

- xii. 6989 - 1942. xii. 18. - vegyes - ismer.;  
7065 - 1943. iii. 23. - vegyes ismer. - rftko.;  
7179 - " vi. 23. - koteles - rftko.;  
7250 - " x. 13. - torteneti - rftko.

Kunhegyes közép., polnok m., 1921. ix. 30.  
ref.

Lagi: "rite"

avaslasi iriat: 159.  
1943-44.

rep. 1943. x.

A DEPOLGONNI M. KIR. TISZA ISTVAN TUD. AKAD. ELNÖKÖSÉGE  
JOG- ÉS ÁLLAMTUDOMÁNYI KAT.

1137. 1042/1943

Évk: 1943 évi augusztus h. 30.

Elnök:

dr. molnár J. Ulrát:

Bizálatba hiadatik:

Dr. Zsolt Gyula

" Bacsó Jenő

professzor matematik.

Debrecen 1943. évi aug. hó 31. én.

Y. K. K. K. K. K.

e. i. délián

Elpyadann.

S. 1943 november 11

S. K. K. K. K.

Repyadann.

S. 1943 12. 15. S. K. K. K.

A NYILVÁNKÖNYVI, VAGYIS TELEKKÖNYVI  
ELŐJEGYZÉS ESETEIRŐL.

Doktori értekezés a magyar magánjog  
tudományának térgykeréből.

I r t a:

P á r d y K á r o l y

jogszigorló.-

A 2422



B e v e z e t é s .

A telekkönyvi "bejegyzvények" /Grundbücherliche Einträge/ háromfélék:

"Bekebelezések vagy betáblázások /Intabulationen/, előjegyzések /Praenotationen/ és puszta feljegyzések /Ammerkungen/."

A telekkönyvi rendtartás 59. és 94. §§-i, az OPT. 438. §., az osztórák telekkönyvi törvény 40. és 80. §§-i

az előjegyzés jogi természetének lényegét abban látják, hogy az ilyen bejegyzés által beállott jogváltozás feltételes.

Ezen megállapítás helyességét vitatható netán, mert a feltételessége sem felfüggesztőnek, sem felbontónak minősíteni nem lehet.

Mégis erre a megállapításra azért van szükség, mert az előjegyzés az előjegyzés igazolása közötti időben bizonytalan, hogy kit illet meg a jogosultság és amennyiben ez a kérdés eldőlt, akkor az igazolásnak, illetőleg az igazolás elmaradásának visszaható hatálya van.

A hivatkozott szakaszok szerint az előjegyzést halasztó feltételnek kellene minősíteni, azonban éppen az igazolásnak az előjegyzési kérvény beadásának idejére való visszaható hatása nem fér össze a halasztó feltétel természetével.

Bontó feltételnek sem lehet minősíteni, mert az előjegyzés kitörlésének az a hatása, mintha az előjegyzés általában nem történt volna meg. Ez a bontó feltétel természetével nem egyezik meg, mert hatása ex nunc, vagyis a feltétel bekövetkezésével áll be.

Az előjegyzésre nézve talá-

ló meghatározásnak azt lehet elfogadni, hogy az előjegyzésnél a bejegyzés cselekménye ketté válik, két egymásra következő szakaszra oszlik.

A bekebelezésnél egyszerre teljesít mindent a kérelmező, - az előjegyzésnél kétszerre teljesít és így az eredmény is kétszerre következik be.

A bekebelezésnél a hatály azonnal és közvetlenül következik be, az előjegyzésre csak az utólagos igazolás közvetítésével. Ezeket igazolja Kolosváry megállapítása, aki szerint: "Ha a bekebelezés jogcímét magábanfoglaló okirat hiánya okán

bekébelezést kérni nem lehet: a tulajdonjog előjegyzésével kerül sor." Továbbá az a nézet, mely szerint "Ha az előjegyzés igazoltatik: az előbbi ellen, ha pedig az előjegyzés kitöröltetik, az utóbbi ellen eszközölt bejegyzések utólag hatály nélküliekké válnak." /Tkv. rendt. 75. §./ "Ez az u.n. függő tulajdon egyik esete.- Az előjegyzés és az előjegyzés igazolása, vagy kitörlések közé eső időtartam alatt bizonytalan, kit illet a tulajdon. E részben csak utólag következik be a döntés, és pedig visszahatóan."

Az előjegyzés, épügy mint a

7.

bekebelezési dologi jogok szerzésére és  
egyeb kötelmi jogok biztosítására szolgál.

- - - - -

E l s ő r é s z .

Az előjegyzésről általában.

Az előjegyzést és eseteit a Tkvi.rtas.IX. címének 87-103. szakaszai tárgyalják.

A tkvi.rtas. 129. §.-a szerint a tkvi. feltüntetés céljából előadott kérelmek vagy megengedendők, vagy elutasítandók, azok hiányainak pótlására sem tárgyalást sem meghallgatást - kifejezett kivételeket kivéve - kitűzni, sem pedig a beadványokat hiánypótlás végett visszaadni

nem lehet.

Megjegyzendő, hogy azokban az igen gyakran előforduló esetekben, amidőn valamely okirat a bekebelezésre előírt és a tkvi.rtas. 81. és 82. szakaszaiban meghatározott kellékek szempontjából hiányos, de a tkvi.rtas. VII. fejezetében, különösen a 63. és a következő §§.-aiban foglalt általános kellékeknek megfelel és a polgári perrendtartás szabályai szerint bizonyítékul szolgálhat, - méltánytalan volna a nyilvánkönyvben való feltüntetés iránti kérelmet egyszerűen mereven elutasítani, mert ez esetleg a kérvényezőnek azáltal,

hogy időközben őt más - amíg ő a bekebelezésre teljesen alkalmas okiratot szerezne -, megelőzheti, nagyobb kárára lehetne. Ezért ezekben az esetekben a rendelet a már említett előfeltételek mellett bekebelezés helyett előjegyzést enged.

Mindezek mellett is különös figyelem fordítandó a telekkönyvi rendtartás 64. §.-ra, amely szerint oly követelések, vagy terhek, amelyeknek természete, vagy tárgya határozottan elő nem adatik, mégcsak elő sem jegyezhető, a tkvi rtás 69. §.-a szerint pedig oly okiratokra, melyekben a követelésnek nyilván érvénytelen

jogalapja foglaltatik, előjegyzés sem történhetik.- Továbbá a helyszinelési hivatalnokok részére 1856. okt. 28.-án kiadott utasítás IX. cikke szerint személyes jogok, amelyek a tkvi.rtvás 63. §.-a értelmében csak a telekkönyvbe való bejegyzés által válhat dologi hatályu joggá, mint pl. a haszonbérleti, bérleti, elő- visszavásárlási jogok,- az ily jogokat átengedő ellenében a jogosított javára az átengedő beleegyezése nélkül elő sem jegyezhető.

Oly okiratokra, melyek a perrend szabályai szerint bizonyítékul nem szolgálhatnak, előjegyzést nem lehet adni.

Abban az esetben, ha meg is felel az okirat a tkvi.rtas 63. stb. §§.-ai általános kellékeinek és az a perrend szabályai szerint, bizonyítékul is szolgálhat, zálogjogot csak akkor lehet előjegyeztetni, ha egyszersmind a 88. §. a./ b./ pontjaiban elősorolt esetek valamelyike fennforog.

A tulajdonjog előjegyzéséről általában.

A tulajdonjog előjegyzésére nézve a tkvi.rtas csak azt követeli meg, hogy az okirat a 63. és következő §§.-ai általános kellékeinek megfeleljen és a perrend szabályai szerint bizonyító erővel

birjon. Ezek szerint mást, mint az előbbi szakaszban említett külön követelményeket nem ír elő. Ennélfogva szabályszerű adásvételi szerződés alapján a tulajdonjogot a vevő javára elő lehet jegyezni, habár az eladó arra az okiratban engedélyt nem adott, de az okiratból nem tűnik ki, hogy azt eltiltotta volna.

Azt a körülményt, hogy az okirat, amely a tkvi.rtás 63. stb. szakaszai általános kellékeinek megfelel és a perrend szabályai szerint bizonyítékul is szolgálhat, valódi-e, s ha valódi, az abban foglaltak a valóságnak megfelelnek-e:

vizsgálat tárgyát nem képezheti.- Megeshetnek tehát, hogy hamis okirat alapján, vagy hogy valódi, de színlelt jogügylet alapján adatik meg az előjegyzés.- Ez annál inkább is előfordulhat, mert az okirat vizsgálatánál csak azzal lehet törődni, hogy megfelel-e az a tkvi.rtás 63. stb. §§.-ai általános kellékeinek, vagyis, hogy olyan-e ez a jog, amelynek bejegyzését kéri, hogy az tkvi. bejegyzés tárgya lehet, hogy a felmutatott okirat eredetinek látszik-e, hogy az eredetinek látszó okirat olyan-e, hogy annak alapján a kért bejegyzés elrendelhető, hogy az okirat valódi-

sága ellen annak külalakjánál pl. a rajta észlelhető törlések, vakarások, igazítások, vagy közbeszurások miatt, amelyek igazolása aláírás előtt nem történt meg, nincs-e alapos aggály, hogy az okirat tartalmából nem tűnik-e ki a benne foglalt jogügylet nyilvánvaló érvénytelensége, törvénytelen volta, vagy, hogy a bejegyzési kérelem nem ütközik-e valamely tkvi. akadályba stb.

Abban az esetben, ha minderre nézve nincs kétség és nincs sem törvényes, sem telekkönyvi akadály: akkor az okirat <sup>de</sup>erőtelnek és valódinak, az abban ki-

fejezett nyilatkozat megtörténtnek s az okirat útján keletkezett - törvény által nem tiltott - jogügylet létrejöttek tartandó, habár később peres eljárás során bebizonyulna is, hogy az okirat nem eredeti, nem valódi, hogy a benne foglaltak nem felelnek meg a valóságnak, hogy az abban előadott nyilatkozatok nem, vagy nem úgy történtek meg, vagy hogy tévedésen, vagy kényszeren alapulnak.

Az sem képezheti vizsgálat tárgyát, hogy az előjegyzést kérő fél valóban örököse-e annak, akinek javára az okirat szól és akinek javára az okirat az elő-

jegyzést az érdekelt kéri, mert ez már az igazolási eljárásra tartozik és így pusztán e hiány miatt az előjegyzést megtagadni nem lehet.

Különleges eseteiben.  
Az előjegyzés egyoldalú nyilatkozat vagy pusztá nyugta alapján.

A tkvi.rtság 68. §.-a szerint előjegyzésnek is csak olyan okirat alapján van helye, amelyben a bejegyzendő jog valamely ingatlan jószágra megengedtetik, vagy odaigértetik.

Ezek szerint, ha a nyilatkozatban akármilyen alakban, bármely módon

a tulajdon átruházásra kifejezésre jut, akkor az ilyen okirat alapján, feltéve persze, hogy ennek egyéb törvényes kellékei sem hiányoznak, legyen az egyoldalú nyilatkozat, vagy akár pusztán nyugta is, helye van a tulajdonjog előjegyzésének.

Kétségtelenül ilyképen, hogy a nyilatkozatban, vagy nyugtában nem a jogcím, a tulajdon-átruházás oka /pl. vétel, ajándékozás, csere, stb./ kell hogy elismerést találjon, mert ez magában nem elegendő, hanem a tulajdon, vagy más jog átengedésének elismerése szükséges.

Ezt az álláspontot igazolja

az országbirói értekezlet által alkotott ideiglenes törvénykezési szabályok XII. fejezetének 149. szakasza, amelynek értelmében a pusztá adás-vétel sem bekebelezés, sem előjegyzés tárgyául, mindazonáltal a vevő oly szerződés alapján, amelyben a tulajdonjognak részére leendő átruházása feltételek teljesítésétől függővé, a tulajdonjogot elő lehet jegyezni.

Az ideiglenes törvénykezési szabályok ezen szakaszában megjegyzésképen a joggyakorlat következő megállapításai említhetők fel:

a./ hogy ha az átruházó a tu-

lajdonjog bekebelezését csak a tulajdonos halála utánra engedi meg, ez nem feltételt, hanem időhatárt jelent, erre nézve tehát az 1861. évi ideiglenes törvény szab. 149. §.-a nem alkalmazható.

b./ Ha leendő házassági szerződésre való tekintettel valaki engedélyt ad ahhoz, hogy valamely ingatlanra a tulajdonjog a házasulók javára egybekelésük után azonnal bekebeleztessék: ezáltal az ajándékozás visszavonhatatlanságát is megállapíthatónak mondhatjuk s az ily okirat alapján - amennyiben a tkvi.rtás 63. §. és következő §§-ai általános rendelete-

inek megfelel a tkvi.rtás 87. §. és az ideiglenes törv. szab. 149. §. rendelkezéséhez képest előjegyzésnek van helye.

A tulajdonjog előjegyzése lehetséges abban az esetben, ha egy jószágtestre, vagy annak egyrészére a tulajdonjog csak bejegyzés mellett képezhető be.

A tkvi.rtás 55. §.-a szerint minden tkvi. jószágtest jogi tekintetben egészének lévén tekintendő, arra a tulajdonjog ugyanabban a telek-jegyzőkönyvben, vagy csak valamely fizikai vagy jogi személy részére, vagy pedig tulajdonostársak részére, de osztatlanul jegyeztethető be

és pedig oly tulajdonságnál, kiknek részei nem egyenlők, mindig az egész tkvi. jószágtesthez viszonyított aránynak kifejezése mellett. Ennélfogva ugyanabban a tkv.-ben ugyanannak a tkvi. jószágtestnek egyes birtokrészleteire, vagy ily egyes birtokrészletek részeire mielőtt azok önálló tkvi. jószágtestkép más betétben át nem vitettek, különböző tulajdonosok természeti vagy jogi személyek javára tulajdonjog elő sem jegyezhető. Ha tehát az átvitel, vagyis a bejegyzés bármilyen okból nem történhetik meg, akkor az előjegyzés iránti kérelem is elutasítandó lesz.

Ugyanezt mondja ki a következő birói határozat "A tkvi.rtás 55. §.-a szerint a tulajdonjog ugy egy,mint több személy javára csak testileg, oszthatatlanul jegyeztethető be, ha a telki állománynak nem az egészhez arányban kifejezett része, hanem csak egyes helyrajzi számú részlethez egy része adatott el: a tkvi. rtás 55. §. a./ b./ és c./ pontjai értelmében bejegyzés nélkül az előjegyzés nem foganatosítható.

c./ Beszélünk kell az előjegyzés azon esetéről, ha az ingatlan, amelyre az előjegyzést kérik, nincs telek-

könyvszerűleg megjelölve.

Arra való tekintettel, hogy a telekkönyv a jog és forgalom biztonság érdekét szolgálja és végső célja a jog és forgalom biztonságának megóvása, ameddig a cél veszélybe nem kerül, érdekeltek kérelmei a lehetőséghez képest teljesítendőek.

Oly esetben tehát, amidőn az ingatlant, amelyre az előjegyzés iránt kérelem terjesztetett elő, telekkönyvszerűleg nem jelölték ugyan meg, de az ingatlan azonossága az előjegyzés alapjául felmutatott okmány tartalmának telekkönyvi összehasonlítása által megállapítható, - az

előjegyzés megadandó.- Ha pedig az adásve-  
vési szerződésben az eladott ingatlanok-  
nak sem telekkönyvi, sem helyrajzi számai  
kitüntetve nincsenek, de a hiányt közsé-  
gi bizonyítvány pótolja és a szerződésben  
meg nem jelölt részleteknek a tkv.-ben  
felvettekkel való azonosságát valószínűvé  
teszi: a tkvi.rtas 87. §.-a értelmében  
az előjegyzés helyt foghat.

- - - - -

M á s o d i k r é s z .

A zálogjog előjegyzéséről.  
a./ Előjegyzés magánokiratokra.

A magánokiratokra történhető előjegyzés eseteit a tkvi.rtas 88. §.-a d./ pontja öleli fel.

Már az első fejezetben említettük, hogy zálogjogot az általános kellek fennforgása esetén is csak akkor lehet előjegyezni, ha a most hivatkozott szakasz a./-d./ pontjainak valamelyeke is fennforgó és pedig mint különös követelmény.

Ezen különös követelményeket

egyenként is tárgyalni kell kellő rövidséggel és ezekre a következők érdemlik meg különösen a figyelmet:

1./ A 88.§.a./ pontja különös követelményként elsősorban "zálogjoghozi címet" követel, vagyis zálogadói kötelezettséget. Zálogjognak jogcíme alatt valamely meghatározott jelzálogra vonatkozóan a zálogjognak telekkönyvi bekebelezéséhez való engedély megadásának a fennforgását kell érteni. Ennélfogva, ha a zálogjog bejegyzéséhez az engedélyt a kötelezett, ill. adós meghatározott ingatlanára okiratilag megadja, akkor az okirat zálogjog-

hozi cimet is tartalmaz, különben nem.

Ilyen zálogjoghozi cimet tartalmazó okirat pl. az a nyilatkozat, melyben valaki mint adós kötelezi magát arra, hogy meg fogja engedni, hogy a zálogjog, pl. a Budapest szfőváros pesti részének 32. sz. tkvi betétben felvett s nevén álló ingatlanra a hitelező javára bejegyeztessék, vagy amelyben az adós arra kötelezi magát, hogy a hitelező követelésének biztosítására zálogjog bekebelezési engedélyt fog adni.

Ennélfogva a hitelező pusztán azon az alapon, hogy követelése van,

rendszerint nem bír joggal arra is, hogy az adósától zálogjogi biztosítást is követeljen.- Ilyen joga csak akkor van, ha az adós erre a biztosításra is kötelezte magát.

Ha a zálogjoghozi cím határozottan nincs meg, akkor az vizsgálendő, hogy az okirat a 88. §. a./ pontja második részének megfelel-e, vagyis az okiratban legalább általában a követelés biztosításának joga meg van-e engedve. Ezen követelmény alatt azt kell érteni, hogy az okiratban nem szükséges kifejezetten zálogjogi biztosítás engedélyezéseinek kikötése, hanem elég általában a követelés

biztosítása s jogának megengedése. Szorosabb értelemben a zálogjogi biztosításnak nem kell valamely meghatározott telekre vagy tkvi. jogra megengedettnek lennie, hanem elég, ha legalább általában, tehát valakinek egész vagyonára kiterjedően megengedett.

A gyakorlat a tágabb értelmezés mellett foglalt állást, mert ha valamely szabály a legkevesebbet követeli meg, akkor nem lehet azt a legkevesebbet kétség esetén még szűkebb körre szorítani. Különben is az a./ pont összetétele is csak ily módon magyarázható, minthogy el-

ső felében meghatározott ingatlanjósza-  
got, vagy jogot említ, másik felében pe-  
dig erről nincs szó.

2./ A b./ pont az a./ pont-  
tal szemben nem kíván zálogjoghozi címet,  
ha a hitelező követelését lejárt adós le-  
véltre alapítja és a zálogjog előjegyzését  
ennek alapján kéri. Amiből viszont az kö-  
vetkezik, hogy a zálogjog adóslevélre ak-  
kor is előjegyezhető, ha a követelés biz-  
tosításának jogát az adóslevél általános-  
ságban sem engedi meg.

Ezen pont gyakorlati alkal-  
mazásánál igen gyakori kérdés, hogy mi ér-

tendő adóslevél alatt. E fogalom alá tartozik-e a váltó is, vagy nem.-

Arra való tekintettel, hogy adóslevél alatt mást, mint tartozást elismerő nyilatkozatot tartalmazó okiratot érteni nem lehet, bizonyos, hogy a váltó is - amennyiben ily nyilatkozatot foglal magában - adóslevél.

Az is amellett bizonyít, hogy az adóslevél alatt váltó is értendő, hogy a tkvi.rtas 88. §.-a váltóról említést nem tesz, holott bizonyos, hogy a szakasz megalkotásánál a váltóra is gondolhattak, ha a könyvkivonatra gondoltak, annál

is inkább, mert Ausztriában már 1717-ben volt váltórendszabály és a tkvi.rtás keletkezése előtt csak öt évvel, 1850. január 25.-én lépett ott életbe egy ujjonnan alkotott váltórendszabály, amelyet abban az időben nálunk is hatályba léptettek volt.- Ezek szerint a váltóra elrendelt zálogjogi előjegyzést a tkvi.rtás 88. §.-ának b./ pontjára kell alapítani, vagyis zálogjogi előjegyzésnek a váltó, mint adóslevél alapján van helye.- Természetesen a váltónak váltójogi természetét szem előtt kell tartani.

Igy váltó alapján előjegyzés

akkor lesz adható, ha a váltó nem kellékhiányos, váltójogi hatálya fennáll. A gyakorlat ezen kívül kibocsátók és forogatók elleni zálogjog előjegyezhetéséhez, az óvás szabályszerű felvetésének, vagy engedésének igazolását is megköveteli.- Elévültnek mutatózó váltó alapján előjegyzésnek csak úgy van helye, ha az elévülés félbeszakadása a kérvényben okirattal bizonyítást nyer.

Az elévült váltókra vonatkozóan a joggyakorlattal szemben a váltótörvény 88. §.-a kimondja, hogy az elévülés hivatalból figyelembe nem vétetik, miből az következne, hogy elévült váltó alap-

ján is helye lehetne a zálogjog előjegyzésének. Ez annál is inkább így van, mert a kir. Curia egyik határozatában kimondotta, hogy perenkivüli tkvi. ügyben jelzálogjog előjegyzése szempontjából az adóslevélen alapuló köztörvényi követelésnek elévülése hivatalból vizsgálat tárgyává nem tehető.

Ugyancsak az adóslevél fogalma alá esik a takarékpénztári betétkönyvecske is, amelyre nézve a gyakorlat kimondotta, hogy "a takarékpénztár betéti könyvben elismeri és bizonyítja, hogy a betevőnek a betett összeggel adósa és kö-

telezi magát arra, hogy a betett összeget a betétkönyvben foglalt feltételek alatt a hitelezőnek visszafizeti. A betétkönyv tehát nem egyéb, mint a takarékpénztár tartozásának bizonyítéka, vagyis adóslevél, melynek természetét nem változtatja az a körülmény, hogy a betét a betétkönyv előmutatójának kifizethető. Ebből folyólag a betétkönyv a tkvi. rtás. 88.§.b./ pontjában említett adóslevelek sorába tartozván, annak alapján előjegyzésnek van helye.

3./ A c./pontban említett könyvkivonatok különleges követelményeit képezik:

a./ hogy a könyvkivonatnak hitelesítési záradéka legyen. A záradék foglalja magában azt, hogy a könyvkivonat tételei a kereskedő könyvei vonatkozó tételeivel szóról-szóra megegyeznek és azt a tanácsot, hogy a kiírt tételekre vonatkozó könyvek vezetése törvényszerű.

b./ Arra való tekintettel, hogy a kereskedelmi törvény /1875:XXXVII. tc./ 31. §.-a értelmében a bejegyzett kereskedőnek szabályszerűen vezetett könyve is csak a kereskedelmi ügyletekből eredő követelésekre nézve képeznek a hivatkozott

szakaszban meghatározott bizonyítékot, a zálogjog-előjegyzést csak oly kereskedelmi könyvkivonat alapján lehet megengedni, amelynek tartalmából meg lehet állapítani, hogy az abban elkönyvelt követelés kereskedelmi ügyletből ered.

c./ Figyelemmel arra, hogy a könyvkivonatokra nézve is áll az a szabály, hogy a tkvi.rtás 87. §.-a értelmében csak oly okirat szolgálhat előjegyzés alapjául, mely a 63. stb. §§-ok általános rendelkezéseinek megfelel és a polgári perrendtartás szabályai szerint bizonyítékul szolgálhat, továbbá arra való figyelemmel,

hogy az 1875:XXXVII. tc. 31. §.-a alapján a kereskedőnek szabályszerűen vezetett könyvei csak azok ellen képeznek részbizonyítékot, akik a kereskedővel szemben közvetlen adósként szerepelnek, de nem képeznek részbizonyítékot sem oly harmadik személy ellen, ki nem az 1875:XXXVII. tc. 25. §.-a alapján elkönyvelhető kereskedelmi ügyletből, hanem a könyvekben adósként bevezetett személy kereskedelmi ügylete mellett külön jogüggyellett elvállalt kötelezettségből folyóan - pl. akár mint részfizető, akár mint egyszerű kezes stb. - van kötelezve, tehát az ellen, akinek a fe-

lelőssége nem közvetlen adósi minőségen alapszik, hanem a törvény külön rendelkezéséből, avagy egyéb jogalaptól eredő jelzalog előjegyzésénél a könyvkivonat alapján helye nincs.-

d./ Arra való tekintettel pedig, hogy az 1875:XXXVII. tc. 31. §.-ának 2. bekezdése értelmében a könyveknek bizonyító ereje kereskedők ellenében a peressé vált bejegyzés keltétől számítandó tiz, nem kereskedők ellenében pedig két évi időtartamra terjed, továbbá figyelemmel arra, hogy a tkvi.rtas 88. §.-a most tárgyalt c./ pontjának utolsó mondata sze-

rint a könyvkivonatokra előjegyzésnek csak - a kivonat alapját képező könyvek bizonyító ereje fennforgása esetén van helye, tehát a könyvkivonat utolsó számbavehető bejegyzése tiz, ill. két évnél régibb bejegyzésü nem lehet.

A számbavehető utolsó bejegyzés körül ugy a gyakorlat, mint az elmélet különböző nézeteket vallott. Ezeknek véget vetett a Pp. az 1911:I. tc. 32. §.-a, amely szakasz ugyan az illetékesség kérdésével kapcsolatban, de kimondja kifejezetten, hogy a két év az utolsó ügylet bejegyzésének keltétől számít. E szerint

a könyvkivonat tartozik oldalára bejegyzett utolsó ügylet, nem pedig esetleg a követel oldalra bejegyzett tételek, ill. ezen tételek alapját képező ügyletek bejegyzése.- Ennek megfelelően kamat, egyenleg s ily fajta bejegyzések figyelembe nem vehetők.

Ugyancsak az 1911:I. tc. és pedig a 322. §.-ának 2. bekezdése vetett véget annak az ingadozó gyakorlatnak, amely a külföldi könyvkivonatok alapján való zálogjog-előjegyzés körül kifejlődött.

Igy voltak nézetek, amelyek az előjegyzést a viszonyossághoz kötötték

voltak amelyek a könyvkivonat mellett zálogjogi címet követeltek.

Ezzel szemben a hivatkozott törvényhely - ellenkező nemzetközi megállapodás hiányában - a külföldön vezetett kereskedelmi könyvek bizonyító erejét a bíróság szabad mérlegelésére bízta. A szabad mérlegelésre való jog felszabadítja a bírót a tkvi.rtás által előszabott azon körülménynek vizsgálata alól, hogy elenyészett-e vagy sem a könyvek bizonyító ereje.

A viszonyosság kutatását a tkvi.rtás 82. §.-ának e./ pontjára való

tekintettel mellőzhető, mert e szakasz a külföldön kelt okiratokat, amennyiben egyébként hitelesítve vannak, illetőleg egyébként megfelelnek és alkalmasak - a viszonzosságra tekintet nélkül fogadja el.

Ugyancsak itt emlithető meg, hogy az ügyvédi díjakról és kiadásokról az ügyvédi főkönyvből készített és hitelesített könyvkivonatra a zálogjog előjegyzése a joggyakorlat szerint meg nem adható, mert habár az ügyvédnek az 1874:XXXIV. tc. által megszabott feltételeknek megfelelően vezetett könyvei a ténykörülmények tekintetében részbizonyíték erejével bir-

nak is, mégis tekintve, hogy azok a követelés mennyiségét, mely birói megállapítás tárgya, egyáltalán nem bizonyítják, az ily ügyvédi könyvek bevezetéseiből a követelés lejárta meg nem állapítható.

A 88. §. d./ pontja az Optk 458, 520, 835, 1245 és 387 §.-aira utal és az előjegyzést az ezekben szabályozott illetve megengedett biztosítási intézkedésekhez fűzi. Viszont arra való tekintettel hogy az országbirói értekezlet szokásjog erejénél fogva érvényben lévő 21.§.-a szerint nálunk az osztrák polg.tkv.-nek csak azon rendelkezései tartották meg hatályu-

kat, amelyek a tkvi rendelettel összefüggésben állva, a tkvek tárgyául szolgáló valamely dolog szerzési, vagy elidegenítési módjait határozzák meg. Ezen szakasz nálunk vagyis a magyar magánjog hatályossága területén érvényel nem bir, minthogy a hivatkozott optk.-i szakaszok kötelmi és örökösödési jogi rendelkezéseket tartalmaznak.

Mindamellett e pont alapján történhetik az előjegyzés, abban az esetben, ha a tétele's jog által engedett biztosítási jogról van szó.

- - - - -

H a r m a d i k r é s z .

Előjegyzés közokiratokra általában.

A tkvi.rtás 89.§.-a szerint közokiratokra az előjegyzés csak akkor történhetik meg, ha az okirat a magánokiratokra előírt általános kellékeknek vagyis a tkvi.rtás.63.§. és következő szakaszainak megfelel, s a polg. perrendtartás szerint bizonyító erővel bír.- Különösen ezen szabály alól kivételt statuál a tkvi.rtás.93. §.-a amelynek értelmében egyedül a közigazgatási és birói hatóságok élvezik azt a kiváltságot, hogy határoza-

taik vagy megkereséseik folytán gondnokság allati és más felügyelet alatt álló személyek követeléseinek biztosítása érdekében az előjegyzés megadható.

Különös eseteiben: 1./ Kártérítésben marasztaló határozatokra történő előjegyzés. A tkvi. rtás.9o.§.-a jogot az előjegyzésre oly birói határozat alapján, mely által valamely félnek a kártalanításra, vagy az elégtételre a jog megítéltetik, de a fél az összeg tekintetében perre utasittatik. Természetesen megkívánt kellék, hogy a kártérítésre való jogot megállapítható határozat jogerős legyen, mert

a fél csak az esetben léphet az összeg tekintetében a per útjára. További feltétel, hogy a fél az igényelt legmagasabb összeget kérelmében előadja, mert hiszen a tkvi.rtás 6. §.-a értelmében a zálogjogot a telekkönyvbe csak határozott összegre lehet bejegyezni.

2./ a zálogjogilag biztosított követelés összegének bírói letétbelyezés esetén való törlési előjegyzés. A tkvi.rtás 91. §.-a jogot ad az adósnak arra, hogy amennyiben hitelezője tartozását bármi okból a lejárat napján el nem fogadná, vagy pedig az adós a fizetést azért nem tel-

jesíti, mert a hitelező ismeretlen helyen van, vagy távol van a követelés összegének birói letétbehelyezése mellett az ingatlanára, mint jelzálogjogra bekebelezett zálogjog törlésének előjegyzését kérhesse. Ez esetben az előjegyzés a birói letéti bizonyítvány, mint közokiratra lesz megadandó.

A 91.§. b./ pontja azt az esetet tárgyalja, midőn a hitelező adósa ellen nemfizetés okából keresetet indít és erre valamely harmadik személy a hitelezőnek a fizetést felkínálja, de a hitelező a teljesítést nem fogadja el, mivel követelése-

se erejéig már keresetet indított és azt végrehajtás útján kívánja behajtani.

Ebben az esetben a harmadik személynek jogában áll a követelést bírói letétbe helyezni és a bírói letétet elfogadó végzés alapján a hitelező követelését önmagára, mint engedményezettnek tekintett követelést - előjegyeztetni.

3./ Nem jogerős bírói határozatokra történő előjegyzés.

A tkvi.rtas.92. §.-a tárgyazza a jogerős bírói határozatokra történő előjegyzést.

Ezen szakasznál a legjobb-

ban kiemelendő, hogy csak oly birói határozat alapján van helye előjegyzésnek, amely feltétlen marasztaló.

Igy tehát különös figyelem fordítandó ennek megállapítására.- A gyakorlatban gyakran előforduló azon eset, hogy fizetési meghagyásra előjegyzést kérnek, - ugyancsak ebből a szempontból bírálendő el, vagyis ha a fizetési meghagyás már végrehajtható, akkor a kérelem teljesíthető, különben nem.

Ugyancsak e szempontból bírálendő el az ügyvédi munkadíjakat saját féllel szemben megállapító birói határozat-

tok is, ennél fogva az előjegyzési kérelem megtagadandó. Ennek oka az, hogy saját féllel szemben ha a díjakat az ügyvéd behajtani kívánná, úgy először kereset útján kellene fellépnie és marasztaló ítélethez jutnia.

Mindezekben az előjegyzés eseteit kimerítettük. Az előjegyzés jöhatályát az általuk való tételes jogszerzés feltétlenné válásának módját tkvi.rtas X. címében foglalt szakaszai ölelik fel, amelyek tárgyalása jelen értekezés tárgykörén kívül esik.

B e f e j e z é s .

Összefoglalásként megállapítható, hogy az előjegyzés célja telekkönyvi jog feltételes alapítása és a jogváltás tekintetében elsőbbség biztosítása.

Előjegyzés kérhető, ha a bekebelézi engedélynek formai hibája van, vagy hiányzik, de az előjegyzést kérő okirattal képes igazolni, hogy jogcíme van az előjegyzendő jogra.

Az előjegyzett jogot 15 nap alatt kell igazolni, hogy végleges joggá alakuljon, tehát ezen idő alatt kell a beke-

belezésre alkalmas okiratot bemutatni, vagy igazolni, hogy az előjegyzés igazolása érdekében pert indított.

Igazolás esetén a jogosult jogát az előjegyzés rangsorában kapja meg /az az u.n. visszaható hatály/, ha pedig az igazolás elmarad, akkor az előjegyzést törölni kell az ellenfél kérelmére tartott tárgyalás alapján.

A 45. sz. T.Ü.H. értelmében az előjegyzést az igazolási határidő elmulasztása esetében utólag is lehet igazolni és pedig addig, amíg az ellenfél az előjegyzés törlése iránti kérvényt be nem ad-

ja. Ezen időponton tul igazolás már nem lehetséges, ha a tkvi. hatóság a törlési kérvény alapján a tárgyalást nem is tartotta volna még meg.

Tulajdonjog előjegyzése esetén míg az igazolás, illetőleg a törlés meg nem történt, - ugy a tulajdonos mint az előjegyzett ellen lehet tkvi. bejegyzéseket eszközölni. Ezek persze függő hatályuak, hiszen az előjegyzés törlése esetén az előjegyzett elleni bejegyzéseket is törlik és ugyanugy a tulajdonosnál is.

A tkvi.rtas 75. §.-a értelmében ugyanez a helyzet akkor, ha a jelzá-

logos hitelező ellen a követelés átruházását jegyezték elő, mint az előjegyzett engedményes ellen lehet új jogokat bejegyezni.

A tkvi.rtas 78. §.- értelmében pedig midőn a tulajdonjog, vagy jelzálogjog törlését jegyzik elő, akkor a telekkönyvbe új jogokat az addigi tulajdonos ellen lehet bejegyezni, de ezek megszűnnek, ha a tulajdonost az előjegyzés igazolásával, vagy a hitelezőt a telekkönyvből kitörlik.

Megjegyzendő, hogy a Végr. törv. 241. §.-a szerint az előjegyzéshez hasonló függő helyzet keletkezik ha az ingatlanra tkvi zárlatot jegyeznek fel, mert a zá-

rott jogra lehet további bejegyzést fogantatani, de ez hatálytalanná lesz, ha a zárlatot kérő a pert megnyeri. A "zártkérő" ellen nincs helye tkvi bejegyzésnek. /Szladits id. műve: I. 243. old./.

F o r r á s m ű v e k:

- 1./ Kolosváry Bálint: Magánjog III. kiadás.  
Bp. 1930. Studium kiadása.-
- 2./ Zachár Gyula: A magyar magánjog alaptanai  
Bp. 1928. IV. kiadás.-
- 3./ Szladits Károly: A magyar magánjog vázla-  
ta, IV. kiadás. Bp. 1933.  
Grill Károly kiadása.-
- 4./ Dárday Sándor: Repertorium. Bp. 1909. At-  
heneum kiadása.-
- 5./ Wenzel Gusztáv: A magyar és erdélyi ma-  
gánjog rendszere. Buda. 1863.  
Kir. Magy. Egyetemi Nyomda.-
- 6./ Atzél Béla: Ausztriai általános magán-  
jog. Bp. 1906. Stampfel-féle  
kaidás. 180/181 szám.-
- 7./ Lányi Bertalan: A tulajdonjog. Bp. 1803.  
Pallas r.t. kaidása.-

DEBRECENI EGYETEMI KÖNYVTÁR  
13464 1453 gyarapodási naplószám