtegetéseire utalok. Aligha alaptalan az az aggály, hogy ez a rendelkezés közelebbi anyagi-jogi szabályozás nélkül gyakorlatilag egyenesen keresztülvihetetlennek fog bizonyulni. Egyébként is úgy látszik, hogy a jogalkotó ezt a rendelkezést csak átmenetinek tekinti, mert azt sem az új jelzálogjogi törvénytervezet, sem a polg. tkv. tervezetének még sajtó alatt lévő legújabb szövege nem tartalmazza.

A jelzálogjog — közelebbről a biztosítéki jelzálogjog — terén egy további újítást jelent, az 1922 : VII. t.-c.-ben foglalt felhatalmazás alapján kibocsátott 60.300/1922. I. M. sz. miniszteri rendelet, amely *részkötvényekből álló kölcsönök jelzálogjogi biztosítását* célozza. Arról az ismert folyamatról van szó, hogy egy bank vagy iparvállalat kötvényeket bocsát ki és azok össznévértékét jelzálogilag biztosítja s a kölcsönt azután az egyes kötvényeknek a pénzpiacon való értékesítésével szerzi meg (igy pl. vasutak elsőbbségi kötvényei stb. is). A zálogjogot forgatható vagy bemutatóra szóló kötvényeknél a miundenkori birtokos javára kell bekebelezni. Közös képviselőt kell kirendelni és a tkvben feltüntetni a Pénzüntézeti Központ kötelékébe tartozó pénzüntézet személyében, akinek kötelessége, hogy a kötvénybirtokosok érdekét óvja, az ingatlan tulajdonosával szemben szükséges nyilatkozatokat megtegye, stb.

Az 1925 : XV. t.-c., amelynek célja a mezőgazdasági hitel megkönnyítése, behozta Magyarországon a *tulajdonjelzálogjog* intézményét. Hasonlót már ismert jogunk azelőtt is, az u. n. konvertáló kölcsön alakjában, s az a jogszabály is már megvolt, hogy ha az ingatlan tulajdonosa, aki nem személyes adós, a jelzálogos hitelezőt kielégíti, a követelés és a jelzálogjog de lege reá száll át. Az új törvény 6. és 7. §-ai kimondják, hogy ha a jelzálogos követelés teljesítés, vagy lemondás által megszűnik, a tulajdonos a telekkönyvhöz intézett egyoldalú nyilatkozattal a jelzálogjog rangsora felől rendelkezhetik vagy ezt ma-

gának vagy jogutódjának egy év tartamára fenntarthatja, természetesen az eddigi terjedelemben. E rendelkezés a magyar jelzálogjog terén nagy lépést tesz előre s lényegében megvalósítja a tulajdonjelzálogjogot, amelynek alapgondolata éppen az, hogy a későbbi záloghitelezők előlépése ki van zárva és a tulajdonos abba a helyzetbe jut, hogy a jelzálogi biztosíték felől rendelkezék. A törvény 10. §-a lehetővé teszi, hogy a tulajdonos a tkvben feljegyeztesse, hogy 6 hónapon belül ingatlanát jelzálogjoggal szándékozik megterhelni, s ezzel a rangsort a jelzett időre magának biztosíthatja, ha a bekebelezendő zálogjog legmagasabb összegét is feljegyezteti. Minthogy a törvény csak általánosságban jelzálogjogról szól, fel kell tenni, hogy rendelkezése a forgalmi és a biztosítéki jelzálogra egyaránt vonatkozik. A törvényt — noha szükségességét általánosságban elismerték — több oldalról tették kifogás tárgyává, így különösen abból a szempontból is, vajjon azt csak mezőgazdasági, vagy bármilyen ingatlanokra kell-e alkalmazni (így pl. *Almás* a Polgári Jog 1925. évi 6. füzetében).

Nem érdektelen ebben az összefüggésben a tulajdonjelzálog kapcsolata a *csődönkívüli kényszerűegység* (v. ö. *Lederer Miksa*, *Jogi Szemle*, 1926. évi 333. sz. k. II.). Az új K. R. 22. §-a a kritikus időn belül szerzett jelzálogi bejegyzéseket, az egység létrejöttének feltétele alatt, a hitelezőkkel szemben érvényteleneknek jelenti ki. A 77. és 84. §-ok pedig megszabják, hogy az ez alapon törölt zálogjog ranghelyét fenn kell tartani az egységben meghatározott, a törölnél nem terhesebb és egy éven belül bejegyzendő új zálogjog számára, amely az összhitelezők érdekét szolgálja. Minthogy a R. általában jelzálogjogról szól, fel kell tenni, hogy egyaránt érti a forgalmi és a biztosítéki jelzálogjogot s minthogy az alaprendelet is már tartalmazta e rendelkezéseket s annak keltekor, 1915-ben, nem tett különbséget városi és mezőgazdasági ingatlan között, minthogy végül az új R. már az 1925. XV. t.-c. ismeretében keletkezett: nem lehet vitás, hogy a R. egyaránt alkalmazandó mezőgazdasági és városi ingatlanokra.

## III.

Jelentékeny módosuláson ment át eddigi jogunk a kamatkérdésben. Az 1923 : XXXIX. t.-c., sajnós, nem illeszkedik be szorosan a kamatkérdést szabályozó eddigi jogszabályaink keretébe s ezáltal oly fokú jogbizonytalanságnak vált okozójává, amely már a chaosszal határos. Minthogy az új törvény csak a késedelmi kamat körét érinti, amennyiben csak az ennek helyébe lépő és szintén százalékszerűen meghatározott kártérítés felől rendelkezik, abból lehet kiindulni, hogy a szerződéses kamat tekintetében továbbra is fennmaradt az 1877 : VIII. t.-c.-ben megállapított 8 százalékos törvényes maximum. Ez a helyzet élénk irodalmi vitákra adott alkalmat. Így különösen arra utaltak (Dr. *Blau* a Jogállam XXIII. évf. 8. füz. 398. l.), hogy, alig lehet feltenni a törvényhozóról, hogy késedelmi kamatul évi 104%-ot (ennyi volt akkor, most is még 18%) engedélyezzen és egyuttal fenntartsa a szerződéses kamatra a 8%-os határt, mert ha maga a törvény vétkes késedelem esetére ily súlyos következményeket szab meg, nem tilthatja meg ugyanannak az adósnak, hogy magát önként ugyanannyinak a fizetésére jogérvényesen ne kötelezhesse. Nekem úgy látszik, hogy ez a felfogás meggyőző és helyes, annál is inkább, mert valamennyi bank, élén a Nemzeti Bankkal, 8%-ot messze meghaladó kamattételeket köt ki tényleg, s ennek jogi akadályt már csak azért sem szabad az útjába gördíteni, mert akkor a hitelező érteni fogja a módját annak, hogy kerülő úton érje el, amitől az egyenes útját elzárták. A joggyakorlat, úgy látszik, szintén e felfogás felé hajlik, amennyiben a kir. Kuria egy konkrét esetben annak a nézetének adott kifejezést, hogy szerződésileg 8%-nál magasabb kamatot is ki lehet kötni, ha csak a kikötött kamat nem lépi túl az 1923 : XXXIX. t.-c. korlátait (1925 okt. 20., P. II. 12.827/1925 sz., Magánjogi Dtár, XVIII. 153. l.). Más döntések ezzel nem állanak ugyan egyenes ellentétben, de nem domborítják ki emnyire világosan ezt a felfogást, úgyhogy kívánatos volna, hogy ebben a kérdésben a törvényhozás foglaljon minél előbb határozott állást.

*Dr. Schuster Rudolf.*