

Problémák a törvényes zálogjog körül.

Az 1881 : LX. t.-c. (V. T.) 72. §-a részletesen meghatározza a bérbeadókat, illetve haszonbérbeadókat megillető törvényes zálogjog körét és terjedelmét.

A bérbeadót megilleti a törvényes zálogjog a kibérelt helyiségben levő ingóságokra, a haszonbérbeadót pedig a haszonbérelt jószágon levő, vagy ahhoz tartozó terményekre, gazdasági felszerelésre és lábasjószágra, mindkettőt tekintet nélkül arra, hogy azok a bérlő, illetve haszonbérlő tulajdonai-e, vagy nem?

A téma körül igen érdekes jogi kérdések merülnek fel. A törvény szövege ugyanis kétséget hagy az iránt, hogy a törvényes zálogjog megszűnik-e akkor, ha az ingóságok a bérlemény, illetve haszonbérlemény területéről *birói foglalás után* vitettek el? További megoldandó probléma az, hogy ha a törvényes zálogjog ez esetben fennmarad s az újabb bérbeadó, illetve haszonbérbeadó is kíván törvényes zálogjogával élni, s e két zálogjog konkurál, melyik lesz erősebb?

A lefoglalás után a törvényes zálogjog tárgyai kétféle módon kerülhetnek el a bérlemény, illetve haszonbérlemény területéről: a tulajdonos beleegyezésével, avagy anélkül, *vi* vagy *clam*.

Az utóbbi esetben, azaz, ha a törvényes zálogjog tárgyául szolgáló ingóságok a tulajdonos részéről bér-, illetve haszonbérkövetelése fejében vezetett végrehajtás során lefoglaltattak s azok annak beleegyezése nélkül a bérlemény, illetve haszonbérlemény területéről elkerültek, a ma meglehetősen egyöntetű jogi felfogás és gyakorlat szerint, a törvényes zálogjog meg nem szűnik. (A Curia többször foglal már állást ez irányban.)

Ez a felfogás talán ellentétben van a törvény betűjével, mert hiszen az id. 72. §. „a kibérelt helyiségekben levő“, illetve a „haszonbérelt jószágon levő, vagy ahhoz tartozó“ tárgyokról beszél. A betű szerinti értelmezés szerint tehát, amint az ingóságok onnan elkerültek, akár lefoglalás előtt, akár ezután, a törvényes zálogjog ipso facto megszűnik.

Ha azonban kritikával gondoljuk át a dolgot, úgy más felfogásra nem juthatunk, mint, hogy a lefoglalással a törvényes zálogjog mintegy megkövesül, az eddig csupán esetlegesen, véletlen körülménytől (a tárgyakra az ingatlan területén lételetől) függően konkretizálható jog praktikusán is megtestesül, konkrét tárgyai a birói zár alkalmazásával most már egyedileg is összeiratnak és

ezzel tényleg meghatároztattak. Jogilag tehát a törvényes zálogjog konkretizálódott az ingatlan területén levő bizonyos tárgyakon. A jogász logikának ellentmondana tehát, ha tilos cselekmények (mert hiszen törvényes zálogjoggal terhelt és lefoglalt tárgyaknak a bérlemény, illetve haszonbérlemény területéről a tulajdonos beleegyezése nélkül való elvitele legalább is súlyos magánjogi dolus) meghiusítanak az immár megjelölt és megnározott tárgyakra konkretizálódott, materializálódott jog érvényesítését.

Egyébként ez okoskodásunk — kissé magasabb szempontból kiinduló vizsgálódást feltételezve, — még a törvény betűszerinti értelmezésével sincsen kirívó ellentétben.

Ugyanis a törvény megmondja ugyan, hogy a felsorolt tárgyaknak az ingatlanon kell lenniök, de az ottlételem időpontját nem fixirozza. Az árverés után minden valószínűség szerint nincsenek is a bérlemény, illetve haszonbérlemény területén, mert az árverési vevő elvittette azokat. Ennek dacára a törvényes zálogjog perpetuálódik s a sorrendi tárgyaláson a tulajdonos törvényes zálogjoggal biztosított követelését a bíróság a többi hitelezőt megelőzően sorozza. A V. T. 111. §-a az elsőbbség bejelentésének végső terminusát az árverés megkezdésének időpontjában határozza meg, azonban e bejelentést nem kívánja meg, ha a végrehajtási iratokból kitűnik a korábbi foglalás.

Ezeket egybevetve, azt hiszem, nem vétünk sem a logika, sem pedig a törvény szelleme ellen, ha a törvényes zálogjog materializálásának, konkretizálásának s ezzel együtt megrögzítődésének idejéül az árverés megkezdését, foglalás esetén pedig a végrehajtás foganatosítását tekintjük s a hiányos törvénytörzset úgy magyarázzuk, hogy *a törvényes zálogjog tárgyát szolgáló ingóságoknak ezen időpontokban kell a bérlemény, illetve haszonbérlemény területén lenniök.*

A foglalás kétségtől jogcselekmény, amely fontos jogi hatásokat szül. A jogásznak arra kell törekednie, hogy a jogrendszer s a törvények magyarázata lehetőleg arra irányuljon, hogy a jogi tények hatása a lehetőség szerint fenntartassék s a jogtalan cselekmények, a „fait accompli“-k, az esetlegességek ne üssenek el senkit — legalább elméletben, ha már a praxisban nem is tudjuk elhárítani a jogtalan tények materiális következményeit, — szerzett jogai érvényesítésétől. Jogrendszerünknek nagy hiánya lenne, ha egy már érvényt nyert *bírói* zálogjogot tisztán praktikus, esetleges ténnyel, (a tárgyak

helyének megváltoztatásával) semmissé lehetne tenni. Szerintem tehát magasabb jogi okokból sem járulhatunk hozzá ahhoz a felfogáshoz, mely szerint a törvényes zálogjog a foglalás után megszűnik, mihelyt az ingóságok a bérlemény területéről elvitettek.

Ehhez járul még az a célszerűségi meggondolás is, hogy az ingatlan tulajdonosa nem kényszeríthető rendőri és detektívszervezet fenntartására, mely állandóan számon tartsa a lefoglalt ingóságok meg- és hollétét. A tulajdonos, ha követelését biztosítani kívánja, foglalást vezet a bérlemény, illetve hasznóbérlemény területén levő ingóságokra, s bízik a bírói zálog hatályosságában, az azt sértő tények büntetőjogi következményeiben. Tehát jogai érvényesítésére megtette a megfelelő jogcselekményeket; azt kívánni tőle, hogy azonkívül még őrizze is az ingókat, e jogcselekmények lefokozása lenne a jogsértő tényekkel szemben, s sok esetben illuzóriussá tenné a 72. §-ban meghatározott törvényes zálogjog gyakorlati érvényesítését.

Az ingóságoknak a háztulajdonos engedélye nélkül való átszállítása megtörténhetik még a V. T. 76. §-a alapján a végrehajtató kérelmére, valamint az árverési csarnokba való szállítás által. Az előbb elmondottak alapján a törvényes zálogjog ez esetben sem szenvedhet csorbát. A különbség az előbbi és ez eset közt szerintünk csak az, hogy itt az ingók jogilag a bérlemény, illetve hasznóbérlemény területén vannak, azok új birtokos hatalmába, új tulajdonos rendelkezése alá nem kerültek s így semminemű, még annyira a törvény betűjébe kapaszkodó meggondolás sem teheti kétségessé a törvényes zálogjog fennállását és érvényesítésének lehetőségét.

Egyébként jogsérelem senkin nem esik, mert hiszen az esetleges többi hitelezőt a tulajdonos már a foglalás idején is megelőzte, azok vele szemben ugyanis hátrányos helyzetben voltak s így nincsen rá ok, hogy az átszállítás pusztá tényéből kifolyólag a tulajdonos őket megelőző zálogjogának kiesése által előnyösebb helyzetbe kerüljenek.

Az az eset is lehetséges azonban, hogy az ingóságok a tulajdonos tudtával és beleegyezésével kerültek el a bérlemény, illetve hasznóbérlemény területéről. A praxisban ez ritkán fordulhat elő, mert a tulajdonos addig, amíg e kérdések vitátlanul és véglegesen tisztázva nincsenek, nem igen fogja beleegyezését adni az ingóságok elszállításához.

Az előbb elmondottak alapján azonban, a magam részéről arra az álláspontra helyezkedem, hogy a bírói

zár már végleges jogi helyzetet teremtett, a tulajdonos tehát azzal, hogy az ingók átszállítását, — mely praktikus célból igen célszerű lehet — megengedi, nem szenvedhet rövidséget a bírói zár által már konkretizált és az ez aktsussal érvényesített joga tekintetében, annál kevésbé, mert a törvényes zálogjoggal nem bíró többi hitelező ellenében helyzetét már fixirozta.

Bevallom, hogy a felfogás ellen szól a „volenti non fit iniuria“ elve s az a felfogás, hogy az ingók elszállításához való hozzájárulás a törvényes zálogjogról való általános lemondást jelent.

Ámde, nézzük a dolgot praktikus szemmel. A jogbiztonság érdekében áll, hogy mindenki megszerzett jogát mentől kevésbé akadályozva, fáradság, anyagi és technikai nehézség nélkül fenn tudja tartani. A visszatartott ingóságoknak a bérlemény, illetve haszonbérlemény területén való beraktározása, az azokra való felügyelet, az ingóságoktól elfoglalva tartott terület hasznosításának lehetetlensége a legtöbb esetben vissza fogja tartani a tulajdonost attól, hogy már foglalás által is sanctionált törvényes zálogjogát a gyakorlatban érvényesítse.

A praktikus, a strictum ius szempontjából talán nem vitátlan, de — ha a törvény által megkívánt helyben-létel időpontjául a bejelentés, illetve a foglalás idejét tesszük, — a törvénnyel legalább is nem ellenkező megoldás csak az lehet, hogy a tulajdonos zálogjogát az ingók későbbi eltávolítása esetében is (kivéve a kifejezett joglemondást), fennállónak tekintjük.

Ha ez a felfogás úgy a jogászok communis opiniojába, mint a iudicaturába átmegy, úgy megkönnyítettük a jognak a tényleges viszonyok és nehézségek dacára való érvényesülését, ami pedig minden jogászi törekvés célja.

*

Érdekes probléma vetődik fel akkor, ha két tulajdonos törvényes zálogjoga konkurrál. Az ingók a lefoglalás után más ingatlanra kerülnek s az új tulajdonos is gyakorlati kívánja törvényes zálogjogát, mindkét bérbe- illetve haszonbérbeadó pedig akár a kielégítési alap elégtelensége, akár pedig a törvényes zálogjog alapjául szolgáló követelés időbeli korlátja (1—2 évi bérösszeg, illetve 1 évi haszonbérösszeg) miatt kielégítést nem nyerhet.

A megoldás rendkívül nehéz, mert két súlyos érv áll egymással szemben. Egyrészt a már véghezvitt végrehajtási cselekmények lehető sérthetetlenségének s a törvényes zálogjog megrögzítésének elve, melyből előbbi fejtegetéseim során kiindultam, másrészt pedig az a meg-

gondolás, hogy a törvényes zálogjoggal a törvény első-sorban a mindenkori tulajdonost akarja biztosítani a neki járó bérösszeg tekintetében.

Hogy mennyire nehéz e kérdés megoldása, mutatja a teljesen ellentétes iudicatura is.

Ha a jóhiszeműséget lehetne kutatnunk, úgy a megoldás könnyü lenne, hiszen ha az új tulajdonos tudott a bérlet, illetve haszonbérlet megkötésekor a hátrálékról s a törvényes zálogjognak bármely módon való érvényesítéséről, úgy vele szemben jogtalanság nem esik, ha követelésének érvényesítésekor az előbbi tulajdonos megelőzi. Viszont a régi tulajdonosnak, ha a törvényes zálogjoggal terhelt, lefoglalt ingóságok ingatlanáról elkerülnek, úgy kötelessége lenne erre utódját figyelmeztetni. A vita tehát a bírói szabad mérlegelés alapján, a konkrét eset kapcsán, a jóhiszeműség szerint volna eldöntendő. Amde a végrehajtási eljárás sajátságosága mellett erre sem idő, sem mód nincsen.

A dolog azonban, nézetem szerint, elméleti meggondolás alapján eldönthető. A törvényes zálogjog tárgy tekintetében tisztán esetleges: függ attól, hogy az ingóságok a bérlemény, illetve haszonbérlemény területén vannak-e, illetve miután a konkurrencia esetében előbb másutt voltak, — odahozattak-e? Már most, ha a régi tulajdonos a már lefoglalt, illetve az árverés előtt bejelentett ingókat a bérlemény, illetve haszonbérlemény területén meg tudta és akarta volna tartani, úgy azok nem kerültek volna az új tulajdonos ingatlanára. Tehát jogtalanság az új tulajdonoson nem esik. Akkor tehát, mikor a régi tulajdonos jogát konkretizálta és megrögzítette, bírói cselekményekkel megerősítette, a szóbanforgó ingókat kivonta az új tulajdonos zálogjoga alól, éppen úgy, mintha megakadályozta volna azok elszállítását, amihez való joga kétségtelenül megvolt. E jogától vagy jogellenesen elűtetett, vagy pedig azt csupán jelképileg akarta, bírói foglalás által gyakorolni.

Nézetem szerint tehát a törvényes zálogjog alapján való kielégítés joga elsősorban a régi tulajdonost illeti még s csak azután és annak jogos sérelme nélkül az újat.

*

A polgári törvénykönyv törvényjavaslata (a képviselőházi bizottság szövegezésében: „Bsz.“) részletes, részben az eddig fennálló joggal ellentétes szabályokat tartalmaz a törvényes zálogjog terjedelmére és hatályára nézve, melyek azonban — legalább tudtommal — a iudicaturába még át nem mentek. Az itt kifejtett problé-

mákra azonban részletes szabályokat a Bsz.-ben sem találunk. Szövege, szószerint véve, ellentétben látszik lenni fejtegetéseinkkel, azonban, miután a foglалás szerintem jogmegrögzítő hatására fektetem a főszlyt, az itt előadottak annak életbeléptetése esetén is, legalább is discutabilisak.

Az 1254. §. kimondja, hogy a törvényes zálogjog csak addig áll fenn, amig az ingók azon ingatlan területén vannak, mely egészben, vagy részben a bérlet tárgya s konstituálja bizonyos határok közt az ingók elvitelének tilalmát. Az 1255. § viszont követelési jogot ad a bérbeadónak a jogellenesen elszállított ingók visszashállítására, illetve birtokba adására s védi jogát rosszhiszemű, illetve ingyenes jogszerző harmadik személyekkel szemben. Az 1257. §. kimondja, hogy a bérbeadó törvényes zálogjoga nem csorbul azáltal, hogy a lefoglalt dolgot a végrehajtási bíróság intézkedése folytán a bérlemény területéről más helyre átszállítják, feltéve, hogy a bérbeadó követelését a végrehajtási eljárás szabályainak megfelelően bejelenti.

A *contrario* ebből az következnek, hogy az elvitel által *ipso facto* megszűnik — az 1257. §-ban előrelátott eset kivételével — a törvényes zálogjog s a *vi*, vagy *clam* elszállítás esetében is csupán kereseti joga van a tulajdonosnak. Viszont a Bsz. nem intézkedik a tényleg megtörtént birói foglалás joghatályáról. Az 1257. §. is csak „végrehajtási bíróság“ról beszél s csupán a bejelentéseket említi meg, hallgatva arról az esetről, mikor a tulajdonos törvényes zálogjoggal biztosított követelése alapján virulens birói zálogjogot is nyert.

Az új, a Bsz.-től lényegesen eltérő magánjogi kódex megszövegezése tudtommal most van folyamatban. A jelen értekezésben felvetett problémák megoldása s minden kétséget kizáró jogi szabályozása nagy szolgálatot teune a jogbiztonságnak.

Dr. Rakorszky Menyhért.