

42262

A Magyar Királyság Pénzügyminisztériumának
 Adó- és Vámszállóügyi Osztályának
 480. 13417/16. sz. adó-
 irók: ... hó n.
 ...
 ...

Jó és rosszhitűségű a véczerhos
 adás-vételi szerződéseknel.

Próbalema kiadom:

Doktori értekezése *Dr. Gyurcsányi László Péter*

"Egyszerűsített"

Felhasználható

professzor munkái.

jogszigorúknak

Debrecen 1947. dec. 11.

Gyurcsány
e. i. délkán

... negyven negyven tárgyköréből.

xiv. 7470 - 1944. v. 19. - létes - egyhangú;
7693 - 1945. xii. 6. - vegyes - szbs. kibővít.
7760 - " - xii. 18. - történeti - szövegszerkesztés.

Nérelv közpén, Fehér m., 1944. május 16.

Avatási díjat: 519 / 1945-46.

Rep: 1945. xii. 18.

Elfojtott.

Szerecsen 1945. dec. 12

Doppinál
XIII
14

sz. kinn kel
A 2262



Fennálló jogszabályaink értelmében az adás-vétel akkor tekintendő megkötöttnek, ha az eladó és a vevő a vétel tárgyára és a vételárra nézve megegyeztek. E szabály az ingatlan adás-vételénél akként módosul, hogy a vétel akkor jön jogérvényesén létre, ha az eladó és a vevő irásban egyeztek meg. Eredetileg itt a vétel létrejöttéhez szükségeltetett a terhek vitelése, a birtokbalévés időpontjára, módjára stb. vonatkozó kikötések, illetve megegyezések is; a bírói gyakorlat azonban a kuria 27.sz. döntvényében akként egyesítette a kellékeket, hogy az ingatlan tüzetes megjelölése, a vételár, a jogcím és a felek nevei, elégségesek kellőkül az ingatlan adás-vételének.

Adás-vételnél az eladott tárgy meg-
rongálódásának vagy megsemmisülésének veszé-
lyét vétel létrejötte után a vevő viseli, még-
pedig a dolog átadásának időpontjától kezdő-
dőleg. Ha tehát a dolog átadásáig a vétel tár-
gyát képező dologban kár történik, ennek veszé-
lye az eladót terheli. Természetesen itt olyan
kárról van szó, melynek előidézésében egyik fél
sem vétkes. Az átadás után előálló kár a vevő
terhére esik.

Az a szabály az ingatlanra is, de
mégis azzal a módosulással, hogy az átadással
egyenlő rangú a telekkönyvi bekebelezés, azaz
szabatosan kifejezve, ha a tulajdonjog az in-
gatlan átadása előtt jegyeztetett be a telek-
könyvbe, a vevő már a telekkönyvbe bejegyzés
időpontjától kezdve viseli a veszélyt.

Szeropet játszik a jó és rosszhiszenység kérdése is, mégpedig abban a tekintetben, hogy az eladó rosszhiszenősége esetén nem hárítható-e át a veszély az eladóra - vagy ugyanezt a körülményt a vevőnél (lételezve fel) - nem hárítható-e a vevőre?

A római jogban az adás-vételnél nem az átadás időpontja, hanem a vétel létrejöttének időpontja volt a mérvadó. Ennek az volt a következménye, hogy ha a vételt nem követte a dolog azonnali átadása, a dologban előforduló értékcsökkenés a vevőt súlytotta. A dolog kétszeri eladásánál meg volt az az eshetőség, hogy a veszély több vevőre is áthárítható. A római jogban sokszor előforduló porbléma volt kétszeri eladás esetén az, hogy ha a dolog az átadás

előtt semmisült meg, ki köteles a vételárat megfizetni? Az egyik jogi iskola véleménye szerint mind a két vevő egyetemlegesen felelős a kárért, a másiké szerint egyik sem; volt olyan vélemény, amely szerint az első, és olyan, amely szerint a második vevő egyedül kötelezhető a kár viselésére. Ennek a vitának volt az eredménye, hogy a Pandekták, valamint a recipiált római jog a szabályt már úgy módosította, hogy a veszélyviselés a dolog átadásával száll át a vevőre. Az átadás alatt nemcsak a kézzől kézbe való átadást, hanem a *brevi manu traditio*, a *constitutio possessorium* és a *longa manu traditio* eseteit is kellett érteni.

Igen gyakran fordul elő a gyakorlatban, hogy az ingatlant a vevő telekkönyvileg

nem iratja a nevére, sőt több gazdát is cserélhet az ingatlan, miközben a telekkönyvben még mindig az első eladó neve szerepel tulajdonosként. Jogszabályainknak meg is van a területi technikus az ilyen telekkönyvön kívül szerző tulajdonosra, amennyiben azt tényleges birtokos névvel jelöli meg. Általában tényleges birtokoson jogszabályaink ezt az egyént értik, aki valamely ingatlant élők közötti jogügylettel vagy halálesetre szóló juttatással a maga részére megszerezte, de tulajdonjoga telekkönyvileg nincsen bekebelezve.

Ilyen tényleges birtokossal szemben az ÜPTK-igen szigorú elvi álláspontra helyezkedett. A tényleges birtokostól ilyen értelemben minden jogsegélyt megtagadott.

A telekkönyvi tulajdonos ellen nem lehetett sikerrel fellépni.

Abból az okból, hogy a gyakorlatban igen sokszor előforduló eset a telekkönyvön kívüli ingatlan szerzés, bírói gyakorlatunk eltért a merev szabálytól a jogsegélyben részecitette a jóhiszemű tényleges birtokost, ha birtokban volt, még a telekkönyvi birtokossal szemben is. A szabályt Szladits i. n. a következőképpen tartalmazza:

" Az, aki ingatlanhoz telekkönyvön kívül érvényesen jogcímet szerzett, és az ingatlanok tényleges birtokába is lépett - védelemben részesül az ellen, akire az ingatlan később ruházták át, bár ez utóbbi telekkönyvbe be is jegyeztetett."

De maga Szledits is hozzáteszi e szabályhoz, hogy a bírói gyakorlat e kérdésben teljesen megállapodottnak nem tekinthető.

A tétel egyszerszind eldöntése volna az ingatlan kétszeri eladása kérdésének is, azonban ezt határozottan kijelenteni mégsem lehet. Hogy kié legyen a kétszer eladott ingatlan, - ezt a kérdését az OPrk. sok esetben úgy döntötte el, hogy azé legyen, aki előbb került be a telekkönyvbe. Az azon a régi, percv és elzárkózó nagytartáson alapult, amely a tényleges birtokost minden jogsegélytől megfosztotta. Mintegy így akarta kikényszeríteni a telekkönyvbe bevezetés sürgős elintőzését. Azokban az esetekben, ha egyik sincs a telekkönyvbe még bevezetve, kettő közül az tekintendő birtokosnak, aki a bekebelezést hamarabb kérte.

Ha ez az eset nem forog fenn, akkor fordulhatnánk Szladits-féle szabályhoz, de azzal a hozzáadással, hogy itt már szerepet játszik és figyelembe veendő a jó illetve rosszhiszeműség kérdése is.

Ha valaki telekkönyvön kívül és rosszhiszeműen szerzett tulajdonjogot magának, hiába lépett esetleg birtokba is, nem lehet őt a második vevővel szemben előnyben részesíteni, főként akkor nem, ha a második vevő viszont jóhiszeműen járt el. Rosszhiszeműnek kell tekinteni azt a vevőt, aki tudott az ingatlan egyszeri eladásáról.

Figyelmet érdemel a kérdés tárgyalásánál a gondos vevő fogalma is. Az ingatlan adás-vételénél gondtal eljáró vevőnek nemcsak

az a kötelessége, hogy vegye rólapon szemügyre a telekkönyvet, nézze meg, hogy kinek a nevében áll az ingatlan, van-e rajta teher, nincsen-e tulajdoni korlátozás / hasznélvezet / a B. lapon, hanem ezeken kívül még az is kötelessége, hogy a telekkönyvi irattárban utánanézzon annak, hogy kézbesítettek-e a tulajdonjog bekebelezéséről szóló végzést, ha igen, kinek a kezéhez, mikor és mennyi idő telt el azóta. Még ezeken túlmenőleg el kell mennie a helyszínre is és a szomszédoktól is értesülést szerezni afelől, hogy ki van birtokban és ha mást találna birtokban, mint az eladót, utána kell járni, hogy milyen címen van az illető birtokban. Ne mulassza el ezen kívül a városrendezési terveket megtekinteni, nem esik-e a kérdéses ingatlan

a kasszajátítási zónába. Ha nem ismeri személyesen az eladót, követelnie kell személyazonosságának igazolását, ha mindezeket rendbenlévőnek találja, csak akkor gondolhat a szerződés megkötésére.

Lég az ilyen gondos vevőnek a helyzete sem abszolút biztos. Bár igaz, hogy ritka esetben érheti konfliktáció, de előfordulhat, hogy az eladó még másnak is eladja másodszor az ingatlant. Ez ellen csak egy, a szerződésben foglalt clausula intabulandival védekezhet éspe- dig úgy, hogy az ily módon záradékolt szerződést nyomban az aláírás után beadja az illetékes telekkönyvi hatósághoz. Sőt az az óvatossági szabály sem árt, hogy közvetlen a szerződés aláírása előtt négyegyszer megtekintti a telekkönyvet,

a telekkönyvi hatóság iktatókönyvét is, hogy nem érkezett-e be az utolsó pillanatban valamely beadvány, mely még széljegyzet formájában sem szerepelhet a telekkönyvben és ott, a telekkönyvi hatóság helyiségében adja át a vételárat a szerződés ellenében és nyomban be is adja azt a hatósághoz a telekkönyvi bekebelezés céljából.

Az ennyire gondos és óvatos vevővel szemben már aligha fordulhat elő valamilyen komplikáció, mivel a telekkönyvi bejegyzést nyomban megkérte, tehát kétszeri eladásnál is neki kell az ingatlant odsitélni, mert így megelőzte a második vevőt a telekkönyvi bekebelezési kérvényével.

Nem is az ilyen vevőknél adóznak

problémák a kétszeri eladás esetében. A legsúlyosabb kérdések ott edődnek elő, amikor akár a jogszabályok ismeretének hiányában, akár felelőtlenség vagy a költségek kiméltetésének okából a vevő halasztja a telekkönyvi bekebelezés kérését a telekkönyvi hatósággrál. Ilyenkor tág lehetőség nyílik az ingatlanok kétszeri eladására, sőt kombinálható a jogi vita még ezzel is, hogy időközben az ingatlan állagában káros változás, rongálódás stb. történik.

Ha kétszer adnak el egy ingatlant, nemcsak a jogkérdés lesz bonyolult, hanem a ténykérdés is nagyon zavaros. Az eladott ingatlannal az eladó bizonyosan nem fog többé törődni. A két vevő közül az egyik sem biztos a dolgában, nem tudja egyik sem, hogy melyiknek

fogják odaítélni. Az azonban bizonyos, hogy míg a jogvitának bírói eldöntése meg nem érkezik, az ingatlanra senki gondot nem fordít. Ez érthető is, hiszen jogvesztés esetén az investátort nem tudja kitől követelheti vissza. Ilyen esetben felmerül az a kérdés, hogy a jogvita eldöntéséig kit illet meg a gyümölcszedés joga az ingatlanon, milyen legyen a jövedelem kezelése?

A jogszabály úgy rendelkezik, hogy a dolog hasznai a vevőt illetik meg attól az időponttól, amelytől fogva a veszélyviselés rá szállott. De a kétszeres eladás esetében, kire szállt a két vevő közül a veszélyviselésének felelőssége?

Még komplikáltabbá is válhatik a helyzet, ha a kár folytán azonnali beavatko-

zásra van szükség. Pl. további kár megelőzése céljából halaszthatatlan munkálatokat kell végezni az ingatlanon.

E kérdések eldöntésénél a következő szabályokat kell alkalmazni. Az, akit a dolog kiadására köteleznek, felelős a tulajdonosnak a hasznokért, és az esetleges károkért. Eríntetlen marad az a szabály, hogy a károkozó saját vétkessége alapján felelős az általa okozott károkért.

A dolog kiadására kötelezett köteles kiadni a beszedett gyümölcsöket és hasznokat, köteles megtéríteni azokat a hasznokat, melyeknek haszonvételt a rendes gazdálkodás szabályai szerint elmulasztotta. Továbbá köteles megtéríteni azt a kárt, mely a dolognak az ő vétkessége folytán és miatt beállott romlásá-

ból, értéksökkenéséből vagy különösen elpusztulásából származott, vagy esetleg abból, hogy a dolog kiadása neki felrőható okokból lehetetlené vált.

A jóhiszemő birtokosnak a kárért való felelőssége a perindítással kezdődik. A perindítással a jóhiszemő személy is rosszhiszemővé válik. De a jóhiszemő birtokos nem felelős azokért a hasznokért és gyümölcsökért, amelyeket vélt joga értelmében a perindításig szedett, vagy szedhetett volna. Nem felelős azokért a károkért sem, melyek vélt joga értelmében illetve annak gyakorlása következtében a tulajdonost a kereset beadásáig érte. Ha ingyenes szerző, akkor a perindítás előtti hasznokért gazdagodása erejéig felelős. Az ingyenes szerző egyebekben a rosszhiszemő szerzővel

egyenlő elbírálásban részesül.

A rosszhiszemű szerző felelősége a hasznok és károk miatt a birtok megszerzésének időpontjától kezdődik. Ha valaki a birtokszerzés után tudja meg, hogy a birtokra nem jogosult, a tudomásulvétel idejétől kezdődőleg rosszhiszeműnek tekintendő.

A rosszhiszeműség kihat a további birtokszerzőre is, így ha valaki a birtokot bérlőtől, vagy haszonélvezőtől, vagy a birtokostól származtatja, a keresetindításig rosszhiszeműként akkor felelős, ha a birtokos is rosszhiszemű, vagy ha a keresetet a birtokos ellen is már megindították.

Aki büncselekmény útján vagy tilos önhatalommal / vi, clam vel precario / jut a birtokhoz, a tiltott cselekmény miatt járó kár-

térités szabályai szerint vonható felelősségre. Ugyanigy az is, aki a tulajdonosnak a dolog kiadása iránti követelését csalárd módon meghiusítja.

A MMT. 487. §-a kimondja, hogy - ha a hasznokért és károkért való felelősség előfeltételei nincsenek is meg, a birtokos köteles azokat a gyümölcsöket, amelyeket nem lehet a dolog rendes hozadékának tekinteni, az a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint a tulajdonosnak kiadni, amennyiben a gyümölcsszedésben a rendes gazdálkodás szabályait az állag rovására túllépte.

A tulajdonos igényeivel szemben a birtokosnak is vannak követelései. Így követelheti a dologra fordított költségeinek megtérítését. E követelés biztosítására megtartási

jog illeti meg a dolog felett. A dologhoz fűzött alkotórészt elválaszthatja és megtarthatja. A jóhiszemű birtokos követelheti a dologra fordított szükséges és hasznos beruházások megtérítését. Ez azonban arra az időre nem követelhető, mielőtt a hasznokat ő szedte. A dolog értékemelkedésére fordított költségeit szintén követelheti. Végül a jogelőd költségeit is követelheti a jogutód.

Nemcsak a bekövetkezett kár esetében, de az ingatlan kétszeri eladásánál is nagy szerepet játszik a jó vagy rosszhiszemőség elődöntésének kérdése. Jóhiszeműnek mondjuk általában azt a viszterhes dologszerzőt, aki érvényes jogcímen jutott a dolog birtokába. A jóhiszemőség kellőkei: a viszterher melletti szerzés és az érvényes jogcím.

Rosszhiszeműnek tekintjük azt a személyt, aki nem jóhiszemű, vagyis nem visszterhes jogügylettel és nem érvényes jogcím mellett szerezte a dolgot. Rosszhiszeműnek kell tekinteni az ajándékozás vagy általában az ingyenes uton tulajdonjogot szerzett személyt. Rosszhiszemű lesz az a jóhiszemű szerző is, aki ellen pert indítottak, a perindítás kezdetétől.

Ingatlan szerzésnél a rosszhiszeműség megállapítható a vételár alacsony voltából vagy a kétszeres eladás esetében annál a vevőnél, aki tudott az ingatlan előbb történt eladásáról.

Az ingatlan kétszeri eladása esetében az eladót nem lehet jóhiszeműnek tekinteni. Egy esetben mégis vélelmezhető a jóhiszeműség. Ez az eset éppen akkor áll elő, ha az

ingatlanszerző a tulajdonjogot elfelejtette vagy halasztgatta bekebeleztetni s így az általa megvásárolt ingatlan valójában még mindig az előző tulajdonos nevén áll. Így új vevő éppen a telekkönyvi helyzet alapján jelentkezhetik az eladónál azzal, hogy visszterhes jogügylettel érvényes jogcímen a már egyszer eladott ingatlant megszerezze. Bár ilyen esetben vélelmezhető az eladó jóhiszemősége, hiszen a tévedést az első vevő követte el azáltal, hogy az ingatlan nem jegyeztette be telekkönyvileg a saját tulajdonjogát vétel jogcímen, mégis ez a vélelmezés mit sem változtat az eladó szavatossági kötelezettségén. Akár jó, akár rosszhiszemű is volt ebben az esetben az eladó, mindkét esetben szavatol a vevő jogáért, azért, hogy az ingatlant nem fogják tőle elperelni. Ez a szavatosság ezen

tulmenőleg még a zálogra, telki teherre és a szolgálmi jogokra is kiterjed. Nem közönbős viszont a vevők jó vagy rosszhiszenúsége sem. Az első vevő, a primus jóhiszenúsége mellett, a másik vevő, a secundus rosszhiszenúsége már döntő nem lehet a kérdés elbírálásánál.

A secundus jóhiszenúsége a primus rosszhiszenúsége mellett ugyancsak ügydöntő lehet. Ha mind a két vevő jóhiszemű, úgy azt az elvet kell alkalmazni, hogy az, aki az ingatlanhoz telekkönyvön kívül érvényes jogcímet szerzett és az ingatlannak tényleges birtokába is lépett, védelemben részesül azzal szemben, akire az ingatlant később ruházták át, bárha ez utóbbi tulajdonjogát a telekkönyvbe be is kebelezte.

Végül, ha úgy a primus, mint a secundus rosszhiszemű, leghelyesebb volna az in integrum restitutio, mely az eladót fogja hátrányos helyzetbe hozni, amire az egyébként bármely vevőnél jobban rá is szolgál.

A veszélyviselés kérdése a jó és rosszhiszeműség esetén az előbbieken vázolt jogelvek alapján dönthető el.

Ha az ingatlan tulajdona vitás, úgy a végrehajtási törvényben szabályozott zárlat használható fel a jogigény biztosítására. Ilyen esetben a telekkönyvi hatóság kérésére a járásbíróság zárgondnokot és zárgondnoki kezelést rendelhet el. A zárgondnoki kezelés kiterjed természetesen a gyümölcs és egyéb jövedelmekre is.

Az ingatlan kétszeri eladásánál igen

fontos kérdés, hogy ki ellen fordulhat a jóhiszemű szerző, akit talán a telekkönyvben a rosszhiszemű már megelőzött? Kérdés, hogyha a rosszhiszemű vevő már bekerült a telekkönyvbe, kit perelhet a jóhiszemű vevő? - az eladót, vagy a rosszhiszemű vevőt? Az utóbbit aligha perelheti, mert hiszen nem is került vele jogviszonyba, tehát marad az eladó, aki viszont ekkor már nem telekkönyvi birtokos, hiszen tulajdonjogát a rosszhiszeműre szabályos ingatlanelidegenítő okirattal átruházta.

E kérdést a Kuria Rp.V.298/1915.sz. döntvénye oldja meg a következőkben:

A nyilvántartó jogot rosszhiszeműen nyert féllel szemben a korábbi jóhiszemű szerző nem a telekkönyvi bejegyzés hatálytalanságát, hanem azt kérheti, hogy az ugyanazon ingatlanra

vonatkozó joga a jóhiszemű korábbi szerzés ténye alapján állapítassék meg s ennek folytán eme jogának telekkönyvi bejegyez-
tethetésére jogosittassék fel.

Lászuk közelebbről, hogy milyen tényállás alapján hozta meg a bíróság az idézett ítéletet. A tényállás a következő volt:

B.A. 2230 és 1237. tkvi. sz. ingatlanait 1912-ben kiskorú K.F.H.O., és J. felpereseknek eladta. Az eladott ingatlanokra volt férje, K.F. javára életfogytiglani haszonélvezetet tartott fenn. Az egyesség megkötésekor K.F. és B.A. még házastársak voltak, de külön éltek, az egyesség nincs közjegyzői okiratba foglalva.

B.A. a 2230.tkvi.sz.ingatlant Cs.P.-nek el-
adta /: másodszeri elidegenítés :/ 6000.

k.-ért, ezt a 6000 k-t az ingatlanra beke-
beleztette. A peres felek között szerződés
jött létre, melynek alapján a kk. felperesek

az OPTk. 919.§-a szerint követelhetik az
ingatlanokat. ^tMinhogy az okirat lucratív
vagyon előnyhöz juttatja a kk felpereseket,
visszteher nélküli ajándékozás esete forog
fenn, azt a gyám a kk nevében az 1877:20.tc.
33.§.20. és 113.§ 7.p. alapján bírói gyakorlat
értelmében gyámhatósági jóváhagyás nélkül
is jogérvényesen elfogadhatta. Ebből folyó-
lag B.A-t kötelezni kellett arra, hogy az
ingatlanra a kk felperesek javára tulajdon-
jog kebelezésre alkalmas okiratot adjon ki.

Ellenben felpereseket a 2230.tkvi. sz.ingatlanra keresetükkel el kellett utasítani, mert ezen ingatlant K.F.-né B.A., a másodrendű elperes Cs.P.-nek adta el, akinek javára a tulajdonjogot telekkönyvileg bekebeleztek s az ingatlanra a vételár erejéig K.F.-né javára a zálogjog is bekebeleztetett. Felperések ezen bejegyzéseket szinlegesség és rosszhiszeműség címén akarják hatálytalaníttatni. Azonban az újabb joggyakorlat szerint a nyilvánkönyvi jogot rosszhiszeműen nyert féllel szemben a korábbi jóhiszemű szerző nem a telekkönyvi bejegyzés hatálytalanítását, hanem azt kérheti, hogy az ugyanazon ingatlanra vonatkozó joga a jóhiszemű korábbi szerzés ténye alapján állapí-

tassék meg s ennek folytán eme jogának telekkönyvi bejegyezhetésére jogosittassék fel.

Ínt látjuk az ingatlan odsitélésénél az volt a perdöntő, hogy melyik került be előbb a telekkönyvbe.

Egy másik keresetről beszélhetünk akkor, ha a kétszeres eladás kérdése befejezést nyert. Akkor az egyik vevő, aki nem kapta meg az ingatlant, követelheti az eladótól a vételárat, melyet előzőleg lefizetett az ingatlanért, követelheti kárát, a költséget.

Ezenkívül előállhat még egy per, amelyben az egyik követelheti attól, akinek a javára az ingatlant odsitelték, a hasznos és szükséges beruházásokat.

Végül eljutottunk a legkomplikál-

tabb és egyben legnehezebb kérdéshez, kit terhel a veszélyviselés az ingatlan kétszeri eladásánál, ha közben az ingatlan megsemmisült? /: Pl. egy szóbanforgó épület leomlott, mielőtt birói megállapítást nyert volna, kié az ingatlan :/?

A kérdésre, előfordult és eldöntött ~~é~~ kérdést a döntvénytárban nem lehet találni.

A kérdését legtisztábban úgy lehet eldönteni, ha mindig megmaradunk a telek-
könyvi bekebeleztetés alaptényének vizsgál-
latánál.

Ha eladó a kérdésben lévő ingatlant vételár lefizetés mellett eladta primus és secundusnak, s a két vevő között amiatt indult

tulajdonmegállapítást kérő per, hogy melyiket illeti az ingatlan tulajdonjoga, mellékes kérdéssé válik az ingatlan időközi rongálódása vagy megsemmisülése, ha a bekebelezés valamelyik vevő fél javára telekkönyvileg megtörtént. Ebben az esetben eladó mentesül az időközi veszély viselésének terhétől, de mentesül az a vevő is, aki esetleg csak birtokában tartja, de telekkönyvileg nem bírja az ingatlant. Ha a bekebelezés ténye még ki nem mutatható egyik vevőnél sem, úgy az eladó csak akkor mentesül a veszélyviseléstől, ha a szerződés szerint eleget tett vevőnek a kérdéses ingatlant a beállott kár időpontja előtt már birtokba adta. Ha végül a két vevő az ingatlant ért kár bekövetkezése után

még keresztül tudja vinni, hogy a pertől eláll vagy az adás-vételtől visszalép, úgy maga az eladó fogja viselni az időközi rongálódás veszélyét. /: periculum rei :/.

Természetesen abban az esetben, ha a beállott kár valamelyik fél szándékos vétességének következménye, úgy egyedül a károkozó felel a beállott értékváltozásért.

Az ingatlan végleges odaitélése pillanatáig állandóan fennáll annak veszélye is, hogy közben jóhiszemű harmadik zálogjogot szerezhethet a telekkönyvi tulajdonos ellen.

E kérdéskomplexum körül kétféle eshetőség bontakozhatik ki. Vagy feljegyeztetett a jelzálogjog a per feljegyzése előtt, vagy csak azután jegyeztetett fel. Ha a per

feljegyzése megelőzi a zálogjog feljegyzését, úgy a kérdés nem problematikus, mert a későbbi jogszerző követelésének csak a per kimenetelétől függőleg van lehetősége.

Nagyobb a baj akkor, ha az ingatlanra jóhiszeműleg szerzett zálogjog bejegyzése megelőzi a per feljegyzését.

Ezt a kérdést az elidegenítési okirat eredeti szövegéből lehet megoldani. Ha az ingatlan elidegenítése tehermentesen történt, úgy a perdöntő bírói ítélettel birtokba helyezett új tulajdonos követelheti amattól hogy adjon neki a törlés bekebelezéséhez alkalmas okiratot.

Ugyanez a helyzet, ha nem került még az ingatlan egyik vevő nevére sem.

A védekezésnek van egy másik módja

is, mégpedig az ingatlan igényperrel való védekezés. Ha a telekkönyvben maradt tulajdonos ellen egyik hitelezője végrehajtást vezet, ennek során követelését bekebeleztetni az ingatlanra, ez ellen úgy lehet védekezni, hogy a korábbi érvényes megszerzés címén végrehajtási igénypert indít a hitelező ellen az ingatlan végrehajtás alá vonásának megszüntetése ellen.

Erről a perről meg kell jegyezni, hogy tulajdonjogot nem állapít meg, sőt arra nem is praediudikál, ez kizárólag a végrehajtás kérdésében dönt.

A telekkönyvön kívüli szerző még ha birtokban van is, nincs teljesen védve a telekkönyvi szerző ellen, kiváltképp ennek

hitelezői ellen. A jóhiszemű zálogjogszerző bátran fordulhat a telekkönyvi tulajdonos ellen, mert zálogjog szerzésre elég alapot nyújt a telekkönyv, nem kell neki azokat az óvatossági rendszabályokat fogatosítani, mint a gondos ingatlanvevőnek, tehát nem kell pl. megállapítani, hogy ki van birtokban.

Más a helyzet rosszhiszemű zálogjogszerzővel szemben. Ha a primus megszerzi az ingatlant az eladótól, s nem jegyezteti be tulajdonjogát a telekkönyvbe, az eladó utóbb megterhelheti az ingatlant jelzálogjoggal, de a primus sikeresen védekezhetik ez ellen, ha bebizonyítja a jelzálogos hitelezők rosszhiszeműségét, illetve azt, hogy azok

tudtak az ő korábbi jogszerzéséről.

Minden adódható komplikáció megoldása a telekkönyvi bekebeleztetés sürgősségének és fontosságának alapelvéhez való ragaszkodás.

x x x x x x
x x x x x
x x x x
x x x
x x
x

F o r r é s m u n k á k :

- 1./ Dr.Zachár Gyula: A magyar magánjog eleptanai.
Bp.1928.IV.kiadás.
- 2./ Dr.Szladits Károly: A magyar magánjog vázlatá.
Bp.1933.IV.kiadás.
- 3./ Grill-féle Uj Döntvénytár.1938-1942.évfk.
- 4./ Dr.Kolozsváry Bálint: Magánjog.Bp.1930.III.kiadás.

x x x x

x x x

x x

x