

- 1, 180/33-34, 3612, - 1934. V. 27, vegyes,  
politikából történelmi
- 2, 246/33-34, - 3708, - 1934. VI. 22, - politikai  
történelmi, - szótárböveggel
- 3, 1/34-35, - 3750, - 1934. IX. 12, - történelmi  
szótárböveggel
- 4, 65/4-5, - 3814, - 1934. nov. 21, - en,  
történelmi, polgári  
törvénykezési jogiál történelmi
- 5, 108, - 4-5, - 3857, - 1934. dec. 19, - en, a  
polgári törvénykezési jogiál  
képzésére, -

(Lebr. Flajdu, 1912. július 4. en.

ref.)

Avatás: átirat  
lex: K.

ELMÉLETI ÉS ALKALMAZOTT TUDOMÁNYEGRYEGYEM  
100. ÉS ÁLLAMTUDOMÁNYI KARA.

ÉVK: 1934 OKT. 23.

169

szám.

Utóirat:

1934-1935

Utóirat:

389/1934 35

Bírálatra kiadatik:

Belkötés

L. Idovits Andor

és

L. Bacso Jeno

egyetemi ny. s. tanár koadjuktor

Székesen, 1934. nov. 2-án

Ugyaságom.

L. Kovács Andor

Előzetesen  
Székesen 1934. XI. 7.

L. Kovács

L. Kovács  
e. c. deházi



A TELEKKÖNYV ÉS A JEL-  
ZÁLOGJOG FEJLŐDÉSE ÉS  
A TELEKKÖNYV ALAPELVEI

Dolgozat a Telekkönyvjog köréből

Irtta:  
*Szónagyösy Loltán.*  
fogszigorló.

A 2691



Forrásmunkák:

MÉSZÁROS KÁROLY :A telekkönyvi törvény.1857.

SCHNIERER GYULA :A telekkönyvi eljárás rendszeres kézikönyve.

ELINSZKY IMRE :A magyar telekkönyvi rendtartás mai érvényben.

Dr. IMLING KONRÁD :Telekkönyvi rendeletek,az azokra vonatkozó későbbi törvényekkel és rendeletekkel,a m.kir.Curia a fennállott legfőbb ítélőszék és a budapesti kir.itélő tábla elvi jelentőségű határozataival.Budapest 1886.

Magyarországi Telekkönyvi rendtartás az 1850- 1872 ik évig megjelent az összes idevonatkozó törvények és rendeletekkel Pest 1872 Ráth Mór kiadása.

Dr. T A T I C S P Á T E R: A Telekkönyvi-  
jog kézikönyve /Bp.1913./

Dr. H E R C Z E G H M I H Á L Y : A Telek-  
könyvi rendtartás Magyarországon és Erdély-  
ben.

C S I E N A G G Y . : A nyilvankönyvek  
közhitelősége 1871.

A TELEKKÖNYVI INTÉZ-  
MÉNY FEJLŐDÉSÉNEK KEZDE-  
TEI.

A tulajdon kezdetben csak az ingó -  
ságokon volt. Azokból a diszjelekből állt,  
melyekkel a kezdetleges ember magát ékesítette.  
Azokon a dolgokon, melyeket közös munkával sze-  
reztek, közös volt a tulajdon is, közösen hasz-  
nálták a dolgokat. E dolgokra csak lassan ala-  
kult ki a magántulajdon. A tiszta magántulaj-  
don csak lassan lép fel. Különösen áll ez az  
ingatlan tulajdonra nézve. Így az i n d f a -  
lusi közösség jelentkezett a földbirtok tulaj-  
donosa gyanánt.

Görögországban és Rómában is elein -

te csak közös tulajdon volt. Később két részre osztották a földet, ager publicus az összeg tulajdona maradt, a másik rész mint külön földtulajdon kiosztatott a patriciusok közt.

A kereszténység e tekintetben visszaesést jelent. A hivek közösen éltek és minden dolgukat közösen használták.

Ezek a viszonyok a középkorban megváltozván, lassanként kifejlődött az o s z t o t t f ö l d t u l a j d o n rendszere, mely szerint a földtulajdon és a használati tulajdon más és más kezekbe került. A hűbéri-ség megszűnésével a földtulajdonnál kialakult a t i s z t a m a g á n t u l a j d o n rendszere.

Miután a földbirtok egyéni felosztása bekövetkezett, ennek következtében minden egyes birtokos birtokán abszolút jogát érvényesíteni s birtokát minden idegen behatástól megóvni és elkülöníteni kívánta.

Ez a megkülönböztetés kezdetben különféle jelek, árkok, karók útján történt. Ezek az intézkedések gyarlóságuknál fogva nem találtak kielégítőnek a más védelemről kellett gondoskodni.

Már Mózes kiátkozás büntetésével kívánta biztosítani a tulajdon szentségét. A régi germánok pedig egyenesen a fejét vették annak, aki a határjeleket megsértette vagy megsemmisítette. /Sachsenspiegel, Schwabenspiegel./

A telekkönyvi intézmény alapjait a n é m e t e k rakták le, miután a föld egyéni felosztása, és a birtok védelme és a felmerült változások nyilvántartása azt szükségessé tették. Itt fejlődött ki az A u f - l a s s u n g -nak nevezett eljárás, mely szerint az átadás szóval és jelképesen történt.

Később a népesség szaporodásával

s az írásművészet terjedésével ezeket a szabályokat írásba kellett foglalni, hogy bizonyítékul is szolgálhassanak. Kölnben már állítólag 1056-ban, Morvaországban pedig már a tizenharmadik században voltak ugynevezett földkönyvek./tabula terrae/

A római jog receptiója után, mely Németországban az 1495-iki R e i c h s k a m m e r g e r i c h t s o r d n u n g-ban indult meg s a 16-ik és a 17-ik században nyert befejezést, a római jog szabályai a régi hagyományokkal nem olvadtak egybe, hanem azok mellett mint kiegészítő / subsidarius/ jog jutott csak érvényre.

A római jog a telekkönyvet mint intézményt nem ismerte, legfeljebb adózási célból vezettek itt-ott jegyzékeket, a zálogjogot azonban annál inkább. /fiducia, pignus, hypotheca/ Hiányzott azonban a római jog zálogjogából elsősorban a nyilvánosság, azaz

annak a követelménynek a megvalósítása, hogy a zálogjog minden kívül álló érdekelt személy által felismerhető legyen, a specialitás, azaz hogy a zálogjog csak egyedileg megjelölt dolgokra legyen alapítható. Végül hiányzott a prioritás elvének a szigorú keresztúlvitele. Ezeket a nagy fogyatkozásokon csak a későbbi jogfejlődés tudott segíteni.

A telekkönyvi intézmény és a jelzálogjog szervezésénél a római jog receptioja után két különböző rendszer állott szembe egymással, az ősnémet rendszer, a nyilvánosság /publicitas/ és különlegesség /specialitas/ elvével, melyet a római jog hallgatóságos, általános és titkos jelzálogával érvényéből nagyrészt kiszorított. Mint közbülső alakulat a vegyes rendszer azonban a tudomány és a gyakorlat igényeit kielégíteni nem volt képes. Ezen rendszer hátrányaival **M i t t e r m a y e r** foglalkozott.

Ez a rendszer a francia polgári törvénykönyvben fejtetett ki, honnan francia rendszernek is nevezhető.

A FRANCIA ÉS A NÉMET TELEK-  
KÖNYVI ÉS JELZÁLOGJOGI  
RENDSZEREK.

Már XIV L A J O S tett kísérletet egy telekkönyvi rendszer keletkeztetésére 1657 március 6-án kiadott ediktumában, de ez az akkori viszonyok következtében nagyon rövid életű volt. XV. L a j o s 1771. évi június hóban kiadott ediktuma pedig főleg a tulajdon biztonságát célozta azáltal, hogy annak nyilvánossá való tételét mondta ki. Ezek a kísérletnek nevezhető intézkedések után a N a p o l e o n féle /nevezik C o d e

N a p o l e o n , C o d e C i v i l / polgári törvénykönyvben nyert a telekkönyv és a jelzálogjog lefektetést.

A C o d e N a p o l e o n által szabályozott bejegyzés azonban nem telekkönyvbe történt, hanem egyedül abban állt, hogy az illető ügyletet teljes egészében egy erre rendelt könyvbe bevezették.

Haga a bevezetés egyszerű kérelemre történt anélkül, hogy az érvényességet, illetve a szabályosságot megvizsgálták volna, így a bejegyzést megtagadni nem lehetett. A tudomás szerzés pedig egy betűrendes tárgymutató útján történt.

A francia jelzálogjog is járulékos volt, mert ugyanis egy érvényes követelést feltételezett.

Haga a jelzálogjog vagy á l t a - l l á n o s /hypothèque generale/, tehát az adósnak minden meglévő vagyonára, illetve megsze-

rezhetőre kiterjedt, vagy különlegesen /hypothèque speciale/ mely csak bizonyos vagyona volt szerezhető.

Bár maga a rendszer sok tekintetben mai szemmel nézve fejletlen volt, a római joghoz viszonyítva mégis nagy haladást mutat.

Ezen rendszer gyarlóságai azonban nemsokára kiütköztek s már 1841 óta foglalkoztak a kormányok a reform gondolatával.

Ez a reform aztán be is következett 1855-ben az 1855 évi március 15-én kiadott törvény következtében. Errő a törvényről mondja M i t t e r m a y e r , hogy a félszegség jelleget hordja magán. Rájta kívül mások is támadták Franciaországban, különösen P o n t a Revue critique legislation et de Jurisprudence -ben.

A francia rendszer szellemében készült a b a d e n i L a n d r e c h t

is és a h o l l a n d telekkönyvi és zá-  
logjogi rendtartás is. A francia rendszer  
gyerültségét bizonyítja az is, hogy azokban  
az államokban, ahol a francia rendszert ko-  
pirozták, nemsokára gyökeresen át is alkü-  
tották. Például Badenben 1868- ban újabb  
törvény szabályozza a telekkönyvek vezetését.

Németországban azonban a római jog  
befogadása nem jelentette a hagyományokkal  
való teljes szakítást, melyre példa az, hogy  
egyes államokban az a u f l a s s u n g  
intézménye a receptio után is érvényben ma-  
radt, természetesen a kor kívánta módosítá-  
sokkal.

A tulajdon szerzésére vonatkozó-  
an két irány volt Németországban meghono -  
sodva:

Csak telekkönyvi bejegyzés útján le -  
het szerezni tulajdonságot.

Jelzálogot csak az engedélyezhet, aki

a telekkönyvbe mint tulajdonos be van jegyezve, tulajdonos azonban lehetett valaki úgy is, ha csak traditioval szerzett.

A német államok telekkönyvei közül nevezetesebbek a bajor és a württembergi törvények, melyek szerint a tulajdonjog minden változása és korlátozása nyilván tartatott, noha nem bejegyzés útján szereztettek.

A jogosság és nyilvánosság követelményét a telekkönyvi bejegyzés hatályosságát következetesebben keresztül vitte a s z á s z telekkönyvi rendszer, mely az 1868 évi polgári törvénykönyvben lett lefektetve.

A római jog teoriájával teljesen szakit az 1848 október 18- ai m e c k l e nburgi jelzálogrendtartás. Ugyanis a mecklenburgi jelzálog törvények szerint ahhoz, hogy a jelzálogjog érvényes legyen, elég az

illető jogosított beleegyezése. Ezenkívül nevezetessége a mecklenburgi törvénynek a jelzálogjog önálló tárgya, miből kifolyólag nem szükséges egy érvényes követelés fennállása./tehát nem accessorius./

Legkiválóbb munka azonban kétségtelenül az új porosz törvény, /1872 május 5./ mely noha több változtatást tartalmaz, végeredményben a mecklenburgi rendtartás alapjait szélesíti ki és önti rendszeres alakba.

Közállapotok, birtok és  
hitelviszonyok Magyarországon az 1855-ös t. k. - v. rend-  
tartás behozatala előtt

Mielőtt a telekkönyvek intézmé-

nyét az 1855 évi december 15-én kelt telekkönyvi rendtartás meghonosította volna, Magyarországban a nemesi és jobbágy birtok úgy, mint most nyilvántartva nem volt. Mégis a nemesi javak átruházására voltak úgynevezett h i t e l e s h e l y e k /locacredibilis/, hol a fassio perennalisok alapján a birtokba vevés és beiktatás megtörtént.

Egy földesur birtokára kölcsönt csak úgy kaphatott, ha birtokát elzálogosította, vagyis ingatlanát másnak a birtokába átengedte.

Az elzálogosítás e módja nagyon kedvelt lehetett, úgyhogy minden tilalom ellenére kötöttek ilyeneket, noha ezt egy 1855 november 22 -én kiadott n y i l t p a r a n c s 19 §-a tiltotta az által, hogy az így kötött szerződéseket érvényteleneknek mondotta. Erről Schnierer Gyula A telekköny-

vi eljárás kézikönyve című munkájában /171ap/  
tesz említést.

Ezen és más hasonló jelenségeket megszüntetendő K o l o n i c s primás már 1689- ben a mások is többen sürgették a te -  
lekkönyvi intézmények behozatalát, mely azon -  
ban a nemesség alaptalan félelme és ellen -  
szene miatt egyre elodázódott.

Végre történt is törvényes intéz -  
kedés az 1723 évi 107 tc.által, mely szerint  
a megyékben és a szabad királyi városokban  
nyilvános betáblázási lajstromok, úgy mint  
azok Ő Felsége többi tartományaiban is létez -  
nek, szerkesztessenek és vezettessenek, melyek  
szerint jövőre a jogekőség megítélendő léssen.

Ez a pár szavas törvény azonban a  
fennálló viszonyokon segíteni nem tudott  
s nem is változtatott.

Sokkal előnyösebb volt a helyzet  
a szabad királyi városokban a hitelviszonyok

tekintetében. Ugyanis a szabad királyi városokban már régebb időktől fogva vezettek telekkönyveket, melyekben a birtokvátosztásokat nyilvántartották és bevezették a betáblázásokat.

Pozsonyban már 1459 óta volt telekkönyv, mely négy részből állt. A soproni telekkönyvet pedig 1480 -tól kezdve vezették. Schnierer Gyula A telekkönyvi eljárás kézikönyve című munkájának a 18-ik lapján pedig arról tesz említést, hogy Kassán már a XVI-ik században volt valamilyen telekkönyv, mely azonban később elveszett.

Jeizálog rendszerről hazánkban csak az 1840 évi XXI tc. óta beszélhetünk. Ezen törvény szerint a betáblázások történetek megyei ingatlan javakra a birtok megnevezése nélkül a különleges betáblázásokat lehetővé teendő, külön jegyzőkönyv vezetését tette kötelezővé. Viszont a szabad

királyi városokban, hol már rendszeres telekkönyveket régebben is vezettek, általános betáblázást nem engedtek.

A hitel és tulajdon biztosítására ezek a rendelkezések elegendők nem lévén az országgyűlés telekkönyvi törvénykönyv kidolgozására bizottságot küldött ki. Ez a bizottság A n e m e s i f e k v ő j a v a k t e l e k k ö n y v é r ő l é s b e t á b l á z á s á r ó l c i m m e l 1847-ben javaslatot terjesztett be, mely <sup>ek</sup> Shierer ismertetése szerint a következő pontokból állt:

1., Mindenki tartozik 5 év alatt fekvő birtokát bejegyeztetni, különben telekkönyvi jogokkal nem élhet.

2., Bejegyzendő a helység, a birtokos neve, a holdszám, a művelési mód, a birtok czim és az eladásnál a vételár.

3., Birtokosnak csak az tekinthető, kinek nevén áll a birtok és átírni csak akkor lehet a birtokot, ha az átruházó birtokosként be van

a telekkönyvbe jegyezve.

4., Csak meghatározott birtokra történhetik a betáblázás s egy követelés csak egy birtokra táblázható be. Új betáblázásoknál a kibocsájtó, két tanu aláírása, a jogcím, az összeg, az egyén neve, kinek részére a kötelezés történt, a kikötött jelzálogjog kijelölése és a betáblázási engedély igényeltetett.

1848-ban a nagy reformok idején újra foglalkoztak a telekkönyvi joggal és 1849 december 28-án meg is jelent egy igazságügyminiszteri rendelet, /Orsz.kor.-lap Magyarország számára 1850.2 sz./ melyet 1850 augusztus 14-én kelt rendelet követett, mely szerint az igényeiket betáblázott hitelezők, azok elvesztésének terhe mellett harminc nap alatt bejelenteni tartoztak.

Ezek azonban csak részmunkákjé-  
vén, a kormány rendszeres telekkönyvek beve-

zetését határozta el, mely az 1855 évi december 15-én kelt telekkönyvi rendtartással nyert megvalósulást, mely a telekkönyvi rendszer teljes megvalósulását jelentette.

A telekkönyvi jog fejlődése Ausztriában és Magyarországon.

Ausztriában a telekkönyvek nyomai már a tizenharmodik században felfedezhetők. Alsó-Ausztriában a tizennegyedik században Weisbothen Amtsbücher, Csehországban pedig Landtafelbücher elnevezéssel.

Bécsben már 1526-ban külön telekkönyvi hivattal találkozunk, mely I. Ferdinánd császár által Pécsnek adományozott 1526. évi március 12-én kelt szabadalom leveléből világosan kitűnik,

Az első törvényes intézkedést VI. Károly 1780 március 15-én kelt Landtafelpatent-jével tette, mely Steierország részére tartalmazott intézkedéseket; ezt több hasonló intézkedés követték, melyek azonban kizárólag csak nemesi birtokok nyulvántartására szolgáltak. A telekkönyvet minden birtokra csak az 1795 évi július 24-én kiadott patens terjesztette ki.

A telekkönyvek sokfélesége miatt már 1817. és 1818-ban voltak panaszok a közvélemény egy egységes rendtartást követelt, ez csak 1848-ban készült el és jelent meg, törvényerőre azonban nem emelkedhetett.

Csak 1851 március 16-án hirdettek ki egy egységes telekkönyvi rendtartást, mely Felső- és Alsó-Ausztria, Cseh- és Morvaország, Szilézia, Steierország, Karint

t h i a. és K r a j n a részére készült.

Ezek a rendeletek sem létesítettek egyenlő kezelést a egy egyenlő telekkönyvi rendtartás bevezetésének a hiánya még ezek után is érezhető volt; amit létrehozandó az igazságügyminiszterium 1858 -ban kidolgozott egy javaslatot, melyből azonban törvény nem lett. 1863 -ban is készült egy javaslat azonban ez is visszahatott átdolgozás végett. Az átdolgozás után aztán a birodalmi tanács elfogadta és 1871. évi július hó 25-én szentesítetett.

Ez a törvény a mi 1855 december 15-ös telekkönyvi rendeletünket vette alapul, azonban igencok előnyös változtatással. Ez a törvény noha a rendszert gyökeresen nem is reformálta meg, a gyakorlati élet számára praktikusabb volt mint a miénk.

Az 1871 -es telekkönyvi rendtartás kiegészítését képezi az 1874. évi április

24 -iki törvény és az 1875 március 28-iki törvény, mely a Familien Einstandrecht törléséről intézkedik.

Magyarországnak az akkori igazságügyminiszter 1855<sup>(dec)</sup>VI<sup>15</sup>-én kelt rendelete adott telekkönyvi rendtartást, mely az új telekjegyzőkönyvek közzétételét és az azoknak telekkönyvképpeni vezetését tárgyzó szabályokat tartalmazza. /Birodalmi törvénylap 1855. XLVIII. darab, 222. sz., kiadott 1855 december 24 -én./ Ez a telekkönyvi rendelet 175 §-ból s több utána csatolt min-tábi áll.

Ebben az időben több rendelet is adatott ki, melyek összegyűjtve megtalálhatók Ráth Mor kiadásában /1872 Pest/

Erdély részére a telekkönyvi rendtartás meghonosítása céljából 1868. november 8 -án rendelet adatott ki. Miután az előmunkálatokat ezen rendelet alapján megtették,

1870 február 5 - én kiadott Erdély részére egy telekkönyvi rendtartás. Ez a rendelet 176 § -ból áll.

A rendelet tartalma nagyrészt azonos a Magyarország részére adott rendelettel /pld. 165 -166-ig./ több vonatkozásban azonban különböző /pld. telekkönyvi kivonatok tekintetében 172 §./

Az 1855 december 15 -én kelt Telekkönyvi rendelet területi hatálya nem terjed még ki Erdélyen kívül a volt határőrvidékre sem. Ezeken a részeken azelőtt a házközösségi intézmény divott. A L a n d t a f e l p a t e n t értelmében 1794 április 22 -től kezdve vezettek nyilvankönyveket a katonai hatóságok, a házközösséget pedig az 1855. évi 24 tc. szüntette meg.

Az 1886 évi 24 tc 27 § -a felhatalmazta az igazságügyminisztert, hogy a volt határőrvidéken a telekkönyvi betéti in-

tézményt /nem a magyarországi telekkönyvi rendelet szerinti telekjegyzőkönyveket/ rendeletileg terjedje be.

A volt határőrvidéknek kilenc telekkönyvi hatósága volt.

Fiume városára és kerületére /Drenova, Cosala és Plasa/ nézve az 1891 évi. XVI tc. 25-§-a értelmében nyert főhatalmazás alapján az igazságügyminiszter 1900 november 25-én kiadott rendelettel a telekkönyvi ügyek és a telekkönyvek vezetésére nézve a telekkönyvi betétszerkesztést léptette életbe azzal, hogy a telekkönyvi ügyek és a telekkönyvek vezetésére nézve az 1855 évi rendelet II. része érvényes.

Az alkotmányosság helyreállítása után több törvénycikk szentesítetett így az 1868 évi I tc. a magyar korona országáiban levő vasutak és csatornák kü-

lön öszpontosított telekkönyvezéséről. 1880 évi XLVI tc. a telekkönyvi rendeletek pótlásáról és módosításáról. 1881 évi LXI tc. az 1868 évi I tc. módosításáról és kiegészítéséről. 1886 évi XXIX /a telekkönyvi betétek szerkesztéséről, 60 §./ aztán az 1889 évi XXXVIII tc az 1886 évi XXIX tc. módosítása és pótlása tárgyában. 1891 évi XVI tc az 1886 évi XXIX és 1889 évi XXXVIII tv-cikk módosításáról /24 §/ 1892 évi XXIX tc. a tényleges birtokos tulajdonjogának a jegyzőkönyvbe bejegyzéséről és a telekjegyzőkönyvbe bejegyzések helyesbitéséről /16 §/ stb...

Legjelentősebb az 1912 évi VII tcikk az egyes igazságügyi, szervezeti és eljárási szabályok módosításáról /Kihirdette: 1912 február 27-én. A 7-ik fejezet a telekkönyvi jogi és kapcsolatos rendelkezésekről szól, és a 8-ik fejezet, mely a zárrendelkezéseket tartalmazza. Ezen törvényt a magyar

királyi igazságügyminiszter 13.000/ 1912 I.M.  
rendelete léptette életbe.

A telekkönyvi rendtartás  
alapelei.

Általánosan elismert igazság, hogy  
a birtokviszonyok megszilárdulásának, a va-  
gyon biztonságának, a bel- és külkereskedé-  
lemnek, a kölcsönös magán és közhitelnek sőt  
a közteher viselési arány helyes megállapí-  
tásának a fő feltételét képezik a telekköny-  
vek.

A telekkönyvek célja az ezekben  
foglalt és jogilag képviselt ingatlanoknak  
biztos alapra fektetése s a birtok bizonyta-  
lanságából származó perek kikerülése.

A telekkönyvek még a törvényke -  
zés szempontjából is jelentékeny haszonnal  
járnak, mert a bizonyítási eljárást sokszo -  
rosan megkönnyítik és ez által közvetve a  
peres viszályok kevesbedését, illetőleg a  
pereskedési folyamat alaposságát, egyszerű -  
ségét s gyorsaságát mozdítják elő.

A telekkönyv nem csupán bizonyi -  
tékát képezi a fentálló jogállapotnak, hanem  
azon területet is egyszersmint, melyen az  
ingatlanokat tárgyazó változások létesülnek  
mert ha a telekkönyvek csupán jogi tények  
bizonyítékául szolgáló okmányok lennének,  
meguknak a tényeknek a telekkönyvön kívül kelte  
ne jelentkezni, ami természetesen nem áll.

A telekkönyv nem csupán bizonyi -  
téma, hanem tere is egyszersmind a jogszer -  
zésnek. Oly kétségtelen és hiteles bizonyi -  
ték~~sz~~ mint a telekkönyv sem más magán - vagy  
közokirat, sem a tanuzás, sem az eskü nem

képes nyújtani.

Már R o s c h e r híres nemzetgazdász szerint csak oly országban lehet a földbirtoki közvagyonosságot éltető elemnek tekinteni, hol a hiteltörvények három sarkpontja : a birtokjog átruházási nyilvánosság / p u b l i c i t a s / az ebből folyó jogcim és követelési elsőbbség / p r i o r i t a s / és a törvényszerűleg egy tárgyra nehezülő zálogjog / s p e c i a l i t a s / fennáll. Ezeknek az elveknek az elfogadása azonban csak lassan nyomult előre a tudományban.

Noha már A t h e n b e n az elzálogosított telkek nyilvános fölírások által jegyeztettek fel / P l u t a r c h o s , S o l o n 15 f. / miszerint a jelzálog nyilvánossá lett, ezt az intézményt a r ó m a i j o g nem ismerte, a zálogjogot annál inkább / f i d u c i a , p i g n u s , h y p p o t h e c a /

s a rómaiak által lefektetett alapelveket tartották szem előtt a modern zálogjogi rendszerek is.

A római zálogjogi rendszer azonban mai szemmel véve mégis fogyatékos volt, mert hiányzott elsősorban a nyilvánosság /publicitas/ ugyanis az, hogy a zálogjog minden kívül álló érdekelt személy által felismerhető legyen. A h y p o t h e c a-nál ugyanis a zálogi lekötöttség egyáltalán nem volt észrevehető s így a jöhiszemű harmadik, aki a dologra ügyletet kötött soha sem volt biztosítva a felől, hogy nem tapad e a dologhoz egy általa nem ismert korábbi zálogjog, minek következtében tőle a dolgot elperelhették. Ezen a hiányon segített a modern jog a n y i l v á n o s s á g elvének az elfogadásával. Elrendelte ugyanis szabályos telekkönyvek vezetését, melyben az ingatlanra vonatkozó minden jog be legyen jegyezve,

illetve ezek csak a bejegyzés által szerezhethők, csak azután válnak létezővé s csak akkor szűnnek meg, ha azok jogerősen töröltettek.

A V e l e n c e i k ö z t á r -  
saságban s több más országban már régen létezték könyvek, melyekbe az adóságok rangsora bejegyeztetett, de a s p e c i a l i -  
t a s k e l l é k e i n e k m e g f e l e l ő i n t é z k e d é s  
létrejöttének az általános jelzálogokat engedő r o m a i é s m a g y a r j o g i s  
de leginkább az a körülmény állott szemben, hogy a földbirtok valamint a törvényhozás a nemesség és a főnemesség kezében lévén s a hitelek meghosszabbítására a terhek titkolásában talált eszközt s az általánosan követelt n y i l v á n o s s á g o t m e g -  
akadályozni igyekezett, melynek keresztülvitele csak a 48 -as idők után sikerült.

A mai telekkönyvijog szerinti

mindenkinek szabadságában áll, a telekkönyvi betéteket, az iktatókönyveket és az okiratgyűjtemény az arra rendelt hivatalos órákban, melyek a telekkönyvirodában kifüggesztvény által megjelölendők, megtekinteni.

Ezen megtekintésnek csak hivatalos személy jelenlétében szabad megtörténnie ki a feleknek egyszersmind a kívánt felvilágosításokat megadni s a felett őrködni köteles, hogy a feltárt iratok és könyvek semmikép össze ne gyűressenek, meg ne rongáltassanak vagy el ne tisztátalanitassanak.

Továbbá egy félnek sem engedendő meg, hogy azokról másolatokat készítsen, vagy, hogy rövid jegyzetek felírásánál tintát használjon.

Hinthogy másolatot senki sem csinálhat, mindenkinek szabadságában áll telekkönyvi kivonatok s egyszerű vagy láttá-

mozott okirat másolatok kiadását kívánja.

Vérelemre adhatók telekkönyvi kivonatok, okirat másolatok.

A telekkönyvről hatóságok és felek kívánataira következő hivatalos másolatok adhatók:

1, teljes másolat, mely az egész telekjegyzőkönyvet, 2. kivonatos másolat, mely a fennálló tételeket szószerint, a megszűnt tételeket csak jelezve, 3. részleges másolat, mely a telekjegyzőkönyvnek csak egyes lapjait tünteti fel.

A telekkönyvi kivonatnak a betét nyilvankönyvi állását azon nap bezáráig kell tartalmaznia, amelyen kiadatik, egyszersmind minden addig beérkezett, ugyanazon betétet tárgyzó s még el nem intézett kérvények a telekkönyvi kivonat végén az iktató számok sora szerint, amint azok a betétben rajzonnal feljegyezvén az iktató könyvből

látható tartalom rövid előadásával, azon hozzáadással jelölendők meg, hogy azok még elintézve nincsenek.

A telekkönyvi kivonat a hivatal pecsétjével és a telekkönyvvezető aláírásával látandók el, ki annak helyes és teljes voltaért kezeskedni tartozik.

Telekkönyvi rendtartásunk tehát a telekkönyveket sőt az okiratgyűjteményt is teljes nyilvánosságban tartja, azt mindenkinek meg szabad tekinteni, sőt azok másolatát is igényelni, anélkül, hogy személye vagy célja iránt magát igazolni tartoznék.

Több államban a nyilvánosság jobban van korlátozva, mint hazánkban. Például P o r o s z o r s z á g b a n , S z á s z o r s z á g b a n valamint M e c k l e n b u r g b a n csak a jogosított, vagy olyan fél, aki igazolja annak valószínűségét, hogy a megtekintés érdekében van, H a s s i a b a n pe-

dig csak a bekebelezett felek és azok, kiknek ezek megengedik, tekinthetik meg a telek, illetőleg jelzálogkönyveket.

A n y i l v á n o s s á g alapelve legjobban meg van sértve a három éves elbirtoklás által: először mert az ingatlan birtokosának hábár a telekkönyvbe be is van kebelezve, azt valósággal el is kell birtokolnia; különben joga megtámadható és másodszor, mert a bekebelezés eredeti érvénytelensége esetében hat hónapig nem nyújt a bekebelezett jog a további jogszerzőnek biztos alapot.

Íttöri még jogunkban a p u b l i c i t a s elvét az a tétel is, hogy a telekkönyvi törvény csak a jóhiszemű szerzést védi s ezt a szabályt a C u r i a 1913 évi harmadik számú polgári jogegységi döntvénye kiterjesztette most már az á r v e r é s i v é t e l esetére is. Aki tehát tudja azt,

hogy a telekkönyvben tulajdonosként kitüntetett egyén nem tulajdonos és mégis szerez tőle valamilyen telekkönyvi jogot, a be nem jegyzett, de igazi tulajdombossal szemben mint rosszhiszemű telekkönyvi szerző engedni lesz kénytelen.

A rosszhiszeműség rokonok közt, vagy csekély lakosú községben, hol ingatlanokra nézve előforduló változásokról a község minden felnőtt tagja csakhamar tudomást szerez, vélelmezhető.

A nyilvántartás elvének elfogadása mindenkire nézve nagyon fontos, mert különösen a hitelélet szempontjából óriási előnye kézzelfogható. A hitelező személyesen győződhet meg a telekkönyv mikénti állása felől s ha esetleg úgy látja, hogy kölcsöne biztosítva nincs, egyszerűen nem hitelez.

A telekkönyvek közhitelű helyek. Közhitelű helyek egyrészt (mert)

mert a telekkönyvi hatóságot a bíróságok gyakorolják; mégpedig az 1871 évi XXXI tc. 24 § -a értelmében a királyi törvényszékek /kivéve a budapesti váltó és kereskedelmi törvényszéket/ ; a telekkönyvek vezetését és kezelését pedig az azok mellett szervezett telekkönyvi hivatal végzi.

Ugyancsak az 1871 évi XXXI tc. 24 § -ánál fogva a járásbíróknál a telekkönyvi ügyeket a járásbíró vezetésével két albíróól alkotott tanácsülésben intézték el, viszont az 1874 évi XV tc. I -§-a szerint a telekkönyvi ügyekben is, mint egyes bíróságok járnak el.

Ezek következtében a telekkönyvek p u b l i c a f i d e s jellegűek, ami azt jelenti, hogy ingatlanokra nézve csak azok a jogok léteznek, amik be vannak jegyezve.

Melyek aztán a telekkönyvbe be vannak jegyezve, tényleg valóban léteznek is kivéve azokat a bejegyzéseket, melyek eredetileg érvénytelenek /pld.ha kiskorú adta a bekebelezési engedélyt./

A k ü l ö n l e g e s s é g e l-  
vénék az az értelme, hogy minden ingatlanról telekkönyv készül, melynek három lapja van:

az A, lap a birtok állási lap

a B, a tulajdonosi lap

s a C, a teher lap, melyen az idegen do-  
logbeli jogok /szolgálat, zálog/ van nyilván-  
tartva.

s az ingatlanok a telekkönyvben telek-  
könyvi egyedé, úgynevezett t e l e k k ö n y  
v i j ó s z á g t e s t e k k é vannak  
alakítva.

Egy telekkönyvben több jószágtest  
is lehet felvéve, mikor is azok római szám-  
jeggyel vannak egymástól elkülönítve.

Jogot a s p e c i a l i t a s  
elvéből folyólag mindig csak egy teljes  
jóságtestre lehet szerezni, de annak csak  
valamely részére nem.

Ha a tulajdonos az ő jóságtes-  
tének pusztán csak egyik parcelláját akar-  
ja átruházni vagy megterhelni: előbb azt a  
jóságtesttől le kell jegyeztetni és más  
telekkönyvbe átvide új jóságtesnek formál-  
ni.

Ha a telekkönyv A, lapján egy  
kereszt található, ez azt jelenti, hogy az  
azt felsoroló birtoktestek, parcellák mint  
önálló, külön jóságtestek kezelendők.

Hogy a bekebelezés különlegesen  
ki legyen jelentve, másszóval, hogy a zá-  
logjog számszerűleg pontosan meghatározott  
követelés erejéig legyen bekebelezendő bi-  
zonyos meghatározott ingatlanra szintén a  
a k ü l ö n l e g e s s é g elve, melyet a

telekkönyvi rendszerünk teljesen, következé-  
tesen keresztülvizs.

A végrehajtási költségek közül az árverés hirdetésének és fogsztatásá-  
nak költségei, a gondnok és zárgondnok díjai  
s költségei a vételár felosztásánál mint elő-  
nyök jelentkeznek /1881 évi LX tc. 189 §./  
A k ü l ö n l e g e s s é g i e l v m e g -  
értését nem jelenti: mert ezek a jelzáló-  
gos hitelezők kielégítése alapját képező  
vételár előállítására szolgálnak és a zálog-  
tárgy értékesítésére fordított költségeknek  
tekinthetők.

A s p e c i a l i t a s elve  
s követelések rangsorozatának pontos megha-  
tározással által is elismerést nyer.

A rangsorozat elfogadása az  
ugynevezett h a l l g a t ó l a g o s ill  
k i z á r ó l a g o s és t ö r v é n y e s  
jelzálogot nem türi meg.

Az elsőbbség / p r i o -  
r i t a s / azt jelenti, hogy a telekkönyv-  
ben bejegyzett jogok egymáshoz bizonyos rang-  
sorban állanak. Minthogy a telekkönyvi bejegy-  
zések hatályossága azon időponttól fogva  
kezdődik - melyben az azok teljesítéseérti  
szabályszerűleg fölvezetett kérvény a telek-  
könyvi hatóság iktatóhivatalába beérkezett,  
ennélfogva a bejegyzvények közötti nyilván-  
könyvi r a n g s o r o z a t és e részbeni  
telekkönyvi kérvények iktatókönyvi számának  
sorrendje szerint határoztatik meg.

Ha a kérvények az iktatóhivatal-  
ba egyidejűleg érkeztek be, az azok folytán  
történt bejegyzvények, amennyiben azok  
ugyanazon telekkönyvi jószágtestre vagy  
ugyanazon nyilvánkönyvi tételre vonatkoznak,  
egymás között egyenlő rangsorozatban álla-  
nak. /Tlkv-i rendtartás 61 § /

Ilyen esetben az egyik hitelező

csak annyiban engedhet a másiknak elsőbbséget, amennyiben azáltal egy harmadik személynek jogai sérelmet nem szenvednek. Többször az elsőbbséget csak per döntheti el.

Végül Z i n s z k y a j o - o  
g o s s á g alapelveiről beszél, mely szerint  
te abban áll, hogy az erre megbízott hiva-  
talos közegek a törvény értelmében kiállí-  
tott s a szükséges kellékekkel bíró okiratok  
alapján teljesítik a bejegyzést, amennyiben  
a telekkönyvi hatóság az okirat jogalapját  
is megvizsgálja, ha azt olyannak találja,  
mely a törvény szerint nyilván érvénytelen,  
a bekebelezési kérvényt visszautasítani tar-  
tozik.

----  
--

DEBRECENI EGYETEM KÖNYVTÁR  
45864/1985 gyarapodási naplószám