

szüntetését bármelyik fél kérelmezheti abban az esetben, ha igazolja, hogy a Magyar Nemzeti Bank a peresített követelés kifizetését engedélyezte.

*Indokok.* A 4.550/1931. M. E. sz. miniszteri rendelet 5. §. a) pontjában foglalt parancsoló rendelkezés szerint, *ha az adós kimutatja*, hogy a követelést a 4.500/1931. M. E. számú rendeletben foglalt tilalom folytán nem teljesítheti, úgy a követelés iránti pert a tilalom tartamára fel kell függeszteni. Minthogy pedig a jelen esetben a felperes külföldi (csehszlovákiai) cég, követelés a 4.500/1931. M. E. számú rendelet tilalma alá esik, ezért a kir. ítélőtábla a rendelkező rész szerint határozott.

P. T.

## **Adó sorozása ingatlanilletőség elárverezése esetén.**

A Vht. 189. §-a helyébe lépett 24.000/1929. I. M. sz. rendelet 15. §-a értelmében ingatlan árverési vételárának felosztásánál mint előnyös tételek elégitendők ki „a törvényes elsőbbséggel felruházott közsadók és közsadók módjára behajtandó ilyen tartozások az ezekre irányadó jogszabályokban meghatározott sorrend szerint”. Ezeket az 1907. évi 600/P. M. sz. hiv. összeállítás 83. §-a sorolja fel, mely rendelkezés szerint az árverés napjától visszafelé számított utolsó 3 évre kivetett és esedékessé vált és az elárverezett ingatlan közvetlenül terhelő föld és házadó, ezek pótlékai és járulékai, továbbá az elárverezett ingatlant közvetlenül terhelő egyéb községi (városi) adók sorozandók előnyös tételként akár bevannak ezek kebelezve az ingatlanra, akár nem. A hiv. összeállítás 90. §-a szerint pedig a közös birtokosok a közös ingatlan után kivetett adókért az egyetemlegesség szabályai szerint felelősek. Ezen rendelkezésből folyik a 16.400/1933. M. E. sz. rendelet 7. §-a, mely a fentebb említett hiv. összeállítás 83. §-át a következőkkel egészíti ki, „az ingatlan terhelő törvényes elsőbbséggel bíró összes köztartozásokat teljes összegükben kell sorozni abban az esetben is, ha az ingatlannak csak egy része, vagy hányada árvereztetett el. A köztartozások után járó késedelmi kamatokat mindenkor a tőketartozással azonos sorrendben kell kielégíteni”. A fentidézett rendelkezésnek természetesen megfelel bírói gyakorlatunk is, tehát amikor az ingatlan egy bizonyos illetőségét árverezik el, akkor előnyös tételként sorozandó a vételárból az ingatlan el nem árverezett illetőségeinek 3 évi adója és ennek kamatai is. A kir. Kúria Pk. V. 4463/1935. sz. 1936. március 26-án hozott határozatában egy felfolyamodás folytán eléje

került ilyen ügyben az említett rendelkezés szerint döntött (közölve a Jogi Hírlap 1936. május 24-i számában).

Amikor ekkép valamely ingatlanból csak egy illetőség árvereztetik el és az árverési vételárból a végrehajtást szenvedővel tulajdonközösségben lévő társtulajdonosok illetőségeit terhelő 3 évi adó sorozására is sor kerül, ilyen esetben ügygondnok rendeltetik ki az el nem árverezett illetőségeket terhelő köztartozásoknak a tömeg javára leendő behajtása végett.

Az esetre azonban, ha az el nem árverezett ingatlanilletőségek túl vannak terhelve és azok tulajdonosaitól ingóságaikból sem hajtható be ez a követelés, akkor az elárverezettnek tulajdonostársai előnyhöz jutnak, mert a követelésnek későbbi időpontban való behajtása is bizonytalan, tehát az elárverezettre nézve kifejezetten vagyoni hátrányt jelent az egész ingatlan adójának sorozása és károsodnak az elárverezett fél hitelezői is, mert hiszen a kielégítésre rendelkezésre álló tömegből ekkép kevesebb jut az ő követelései kielégítésére, mintha adósuk tulajdonostársainak illetőségei is egyidejűleg árvereztettek volna, mely esetben az azokat terhelő közadók sorozására azok árverési vételára is rendelkezésre állt volna.

Felmerül tehát az a kérdés, miként volna megoldható az, hogy az adónak fentkörülírt sorozása esetén az elárverezett követeléséhez hozzájuthasson az esetre is, ha tulajdonostársai vagyoniilag rosszul állanak.

A fentebb körülírt 3 évi adó sorozása bizonyos szempontból megfelel annak az esetnek, mint mikor az egész ingatlant terhelő jelzálogjoggal biztosított követelés soroztatik egészben egy illetőség elárverezése esetén. Az idevonatkozó jogszabályok azok, amelyek elsősorban hivatottak utmutatást adni a fenti kérdés kielégítő megoldására.

A 24.000/1929. I. M. sz. rendelet 20. §-a szerint „az egyetemleges jelzálogjog esetére szóló szabályokat megfelelően kell alkalmazni arra az esetre is, ha a jelzálogjog közös ingatlan több tulajdonostársának illetőségét terheli”. Ez esetben egy illetőség elárverezése esetén a hitelező jogosult egész követelését az árverési vételárból érvényesíteni (Jt. 56. §.) viszont reá egészben vagy részben átszáll a többi illetőségre is bekebelezett jelzálogjog (Jt. 57—62. §.).

Az adó fent körülírt sorozásánál ugyanazok a szabályok érvényesülnek, mint az egész ingatlanra bekebelezett jelzálogos követelésnek a 24.000/1929. I. M. sz. rendelet 20. §-a értelmében való sorozása esetében. Csakhogy míg itt a jelzálogjog átszállásával az elárverezett, illetve hitelezői a jelzálogjog átszállásával biztosítékot nyernek, addig a be nem kebelezett adó tekintetében ilyen biztosíték nincs.

A 600. P. M. sz. hiv. összeállítás 83. §-a szerint az ott

körülírt közadók előnyösen sorozatnak akár be vannak kebelezve az ingatlanra, akár nem. Ha azok be vannak kebelezve, akkor az elárverezett társtulajdonos biztosítva van, amennyiben a jelzálogjog rangsorban megelőzi a többi követelést biztosító jelzálogjogokat. Ez azonban csak kivételes eset, mert nem valószínű, hogy az árverést közvetlenül megelőző időben esedékessé vált adó is be legyen kebelezve és pedig úgy, hogy az többi követelést megelőzze. Lehet azonban, hogy megfelelő ranghelyen van biztosítva az előnyös tételként sorozandó adónak legalább egy része. Miért legyen azonban hátrányosabb helyzetben az a tulajdonostárs, akinek részben tulajdonát képező ingatlanra az adó biztosítására szolgáló jelzálogjog bekebelezve nincs?! Az elárverezett tulajdonostárs és hitelezői károsodása tehát az egyetemleges jelzálogjogra vonatkozó jogszabályoknak legalább részben való alkalmazásával kerülhetjük el, vagy legalább is ezzel a károsodás csökkenthető volna.

A Jt. 60. §-a szerint „ha a hitelezőt egyetemleges jelzálogjoggal biztosított követelésére valamely jelzálogjognak oly tulajdonosa elégíti ki, aki egyuttal személyes adós, amennyiben ez a tulajdonos a kielégítés alapján a többi jelzálogjog tulajdonosától, vagy valamelyik jogelődjüktől megtérítést követelhet, a jelzálogjog” az 59. §. értelmében száll át reá. Az 59. §. szerint pedig a jelzálogjog annak az összegnek erejéig száll át, amely az egyetemleges jelzálogjog terhéből a többi telekkönyvi érdekeltnek egymásközötti viszonyában az illető jelzálogjogra arányosan esik. Ugyanez a helyzet akkor is, ha a hitelezőt nem személyes adós elégíti ki — azzal a különbséggel, hogy ez esetre az egész követelés reá száll át.

Nyilvánvaló tehát, hogy jelzálogjoggal biztosított követelésnek valamelyik ingatlanilletőség árverési vételarából történő kielégítése esetében a jelzálogjog átszállván az elárverezettre, őt kár rendszerint nem éri.

Amint jogszabály szerint jár a jelzálogos hitelezőnek követelése az árverési vételárból a jelzálogjog rangsorában, ugyanúgy jár a fentebb körülírt 3 évi adó jogszabálynál fogva előnyös tételként a jelzálogjog biztosíték nélkül is a kir. kincstárnak. De amíg a jelzálogos követelés esetében a tartozásnak csak egy része terheli a társtulajdonost, az adósok egymásközötti jogviszonyában és az őt nem terhelő, de az ő illetőségének vételarából kifizetett követelés és annak biztosítására szolgáló jelzálogjog reá száll át, addig az elárverezett tulajdonostárs illetőségének árverési vételarából őt szintén csak az egyetemlegességnél fogva terhelő oly adó fizettetik ki, amely néki társtulajdonosaitól vissza jár, de ha a kincstár követelése jelzálogilag biztosítva nincs, vagy nem megfelelő rangsorban, így reá a jelzálogjog a megfelelő rész erejéig nem szállhat át, illetve

nem olyan rangsorban, amint az valóban soroztatott, így követelése hasonlóképp nem biztosíthatik.

Igazságos volna, ha per nélkül már a sorrendi végzésben feljogosíthatnák az elárverezett, illetve ha ki nem elégített hitelezők maradtak — az ügygondnok arra, hogy a végzés alapján vezessenek kielégítési végrehajtást az el nem árverezett társ tulajdonosok ellen a helyettük fizetett adó-összeg erejéig. Igazságos volna az is, hogy a végzés alapján a jelzálogjog bekebeleztesse az el nem árverezett társ tulajdonosok illetőségeire külön-külön az őket fentiek szerint terhelt adó erejéig és pedig akként, hogy azt olyan rangsor illesse meg, amilyen rangsorban soroztatott az adó az elárverezett társ tulajdonos illetőség árverési vételarából. Mégis az a megszorítás volna alkalmazható, hogy amennyiben az elárverezett vagy az ügygondnok a fentírt követelést a társ tulajdonosok illetőségeinek elárverezése útján hajtáná be, az esetre a sorrendi végzés alapján bekebelezett jelzálogjog fentkörülírt rangsorában csak oly összeg elégíthető ki, hogy az az újonnan előnyös tételként sorozandó adóval együtt a hiv. összeállítás 83. §-ában felsorolt 3 évi adónál magasabb összeget ne tehessen ki. Ellenkező esetben az el nem árverezett társ tulajdonosok hitelezői arra hivatkozhatnának, hogy a telekkönyvi publicitás elve szenved sérelmet. Viszont az esetre ha az előnyös tételként sorozandó adó és a kezretbiztosítási jelzálogjoggal biztosított fentírt követelés nem tesz ki többet, mint az egész ingatlan 3 évi adója, akkor a telekkönyvi publicitás elvének megsértésére nem hivatkozhatnak azért, mert, ha bár a telekkönyvben bizva is szerezték jogaikat, arra el kellett készülniök, hogy az egész ingatlan 3 évi adója lesz előnyös tételként sorozva az esetre is, ha csak adósuk illetősége árvereztetik el. Tehát pld. az első helyen álló hitelezőnek is számolnia kellett azzal, hogy egy bizonyos összeg előnyös tételként soroztatuk követelését megelőzőleg, tehát fedezetét olyannak kellett tekintenie, mintha azt az egész évi ingatlan 3 évi adójának megfelelő összeg erejéig jelzálogjog valóban terhelné. Legfeljebb azzal a különbséggel, hogy valóban nem lévén ilyen jelzálogjog bekebelezve (a kincstárt anélkül is megilletvén az előnyös kielégítési jog) a Jt.-nek 56—62. §-ában írt rendelkezésekkel nem kellett számolnia.

Az elárverezett tulajdonos szempontjából a teljes megoldás az volna, ha a sorrendi végzés alapján bekebelezendő jelzálogjogot olyan rangsorozati elsőbbség illetné meg, amilyen a kir. kincstárt illette meg az adó sorozásakor és megilletné ez a jog arra való tekintet nélkül, hogy ez az újonnan sorozandó adóval együtt kitesz-e magasabb összeget, mint amennyi 3 évi adónak megfelel. Ez esetre azonban az el nem árverezett illetőségek tulajdonosainak hitelezői a telekkönyvi publicitás elvének meg-

sértésére inkább hivatkozhatnának. Ez az érdeksérelem azonban nem olyan nagy, hogy a megvalósítás akadályául szolgáljon.

Példával is megvilágíthatjuk, hogy ez az érdeksérelem milyen fokú.

Ha feltesszük, hogy egy ingatlannak két tulajdonosa van, A. és B. és A.  $\frac{1}{2}$  rész illetősége árvereztetnék el és arra a vételárból B. illetőségét terhelő, de legfeljebb 3 évi adó is soroztatnék, úgy 3 évi adó felerésze az az összeg, amit A. B.-től visszakövetelhet, amennyiben A. elárverezésekor B.-nek volt 3 évi hátralékos adója. Ha B.-nek nem volt 3 évi hátraléka, akkor az érdeksérelem még kisebb. Másfél évi adó erejéig kebeleztetnék be tehát a jelzálogjog A. elárverezése után B. illetőségére és amennyiben A. jogutóda és B. között a vagyonszösség nem szüntettetnék meg, úgy másfél év elteltével szaporodhat csak fel az adó olyan összegre, amely a három évi adó összegét elérné. Már pedig valószínű, hogy ezen idő alatt A. kielégítést nyerne.

Amennyiben az ingatlannak három tulajdonosa van: A., B. és C., úgy A. elárvereztetése esetén a B.-t terhelő jelzálogjog csak B. illetőségére, a C.-t terhelő adókövetelés erejéig pedig csak az ő illetőségére kebeleztetnék be a jelzálogjog, így ez legfeljebb 3 évi adónak  $\frac{1}{3} - \frac{1}{8}$  része lehet és amennyiben időközben a tulajdonosok adót nem fizetnének csak két év alatt szaporodhatna fel az adókövetelés oly összegre, hogy az a jelzálogjoggal biztosított A.-t illető követeléssel együtt a 3 évi adó összegét elérné. Mivel B. elárverezésekor nem feltétlen voltak a tulajdonosok 3 évi adóhátralékban és B., illetve C. elárverezésekor sem valószínű, hogy 3 évi adóhátralék szaporodna fel, úgy ritka esetben kerülne a sor arra, hogy 3 évi adó összegénél nagyobb összeg soroztassék előnyös tételként, illetve ranghelyen.

Az előbb említett megoldás volna tehát alkalmazandó oly esetben, amidőn ilyen jogszabály létesítése esetén annak hatályba lépte előtti időben jelzálogjogot szerzett hitelező jogait érintené a fentkörülírt megoldás, az utóbbi megoldás pedig oly esetben volna alkalmazandó, ha nincs oly hitelező, aki jelzálogjogát a jogszabály életbelépte előtt szerezte.

*Dr. Molnár Pál*  
kiskőrösi ügyvéd.