

oly magatartást tanusítson, amely a másik szerződő fél érdekére hátrányos. Ezzel az elbírálással a Kúria a két szembenálló érdek hierarchiájára is állást foglalt, mert a döntésben bennefoglaltatik, hogy az alperes érdeke elsőbbséget kapott a másik fél érdeke rovására. A jog számára az ellentétes érdekű felek mindegyikének érdekei elvileg egyenlő súlyúak — a döntés újabb esetet ad azon jelenségre, amelyet „érdekelsőség“ néven jellemeztünk a Grosschmid Glossákban (II. k. 44. sk. l.). Kétségtelenül kivételes a jogrendben, hogy az egyik fél érdeke nagyobb súllyal essék a serpenyőbe — de mint kivételes jelenséget észlelnünk kell és fel kell ismernünk annak jogtételszerűségét, a jog által való elismertségét. (Lásd a kérdést: a Polgári Jog 1931. évf. 119. lap és Polgári Jog 1930. évf. 451. l.).

A megbeszélte téma keretébe nem tartozik, de a teljességhez hozzátartozik, hogy a Kúria a feltétel nem teljesítése ellenére is a szakértő díjazásra való jogát megállapította és 3000.— P-t látván megfelelőnek a már fizetett 2000.— P-n felül 1000.— P-t megítélt a felperesnek.

B. S.

Az előzetes ranghelyfeljegyzés hatálya a Jt. 38. §-a és a Trts. 56. §-a szempontjából.

A jelzálogjog ranghelyét előzetesen biztosító feljegyzésnek a jelzálogjog alapításával kapcsolatos anyagjogi tartalma, általában a teherlapi joghatálya a Jt. 17. §-ában és a vonatkozó rendelkezésben van szabályozva.

Ez a szabályozás kiterjed a feljegyzés hatályának tartama alatt a tulajdoni állásban beállható változás következményeire. nem tartalmaz új rendelkezést, de nem is terjeszti ki idevonatkozólag azokat a jogszabályokat, melyek a birtokállásnak megosztás, vagy lejegyzés útján való megváltoztatásának előfeltételként, az ingatlant terhelő jogok jogosultjai részéről beleegyezést kívánnak meg.

Epen ezért indokoltnak látszik annak a kérdésnek felvetése: sérelmes lehet-e egyáltalában a birtokállás bármily irányú megváltoztatása a ranghelyfeljegyzés joghatályára, ehhez képest egy megosztásnak, vagy lejegyzésnek akadályául szolgálhat-e a kérelem elintézésének időpontjában még hatályában fennálló, be nem töltött, jelzálogjog ranghelyét előzetesen biztosító feljegyzés.

A birtokállásnak megváltoztatása a tulajdonból folyó és elvileg nem is korlátozható joga a tulajdonosnak addig, amíg ez a változtatás harmadik személyek telekkönyvileg biztosított jogát nem sértheti.

A haszonélvező, a szolgalmi jog jogosultja részéről ép úgy szükséges a beleegyezés, mint a jelzálogjogos hitelező részéről.

akinek javára az ingatlan fedezeti biztosítékul szolgál és akinek ellenzéi joga és annak határa a Jt. 38. §-ában van szabályozva.

A bekebelezéssel biztosított jogok jogosultjai mellett a feljegyzéssel biztosított jogok jogosultjai részéről is szükséges lehet a beleegyezés. Pl. a tulajdoni korlátozás feljegyzések egynévelyike, mint az elidegenítési tilalom esetén.

A C lapon eszközölt feljegyzések általában véve már bekelezett terhelő jogra vonatkoznak és így a birtokállás változásai a vonatkozó feljegyzéseket is csak annyiban érinthetik, amennyiben az alapbejegyzésre is kihatnak.

A jelzálogjog ranghelyét előzetesen biztosító feljegyzés e szempontból önálló bejegyzés, következésképpen egy megosztás vagy lejegyzés elrendelésénél, a C lapi egyéb bejegyzésekhez hasonlóan, a ranghelyfeljegyzés sem maradhat teljesen figyelmen kívül.

A ranghelyet előzetesen biztosító feljegyzés joghatályos feljegyzés. Ennélfogva a feljegyzés alapján jogot szerző védelemben részesül minden olyan bejegyzéssel szemben, mely az előzetes feljegyzés után jön létre és a feljegyzéssel biztosított jogra sérelmes. Célja a feljegyzéskori telekkönyvi állapotnak a tulajdonos és közvetve a hitelező számára való biztosítása. Ez természetesen nem jelenti a feljegyzéskori telekkönyvi állapot megmirevítését, az időközi telekkönyvi jogszerzés kizárását, hanem csak azt, hogy a hitelező később is a feljegyzéskori C lapi helyzetnek megfelelő körülmények között juthat biztosításhoz. Értve itt már a jelzálogjogi (fedezeti) biztosítást.

A jelzálogjog által nyújtott fedezeti biztosságot a jelzálogjog C lapi rangsora és az ingatlan értéke (fedezeti ereje) együtt alkotja. A feljegyzés alapján jogot szerző a feljegyzéskori állapotnak megfelelő jelzálogjogi biztosításhoz tehát csak akkor juthat, ha a jelzálogjog bekebelezésekor a telekkönyvi állapot mindkét irányban változatlan.

Ha a ranghelyfeljegyzés mindkét irányban joghatályos biztosítékot nyújtana, egy megosztás vagy lejegyzés iránti kérelem elbírálásánál a feljegyzés önmagában is telekkönyvi akadályt képezne. Szerény véleményünk szerint azonban a ranghelyfeljegyzés e kívánalomnak csak részben tud megfelelni.

A ranghelyfeljegyzésben — legalább is a mai törvényi szabályozás szerint — kizárólagos anyagjogi és pedig telekkönyvi anyagjogi¹⁾ elem a bekebelezendő jelzálogjog rangsorának biztosítása. E rangsorbiztosító telekkönyvi anyagi jogi hatálytól elvonatkozta nem egyéb, mint a tulajdonos jelzálogjog alapítási szándékának, a későbbi C lapi jogszerzőket figyelmeztető, telekkönyvi feltüntetése.

Mint rangsorfeljegyzés pedig az ingatlant terhelő jogok egymásközi viszonyában bir csupán jelentőséggel, kizárólag a C lap

¹⁾ A magánjogi törvénykönyv javaslatában a ranghelyfeljegyzés a telekkönyvi részben van szabályozva, ezzel is kifejezésre juttatva, hogy telekkönyvi anyagi jogi és nem jelzálogjogi szabály.

keretén belül hatályos, ennél fogva abban fedezeti biztosítékot is nyújtó dologjogi tartalom nincs. Ellenkező esetben a ranghelyfeljegyzés semmiben sem különbözne a jelzálogjogtól.²⁾

Ha pedig a ranghelyfeljegyzés nem nyújt fedezeti biztosítékot, az ingatlan területi változása, ha csak azzal rangsorbeli sérelem nem járhat, (pl. különbözően terhelt ingatlanok egyesítésénél), a feljegyzés rangsort biztosító joghatályára nem lehet sérelemes s így lejegyzésnek, vagy megosztásnak annál kevésbé képezheti akadályát, mert a ranghelyfeljegyzésből — a jelzálogjoggal való betöltés előtt — harmadik személyek javára jog még nem származik.

Még inkább ez az eredmény, ha a törölt jelzálogjog ranghelyét fenntartó feljegyzést nézzük. Ez is joghatályos feljegyzés. Alig lehetne azonban azt állítani, hogy ez a feljegyzés egy megosztás, vagy akár egy tehermentes lejegyzésre irányuló kérelem elbírálásánál, ha azt a tulajdonos kéri, telekkönyvi akadályt képezhetne.

Ezeknek a feljegyzéseknek a jelzálogjog bekebelezéséig — telekkönyvi szempontból — alanyi jogosultja a tulajdonos. Ameddig pedig a tulajdonos az alanyi jogosult, a megosztás, vagy lejegyzés iránti kérelemnek a tulajdonos által való előterjesztése alapján a ranghelyfeljegyzésre tekintet nélkül lehet eljárni. Maradék nélkül áll ez a törölt jelzálogjog ranghelyét fenntartó feljegyzésre. az előzetes ranghelyfeljegyzésnél azonban figyelemmel kell lenni arra, hogy az alanyi jogosult személyében telekkönyvön kívül változás állhatott be. A tulajdonos mellett ugyanis alanyi jogosultként szóba jöhet a bejegyzési bizonyítvánnyal ellátott végzéskiadmány birtokosa.

Ha a ranghelyfeljegyzést a tulajdonos oldaláról tekintve, annak joghatályát telekkönyvi anyagi jogilag akként fogjuk fel, hogy a tulajdonos a feljegyzés elrendelése után, a feljegyzés céljával ellentétes bejegyzést többé jóhiszeműen nem szorgalmazhat, a feljegyzés hatályának tartama alatt egy megosztást, vagy lejegyzést a tulajdonos kérelmére nem lehetne elrendelni.

Kérdés azonban egyrészt, hogy ezen nemleges kötelezettség a tulajdonosra nézve mikor áll be, másrészt, hogy a tulajdonos esetleges kötelezettségellenes magatartásával szemben a végzéskiadmány birtokosa milyen védelemben részesül.

A ranghelyfeljegyzés, mint már fentebb is érintettük, a tulajdonos javára szolgáló bejegyzés. Egyedüli rendelkezésre jogosult úgy a jelzálogjog alapítás, mint a feljegyzés törlés, vagyis a jelzálogjog alapítási szándékkal való felhagyás kifejezése. tekintetében a tulajdonos. Ez a rendelkezési szabadság azonban mindkét irányban a bejegyzési bizonyítvánnyal ellátott végzéskiadmány visszamutatásához van kötve.

Ameddig tehát a végzéskiadmány a tulajdonos birtokában

²⁾ A gyakorlatban ugyan a ranghelyfeljegyzést — ismétlés útján — fedezeti biztosításként is kihasználják, de ez csak alakjogi lehetőség és a feljegyzés eredeti céljával is ellentétes.

van, vagy nincs ugyan a birtokában, de az átadás jelzálogjog-alapítás nélkül történt, a ranghelyfeljegyzés nem lehet akadály a birtokállás megváltoztatásának, mert a végzéskiadmány pusztá birtoklása ép úgy nem ad jogot, mint a ranghelyfeljegyzés.

Ha ellenben a végzéskiadmány átadása jelzálogjog alapításával kapcsolatos és a tulajdonos bekebelezési engedélyt adott, ezzel a ranghely feletti szabad rendelkezési jogát elveszti, a végzéskiadmány birtokosa részére pedig lehetővé teszi egyrészt azt, hogy a feljegyzés hatályának időtartamán belül bármikor kérheti a jelzálogjog bekebelezését, másrészt kizárja azt, hogy a feljegyzést törölni lehessen. Az az időpont ezek szerint, amikor a ranghelyfeljegyzéshez telekkönyvön kívüli jogszerzés kapcsolódik, a végzéskiadmány és bekebelezési engedélynek a hitelező részére való átadásának időpontja.

A hitelező nem köteles nyomban a jelzálogjog megalapítása után a jelzálogjogot bekebeleztetni. Épen ezért a ranghelyfeljegyzés hatályát a hitelező oldaláról nézve, fel kell vetni azt a kérdést, hogy a végzéskiadmány birtokosát a bekebelezési engedély és végzéskiadmány átadása és a jelzálogjog bekebelezése közötti időben is megillette-e a Jt. 38. §-a szempontjából a jelzálogjogos hitelező jogállása és ehhez képest alkalmazást nyerhetnek-e a Trts. 56. §. d) és e) pontjában foglalt szabályok.

Mint fentebb már érintettük, az, amit a ranghelyfeljegyzés önmagában, alanyi jogosult nélkül is biztosít, a bekebelezendő jelzálogjog rangsora. Mivel a feljegyzés rangsora (a feljegyzésnek is van rangsora) és a feljegyzés alapján bekebelezett jelzálogjog rangsora szükségképen ugyanaz, önként következik, hogy oly lejegyzés elrendelésénél, mely lejegyzés a ranghelyfeljegyzés rangsorának megváltozását eredményezné, a feljegyzés telekkönyvi akadályt képez.

A Trts. 56. §. e) pontja értelmében ugyanis, ha a teherrel lejegyzendő ingatlant, vagy részletet hasonlóan terhelt telekkönyvi jószágtesthez kell hozzájegyezni, az érdekelteknek jogaik rangsora tekintetében való megegyezése szükséges. Alig lehet vitás, hogy ily megegyezésre a ranghelyfeljegyzés tekintetében is szükség lesz. A tulajdonost a rendelkezési szabadság csak addig illeti, míg jelzálogjogot nem alapított. Ez után a ranghely jogosultia a végzéskiadmány birtokosa, akit e tekintetben feltétlenül megillet a jóhiszemű telekkönyvi szerzés védelme is s így tudomása, illetve hozzájárulása nélkül a ranghelyfeljegyzés és a bekebelezett egyéb terhelő jogok rangviszonya nem változhat meg.

A ranghelyfeljegyzés alapján jogot szerzőre azonban a bekebelezendő jelzálogjog rangsorát nem érintő oly birtokállás változás is sérelmes lehet, mely a később jelzálogi fedezetül szolgáló ingatlan értékét, vagyis a fedezetet csökkenti.

Ha a lejegyzés a terhek átvitele mellett, új jószágtest alakítása útján történik, az általános telekkönyvi szabályok értelmében, mint fennálló bejegyzést, a ranghelyfeljegyzést is át kell vinni. Az átvittel a ranghelyfeljegyzés tekintetében az a hely-

zet áll elő, hogy a ranghelyen csak egyetemleges jelzálogjog lesz alapítható.

A lejegyzett résznek más jószágtesthez való hozzájegyzése esetén a ranghelyfeljegyzés átvitele maga után fogja vonni azt a lehetőséget, hogy az átvitt rész az átvitel után is terhelhető marad.

Az ingatlaura jogot szerzett érdekelteket legközvetlenebbül érintő birtokállás változás, az ingatlan egy részének tehermentes lejegyzése. A tehermentes lejegyzés a jelzálogi fedezetet szükségképen csökkenti, tehát a jelzálogjogos hitelező részéről mindig jelzálogjogról való lemondást is foglal magában. Épen ezért tehermentes lejegyzést a jelzálogjogos hitelező beleegyezése, vagy beleegyezés megadására kötelező ítélet nélkül nem lehet elrendelni. Utóbbi előfeltétele, hogy a lejegyzés a jelzálogi fedezet biztonságát ne veszélyeztesse és a tulajdonos a tartozás arányos részét törleszti.

A Jt. 38. §-a és a Trts. 56. §. d) pontja annyira a jelzálogi fedezet biztonságát védő rendelkezések, hogy azok alkalmazásáról csak akkor és csak annak érdekében lehet szó, akinek javára az ingatlan fedezeti biztosítékul szolgál.

Végeredményben tehát, annak a kérdésnek eldöntése, hogy a végzéskiadmány birtokosát — a Jt. 38. §. szempontjából — megillette-e a jelzálogjogos hitelező jogállása, lényegében attól függ, hogy a feljegyzett ranghelyen alapított jelzálogjog anyagjogi hatálya — a jelzálogjogos hitelező fedezeti biztonsága szempontjából — mikor kezdődik.

A végzéskiadmány birtokosa addig, amíg a telekkönyvbe jelzálogjogos hitelezőként be nem kerül, nem telekkönyvi érdekelt s így jöllehet a bekebelezési engedély átadásával az ingatlanak jelzálogi fedezetül való lekötése megtörtént, hiányzik — ami telekkönyvi szempontból leglényegesebb — a telekkönyvi bejegyzés. E nélkül pedig a jelzálogjog dologjogi hatályainak beálltáról nem lehet szó.

A ranghelyfeljegyzés tehát sem anyagjogi tartalma, sem joghatálya folytán nem nyújt védelmet egy lejegyzéssel szemben s így ilyen esetre a rögtöni bekebelezés elmaradásának egész következményét a ranghelyfeljegyzés fedezete mellett kölcsönt nyújtó hitelező viseli.

A hitelező fedezeti biztonsága szempontjából tehát a ranghelyfeljegyzés korántsem egyértékű a jelzálogjoggal.

Ha az ingatlan egy részének a feljegyzéstől mentes lejegyzését a ranghelyfeljegyzés résztörlesztésének tekintjük, szó lehet arról, hogy a feljegyzésmentes lejegyzést a végzéskiadmány visszamutatása nélkül nem lehet elrendelni.

Sem a Jt., sem a vonatkozó rendelet nem tartalmaz rendelkezést a ranghelyfeljegyzés résztörlesztését illetőleg. Valóban, a ranghelyfeljegyzés résztörlesztéséről elvileg alig lehet szó. Legalább is a ranghelyfeljegyzéstől mentes lejegyzés a lejegyzés egyes eseteiben egyáltalában nem törlés, egyes esetekben pedig egészbeni törlés.

Nem törlés (résztörlés) az ingatlan egy részének a feljegyzéstől mentes lejegyzése, ha a lejegyzés után is önálló jószágtest C lapján a ranghelyfeljegyzés fennmarad. Ameddig ugyanis a feljegyzés az egész ingatlanról nem töröltetik, annak hatálya a rangsor biztosítása szempontjából ugyanaz marad akkor is, ha az ingatlan egy részét lejegyzik. Ily eset pl., ha egy 500 négyszögöl területű ingatlanból 10 négyszögölet között céljára kell lejegyezni. Ezt a lejegyzést — szerény nézetem szerint — a végzéskiadmány visszamutatása nélkül is el lehet rendelni. Más kérdés természetesen e mellett az, hogy a tulajdonos a hitelezőnek, a fedezet csökkentése miatt, kötelmi alapon miként felel.

Egészbeni törlésről van szó, ha a megosztás útján keletkezett jószágtestek egyikéről kell törölni a ranghelyfeljegyzést. Ehhez a törléshez a végzéskiadmány visszamutatása feltétlenül szükséges, mert az ingatlanról a feljegyzés egészben töröltetvén, a ranghely nem lesz tovább biztosítva.

Alig szorulhat bővebb fejtegetésre, hogy a tulajdonos nem lehet hátrányosabb helyzetben a végzéskiadmány visszaszerzése tekintetében, mint akkor, ha a jelzálogjogos hitelezőtől beleegyezést követel. Vagyis módjában kell lennie a tulajdonosnak, hogy a hitelezőt bekebelezésre kényszeríthesse, vagy tőle a lejegyzés céljára a végzéskiadmányt oly feltételek mellett visszaszerezhesse, amily feltételek mellett a jelzálogjogos hitelezőtől beleegyezést követelhet.

Akárminth fogjuk fel a ranghelyfeljegyzés hatályát a lejegyzés iránti kérelmek elbírálása szempontjából, eljárásjogi nehézségek mindenképen fennforognak.

A megosztás vagy lejegyzésre irányuló kérelem az érdekeltek beleegyezése nélkül is előterjeszthető. A beleegyezés igazolásának hiánya nem ok az elutasításra, hanem az érdekelteket meg kell hallgatni. Egy hiánypótlás megkísérlése nélküli elutasítás a ranghelyfeljegyzés miatt sem lenne méltányos.

Meghallgatásról azért nem igen lehet szó, mert a ranghelyfeljegyzésből nem tűnik ki sem az, hogy jelzálogjogalapítás történt-e már, sem az, hogy ki a hitelező, illetve a végzéskiadmány birtokosa. De a feljegyzésben esetleg megnevezett hitelező meghallgatása sem lehet megnyugtató, mert ez nem zárja ki azt, hogy a ranghelyen más javára alapították jelzálogjog.

A különböző érdekekre tekintettel és irányadó szabályok hiányában, leghelyesebbnek látszik ezidőszerint, ha a telek-könyvi hatóság a megosztás, vagy feljegyzésmentes lejegyzés elrendelését a végzéskiadmány visszamutatáshoz köti.

Dr. Friml Antal,
bírószáki titkár, ítélőtáblai tanácsjegyző.