

## A fedezeti elv érvényesülése az ingatlanvégrehajtási eljárásban.\*

Irta: *dr. Friml Antal* I—III. ker. kir. jb. titkár.

### V.

Nincs rendelkezés a tekintetben, hogy a fedezeti elvnek utóajánlati vagy visszarverés esetében is érvényesülnie kell-e: A rendelet 21. §-a általában végrehajtási árverésről rendelkezik: Az utóajánlati és a visszarverés is végrehajtási árverés, amiből az következne, hogy a legkisebb vételárakat ezen árverések esetén is meg kell állapítani, amint az a gyakorlatban meg is történik. Kérdés azonban, hogy érvényesülhet-e egyáltalában a fedezeti elv ezen árverések esetén.

A Vht. 185. §-a szerint a késedelmes árverési vevő ellen az árverés a 176. §. szabályai szerint tűzendő ki. A kibocsájtott árverési hirdetmény tehát azonos lesz az alapárverési hirdetménnyel. A 186. §. további rendelkezései szerint, ha az ingatlan a korábbi vételárnál alacsonyabb áron adatik el, a vevő a különbözetet megtéríteni tartozik, magasabb vételár elérése esetén viszont a különbözetet nem igényelheti.

Összegezve most már e rendelkezéseket a fedezeti elvvel, arra a megállapításra kell jutni, hogy visszarverés esetén a fedezeti elv már csak részben érvényesülhet és pedig csak azon végrehajtatók javára, akiknek érdekében megállapított legkisebb vételár az első árverésen elért vételárt meg nem haladja.

A fedezeti elv érvényesülése előtt az ingatlan visszarverésen is csak a Vhn. 26. §-ában megállapított legalacsonyabb áron volt eladható, az alapárverésen elért vételárnál magasabb árak nem voltak határa. Ha ez utóbbi határt nem vesszük figyelembe és a legkisebb vételárat azoknak az érdekében is megállapítjuk, akik az alapárverésen elért vételáron túl vannak követeléseikkel, az lenne a következmény, hogy a visszarverés nem lenne megtartható oly esetben, ha az árverési vételár meghaladná ugyan az alapárverési vételárat, de nem érné el az árverést megtartó végrehajtatót megelőzően kielégítendő követelések összegét. Pl. az ingatlan az alapárverésen A, B, C, D, E végrehajtatók javára megállapított legkisebb vételárak közül a D javára megállapított 10.000 P-ért adatott el. Az azonos feltételek mellett kitűzött visszarverésen csak E kérvén az árverés megtartását, a fedezeti elv érvényesülése mellett csak az E javára megállapított — mondjuk — 15.000 P-ért lenne az ingatlan eladható s így egy 12.000 P-s ajánlat mellett is a visszarverés sikertelen lesz. Ez az eredmény feltétlenül sérelmes a késedelmes árverési vevőre, mert érdeke, hogy az ingatlan eladásával kötelezettségeitől szabaduljon, már pedig ezt a fedezeti elv további érvényesülése megakadályozhatja.

Utóajánlati árverés esetén éppen megfordított a helyzet, amennyiben itt csak az utóajánlattevő által ajánlott vételárt

\*) Első közlemény 1937. II. szám 106. oldalán.

meghaladó legkisebb vételáraknak az utóajánlati árverési hirdetménybe való felvételéről lehet szó. Pl. A megsemmisített alapárverésen A, B, C, D, E végrehajthatók javára megállapított legkisebb vételárak mellett a D javára megállapított 10.000 P-ért adatott el az ingatlan. Az X által tett 11.000 P-s utóajánlat folytán hozott árverési hirdetményben a fedezeti elv érvényesülése esetén sem kell A—D javára legkisebb vételárakat megállapítani, mert érdekükben, de egyáltalában utóajánlati árverés esetén, a dolog természete szerint, a legkisebb eladási ár csak az utóajánlati ár lehet.

Az E érdekében megállapított legkisebb vételáraknak pedig az lesz a következménye, hogy ha az árverésen csak E jelenik meg és kéri az árverés megtartását, az ingatlant eladni nem lehet, ha a beígért vételár az E-t megelőzően kielégítendő követeléseket nem fedezi. De sikertelen lesz az árverés az esetben is, ha az utóajánlatnál magasabb ígéret egyáltalán nem tétetik, holott a Vhn. 27. §-a értelmében az utóajánlattevő lenne árverési vevőnek nyilvánítandó.

Hogy az utóajánlattevő ez esetben szabadul-e, vagy tovább is kötve marad az utóajánlathoz, nem tisztázott kérdés, valamint nem tisztázott kérdés az sem, hogy ki viselje az ilyen sikertelen utóajánlati árverés költségeit.

## VI.

Egyetemleges jelzálogjoggal biztosított követelés esetén a követelés egész összegét számításba kell venni. Az érdekeltek azonban kimutathatják, hogy a jelzálogok egymásközi viszonyában, az árverésre kerülő ingatlanra mennyi esik, amikor is csak ezt az összeget kell figyelembe venni.

Minél több az egyetemleges lekötöttség alatt álló ingatlan, a legkisebb vételárak annál inkább sajátos alakulást mutatnak, mert az egyes követeléseket annyiszor kell teljes összeggel figyelembe venni. Pl. Húsz, összesen 200.000 P becsértéket képviselő ingatlanra első helyen 100.000 P egyetemleges jelzálog-jog van bekebelezve. A másodhelyű végrehajtható javára megállapított legkisebb vételár egyik ingatlannál sem lehet 100.000 P-nél kevesebb, az összes ingatlanokra megállapított legkisebb eladási ár összege a 200.000 P becsértékkel szemben 2.000.000 P.

Ugyanez a helyzet, ha csak egy-két ingatlan van is, de az egyik ingatlan értéke aránytalanul magasabb a másiknál. A gyakorlatban ilyen eset igen sűrűn fordul elő. Pl. 215 P becsértékű, 300 négyszögöl területű kert ingatlan legkisebb vételárai: Az árverést kérő részére 67.171 P, B. csatlakoztatott 221.478 P, C csatlakoztatott 496.787 P és még tizenöt csatlakoztatott, a legutolsó 560.211 P-vel. Elég egy pillantás az ingatlan becsértékével szemben csillagászati számokat képező legkisebb vételárakra, megállapítható, hogy ezen magas legkisebb vételárak magyarázata az, hogy az ingatlan egy nagyértékű másik ingatlannal van egyetemleges lekötöttségben.

A tehermegosztás kimutatása nélkül kért árverés esetén a legtöbbször az fordul elő tehát, hogy az árverési hirdetmény

oly legkisebb vételárakat tartalmaz, amelyek mellett már az árverési hirdetményből nyilvánvaló, hogy az árverés sikerre nem vezethet. Lehetővé kellene tehát tenni az árverési kérvény elutasítását abban az esetben, ha az egyes ingatlanokra eső belső terhek összegét az árverést kérő nem mutatja ki, a követelések teljes összeggel való figyelembe vétele mellett pedig oly magas vételárak megállapítására kerülne sor, melyek mellett az árverésnek sikere köztudomás szerint nem lehet.

Az egyetemleges jelzálogjoggal biztosított követelésnek a legkisebb vételárak leszállítása végett lehetővé tett megosztása úgy céljában, mint kihatásaiban legközelebb áll a 24.000/1929. l. M. sz. r. 17. §-a szerinti megosztott kielégítéshez. Amíg azonban ott az egyetemleges jelzálogjog tényleges felbomlása a hitelező kielégítésével egyidejűleg következik be, addig itt az által, hogy a legkisebb vételárak megállapításánál csak az egyes ingatlanokra eső belső teher lesz számításba véve, a tényleges felbomlás tulajdonképen már az árverés kitűzésénél bekövetkezik s így fel fog merülni a kielégítésnél az a kérdés, hogy e felbomlásnak az egyetemleges jelzálogjogos hitelező javára fennálló egyetemlegességre (JT. 56. §.) mi a kihatása.

Különösen, hogy az egyetemleges jelzálogjogos hitelező — az egyes ingatlanok vételárából — kaphat-e a belső teherérték-nél nagyobb összeg erejéig is kielégítést, mely következményeket vonhat maga után az, hogy az utólag terhelt ingatlanon belső teher nincs, hogy történjen az egyetemleges jelzálogjogos hitelező kielégítése — a fedezeti elvre tekintettel — ha az egyetemleges jelzálogjoggal terhelt ingatlanok közül csak egyesek adatnak el, vagy már eredetileg is csak egyes ingatlanokra kértek árverést (pl. az ingatlanok különböző telekkönyvi hatóság területén fekszenek), de a figyelembe vett belső teher az egyetemlegesen terhelt összes ingatlanok közötti arány szerint számított ki.

## VII.

A fedezeti elv érvényesülésével kapcsolatban ismételtelen felmerül az a kérdés, hogy az egyes követeléseknek a legkisebb vételár megállapítása céljából történő összegszerű kiszámításának van-e s ha igen, mily kihatása a sorrend és a tényleges kielégítés szempontjából.

Mi történjen akkor, ha D hitelező kérelmére és érdekében megállapított legkisebb vételáron eladott ingatlan vételára a D-t megelőzően kielégítendő A, B, C követelései közül C követelését a kielégítés tényleges időpontjában már nem fedezi teljesen. Nem fedezi, mert pl. több előnyös követelés lett felszámítva és sorozva, mint amennyi bejelentetett, mert a kielégítés bármely oknál fogva elhúzódott és a kamatkövetelések emelkedtek, vagy bármely más oknál fogva akár A, akár B követelése többet tett ki, mint amennyi a legkisebb vételár megállapítása során kiszámított. Követelhet-e A vagy B C hátrányára nagyobb összegű kielégítést, mint amely összeggel követelése a legkisebb vételár megállapításánál figyelembe vétetett.

Ha A és B ily körülmények között is teljes kielégítést követelhet, hátrányos C-re, mert C abban a hiszenben, hogy az árverési hirdetményben megjelölt vételár mellett teljes kielégítést kell kapnia, a követelésének biztosítására nyitva álló lehetőségek (ius offerendi) kihasználását esetleg elmulasztja s így követelésének, vagy egy részének kielégítésétől eselik, A és B viszont egyrészt az adóstól a kielégítés idejében fennálló teljes követelését igényelheti, másrészt a tealkönyvi rangelsőbb-ségből folyik, hogy C csak A és B után és csak ezek követelésének teljes kielégítése után nyerhet kielégítést.

Nehézzé teszi az ellentét kiegyenlítését az, hogy vannak olyan esetek, amikor ez az összeütközési lehetőség, a mai szabályozás mellett, el sem hárítható. Ily eset az, ha a hitelező követelése biztosítására a jelzálogjog külföldi pénznebben van bekebelezve és az okiratban az átszámítás módja meghatározva nincs. Hogy a hitelező követelése ez esetben mily összeggel vételessék figyelembe a legkisebb vételár megállapításánál, szabályozva nincs. A kielégítési sorrend szabályai szerint a sorrendi tárgyalás napját megelőző napon jegyzett árfolyam középára alapján számítandó át a követelés. Az árverés kitézésének időpontjában ez az árfolyam természetesen még meg nem állapítható. Az átszámítás irányadó időpontjaként, mint utolsó időpont, az árverés kitézésének napját megelőző nap marad. Ezen nap és a sorrendi tárgyalás napja közötti időben azonban az árfolyamban eltolás állhat be felfelé, ami maga után vonja azt, hogy a hitelező követelése több lesz, mint amily összeggel figyelembe vétetett. De nyilván elő fog állani ez a helyzet a kamatok miatt akkor is, ha a követelések kifizetése a jogorvoslatok, vagy a vételár be nem fizetése miatt késik, továbbá, ha az egyetemleges jelzálogjogos hitelező a legkisebb vételárak megállapításánál csupán a belső teher erejéig figyelembe vett követelésére az egyes ingatlanok vételárából ezen belső terhet meghaladó összeg erejéig keres és kap kielégítést.

A fedezeti elv alkalmazásának szabályai a kérdés megoldására nem nyújtanak semmi támpontot. A jelzálogból való kielégítés általános szabályaitól eltérő rendelkezések hiányában arra a megállapításra kellene jutnunk, hogy *a fedezeti elv alapján megállapított legkisebb vételáraknak az ingatlan eladási árának szabályozásán kívül más kihatás nem tulajdonítható*, ennélfogva, ha az árverést megtartó hitelező javára megállapított vételárból a megelőző követelések teljesen ki nem telnek, ennek egész következményét a rangsorban hátrább álló hitelező viseli.

Az ingatlan végrehajtási eljárásnak eddig egymástól jöförmán teljesen függetlenül szabályozott és érvényesülő két része: *a)* a kielégítési alap létrehozása (az ingatlanok árverés útján való eladása) és *b)* a tényleges kielégítés (végrehajtási tömeg felosztása) a fedezeti elv érvényesülése folytán több különböző — kihatásaiban figyelmen kívül nem hagyható — vonatkozásba került. Elég e tekintetben hivatkozni a legkisebb vételárakat kitevő egyes követelésekkel szemben támasztható kifogások (valószínűsítés, igazolás) következményeire, hitelviszonyból származó,

keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosított követelés számításba vételére, egyetemleges jelzálogjoggal biztosított követelésnél a belső teherérték erejéig történt számításba vételnek a hitelező kielégítési igényének érvényesítését megszorító kihatására, különösen arra, hogy a legkisebb vételárak megállapítása által a kielégítési sorrend már az árverési hirdetmény kibocsájtásakor eldöntést nyer.

De ezen túlmenően, a fedezeti elv érvényesülése folytán az ingatlanra bekebelezett követeléseknek egy külön csoportja, az úgy nevezhető „teljes kielégítést igénylő követelések” csoportja keletkezik. Ebbe tartoznak azok a követelések, amelyek a Vhn. 26. §-a és az árverést megtartó végrehajtható javára megállapított legkisebb vételárral határolt keretbe esnek.

Ha ezen csoportba eső követelések helyzetét a kielégítés szempontjából vizsgáljuk, arra az eredményre kell jutni, hogy a megállapított legkisebb vételáraknak jelentősége az ingatlan eladási árának szabályozásán túl, a végleges kielégítési sorrend megállapítására és a tényleges kielégítésre is áttérjed. A legkisebb vételárak megállapítását ugyanis mindig megelőzi annak meghatározása, hogy az egyes hitelezők kielégítési igénye meddig terjed, azaz a követelés teljes fedezéséhez mily összeg szükséges. A legkisebb vételárak jogerős megállapítása által tehát a kielégítendő követelések fedezetére egy-egy fix összegű kielégítési keret keletkezik, mely keretek a feltétlenül kielégítendő követelések egymásközi viszonyában a kielégítés határát jelentik. Pl. ha az ingatlan terhelő egyes követelések a legkisebb vételár megállapításának időpontjában összes járulékaikkal együtt A 5000 P, B 3000 P, C 2000 P-t tesznek ki, a megállapított legkisebb vételár A javára a Vhn. 26. §-a szerinti ár, B javára 5000 P, C javára 8000 P, D javára 10.000 P. Ha az ingatlan D kérelmére 10.000 P-ért eladatott, a kielégítési sorrendben az egyes követelések sorozása és kifizetése nem történhetik akként, hogy azokra annyi soroztatik korlátlanul, amennyi az előre figyelembe vett keretösszegeken felül is a teljes kielégítéshez szükséges, hanem csak úgy, hogy A követelésére legfeljebb 5000 P, mert 5000 P-n felül 8000 P-ig B követelésének fedezésére, B követelésére legfeljebb 3000 P, mert 8000 P-n felül C követelésének fedezésére esik az elért vételár. Ha A kéri az árverés megtartását, a sorozás korlátlanul történhetik, mert ebben az esetben nincs feltétlenül kielégítendő követelés. Korlátlanul történhetik a fizetés akkor is, ha D kérelmére ugyan, de oly összegért adatik el az ingatlan, hogy az előtte lévő követelések korlátlan kifizetését biztosíthatja, mert D ezentúl sem esik a feltétlenül kielégítendő követelések csoportjába, jöllehet a vételár a javára megállapított legkisebb vételárnál magasabb volt.

Vagyis ez azt jelentené, hogy ha a fedezeti elv érvényesülése mellett elért vételár a feltétlen kielégítést igénylő követeléseknek a kielégítés időpontjában fennálló összeggel való kielégítését bármily oknál fogva már nem biztosítaná, mindegyik e csoportba eső hitelező elsősorban csak oly összeg erejéig nyer-

het kielégítést, amely összeg erejéig követelése a legkisebb vételár megállapításánál figyelembe vétetett.

A fedezeti elvre vonatkozó szabályok kiegészítéseként kimondandó volna tehát, hogy a legkisebb vételárak jogerős megállapítása után, az egyes hitelezők követelésének a kiszámítás idejében még figyelembe nem vehetett változása (emelkedése) azon következő hitelezőkre, akiknek a fedezeti elv alapján megállapított és elért vételárhoz viszonyítva még kielégítést kell kapniok, hátránnyal nem járhat.

A legkisebb vételárak megállapítását végeredményében az előre meg nem határozható időpontban bekövetkező kielégítés szempontjából is irányadó oly előzetes sorrend felállításának kellene tekinteni, amelyben az egyes követelések előre kiszámított összege a kielégítés időpontjában fennálló követelést teljesen fedezi.

Egy ilyen előzetes kielégítési sorrend felállíthatósága elvileg könnyen elképzelhető. A kielégítendő követelések összegszerű megállapításához szükséges adatok megszerzésének célját szolgáló, úgynevezett fedezeti tárgyalás azonban ma nem egyéb pusztán formalitásnál. Azon az érdekeltek nagyrésze meg sem jelenik. De az esetleges megjelenés sem hozhat eredményt, mert a bekebelezett követelések összegszerűsége tekintetében tett kifogások (valószínűsítés, igazolás) tárgyában a kielégítésre kiható döntés nem hozható, így a legkisebb vételárakat a teherlap igen sokszor túlhaladott bejegyzéseinek figyelembe vételével kell megállapítani.

A végrehajtási tömeggel szemben érvényesíthető követelések között több olyan van, amelyek számításba vételénél a sorrendi tárgyalás napja bír jelentőséggel. Ez a nap természetesen csak az árverés kitűzés időpontjában még meg nem határozható és így támpontnak sem vehető.

Felvethető a kérdés, hogy nem lenne-e lehetséges és célszerű a sorrendi tárgyalásnak a fedezeti meghallgatás helyébe való előrehozása, vagy legalább a mai következmény nélküli meghallgatás helyett, annak — bizonyos tekintetekben — sorrendi tárgyalás hatályával való felruházása.

Az ily hatályú tárgyalás alapján felállított előzetes kielégítési sorrendben felszámított és figyelembe vett követelések összegszerűségét nem érintő (előnyös kielégítés, rangsoroltság), valamint a követelés összegszerűségét ugyan érintő, de perreutasítástól nem függő kérdésekben már az árverési hirdetmény ellen használható jogorvoslatokkal egyidőben felfolyamodással élhetnének az érdekeltek s így lehetővé válna a ma teljesen kihasználatlan árverési időközben a megállapított előzetes kielégítési sorrend ellen használt jogorvoslatok elintézése. De a kifogásolt követelések tárgyában a perreutasítás is megtörténhetne, mert a perreutasítás nincs befolyással az árverésre.

Ekként az árverési hirdetménnyel együtt jogerőre emelkedő előzetes kielégítési sorrend már alapjául szolgálhatna a vételár felosztásának is s így az árverés jogerőre emelkedése után, újabb sorrendi tárgyalás kitűzése nélkül, mindjárt a végleges

kielégítési sorrendet magában foglaló utalványozó végzés lenne hozható.

A fedezeti elv érvényesülése mellett feltétlen kielégítést igénylő követelések kielégítésével kapcsolatban felmerül a kérdés, miképpen lehessen biztosítani azt, hogy az e csoportba eső követelések mindegyike oly összeg erejéig, mely a követelés fedezetére számításba vett keretösszegnek megfelel, a kielégítés tényleges időpontjára és az egyes követeléseknek ebből származó emelkedésére tekintet nélkül, kielégítéshez juthasson.

A kielégítés ily terjedelmű biztosítására legalkalmasabb módnak látszik a telekkönyvi bejegyzések rangsorához igazodó kielégítési sorrend elvét nem érintő, oly fizetési rendszer alkalmazása a vételár felosztásánál, amelyben a kielégítendő követelések megosztva kerülnének kifizetésre olyképen, hogy:

1. az árverést megtartó végrehajthatót megelőzően kielégítendő hitelezők követelésére, telekkönyvi rangsor szerint, első-sorban legfeljebb csak oly összeg volna utalványozható, mely összeggel a követelés a legkisebb vételár megállapításánál figyelembe vétetett,

2. másodsorban ugyanezen hitelezőknek, ugyancsak telekkönyvi rangsor szerint, az előre figyelembe vett és a tényleges kielégítés időpontjában fennálló összeg közötti különbözet,

3. a még fennmaradó összeg pedig az előre számításba vett összegekre tekintet nélkül az árverést megtartó végrehajtható és az öt követő hitelezőknek lenne kifizetendő.

## **A veszélyes üzem felelőssége a jogegységi tanács előtt.\***

A m. kir. Kúria II. polgári tanácsa el akar térni attól a gyakorlattól, hogy a veszélyes üzem fenntartója tárgyi alapon felelős az üzem körében előfordult balesetből származó károkért akkor is, ha a kárt okozó esemény nem áll okozati összefüggésben azokkal a körülményekkel, amelyek az üzemet általában veszélyes üzemmé teszik. A m. kir. Kúria elnöke ennek folytán a m. kir. Kúria jogegységi tanácsa elé a következő kérdést terjesztette: „A veszélyes üzem fenntartója tárgyi alapon akkor is felelős-e az üzem körében előfordult balesetből származó károkért, ha nyilvánvaló, hogy a kárt okozó esemény nem áll okozati összefüggésben azokkal a körülményekkel, amelyek mint különös veszélyt magukban rejtő mozzanatok, az üzemet általában veszélyes üzemmé minősítik?”

\*) A kir. Kúria polgári jogegységi tanácsa — mint az a napilapokból ismeretes, — már meghozta döntését a cikk által érintett kérdésben. A döntésre, mely lényegében megfelel főmunkatársunk cikkében kifejtett álláspontnak, legközelebbi számunkban visszatérünk. (Szerk.)