

JOGGYAKORLAT

Jelzálogvalorizációs kérdések.

Valójában csak „de strigis, quae non sunt“, beszélünk mai jogunkban, jelzálogvalorizációról. Igazi értelemben (vagyis úgy, hogy a jelzálogos hitelező az ő eredeti telekkönyvi rangsorában kaphasson többet a névértéknél) *jelzálogátértékelés* az 1928:XII. t.-c. világában egyáltalán *nem létezik*. „Jelzálogjogot nem lehet átértékelni...“ (a 28. §. vezértézise). Ezen a ponton semmi hatással nem voltak törvényhozásunkra sem a jelzálogos hitelezők követelései, sem az irodalmi harc, sem a német és lengyel jogalkotás példája, sem végül egyes alsóbb bíróságainak bátor kezdeményezései.¹ Pedig a valorizációs mozgalom során természetesen a jelzálogjognak bizonyos mérvű átértékelését is vártuk. Maguk az érdekelt adósok is elég sűrűn ajánlották fel a békés törlésért önként a névértéknek sokszorosát (így pl. még HD 1928. 84. esetében 400-szorosát; JH 1929. 469. esetében 1000-szeresét), másszóval: hajlamosak voltak némi részvalorizációs egyezségekre. Várták a bíróságok is, amelyek ennél fogva pl. a jelzálogtörlés iránti perek értékéül a bekebelezett és alperes (hitelező) részéről valorizálni kívánt követelésnek teljes aranyértékét tekintették (így pl. bpesti tábla XII. 7359/1928., 1928. XI. 9-én, tehát a törvény életbelépése után is: PTJT. 1929. 44.)

Törvényünk megtagadó szabálya alól *kivétel sincsen*. A kincstár ugyan következetes óhajtott lenni itt is. Ahogyan adósi pozícióban mindig azt igényelte, hogy vele szemben még az olyan jogcímű követeléseket se valorizálják, amelyeket a közönséges adósokkal szemben átértékelnek, úgy viszont jelzálogos hitelezői minőségében szintén személyi privilégiumot vitatott (az 1924: IV. t.-c. alapján): hogy t. i. a bekebelezett adóköveteléseket az ő javára aranykoronaértékben sorozzák. De a Kúria ennek sem adott helyett (JH 1928. 1000.), kimondván, hogy a kincstár átértékelési joga is csak a követelésre áll, de nem terjed ki a jelzálogjogra. Természetesen az sem teszi a csak papirkoronában létesített jel-

¹ V. ö. „Valor. joggyakorlatunk 1927-ig“, 53. pont (53—54. lapok); a törvényt közvetlenül megelőző jogállapotot lásd: Jogállam, 1928. 215. skk. lapok. (Utóbbi helyen jegyzeteim sorszámozása szedési hiba következtében téves; a 215. lapon 1. j. helyett: 18. a. j., — a 216—217. lapokon sorozatosan: 19—25. j., — míg a 208—214. lapokon sorozatosan 1—18. j. a helyes sorszámozás).

zálogjogot átértékelhetővé, ha a bekebelezés alapjául szolgáló okirat egyébként provideálja a követelésnek esetleges valorizációját (ex JH 1930. 44.)

Hogy ilyen alapvetőleg negatív joghelyzetben mégis egyáltalán beszélhetünk „jelzálogvalorizáció“-ról, annak oka a 28. §. további rendelkezéseivel létesített *pótintézményben* van, amelyet valamelyes lazább értelemben ugyanazzal a terminussal lehet megjelölni. Ez a pótintézmény, mely Nizsalovszkynak elgondolásából² indul ki, *lényegileg* abban áll, hogy a jelzálogos hitelező bizonyos esetekben legalább *új rangsorban nyerhet új, valorizált jelzálogjogot* ugyanazon az ingatlanon. És pedig megszerezheti azt nemcsak akkor, amikor az alapulfekvő személyes követelésének valorizálására indított perét már megnyerte: *ez nem lenne új jogintézmény, és nem szorult volna törvényi bevezetésre. Hanem megszerezheti már a valorizációs pernek megindításakor, ezen per „feljegyeztetése“ által, amely újfajta (éppen a 28. §. által lehetővé tett³) perfeljegyzés formája alatt materialiter az átértékelt jelzálog rejtőzik* (ex 28. §. 2. bek. 3. mondat), — persze csak pernyerés esetére és mérvéig.

Megadja a 28. §. ezt a perfeljegyzés-formájú pótintézményt mindenekelőtt a *személyesen* (is) adós ingatlantulajdonos ellen (2. bek.), akivel szemben ez persze csak a fedezetszerzésnek időbeli előretolását jelenti. De megadja ezenfelül négy esetben (alternativa négy tényállásra) a pusztán *dologi adós* ellenében is (3. és 4. bek), aki pedig, legalábbis a törvényhozó gondolatmenete szerint, ezen újítás nélkül *egyáltalán nem* (kötelemileg sem) *állama valorizált felelősségben*; úgy, hogy a csak dologi adóssal szemben ez az intézmény *létesítette* volna — valahogyan az „önálló jelzálogjog“ új eszmekörében — a valorizációs felelősséget.⁴ A dologi adósra

² És egyes felpereseknek a próbálkozásaiból, — melyekről a Jogállam, előző j-ben id. h. — Nizsalovszky alapvető cikke: „A valorizáció és a jelzálogjog“, KJ. 1927. II. sz.

³ JH. 1928. 1324. (másodszor lenyomva ugyanott, 1360.) bp. tvszék 21. Pf. 9733/1928., 1928. IV. 23-án: „mert a kérdéses per feljegyzése a valorizációs törvény értelmében meg van engedve.“

⁴ Ez azonban igazából csak a mindjárt érintendő 1. esetre talál, — míg a 2—4. esetekben az, akít a 28. §. dologi adósként emleget, valójában rendszerint kötelmi obligóban levőnek is mutatkozik, — miről még alább.

⁵ Ha „halálesetre“ szerezte: úgy mint örökös személyes adós lesz, feltéve, hogy örökhagyója is az volt (erről alább); míg ha örökhagyója csak dologi adós volt, akkor az örökös ugyanazon jogállásba jut, amelyben örökhagyója volt, — tehát ilyenkor az *öröklés egymaga* ugyan nem meríti ki a je-

vonatkozó négy eset nevezetesen ez: 1. Ha az ingatlan-
nak már a jelzálogjog alapításakor is, azóta is megsza-
kítás nélkül tulajdonosa (3. bek. első tényállása), vagy
2. Ha ő azt az ingatlant élők között⁵ ingyenesen szerezte
(3. bek. második tényállása), vagy: 3. Ha a személyes
adós⁶ a most tulajdonos dologi adóssal egyetértve a hi-
telező megkárosítása végett⁷ ruházta át az ingatlan tu-
lajdonát (4. bek. első tényállása), vagy végül: 4. Ha
a szerző (dologi adós) a jelzálogos követelés esetleges
átértékelt fizetésének terhét magára vállalta (4. bek.
második tényállása).⁸ — Korlátolás: A követelés meg-
szűnte utáni („utólagos“) valorizáció címén ezt a per-
feljegyzéses jogintézményt a személyes adóssal szemben
ugyan éppúgy igénybevehetni, mintha még meg nem
szűnt követelésnek közönséges átértékeléséről lenne szó,
— ellenben a csak dologi adós ellen ilyen alapon nem
lehet új pert feljegyeztetni⁹ (5. bek.).

Általános előfeltétele a most tárgyalt pótintézmény
igénybevehetőségének — úgy a személyes, mint (1—4.
esetén) a dologi adós ellenében — az, hogy az átértéke-
lési per kellő időben indíttassék, illetve esetleg: indítta-
tott legyen. Kellő idő tudvalevőleg: a törvény életbe-
lépte előtt lejárt követelésnél egy év¹⁰ 1928. április 1-től,
— később lejárt követelésnél egy év¹⁰ a lejárattól szá-
mítva (3. §.). Tekintve az épp bekebelezett követelések-
nél gyakori hosszú (esetleg: felmondástól függő) lejá-
ratokat, nyilván sok ügyben még ma is nyitvaáll a per
indítása és feljegyeztetése. A 28. §. ugyan nem említi
kifejezetten a kellő idejű perindítást, de abból, hogy az
egész intézményt csak az átértékelési per feljegyzésének

len (2.) esetet, de ha az örökhagyó netán maga is valamelyik
(1—4.) felelősségi esetben volt, az örökös ugyanabba jut. --
Érinti (nem dönti el) a megajándékozott örökösének felelős-
ségét JH 1929. 1129.

⁶ Hátha nem ez, hanem az előző dologi adós, aki azon-
ban a jelen (1—4.) valorizációs felelősségben állott? Nézetem
szerint ez is elég: eadem legis ratio.

⁷ A megkárosítás abban állana, hogy míg ha az ingatlan
a személyes adósnál maradt volna: vele szemben a 28. §.
alapján eo ipse perfeljegyzést lehetne kapni, illetve a valo-
rizációs törvény előtt is legalább végre lehetett volna
őt hajtani, — addig a dologi adósnál, külön törvényi intéz-
kedés hiányában, már nem lehetne az ingatlant megfogni...

⁸ Nem óhajtom itt ezeket a törvényhelyeket komment-
álni, — ezt kitűnően elvégezte Nizsalovszky (165—170. lap.).
Jelen soraim célja csak az, hogy az eddig (1930. júniusának
elejéig) felmerült judikaturát hozzáillesszem a 28. §-hoz.

⁹ Hanem ellene csak az eredeti jelzálogjog, tehát csak az
eredeti névérték érvényesíthető.

¹⁰ Kivételesen: 3 hó, illetve 6 hó . . . 14. §. 5. bek., 15. §.
5. bek., 19. §. ut. bek.

formájában létesíti, továbbá, hogy a joghatás természet-szerűleg semmivé lesz a per elvesztése esetében, végül, hogy az ilyen kereset eo ipse alája esik a valorizációs törvény általános perindítási időmegszabásainak s tehát elutasítandó, ha elkésett: kiviláglik, hogy az új jelzalogjog szerzésének is előfeltétele a pernek idején való megindítása.

Másik általános előfeltétele a szóbanforgó pótintézmény igénybevehetésének — és pedig megint úgy a személyes, mint a dologi adós ellenében — az, hogy az *alapulfekvő jelzalogjog még ne legyen törölve*. Már törölt jelzalogjogra egyáltalán nem lehet az új jogot bázisozni. Ezt a törvényt is kifejezi¹¹; a gyakorlat is így tartja (JH 1928. 1455¹²). Miután ekkép a régi jelzalogjogoknak telekkönyvi „fennállásához“ igen fontos érdekek fűződhetnek még ma is (ha a perút még nyitva áll): nem helyeselhetem Knézy fejtegetéseit (Polgári Jog 1929. 212. sk.), aki a régi jelzalogjogoknak a telekkönyvekből leendő tömeges, könnyített és gyorsított kisép-rését követeli.

Ami az egész „perfeljegyzéses“ új jogintézménynek praktikus relevanciáját és értékét illeti: az természetesen sokkal kisebb, mintha valódi jelzalogvalorizációt adott volna a törvény. A hitelező csak új ranghelyen kapván, amit kap: az csak akkor ér valamit, ha az illető adós a per feljegyeztetése idejében vagyoniilag még „jó“, illetve ha a kérdéses ingatlant már előzőleg túl nem terhelték. Ilyenkor pedig, legalább is a személyes adós ellen, rendszerint a pusztán kötelmi síkon mozgó valorizációs per is elegendő, és gyakorlatilag nincs komolyan szükség a „perfeljegyzés“-re. Ami pedig a „dologi“ adóst illeti: ez a vele szemben felállított „új“ felelősségi alapok (a fenti 1—4. tényállások) fennforgásakor rendszerint ugysis kötelmi obligóban van már az általános magánjog értelmében: t. i. a 2. esetben mint

¹¹ A személyes adósra a 28. §. 2. bek.-e kimondja: „amennyiben a jelzalogjog még fennáll.“ A dologi adósra pedig a 3. és 4. bek. „a második bekezdés rendelkezései“-nek, tehát ezen előfeltételnek is, alkalmazását rendelik, így nemcsak a szóhangzat, hanem a minori ad maius is.

¹² Ebben az ügyben nemcsak jogerősen törölve volt már a jelzalogjog, hanem egyben a fentebb érintett „utólagos“ valorizációról volt csak szó. Ennélfogva a dologi adóssal szemben akkor sem lehetett volna „a pert feljegyezni“, ha még „fennállott“ volna (értsd: a tkvben nem lett volna törölve) a jelzalogjog (ex 28. §. 5. bek.); míg a személyes adós tekintetében csak a tkvileg már keresztülvitt törlés képezte az akadályt (ex 28. §. 2. bek.)

megajándékozott,¹³ — a 3. esetben fraudulózus összejátszása miatt quasi ex delicto, — a 4. esetben pedig az alább taglalandó „átvállalási“ theória értelmében, — minélfogva a hitelező többnyire vele szemben sem szorul igazán az új „perfeljegyzés“ intézményre.

Sok döntvénytári esetben le is zajlott az egész jogvita pusztá kötelmi téren, anélkül, hogy a hitelező a „perfeljegyzést“ egyáltalán kérte volna (illetve némelyik közlésből nem tűnik ki, kért-e ilyent; egyes esetekben nem is kérhette, mert pere még az 1928:XII. t.-c. hatálybalépte előtt indult). Ilyen tisztára kötelmileg: a 28. §. igénybevétele nélkül elintéződött esetek: a) Az eredeti személyes adós az ingatlant házastársának ajándékozta. Ezt mint „dologi adós“-t sorstársi kifogásának elvetése mellett az eredeti adóssal (az ajándékozóval) egyetemleg és valorizáltan marasztalta a Kúria, mert az ingatlan elajándékozása a hitelezőt kijátszó, megkárosító célra mutat, s így a szerzés rosszhiszemű (JH. 1929. 68; rokon gondolat a fenti 2. és 3. tényállásával). b) Az ingyen-szerző „dologi adós“-t valorizáltan marasztalták (JH 1929. 315; rokon a 2. tényállással). c) Aki magára vállalta a jelzálogi terheket, eo ipso személyes adóssá lesz, tehát valorizáltan felel (JH 1929. 637. és 1460; 1930. 529. és 602; rokon a 4. tényállással; erről még alább).

Közelebbről rátérve mármost a 28. §-beli pótintézmény egyes pontjaihoz fűződő judikaturára, a következő mozzanatok érdemelnek kiemelést:

Ki a személyes adós? (az eredeti személyes adóson kívül). A bírói gyakorlat szerint különösen: aki az eredeti személyes adósnak örököse, — és aki a tartozást *átvállalta*.

Elvileg kimondja a Kúria, hogy „személyes adós az, akivel szemben a hitelezőnek kötelmi joga van... Az örökös (a hagyaték erejéig) az örökhagyóval *azonos módon* felel... Midőn az örökhagyó személyes adós volt... az örököse is“ (az), — következőleg az örökös örököse is... Ha tehát az örökhagyó mint személyes adós el-

¹³ Igaz, hogy a megajándékozott felelőssége a hitelezőkel szemben általában csak másodlagos lenne (a szegedi tábla stilizálása szerint — JH. 1920. 1129 — csak akkor áll, „ha a közvetlen adós“, t. i. az ajándékozó „vagyona fedezetet nem nyújt...“; — Szladits szerint — Magyar Magánjog Vázlata II. kiad. 162. lap 1. bek. — csak: ha a hitelező sikertelenül vezetett kielégítési végrehajtást). Ezzel szemben a 28. §. az ingyen-szerzőt közvetlenül teszi felelőssé, tehát mindenesetre szigorúbb. De a judikatura nem veszi szigorúan a sortartást (lásd alább JH 1929. 68. esetét.)

len helye lett volna a perfeljegyzésnek, helye van az örökös ellen is (JH. 1930. 159¹⁴; ugyanaz: Jogállam 1930. 133. lap). — Hogy mennyire szükséges az ilyen elemmentaris jogtételeknek a kimondása, azt illusztrálja egy törvényszéki határozat (JH 1929. 290.), amely megtagadta a perfeljegyzést azzal a téves indokolással, mintha az örökös csak dologi adós lenne¹⁵.

Elvinek tekinthető az a gyakorlat is, mely szerint: ha az ingatlan vevője a jelzálogos terheket magáravállalta (a vételkor, a vételárba való beszámítással): ezt úgy kell értelmezni, hogy azokat személyes adósként vállalta át (elvi határozat 1910-ből, PHT. 89.), nem pedig úgy, mintha csak tudomásul vette volna, hogy a terhek automaticæ áthárulnak reá mint dologi adósra: mert az utóbbit fölösleges lett volna kikötni. Következésképp: az ilyen teherátvállaló vevő eo ipso személyes adóssá válván, egyfelől a 28. §. 2. bekezdése alá vonható, — másfelől (eltekintve a 28. §-tól¹⁶) már kötelemileg is felel az esetleges átértékelésért. Még ha a jelzálogos hitelező nem is járult hozzá annakidején az átvállaláshoz: erre a hiányra legfeljebb ő maga hivatkozhatnék, de nem az ilyen vevő, mint adós. (JH. 1930. 602. — V. ö. JH. 1930. 529; JH. 1929. 637. és 1460. A Kúria I., III. és V. polgári tanácsai.)

Erre a messzemenő kötelmi konstrukcióra tekintettel a fenti 4. tényállás (hogy t. i. a „szerző a jelzálogos követelés esetleges átértékelt fizetésének terhére magára vállalja“) egészében feleslegesnek látszik a 28. §-ban: hiszen a bírói gyakorlat szerint a szerző már akkor sze-

¹⁴ In concreto mégis megtagadták a perfeljegyzést, de nem a személyesadói minőség hiányából, hanem — mint ugyanazon határozatnak JH 1930. 200. alatt közölt további részéből kitűnik — egy szükséges okiratnak a folyamodvány mellől hiányzása miatt.

¹⁵ Pontosabban: az örökös örököséről állította ezt, — ami az elvi kérdésen nem változtat. — A döntés nyilván azon a mellékvágányon siklott ki, hogy az első személyes adós „jogutódai nevében is“ vállalta az obligót, márpedig azokat a törvényszék szerint érvényesen nem kötelezhette ez a kijelentés. Csakhogy mégha ez meg is állana, csupán annyi következne belőle, hogy a kijelentést figyelmen kívül kell hagyni, — ami azonban nem tangálhatja a jogutódnak (örökösnek) ex lege való felelősségét.

¹⁶ Mert személyes adós: a valorizációt „az 1928:XII. t.-c. 28. §. határozmányai sem akadályozhatják...“ mondja JH. 1929. 637. Értsd: aki személyes adós, annál nem kell az 1—4. tényállásokat keresni, — és értsd: a kötelmi követelés valorizálható, bár nem-valorizálható jelzálogjog fedezi (régí gyakorlat). A 28. §. természetesen nem is szándékszik „akadályozni“ az obligációk átértékelését: azokat egyáltalán nem akarja szabályozni, csupán a dologi jogot.

mélyi (s tehát a dologi adósra rótnál messzebbmenő) obligóban van, ha egyáltalán „magára vállalt” bármit (akár csak a névértékbeli jelzálogos terheket) is!

Természetesen ha a *dologi adós* semmit nem vállal magára és egyébként sem találunk reá a már felsorolt tényállások: akkor pusztán a névértékért felelős (így pl. ex JH 1929. 1129.) Hogy a dologi adóssal szemben fennforog a 28. §-ból valamelyik (vagy több) külön felelősségi alap, azt a perben a jelzálogos hitelezőnek kell állítania és bizonyítania (ex JH 1928. 1435). Érdekes példáját mutatja az ilyen pervitának a Kúria VI. 4591/1929. sz. ítélete (1929 XII. 3-án; csak kis részét közli MT. 1930. 35.) Ebben az esetben az ingatlan régebbi tulajdonosa, mint jelzálogos hitelező, bekebelezett vételárkövetelésének valorizálására együtt perelte meg azt, aki az ingatlant tőle megvette volt, és a jelenlegi tulajdonost, aki később az első vevőtől megvette ugyanazt az ingatlant. Az első vevővel pusztán kötelmi alapon folytatott vitát a felperes 60%-os valorizációval megnyerte. A második alperessel, mint „dologi adós”-sal szemben (ami bennünket itt közelebről érdekel) hármát allegált a képzelhető négy felelősségi alap közül: ingyenes szerzést, összejátszást és átvállalást (vagyis a fenti 2—4. tényállásokat), — de a Kúria, ellentétben a táblával, egyik alapot sem ismervén el, a II.-rendű alperessel szemben elutasította a keresetet. Az ingyenesség tekintetében azt vették döntőnek, hogy amikor az első alperes az ingatlant a másodiknak eladta, utóbbi teljesen reális ellenértéket kötelezett. Hogy később az ingatlan értéke emelkedett, a vételáré csökkent, az még részben sem tehetette visszamenőleg ingyenessé a szerzést. (Ugy látszik tehát, hogy ha az kezdettől „*részben* ingyenes” lett volna, ez már konstituálná a felelősséget.) A kijátszási szándék az első vevő személyében sem volt konstatálható, mivel neki az országból kiköltözésre és az ingatlan elidegenítésére egyéb jó okai voltak, amelyeket beigazolt; annál kevesebb lehetett tehát a második vevő részén az elsővel való összejátszást felfedezni. Átvállalást pedig sem általában nem konstituál az, hogy a második vevő a vételár egy részét visszatartotta (lekötve tartotta) a tehermentesítés keresztülvitelére; sem különösen átértékelt átvállalásra nem lehet következtetni abból, hogy a bekebelezett terhek névértékénél jóval többet tartott vissza: mert ezt a kamatokra, költségekre stb. előre nem láthatókra tekintettel is tehetette. Továbbá az sem bizonyítja a valorizált teher elvállalását, hogy a második vétel idején (amikor az átértékelés még nem volt kifejlődve) a hitelező már közölte, hogy a névértéknél többet követel. — Ez

az egyébként igen gondosan és behatóan kidolgozott ítélet mindenestre odamutat, hogy a VI. tanács (ellentétben a másik három fentemlített tanáccsal) nem igen favorizálja a 28. §. körében a valorizált felelősséget.

Hogy végül a régi jelzálogjogok törlésének problémáját is érintsem, amelyet különben a 28. §. kifejezetten nem szabályoz: ebben a szerepcserés kérdésben, ahol a jelzálogos hitelező az alperes és a személyi vagy dologi adós lép fel felperesként, szintén észlelhető a valorizációt igénylő jelzálogos jogosultnak némi — bár csekély — védelme.

A *személyes* adós ugyanis a jelzálogjog átértékelhetetlenségének dacára sem kaphat a teher pusztá névösszegének letétele alapján törlést (régí gyakorlat). Vele szemben „alperesnek“ (a jelzálogos hitelezőnek) „mégvan az érdeke“ — hozzáteendő: és joga — „arra, hogy a jelzálogjogot az egész“ (értsd: valorizált) „követelése biztosítására fenntarthassa“ (mondja PTJT 1929. 44.), — tehát fenntarthassa mindaddig, amíg az egész valorizált összeget ki nem fizették. (Implicite bennrejlík ez az elv JH 1929. 469-ben is, — ugyanaz a határozat még: MT 1929. 64. Régebbi esetek pl. Nizsalovszky kommentárjában, 170. sk. lap. — Jogelvi analogia: PHT. 83.) Magától értetődőleg nem áll, illetve tárgyaltan a tétel, ha a kötelmi követelés *sem* valorizálható (MD 1929. 68, ex indokok utolsóelőtti bek.; ex PTJT. 1929/44.).

Ha a „*dologi adós*“ kívánja a törlést, ő persze általában valorizációval nem felelvén, már a pusztá névösszeg letétele alapján is kivívhatja célját (ex VI. 4591/1929. 22 lap sub 7.). De kivételt kell tenni, ha a fenti felelősségi alapok (1—4.) valamelyikét igazolják vele szemben; ilyenkor a papirkorona-összeg letétele az ő részéről sem lenne elegendő (ex JH 1928. 1435. — V. ö. Nizsalovszky kommentárja, 165. lap sub 2.)

Ha az *ingatlan eladója* tehermentesítésre köteles a *vevővel szemben* s ezt nem teljesíti: a vevő a terhek teljesen valorizált összegét (esetleg: az ingatlan teljes értékét) tarthatja vissza, illetve helyezheti letétbe, mivel általában a jelzálogos tartozások „valorizálása nincsen kizárva“ (ex JH 1929. 1341), — másszóval: mivel mindaddig, amíg a 28. §. szerinti kérdések tisztázva nincsenek, fennáll a lehetőség, hogy ekkora teher fog a vevőre mint dologi adósra hárulni.

Dr. Fonyó György.

A veszély tanához. A Kúria P. VI. 7891/1929. sz. határozata több vonatkozásban is foglalkozik a veszély