1926. P. M. rendelet 58. §-a pedig kifejezetten a közigazgatási hatóságokhoz, hivatalokhoz, vagy ezeket képviselő hivatalos személyekhez intézett beadványok illetékéről intézkedik.

A kérdésben forgó beadványokat már azért se lehet közigazgatási beadványnak tekinteni s az azokra vonatkozó rendelkezések szerinti illeték alá vonni.

Ellenben az 1914: XLIII. t.-c., amely címe szerint is a törvénykezési ügyekben felmerülő illetékekről rendelkezik, az 1. §. 2. pontjában — az 1. §. 1. pontjának a Pp-sal szabályozott eljárásokra vonatkozó intézkedésén felül — kifejezetten az „egyéb bírói eljárásokban" járó illetékekről intézkedik.

Ennélfogva a szóban forgó és nem is magára a bűnvádi ügyre, hanem a meghatalmazási — tehát magánjogi — viszonyból eredő kérdésre vonatkozó s csak a bírósághoz benyujtható beadvány, illetékezés szempontjából, csakis az 1914: XLIII. t.-c. 1. §. 2. pontja alatt említett egyéb bírói eljárás beadványai közé sorozható.

Ezt az álláspontot erősíti meg az, hogy a néhány büntetőbírósági eljárásban lerovandó törvénykezési illetékről rendelkező 7400/1931. P. M. sz. rendelet 2. és 10. §-ainak (1) bekezdései is, úgy a rendelet 1. §-ában felsorolt eljárásokban, hacsak a rendelet mást nem rendel, mint a bűnvádi eljárás során magánjogi igény érvényesítése esetében: a Pp-sal szabályozott eljárásokban irányadó illetékügyi szabályok (köztük az 1914: XLIII. t.-c.) megfelelő alkalmazása iránt rendelkezik.

Ha az ingatlan adásvételi szerződésben az a kikötés foglaltatik, hogy a tulajdonjog telekkönyvileg a vevő javára csak a vételár teljes lefizetése után fog bekebeleztetni és a szerződő felek a vételár teljes kifizetése előtt a szerződést hatálytalanították is, a kiszabott vagyonáruházási illeték, törlésének helye nincsen. (Közigazgatási Bíróság 209. számú jogegységi megállapodása.) Általános magánjogi szabály, hogy az adásvétel (emtio venditio) consensualis szerződés, és ez alól nincsenek kivéve az ingatlan vagyonra vonatkozó adásvételek sem. Hogy némely újabb törvényhozás az ingatlan-adásvétel teljes hatályosságát a tulajdonjog telekkönyvi átírásához köti, csak jogrendészeti intézkedésnek tekinthető, mellyel egyrészt megkönnyíttetik a tulajdonjog bizonyítása; másrészt eleje vétetik a sok helyütt tapasztalható telekkönyvi zavaroknak, melyeknél a telekkönyvek egyáltalán nem hű tükrei a valóságos tulajdonjogi viszonyoknak.

A fentebb megnevezett általános magánjogi elvből tehát az következik, hogy az ingatlan vagyonra nézve is a tulajdonjog megszerzése, illetve átruházása megtörténik, mihelyt a felek — az eladó, az eddigi tulajdonos és a vevő — consensusa az adásvételre nézve, vagyis az adásvétel tárgya és a vételár összege tekintetében a jogszerű formák között létrejött. Ezt az elvet egyáltalán nem befolyásolja az, ha valamely tételes törvény ily jogszerű formának tekinti

az írásbeliséget, sőt azt az ingatlan adásvétel érvényessége tekintetében kifejezetten meg is kívánja.

A most kifejtettek helyességét támogatja az is, hogy érvényesen létesülhet adásvétel oly ingatlanra nézve is, melynek az eladó nem telekkönyvi, hanem csak telekkönyvön kívüli jogszerű tulajdonosa. Hogy aztán a vevő az ily ingatlanra nézve a telekkönyvi tulajdonjogi bekebelezést nem szerezheti meg egyszerűen az eladó által kiállított clausula intabulandival, hanem szükség esetén a telekkönyvi tulajdonos — helyesebben szólva: a telekkönyvben tulajdonosként szereplő egyén — elleni per útján, ez már csak processuális kérdés.

De következik a már kifejtettekből az is, hogy az ingatlan adásvételi szerződésekbe foglalt az a kikötés, hogy a telekkönyvi átírás csakis a vételár kifizetése után fog megtörténni, nem lehet felfüggesztő, hanem csakis felbontó feltétel. Mert tulajdonképen a felek a maguk adásvételi consensusát nem kötötték a vételár kifizetéséhez, nem abban állapodtak meg, hogy az adásvétel mindaddig létre sem jöttnek tekintendő, amíg a vételár ki nem fizettetik, hanem ezzel a kikötéssel az eladó csak a vételár megkapásához való igényét, vagyis az adásvételi ügyletnek a vevő részéről a vételár kifizetésével való teljesítését akarta biztosítani, amit akár úgy is megtehetett volna, hogy ád ugyan clausula intabulandit, de ugyanakkor a vételár erejéig magának zálogjogot biztosít, ami azonban több eljárással és költséggel járt volna, és az eladó igényét a vételárra nem biztosította volna oly hatályossággal pl. abban az esetben, ha az ingatlanra már más zálogjog is be van kebelezve, amely a bekebelezendő vételárat megelőzte volna. — Megjegyzendő az is, hogy a vételár kifizetése nem is az ügylet létesülése, hanem csakis a teljesítés kérdésére tartozik.

A többször nevezett kikötéssel a felek legfeljebb azt a jogot biztosították maguknak, illetve elsősorban az eladóknak, hogy a vételár ki nem fizetése esetén az eladó visszakapja az ingatlant, tehát in intaegrum restitutióhoz jut. Már pedig az is kétségtelen, hogy in intaegrum restitutióról csakis akkor lehet beszélni, ha van egy foganatba ment, tehát nem felfüggesztő, hanem legfeljebb felbontó feltételhez kötött — jogügylet.

A fentebb kifejtettekből folyik az is, hogy itt nem ügydöntő az a ténykérdés, hogy az ingatlan tényleges birtokba átadatott-e, és hogy a vételárnak legalább egy — sőt némely esetben nagyobb — része már kifizettetett-e, bár tagadhatatlan, hogy a fentiek helyességét támogathatja a birtokbaadás, sőt a részletfizetés ténye is. A legtöbb oly ingatlan adásvételnél is, amelynél a többször nevezett kikötés fennforog, az eladó az ingatlant a vételárkifizetés előtt is már birtokába adja a vevőnek, legalább is képletesen (pl.: ha az ingatlan bérbe vagy haszonbérbe van adva, s most már a bérlő vagy haszonbérlő a vevő bérlőjévé vagy haszonbérlőjévé lesz). Már most

ily esetben a vevő mily jogcímen birtokolja (és nem birlalja) az ingatlant? Nem mondhatni, hogy bérlet, haszonkölcsön, vagy zálog címén, vagy csak precarius módon. Csakis tulajdon címén birja. Tulajdonjog címén pedig csakis az birtokolhat, aki ha nem is telekkönyvi, hanem valóságos, jogos tulajdonos. Ily esetekben tehát még kétségtelenebb, hogy az adásvétel nem felfüggesztő feltétel mellett jött létre. Hát még ha a vevő a vételárnak talán nagyobb részét ki is fizette. Hogyan lehetne ekkor felfüggesztő feltételről beszélni? De a vételárat kifizette és az eladó a bekebelezési engedély megadását egyszerűen megtagadja, vagy meg sem is adhatja azt, mert pl.: időközben meghalt.

Mindezekből eléggé kétségtelen, hogy a többször nevezett kikötés nem felfüggesztő, hanem felbontó feltételnek minősítendő. Természetes azonban, hogy a bíróságnak ez az álláspontja csakis a kérdésnek pénzügyi jogi eldöntésére vonatkozik, a kérdésnek magánjogi szempontból való elbírálása nem tartozván ezen bíróság hatáskörébe.

Minthogy pedig az 1920. évi XXXIV. t.-c. 1. §-ának 3. pontja értelmében ingatlannak átszállása vagy átruházása ingatlan vagyonátruházási illeték alá esik, tekintet nélkül arra is, hogy a telekkönyvben a változást bejegyezték-e vagy sem, és minthogy ugyanazon törvénycikk 101. §-ának (1) bekezdése kimondja, hogy: „a bontó feltétel mellett kötött vételeket úgy kell megilletékezni, mintha feltétlen adásvételi szerződések volnának" — és ugyanazon szakasz (3) bekezdése értelmében a bontó feltétel „bekövetkezése az illeték visszatérítésére vagy törlésére igényt nem ád" — ennélfogva: a jelen megállapodás értelmében kellett határozni.

A magyar királyi közigazgatási bíróságnak a 162. számú jogegységi megállapodásában kimondott azon határozata, hogy utcarendezés céljára városok (községek) által kisajátított ingatlanok után vagyonátruházási illeték jár, fenntartandó. (Közigazgatási Bíróság 207. számú jogegységi megállapodása.) Az 1881. évi XLI. t.-c. 1. §. 1—13. pontjában, továbbá a 2., 3. és 4. §-aiban részletezve (taxative) sorolja fel, hogy a kisajátításnak közérdekből és mely esetekben van helye.

Ezen kisajátításokra a 64. §. kivétel nélkül illetékmentességet biztosított.

Az 1918. évi XI. t.-c. fenntartotta azokat a mentességeket, amelyeket az általános illetéki törvényeken kívül egyéb törvények biztosítottak egyes személyeknek vagy egyes vagyonátruházásoknak. Ezért nem is volt szükséges külön rendelkezni a kisajátítások illetékmentességéről sem.

Az 1920. évi XXXIV. t.-c. 8. §-ának 4. pontja azonban az ilyen kivételes illetékmentességeket mind megszüntette.

Ennélfogva megszünt az 1881. évi XLI. t.-c. 64. §-ában a kisajátításokra biztosított illetékmentesség is.