

SZEMLE.

Jogalkotás.

Nehézségek a felértékelés körül Németországban.

Panaszoktól visszhangzik a német erdő: a harmadik Notsteuerverordnung-tól kezdve és folytatva az oly nagy gondal készült felértékelési törvénnyel egészen az 1927. júl. 9-i novelláig a felértékelési jog súlyos problémái nem képesek nyugvópontra jutni. Az utolsó fé.év felértékelési arányszámai 101—106% közt ingadoznak, alapul véve a Zeiler-féle kulcsot, amely egyfelől a birodalmi drágulási indexre, másfelől egy átlagos jóléti koefficiensre támaszkodik, amely még mögötte marad a háború előtti gazdasági fejlettségnek: annak ma mintegy 70%-a. Igaz tehát az a szemrehányás, hogy a felértékelés szempontjából Németország a pénz stabilizálásának korszakát éli, hogy veszélyességi momentumok, minő a legutóbbi, a Dawes-terv által előidézett válság vagy a reparációs ellenőrző közeg jelentése, nem jönnek figyelembe, s hogy a hitelező aranyárakövetése a felértékelés folytán mint privilegizált tőkebefektetés szent és sérthetetlen.¹ De a mi még feltűnőbb, az az, hogy a jogbizonytalanság a különböző törvényhozási intézkedések folytán nemcsak hogy nem csökken, hanem még folyton fokozódik és hogy éppen a Reichsgericht az, amely szükségét érzi annak, hogy lépten-nyomon szembe helyezkedjék a törvények rendelkezéseivel. Egyébként a német bíró is érzületben a felértékelés mellett van még a törvény messzemenő rendelkezésein túlmenőleg is és el kell viselnie azt a szemrehányást, hogy nincs meg az érzéke az üzleti, gazdasági élet követelményei, a kockázat, a kereskedői adott szó szentsége iránt.²

Különösen terhesnek és sérelmesnek érzik azt, hogy a bíróságok lépten-nyomon belenyulnak rég elintézett jogviszonyokba és a felekre rákényszerítenek olyat, amit nem akartak, sőt amire a szerződés megkötésekor nem gondoltak és nem is gondolhattak.³

A novella folytán a bírói gyakorlatnak kell megoldania a kérdést, mit jelent a novella 14. §-ában az, hogy jelzálogos követelést az ingatlan megszerzője megváltott. Egyelőre annyi világos, hogy egyedül az, hogy a megszerző a terhet nem vette

¹ Dr. Hans Fritz Abraham, Sonderbeilage zu den Mitteilungen der Industrie- und Handelskammer zu Berlin, 1927. nov. 25.

² Id. h.

³ Így Dr. Heinz Harmsen hamburgi ügyvéd, Jur. Wschr. 56. évf. 50. sz. 2889. 1

át, nem elég ahhoz, hogy a novella rendelkezése ne legyen alkalmazható. A Reichsgericht 1927 okt. 5-i 137/27. V. sz. ítéletében úgy találja, hogy nem akadályozza a felértékelésnek azt, hogy a jelzálogjog már törölve volt akkor, amikor az alperes az ingatlant megszerzte (amikor átírták a nevére), sőt már akkor is, amikor a vételi szerződést megkötötte. Ehhez képest a novella értelmében megszerzőnek tekinti azt, aki (vagy akinek számlájára más) a jelzálogjogot a szerzéssel kapcsolatban megváltja, tekintet nélkül arra, vajjon ez a kötelmi ügylet létrejötte előtt vagy után történik-e. A visszaható felértékelés számára tehát megnyílik az út, amint nem maga az átruházó az, aki a vételárból fizeti ki a jelzálogos követelést.

Kapcsolatos ezzel az a kérdés, mennyiben felel az ingatlan megszerzője (itt már jogi értelemben véve e szót) a személyesen felelős ingatlanátruházó visszaható felértékelési kötelezettségéért. Amikor a megszerző perelte az átruházót a jelzálogjognak a szerződésben elvállalt törlésére és a felértékelt jelzálogos tartozás összege lényegesen meghaladta az aranymárkában kifejezett vételárat, a RG. feloldotta a másodbiróság marasztaló ítéletét és a tévedés alapján való megtámadás lehetőségét kizárva, a polg. tkv. 242. §-a alapján azt a kérdést teszi fordulóponná, vajjon nem spekulatív ügyleteknél a megszerző az átruházót a forgalomban uralkodó jóhiszeműség elvével fogva benn tarthatja-e a kötelemben anélkül, hogy a teher felértékelt kifizetéséhez megfelelő összeggel hozzájáruljon. Több Oberlandesgericht hasonló esetben elutasította a felértékelés iránti kérelmet abból az okból, mert eladó és vevő állt egymással szemben és a szerződést mindkét fél már teljesítette, a bíró pedig nincs jogosítva arra, hogy lebonyolított ügyleteket utólag újra felbolygasson. Tényleg ez a kérdés egyik sarkpontja a felértékelési problémának: ha az egységési és peres uton már elintézett jogviszonyokat nem vonjuk bele a felértékelés körébe, annak hatályossági rádiusza oly szűk körre terjed ki, hogy annak a kedvéért nem érdemes a vele járó számtalan nehézséget és jogbizonytalanságot a jogrendnek magára venni; ha pedig belebocsátkozik a felértékelési törvény a lebonyolított ügyletek felkavarásába, akkor vajmi nehéz a megállás és a kellő határ eltalálása.¹ Ezen vérzik el a német felértékelési törvény is. Jelzálogos követelés tekintetében a törvényes szabályozás a felértékelési törv. 15. §-ában foglaltatik, mely szerint, ha a szolgáltatás elfogadásakor a hitelező jogfenntartással nem élt (14. §.), a felértékelés ki van zárva, ha az elfogadás 1922 jun. 15. előtt történt. Ha helye van, az igényt 1926 jan. 1-ig be kellett jelentenie, ellenesetben megszünt (16. §.). Azonban a fordulónap után történt elfogadás sem ad feltétlen jogot az utólagos felértékelésre, mert az érvényesítés körüli hosszabb késedelemben a RG. hallgatólagos jogfeladást lát (1927 szept. 23. 198/27. VI. sz.), és mert általában ez alapon a felértékelésnek sokszor csak méltányosság szerint adnak helyet. Figyelembe veszik továbbá, vajjon a

¹ V. ö. *Meszlény*: Kölcsönkövetelések felértékelése. Polg. Jog 1927. évi 7. szám.

mindennapi gazdasági élet vagy a kereskedelmi forgalom ügyleteiről van-e szó: ha igen, úgy inkább a fordulónapra és a jogfenntartásra néznek, ha nem; irányadók inkább a méltányossági szempontok. Minél régebben történt az utóbbi esetben a fizetés, annál inkább kell az adós érdekeit és a jogi forgalom biztonságát is figyelembe venni és ezek rég lebonyolított és elintézettnek tekintett jogviszonyoknál, amelyeknél az érdekeltek a saját felfogásuk szerint előidézett jogi helyzetre gazdaságilag már berendezkedtek, annyira tulnyomók lehetnek, hogy az utólagos feiértékelést korlátozni vagy kizárni kell (RG. 1926 nov. 20.). Nem kell bővebben fejtegetni, hogy mindezek a kategóriák uszó határokkal vannak egymástól elválasztva és hogy a 100%-ot meghaladó felértékelési kulcs kizárja azokat a közvetítő megoldásokat, melyekhez a mi bíróságaink nyulhatnak, amikor kétes esetekben 10—50% erejéig valorizálnak.

Szemben az eddigi uralkodónak mondható gyakorlattal, mely szerint a felért. törv. 7. §-ában meghatározott rangsorfeljegyzésnek abszolút hatálya van, tehát a törvény életbelépte után bejegyzett jogokkal szemben elsőbbséget biztosít, a RG. 1927 júl. 7-én úgy döntött, hogy a rangsorfeljegyzés csak a törvény életbeléptekor már bejegyzett és az e törvény értelmében azután bejegyzendő jogokkal szemben biztosít elsőbbséget. Ha már most a rangsorfeljegyzés alapján közben jelzálogjogot jegyeznek be, minthogy ez jogellenesen történt, a német tkvi rendtartás értelmében hivatalból ellentmondást kell feljegyezni a telekkönyv helyessége ellen. Ha ezt a jelzálogjogot továbbadják, mielőtt az ellentmondást feljegyezték, jóhiszemű harmadik megszerzi a ranghelyet és a helytelen bejegyzés utólag helyessé válik. Ellen esetben a ranghely elvesz. *Radloff* bíró szerint¹ e döntés zavarólag nyul bele a telekkönyvi hatóságok többéves gyakorlatába, a telekkönyvet ellentmondások feljegyzéseivel terheli meg, újabb relativ rangviszonyokat teremt, növeli a telekkönyvek áttekinthetetlenségét, az 1925 júl. 15. után bejegyzett jelzálogjognak váratlan előnyt, a rangsorfeljegyzéses hitelezőknek váratlan hátrányt juttat, a tulajdonosoknak joaik elértéktelenedése folytán csalódásokat okoz és az átruházás időpontjának véletlenétől teszi függővé, vajjon eltoldás áll-e be a rangsorban, vagy sem.

Mindezen nehézségeket látva, nem érezhetünk irigységet a német jogállapotok iránt. A törvényes szabályozás eddigi hiánya nem hozta hátrányosabb helyzetbe jogfejlődésünket, ha már e szabályozás nem történt meg mindjárt az infláció legelején, s a felértékelés terén bíróságaink által elért eredmények előtt éppoly rendtartás nélkül kell meghajolnunk, mint ahogyan nem törhetünk pálcát a most alkotmányos tárgyalás alatt álló törvényjavaslat fölött, amely a további felértékelésnek ugyan álljt-t kiált, de ez a parancsszó egyúttal a kételyek és jogbizonytalanságok áradatát is megállítja határainknál.

Dr. Meszlény Artur.