

POLGÁRI JOG

KÖZGAZDASÁG ÉS PÉNZÜGY

Két kérdés a ranghellyel való rendelkezés körül.

I. A jelzálogjog átváltoztatás és a rangsorral való rendelkezés elve. Az ingatlantulajdonos és a hitelező pénzintézet között megegyezés történt oly értelemben, hogy az eredetileg meghatározott dollárösszeg erejéig bekebelezett jelzálogjogot 5.72 P átszámítási árfolyam alapulvételével pengő jelzálogra változtatják át. A hitelező pénzintézet ez alapon a telekkönyvhöz befolyamodott és a telekkönyvi hatóság a kérelemnek helyt adott. A telekkönyvi hatóság végzése ellen egy az átváltoztatott zálogjoggal biztosított hitelező utáni sorrendben bekebelezett hitelező (szövetkezet) felfolyamodással élt és felfolyamodása folytán a II-od bíróság a végzést megváltoztatta. A kir. Kúria Pp. 5802/937. sz. végzésével a felfolyamodásnak helyt nem adott és ezzel a II-od bíróság végzését hagyta helybe.

A Kúria helytállóan találta a II-od bíróság azon okfejtését, hogy a jelzálogtörvény 80. §-ában megengedett jelzálogjog átváltoztatásának az alapja a jelzálogjog ranghelyével való rendelkezési jog. Ezt követőleg a Kúria végzése kifejti, hogy az esetre, ha a jelzálog törvény 21. szakasza alapján a tulajdonos későbbi hitelező irányában lemondott arról, hogy a jelzálogjogi bejegyzés ranghelyével rendelkezessék úgy ebből az is következik, hogy a hátrább álló hitelező az iránt is jogot nyert, hogy a jelzálogjog átváltoztatása se legyen eszközölhető.

A Kúria döntése az eset elbírálása szempontjából mindenképen megnyugtató, mert helyes a Kúria utalása arra, hogy az eredeti dollár jelzálogjognak pengő jelzálogra való átváltoztatása a későbbi hitelezők érdekeire sértő, mert a 62.800/929. I. M. számú rendelet intézkedése értelmében a dollárkövetelésnek a sorrendi tárgyalás napját megelőzően utoljára jegyzett árfolyam középára alapján pengőre átszámított értéke erejéig történhetik a sorozás és így az átváltoztatott pengő jelzálogjog mellett a sorozás ennél nagyobb összeget vehetne igénybe és vonhatna el a hátrábbálló hitelezők elől. A hátrábbálló hitelezők anyagi érdekeinek védelme szempontjából amennyire szükséges éppolyan megnyugtató a Kúria döntése, viszont a döntés indoko-

lása már kifogás alá eshetik. A jelzálogtörvény 80. szakasza, amikor az átváltoztatást nem köti az egyenlő rangsorban álló, vagy később bejegyzett jogosultak hozzájárulásához, nyilván abból az alpból indul ki, hogy az átváltoztatás a további bejegyzett jogosultakat nem érinti. A törvény nyilván abból indult ki, hogy az általa megengedett átváltoztatás tartalma folytán közömbös a további jogosultakra, amivel szemben a rendelkező jogról szóló 18. szakasz 2-ik bekezdése „az eddigénél nem terhe- sebb új jelzálogjog” alapítására ad feljogosítást. Az bizonyos, hogy a jelzálogjog átváltoztatást eszmei rokonsági kötelelékek fűzik a ranghellyel való rendelkezéshez, mintahogyan a 947/1888. számú ismert nagyjelentőségű igazságügyminiszteri rende- letnek a konverziós kölcsönökre vonatkozó rendelkezése általá- ban akként értékeltetik, mint a jelzálogtörvényvel, illetve a jel- zálogtörvényt megelőzően korábban már az 1925: XV. t. c. 6. §-ával meghonosított ranghellyel való rendelkezési jog előfu- tárja. Mégis aggályosnak és az ingatlantulajdonos érdekére sérelmesnek tartjuk, ha a 80. §-beli átváltoztatást a rendelkezési jog eseteként fogná fel a gyakorlat és a rendelkező jogról tör- ténő lemondás esetén az átváltoztatás iránti jogról is lemon- dottnak volna a tulajdonos tekintendő. Ha helyes a törvény 80. szakaszának kiindulópontja, hogy az átváltoztatás a további be- jegyzett hitelezők érdekei szempontjából közömbös és ezért nem szükséges ezek hozzájárulása — mintahogyan a törvény bizonyára tisztában volt azzal, hogy ő mire gondol — akkor nincs ok arra, hogy más bejegyzett jogosultak javára az ingatlan- tulajdonos helyzete az átváltoztatási jog elvonásával megnehe- zítessék, mert ha egyszer a további bejegyzett jogosultak szem- pontjából az átváltoztatás közömbös és az átváltoztatással e be- jegyzett jogosultak érdeke egyáltalán érintve nincs, akkor a tu- lajdonos helyzetének megnehezítése más bejegyzett jogosultak javára olyankor is sérti a tulajdonos érdekét, amikor ezen sére- lem ellenében nem áll a bejegyzett jogosultak valamely érdeké- nek szolgálata. Ez okból tehát a rendelkezési jogról történő le- mondás hatályának az átváltoztatási jogra való előleges kiter- jesztése aggályos.

De épen az érdek szempontjából való vizsgálat azt mutatja, hogy az adott eset valójában nem is a jelzálogtörvény 80. §-ában megadott átváltoztatás iránti jog problémája a téma. Fentebb már kiemeltük a Kúria döntése nyomán azt a helyes meglátást, hogy a dollárjelzálogjognak pengőjelzálogjoggá való átalakítása igenis érinti az egyéb bejegyzett jogosultak érdekeit, ami tehát szükségszerűen annyit is jelent, hogy nem foroghat fenn a 80. §. tényállása, amelynek bennrejlő törvényi jellemzője az egyéb bejegyzett jogosultak szempontjából való közömbösség. Ha fel- ismerjük azt, hogy a 80. §-beli átváltoztatás egyéb bejegyzett

jogosultak szempontjából közömbös változtatásra irányul és ezzel szemben a konkrete elbírált esetben oly változtatásról van szó, amely igen is érinti a többi jogosultak érdekeit, már adva van, hogy az eseti tényállás lényeges pontban elüt a 80. §. tényállásától. Ha most ezen megismerés után közelebbről dogmatikusan keressük az eltérést, úgy hamar reájövünk arra a differenciára, hogy a törvény 80. §-a a jelzálogjognak a jelzálogjog egyes *nemei* szerinti megváltoztatását engedi (a törvény maga is a „másnemű” kifejezést használja), míg a konkrét esetben nem a jelzálogjog neme szerinti megváltoztatás, közönséges jelzálogjognak biztosítéki jelzáloggá való átalakítása etc. forog szóban, hanem a jelzálogos követelés *valutájának* megváltoztatása, amiről pedig a törvény 80. §-ban szó nem esik. Az egyéb bejegyzett jogosultak hozzájárulását szükségtelenné tevő átváltoztatás tényállása helyett tehát egy más oly tényállás van adva, amely az egyéb bejegyzett hitelezők érdekét érintvén, természetszerű, hogy ezen egyéb bejegyzett jogosultaknak az ügyben beleszólást kell engedni, mintahogyan a felfolyamodási aktorátus szempontjából a Kúria végzése kétségtelenül helyesen fejt ki az egyéb bejegyzett jogosult felfolyamodási jogosultságát.

E soroknak célja csupán az volt, hogy az érdemben helyes döntés indokolásával szemben reá mutasson arra, hogy a 80. §. valóságos tényállását felölelő esetekben, amikor tényleg csak a jelzálogjognak neme szerinti átváltoztatásáról van szó, a további bejegyzett jogosultak hozzájárulása nem lesz szükséges az esetre sem, ha egyébként a jelzálog tulajdonosa a 18. §. 2. bekezdése értelmében rendelkezési jogáról lemondott és hogy a rendelkező jogról történő lemondás nem foglalja magában az átváltoztatás iránti jogról szóló lemondást is.

Az eset felvett egy anyagi jogi (és egyuttal anyagi) jelentőségű formája szerint a telekkönyv-technikai kérdés alacsonyabb rangjára szorított problémát.

Nizsalovszky jelzálogjog kommentárja helyesen utal arra (276. lap), hogy a 80. §. esetében tulajdonképen két aktus egybeolvadásáról van szó, az előző jelzálogjog törléséről és az új jelzálogjog megalapításáról. „A törlés- és az új jelzálogjog alapítás együttesége külsőleg támogatja a ranghellyel rendelkezés elve alá való subsumálást). Ha ekkép a telekkönyvi végzést, amely az átváltoztatásnak helyt ad, elkülönítjük a törlést rendelő résztől, — akkor ennek az elkülönítésnek következései is vannak. Mi történik felfolyamodás esetén, amikor a támadás egyedül az új jelzálogjog megalapítását rendelő rész ellen történik a törlést kimondó részt a támadó nem sérelmezi, az neki nem érdeke; az egyedül megtámadott új jelzálogjog megalapítás ellen használt támadás sikeressége esetén mi történjék a meg nem támadott

törlést rendelő résszel. El sem képzelhető más megoldás, mint-hogy a támadása sikere esetén nemcsak a végzés támadott részét, hanem az egész végzést — benne a meg nem támadott törlő rendelkezést is — megváltoztatja a felfolyamodási fórum. Az elméleti elkülönítés ellenére újból az együtteség jut szerephez; egyik fél sem gondolta a törlés foganatosítását úgy, hogy a törlés akkor is megtörténjék, ha a hitelező a törlőt jelzálogjog helyére a kérelmezett új jelzálogjogot meg nem kaphatja. Ha az ügylet ítéleti érvénytelenné nyilvánítása esetén bírói gyakorlatunk szerint a kereseti kérelmi korlátokra tekintet nélkül az in integrum restitutio hivatalból eszközlendő, úgy a mi esetünkben a nem támadott törlést rendelő rész tekintetében is eszközlendő, vagyis a törlés is restituálandó lesz. Az átváltoztatást rendelő végzés kettőségéből, két részre való szakításából a támadásnak az egyik rész ellen irányultságából levonható oly következtetés, hogy a törlés marad, noha az új jelzálogjog megdől — oly eredmény volna, amelytől a mi bírói gyakorlatunk régiesen távol áll és elkerül.

II. Haszonélvezetre bekebelezett jelzálogjog- és ranghellyel rendelkezés.

Ha a fentiekben azt láttuk, hogy a Kúria a ranghely rendelkezésről való lemondás esetén ennek hatályát kiterjeszti a jelzálogjog átváltoztatására is — amit nem tartunk elvi általánosságban helyesnek, most egy más vonatkozásban a ranghellyel való rendelkezés jogának a törvényben megadott (inkább: a törvényből folyni látszó) szélesebb terjedelmét korlátozni kívánjuk.

A törvény a rendelkezés jogát a jelzálogjog megszűnése és erről való lemondás esetére adja meg — anélkül, hogy a jelzálogjogok között bánmiféle különbséget tenne. Nevezetesen nincs különbség a törvényben az ingatlan állagára — vagy a haszonélvezetre, más szövegezésbe az ingatlantulajdonos és a haszonélvező ellen bekebelezett jelzálogjog között. Ily különbséget nem lehet bennrejlőnek tekinteni a törvény azon szövegezésében, amely a ranghellyel való rendelkezés jogát a jelzálogtárgy tulajdonosának juttatja. A törvény 18. §-a a „jelzálogtulajdonosáról” a 19. §. egyszerűen „tulajdonos”-ról beszél — de érthető okból, hogy a törvény az ingatlant, mint jelzálogtárgyat tekinti alapul és az ingatlanra bekebelezett jelzálogjogot veszi a szabályozás alapjául. A törvény 5. §. 2. bekezdése szerint: „az ilyen (haszonélvezetre, ingatlant terhelő jogra bekebelezett) jelzálogra az ingatlant terhelő jelzálog szabályait kell alkalmazni, amennyiben abból, hogy a jelzálog tárgya jelzálogos követelés vagy ingatlant terhelő dologi jog, más nem következik”. A törvény maga is szolgáltat példát arra, hogy az ingatlant terhelő jelzálogra adott szabályt kiterjeszti a követelést terhelő jelzálog-

jogra, vagyis az aljelzálogjogra (17. §. 3. bek.). Elvileg tehát az ingatlant terhelő jelzálogra megalkotott szabályok kiterjednek a haszonélvezetet terhelő jelzálogra — a kérdés csak az, hogyan állunk az 5. §. 2. bekezdésében foglalt idézett fentartással. Alkalmazandó-e valamely törvényi jogszabály a haszonélvezetet terhelő jelzálogra — eseti elbírálás dolga; mindig a szóbanforgó szabály szempontjából vizsgálendő, hogy nem következik-e más elrendezés szüksége abból, hogy a jelzálogtárgyi ingatlant terhelő dologi jog közelebbről haszonélvezet.

Szélső eseti tényállást tételezünk fel. A haszonélvezetre bekebelezett jelzálog alapján a hitelező végrehajtást vezet és a haszonélvezet zárlati kezelés alá jut. A zárlati kezelés során a hitelező kielégítést kap, zálogjoga törlésre kerül. Élhet-e a haszonélvezetre jogosult a rendelkezés jogával? Vagy az egyszerűbb eset: a haszonélvező pereskedési, végrehajtási csatazaj nélkül kifizeti az egyik jelzálogos hitelezőt. Aligha tolerálható a rendelkezési jog elismerése. Ugyanis a rendelkezési jog gyakorlása esetén a hátrábbálló jelzálogos hitelező ki volna annak téve, hogy a haszonélvező az egymást követő első helyen bekebelezett első jelzálogos hitelező helyére követelésének kiegyenlítése után folyton más állít be a megürült ranghelyre, mindaddig, amíg „élte fogy” — és a hátrábbálló hitelező sohasem juthat követeléséhez. A második (további) helyen bekebelezett hitelezők örök Tantalusként várnának a kielégítésre, amely ott van előttük, de állandóan el is tűnik. Ami tehát a haszonélvezetre bekebelezett jelzálogjogra a rendelkezési jog szabályaink átvételét gátolja — a haszonélvezet időhöz kötöttsége. A jelzálogtörvényhez kibocsátott rendeletek ugyancsak nem tartalmazznak a kérdésre közelebbi útmutatást; a 24000/1929. I. M. sz. rendelet, amely a „megfelelő” alkalmazást írja elő, talán kellő alapot ad a haszonélvezeti jog időhöz kötöttségére alapított megkülönböztetésnek.

Egy záró módszertani megjegyzés. A 22.000/1929. sz. rendelet 27. §-ának a „megfelelő” alkalmazást rendelő intézkedése jogforrásilag ugyanoly jelentőségű még szűkebb területén, mint az MMT. ismert nevezetes bevezető szabálya (5. §.), amely törvényhozói érdek mérlegelésére és a törvényhozó által felállítandónak tartott szabály megalkotására jogosítja fel a bírót. Ez a nagyfokú feljogosítás adott alapot a haszonélvezet gazdasági természetrajzán alapuló értékelésnek és az értékelés jogi hasznosításának.

B. S.