

- viii. 4316 - 152/1935-36 - 1936. ii. 6. - léleles - nyolcötts;
ix. 4542 - 378/ " " - " vi. 23. - történeli - nyolcötts;
x. 5218 - 184/1937-38 - 1938. ii. 15. - vegyes - közig. j. pöt.
5284 - 250/ " " - " iii. 31. - közig. j. pöt - nyolcs;

Fizetésadványon, abauj-Toma, 1913. v. 1. - ref.

avatalasi áhial: 969/1937-38. jny.

Rep: 1938. v. 1.

A DEBRECENI M. KIR. TISZA ISTVAN TUDOMANYEGYETEM
JOG- ÉS ÁLLAMTUDOMÁNYI KARA.

666 1937 /1938- szám.

Érk: 19__ évi 1938 FEB hó 9. n.

Előirat: _____

drb. melléklet. Utóirat: _____

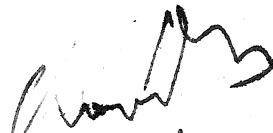
Bizálatra kiadatik:

Dr. Bacsó Gusó

„ Zachár Gyula

professzor matematik.

Debrecen 1938. február 9-én.


r. i. dékán.

B. 7
Z. Gy

A z i n g a t l a n v é g r e -

h a j t á s .

*fő előzetes
kéziratban
S. 1938. II/12. számú*

Doktori értekezés a polgári
törvénykezési jogból.

I r t a : *Keresztély István*

*Alföldi. Fő!
S. 1938. II/12*

Jankó

F o r r á s o k :

- 1./ Bacsó Jenő: A végrehajtási eljárásjog tankönyve.
1917.
- 2./ Imling Konrád: A végrehajtási törvény magyarázata. 1907.
- 3./ Medzihradszky Jenő: A módosított telekkönyvi rendtartás és az ingatlanvégrehajtás.
1930.
- 4./ Medzihradszky Jenő: Jogesetek a perenkivüli eljárások köréből.
- 5./ Sárffy Andor: A végrehajtási eljárás jogszabályainak magyarázata. 1938.
- 6./ Vincenti Gusztáv: Végrehajtási eljárás. 1930.
- 7./ Vincenti Gusztáv és Borsodi Miklós: Végrehajtási eljárás. 1935.

B e v e z e t é s .

Az 1881:60.t.c.életbelépése óta végrehajtási eljárási jogunk lényeges változáson ment keresztül.Különösen áll pedig ez a megállapítás az ingatlanvégrehajtásra.Változott nemcsak az eljárás alakisága,ami tulajdonképen az egyszerűsítés felé haladó racionális jogfelfogás következménye, hanem maga az anyagi végrehajtási jog is.Lényeges változást hozott így elsősorban az új jelzálogtvörvény /:1927:35.t.c.:/, melynek szabályait a 24.000/1929.sz.I.M.rendelet igyekezett a végrehajtási jogunkkal összhangba hozni.Igy ez csaknem teljesen ugyanannak szabályozta a sorsát,vagyis végrehajtásszerű kielégítésre menő jogok érvényesítésére vonatkozó szabályokat.

De másrészt lényeges fejlődést látunk

a végrehajtást szenvedő jogának fokozottabb biztosítása irányában, mely tekintetben még a végrehajtási törvényünk meglehetősen fogyatékos volt. Ugyanis abból az elvi álláspontból indult ki, hogy a végrehajtás célja ²jognak megfelelő állapot megvalósítása, amit a végrehajtást szenvedő jogsértő magatartása tett szükségessé. Jogvédelemre tehát egyedül és kizárólag a végrehajtatónak van szüksége. A végrehajtást szenvedő, mint jogsértő fél nem is méltó erre. Az élet azonban erre csakhamar rácsáfolt. A végrehajtást szenvedő bizonyul legtöbbször a gyengébb félnek, érdekei a végrehajtás során súlyosan veszélyeztetve vannak, melyeket még akkor is meg kell védeni, ha az állam a jognak megfelelő állapotot az ő akarata ellenére vele szemben kényszer útján valósítja meg. E tekintetben azután az állam, legalább is az u.n. "védett gazdaságokkal" szemben egész a végső határig elment.

De mindezt a körülmények igazolták.

Nem is lehet tehát a priori a végrehajtási eljárási jognak bármilyen szabályozása felett ítéletet mondani. Ez egyike azon jogágaknak, melyek az élettel és gyakorlattal legjobban össze vannak forrva. Nem zseniális emberek által kitalált magasztos jogeszmék, hanem a gyakorlat lehet itt az irányító, mely a jövő jogfejlődését determinálja.

Épen mint ilyen, lényeges változásnak van kitéve az ingatlanvégrehajtásra vonatkozó eljárási jog, választottuk azt értekezésünk tárgyául, hogy a ma már sokfelé elszórt jogszabályokat egy egységes egészben világíthassuk meg.

A végrehajtási kérelem és a

végrehajtás elrendelése.

Készpénzbeli követelés behajtása végett ingatlanra vezetett végrehajtás esetén a végrehajtási kérvényben az ingatlan a telekkönyvi szám pontos megjelölésével kitüntetendő, amennyiben pedig egy telekkönyvben foglalt több jószágtest közül csak egy vagy több, de nem az összes ellen hozatik a végrehajtás, úgy a helyrajzi számok felsorolásával a telekkönyvi jószágtest is megjelölendő. Egyszersmind az illetékes telekkönyvi hatóság is megnevezendő. /:Vht.135.§.:/

Az ingatlan helyrajzi számának felüntetése tehát nem mindig szükséges, ami jelentős gyakorlati előnyökkel is járhat. Ugyanis a hely-

L. ...

Bármilyen telekkönyvi akadály merül fel a megkeresés feljegyzés mellett elutasítandó /:Trts.133.§.:/, de sem hiánypótlás végett, való visszaadásnak, sem előjegyzésnek helye nincs. /:C.1144/a 33.:/ Medzihradszky ezt helyteleníti, bár alaptalanul /:Jogesetek a perenkivüli eljárás köréből III.179.lap.:/.

A végrehajtás foganatosítása különféleképpen történik, aszerint, hogy a végrehajtás alapjául szolgáló követelés előzőleg volt-e már jelzálogilag biztosítva, vagy sem.

1./ Így a végrehajtás foganatosítása a végrehajtási jelzálogjog bekebelezése által történik, ha a végrehajtás útján érvényesített követelés biztosítására a jelzálogjog a kérdéses ingatlanra még bejegyezve nincs, illetve, ha ez a körülmény a végrehajtási kérvényben elő nem adatott.

2./ Ha a zálogjog a kérdéses ingatlanra már előjegyeztetett, úgy a végrehajtás foganatosítása az előjegyzett jelzálogjog igazolása s a végrehajtási jognak erre való feljegyzése által történik.

Nem tehetjük tehát magunkévá professzorunknak azt az álláspontját, mely ugyan megfelel a törvény szó szerinti szövegének és amely szerint ilyenkor egyszerűen az előjegyzett jelzálogjog igazolásával történne a végrehajtás foganatosítása. /:Dr. Bacsó Jenő: A végrehajtási eljárási jog tankönyve. 1917, 131. lap.:/, mert az igazolás az egyszerű jelzálogot végrehajtásivá még nem változtathatja. A telekkönyvi hatóságnak tehát az előjegyzett jelzálogot mint igazoltat be kell kebelezni s azután erre a végrehajtási jogot fel kell jegyezni.

3./ Végül a végrehajtási jog fel-

rajzi számok szerinti megjelölés esetén nincs a telekkönyvi jószágtestben szereplő összes helyrajzi szám felsorolva - mert pl. az összesítés folytán bővül a telekkönyvi jószágtest /:1930: 34.t.c.82.§.:/ ugy kérelmünket a telekkönyvi hatóság el fogja utasítani, mert a telekkönyvi jószágtestnek csupán egy része ellen nem rendelhető el bejegyzés. Nem tehetjük tehát ^{magunkévá} Medzihradszky-nak ezt az álláspontját, mely szerint mindig helyes, sőt kívánatos a helyrajzi számok feltüntetése.

Ha olyan jelzálogjog, vagy telekadóság érvényesítése végett kérnek végrehajtást, melyről jelzáloglevél, vagy telekadóslevél van kiállítva, ugy a végrehajtási kérvényben ezt is mellékelni kell. /:24.000/1929.I.M.3.§.:/ Indokolja ezt a jelzáloglevelek forgalomképessége, mely szerint a jelzálogadáslevél átruházása dologi hatállyal bír, tehát a kettős fizetés veszélyének teheti ki

az adóst.

A törvény fenti rendelkezései ugyan nem tesznek különbséget ingatlan és ingatlan között, azonban átovábbiakból nyilván kitűnik, hogy csak az u.n. telekkönyvezett ingatlanok ellen rendelhető el a Vht. 135. s következő §§. szerint a végrehajtás.

A Te. 63. §-a a végrehajtás-kérésnek, illetve elrendelésének új módját honosította meg kiadmányok által. Ennek birtokában a végrehajtató közvetlenül fordulhat az illetékes telekkönyvi hatósághoz, amely épenugy intézkedik, mintha végzésileg rendeltetett volna el a végrehajtás.

A telekkönyvi hatóság mindkét esetben csak azt vizsgálhatja, hogy a végrehajtás fogantositásának nincs-e valamilyen telekkönyvi akadálya, de azt, hogy a végrehajtás elrendelése szabálytalanul történt, felül nem bírálhatja.^x

jegyzése által akkor, ha a zálogjog a követelés biztosítására a kérdéses ingatlanra már be van kebelezve.

Bár a fentiek során említettük, hogy a végrehajtás foganatosítása iránti kérelemnek, illetve megkeresésnek vagy teljesen helyt kell adni, vagy teljesen elutasítani, mindazonáltal megengedi a törvény itt is az u.n.feltételes bejegyzést /:Vht.137.§.:/. Amikor ugyanis a végrehajtást szenvedő tulajdonjog még csak előjegyezve van, vagy ennek igazolásától függő joghatállyal kebeleztetik be a végrehajtási jelzálogjog; viszont ha az ingatlanra másnak a tulajdonjoga van előjegyezve, úgy ennek nem igazolásától függő joghatállyal kell bekebelezni a végrehajtási jelzálogjogot.

Mint hogy minden végrehajtási jelzálogjog egy jelzálogjogot és egy végrehajtási

jogot egyesít magában, a végrehajtási jelzálogjog hatása is két elemből áll, ugymint a jelzálogjoghoz fűződő joghatásokból és a végrehajtási joghoz fűződő joghatásokból.^x Ez a két elem egymástól nem is elválaszthatatlan. Így a Kuria újabb gyakorlata szerint a végrehajtási jelzálogjoggal biztosított követelés engedményezhető és a közönséges jelzálogjog átruházása bejegyezhető a végrehajtási jog átruházása nélkül is.^{xx} Sárffy ezen az állásponton is tulmegy, mikor azt mondja, hogy a végrehajtási jelzálogjogból pusztán a végrehajtási jog is törölhető, amikor is egy egyszerű jelzálogjog fog visszamaradni.^{xxx} Ez ellen az a legfőbb ellenvetésünk, hogy ez már kimeríti a jelzálogjog átváltoztatásának a fogalmát, melyre nézve a jelzálogtörvény kü-

xxx

Sárffy: id. mű 364. lap.

xx

1524/1931.

x

Sárffy: A végrehajtási eljárás jogszabályinak
gyarazata. Budapest. 1938. 363. lap.

lön rendelkezéseket tartalmaz. Bár ettől eltekintve ez a felfogás logikusan folyik a végrehajtási jelzalogjog jogi természetéből.

A végrehajtási jelzalogjog bekebelezésének, illetve a végrehajtási jog feljegyzésének azon joghatálya van, hogy későbbi tulajdoni változás a végrehajtás további folyamát meg nem akaszthatja.
/:Vht.142.§.:/

Ugy a végrehajtást elrendelő, mint annak telekkönyvi foganatosítását elrendelő végzést kézbesíteni kell a végrehajtatónak és a végrehajtást szenvedőnek. Amennyiben pedig a telekkönyvi hatóság végzését a végrehajtást szenvedővel közölni nem lehet, annak ismeretlen tartózkodása miatt, ugy számára ügygondnok rendelendő. /:Vht.139.§.:/ .

A végrehajtást elrendelő és foganatosító végzés ellen 8 napon belül felfolyamodással élhetnek az érdekeltek. A Te.79.§-a szerint ez a felfolyamodás csak kivételesen - az 1912:54.t.c.

verés elrendelésére nem .A cél, mint azt Medzih-radszky igen helyesen kifejti^x - abban rejlik, hogy a végrehajtási eljárás lefolytatása minél gyorsabban eszközölhető legyen, s a végrehajtást szenvedőre az árverés kitűzése magában véve sérelemmel ugysem járhat.

Az árverési kérvényben az elárverezni kért ingatlanok pontosan megjelölendők a követelés járulékaival együtt felszámítandó, továbbá a kikiáltási ár megállapításához szükséges adatok és az árverési feltételek tervezete becsatolandó.

Az 1925:8.t.c.24.§-a a kikiáltási ár megállapítása végett adó- és becsbizonyítványt kell becsatolni, melynek kiállítási módozatáról a 42.600/1914.I.M.sz.rendelet intézkedik. Hangsúlyozni kell azonban, hogy a telekkönyvi hatóság részére nem a bizonyítványban megállapított ér-

ték az irányadó, hanem az értékelés alapjául szolgáló adatok, melyekből a bíróságnak magának kell megállapítani az ingatlan forgalmi értékét, mely kikiáltási árul fog szolgálni. Kivételt képez ez alól az az eset, mikor az értékelés alapjául szolgáló konkrét adatok /:kataszteri tiszta jövedelem, vagy házbérjövedelem:/ hiányoznak /:pl. az adómentes ház esetében:/, mert ilyenkor a községi előljáróság becslés útján állapítja meg a forgalmi értéket s ez a megállapítás a bíróságra nézve mindaddig kötelező, míg valamelyik fél szakértői becslést nem kíván, amely a Vht. 22.§-a szerint folytatandó le.

A telekkönyvi hatóság, ha az árverést elrendelendőnek találja, az árverési hirdetményt kibocsátja, ellenkező esetben pedig a kérelmet elutasítja. /:Vht. 146.§.:/

Az árverési hirdetmény tehát az ár-

verést elrendelő végzést is pótolja. Az árverésnek csak részben való elrendelése esetén az elutasító rész is az árverési hirdetménybe kerül az indoklással együtt.

Az árverési feltételeknek a következőket kell tartalmaznia:

a./ az elárverezendő ingatlannak a telekkönyvi hatóság, község és telekkönyvi betéti szám szerinti pontos megjelölését;

b./ a végrehajtatónak és a végrehajtást szenvedőnek megnevezését s azon tőkekövetelésnek összegszerinti megjelölését, melynek behajtására a kielégítési végrehajtás irányozva van;

c./ a megállapított kikiáltási árat;

d./ az árverés helyét és idejét, utóbbi a naptár szerint nap és óra megjelölésével;

e./ a venni szándékozók által betendő bánatpénz összegét;

f./ a fizetési határidőket;

g./ annak a megemlítését, hogy az árverési hirdetmény kibocsátásával egyidejűleg megállapított árverési feltételek a hivatalos órák alatt a telekkönyvi hatóságnál és az illető község előljárási hatóságánál tekinthetők meg.

Ha az ingatlan kikiáltási ára a 10.000 P-t meghaladja, vagy egyébként is, ha az ingatlan a telekkönyvi hatóság székhelyén, vagy annak közelében fekszik, az árverés a telekkönyvi hatóság helyiségébe, más helyen fekvő ingatlanok árverése pedig az illető község házához tűzendő ki.
/:Vht.147.§.:/

Az árverési hirdetmény kibocsátásával egyidejűleg az árverés elrendelése a telekkönyvben feljegyzendő, amely azonban nem tekinthető joghatályos feljegyzésnek.

A bánatpénz összegét a bíróság a

Vhn.21.§-a értelmében akként köteles megállapítani, hogy az 5%-nál kisebb és 20%-nál nagyobb nem lehet.

A bánatpénz készpénzben, vagy óvadék-
képes értékpapirban teendő le. Ez a bánatpénz azon-
ban jogi természetét tekintve, nem magánjogi ér-
telemben vett bánatpénz, mert a legtöbbet ígérő
árverelő bánatpénzének feláldozásával sem léphet
vissza.^x

Az árverési feltételnek tartalmaznia
kell azt is, hogy kik vannak felmentve a bánat-
pénz letetésének kötelezettsége alól. Így nem köte-
les bánatpénzt letenni a kincstár, az 1889:10.§-a
alapján adómentes záloglevelek kibocsátására
jogosított Budapesten székelő részvénytársaságok
és szövetkezetek, valamint az 1898:23.t.c.alapján

^x Sárffy A.: idézett mű 381.lap.C.147/1900.

alakult szövetkezetek, ez utóbbiak azonban csak a javukra jelzáloggal megterhelt ingatlan árverése esetén.

Amennyiben az árverési feltételekben más nem foglaltatik, az ingatlan az árverés napján még el nem vált terménnyel és egyéb alkatrészével, valamint az e napon a tartozéki kapcsolatból még ki nem vált minden olyan tartozékával együtt, tárgya az árverésnek, amelyre a jelzálogjog a Jt.28.§-a értelmében kiterjed./:24.000/1929.I.M.6.§.:/

Az ingatlan tulajdonával egybe kapcsolt jogok az ingatlan alkatrészeivel esnek egy tekintet alá. Így pl. az ingatlannak, mint uralkodó teleknek a javára fennálló szolgálatom. Az árverés napjáig esedékessé vált bér és haszonbérkövetelésekre azonban már az ingatlanvégrehajtás nem terjed ki.

Az árverési feltételekben a Vhn.óta feltüntetendő nemcsak a kikiáltási ár, hanem az u.n. legkisebb vételár is, melyen alul az ingatlan el nem adható. A legkisebb vételárnál különbséget kell tennünk a Vhn.26, §-a alapján megállapított legkisebb vételár és a fedezeti elv értelmében megállapított legkisebb vételár közt. Az előbbi szerint a házbéradó alá eső ingatlan a kikiáltási ár felénél, egyéb ingatlan pedig a kikiáltási ár 2/3-ánál alacsonyabb áron el nem adható. Az utóbbi pedig a fedezeti elv érvényesülését jelenti, melyet nálunk az 5610/1931.M.E.sz. rendelet honosított meg. Ennek 21. §-a értelmében a fedezeti elv abban áll, hogy az ingatlant az árverésen eladni nem lehet, ha az elért árverési vételár a végrehajtható követelését megelőző rangsorban kielégítendő terheket teljesen nem fedezi. Ennek megállapítása végett a telekkönyvi hatóság a feleket

meghallgatja s a kir.adóhivatalt pedig az előnyösen sorozandó köztartozások bejelentése végett megkeresi.

A fedezeti elv célja az, hogy ne árverezhesse el az ingatlant oly hitelező, aki nemcsak hogy egy fillért sem kapna a vételárból, de még az őt megelőző hitelezők sem jutnának kielégítéshez. Tehát végeredményben ezen rendelet a joggal való visszaélésnek akar gátat vetni, mert az u.n.zsaroló árverezések igen gyakoriak voltak, melynél hátul álló és kielégítés reményével sem bíró hitelező az ingatlan kedvezőtlen időben való árverésével a rangsorban előtteállókat kárral fenyegette, és azzal kényszerítette őket arra, hogy jelzálogjogát magukhoz váltsák.

A fedezeti elv nem volt korábban teljesen ismeretlen a magyar jogban, mert a szolgálommal terhelt ingatlan esetében már a Vht.163.§.

is alkalmazza.

Nézzük, hogy szól a törvénynek ez a sok vitára alkalmat adó szakasza:

163.§. "Ha az elárverezendő ingatlanra szolgálmi jog van telekkönyvileg bekebelezve: az árverés azon feltétellel rendelendő el, hogy az árverés által a bejegyzett szolgálmi jog nem érintetik.

Ha azonban a szolgalmom bekebelezését megelőző követelés van az ingatlanra bekebelezve, az árverés elrendelésével egyidejűleg megállapítandó az az összeg is, amely a szolgalmat megelőző jelzálogos követelések teljes kielégítésére szükségesnek mutatkozik, s az árverési feltételekben kimondandó az is, hogy amennyiben az ingatlan a szolgálmi jog fenntartásával oly árban adatnék el, mely a szolgalmat megelőző tehertételek fedezete szempontjából megállapított összeget meg nem

üti, az árverés hatálytalanná válik és az ingatlan a szolgalmi jog fenntartása nélkül a kitűzött határnapon ujabban elárvereztetik."

Nem vitás, hogy a bekebelezés szót helyesen bejegyzésnek kell a fenti szakaszban értelmezni, ha a telekkönyvi rendtartás elveit nem akarjuk egyszerűen negligálni.

Sokkal nehezebb kérdés azonban, hogy az előző bekezdést alkalmazni kell minden esetben, ha legalább a végrehajtatót megelőzi a szolgalmi jog, vagy pedig csak akkor, ha a minden jelzálogos követelést megelőző ranghelyen van az bejegyezve. Medzihradszky^x az előbbi állásponton van, aminek az a hátránya, hogy a szolgalmi jogosult érdeke meg lesz védve akkor is, ha az előző jelzálogos hitelezők teljes kiegyenlítést nem ta-

x

idézett mű 379. lap.

lálnak. Mi hasznuk van tehát a rangsori elsőbbség-
ben? Helyesebb tehát a Bacsó professzor ur^{xx}
és a Sárffy^{xxx} álláspontja, melyszerint bárki kéri
is az árverést, a szolgalmat megelőző jelzálalog-
jogoknak ki kell telniök az árverési vételárból,
mert ellenkező esetben az ingatlan szolgálmi jog-
tól mentesen bocsáttatik árverés alá.

Ezt az álláspontot magunk is helye-
seljük mindaddig, míg a fedezeti elvet az 5610/1931.
I.M. rendelet tágabb körben meg nem valósította.
Most az egész fedezeti elv lényegéből önként adó-
dik, hogy egy hátrább álló telekkönyvi hitelező a
rangsorban előtte állóknak, tehát az előtte levő
szolgálmi jogosultnak is, - semmiféle hátrányt nem
okozhat, tehát kérelmére az ingatlan csak akkor
adható el, ha az előtte lévő szolgálmi jogok

xx idézett mű 142. lap.

xxx idézett mű 418. lap.

femntartása mellett az összes öt megelőző jelzálogos hitelezők kielégítettnek.^x

A második bekezdés arról szól, hogy ha a szolgálat a végrehajtatót követő rangsorban van bekebelezve, ugy-szintén meg kell próbálni a szolgálat épségben tartásával való árverést, feltéve, hogy az előző hitelezők teljes kiegyenlítést nyertek. Ez az elgondolás azonban csaknem meddővé vált ám akkor, amikor a Vhn.26.§-a korlátokat állított a vételár leszállítása elé. A szolgálatmal terhelt ingatlan legtöbbször nem adható el a kikiáltási ár $\frac{2}{3}$ -áért, illetve $\frac{1}{2}$ -éért, lejjebb pedig leszállni nem lehet még akkor sem, ha az előző követelések összege ennél kisebb lenne. Ezért rendelni azután a 84.sz. jogegységi döntvény, hogy ilyenkor meg kell állapítani a szolgálat pénzbeli egyenértékét, melyet azután a kikiáltási árból levonásba hoznak s ez lesz az új kikiáltási ár, mely mellett

^x Hasonlóképp nyilatkozik Sárffy is: id.mű 419.lap.

már valószínűleg eladható lesz az ingatlan, viszont a fedezeti elv folytán az előző jelzálogos hitelezőket nem érheti semmiféle károsodás.

A telekkönyvön kívül fennálló szolgalmakra vonatkozólag a törvény egyáltalán nem intézkedik, minek folytán a bírói gyakorlat igen ingadozó volt. Hol méltányosság, hol a joghoz való szigorú ragaszkodás győzött. Szerintünk ma már per analogiam könnyebben eldönthető ez a kérdés. Ugyanis a 3.sz.jogegységi döntvény szerint, ha az árverési vevő tudott, vagy kellő gondosság mellett tudhatott volna harmadik személy telekkönyvön kívüli tulajdonjogáról, úgy az árverési vétel semmis. Ennek analogiájára állania kell annak is, hogy árverési vevő a tudott szolgalmakkal terhelve fog tulajdont szerezni.

A szolgalmától eltérő jogi sorsa van a telekkönyvbe bejegyzett s ezáltal dologi ha-

tályt nyert /?/ kötelmi jogoknak. Ezek t. i. mindig lesodródnak az ingatlanról s a vételár felosztásánál illeti meg azután ezeket megfelelő kártérítés.

Sokkal vitásabb lehet a kikötményi jog, a telki teher jogi helyzete. A Vht. 163. §-a kifejezetten szolgalmról beszél, tehát ez rá nem vonatkozik, amint azt a Kuria ki is mondotta.^x Ennek helyességéről, vagy helytelenségéről vitatkozni lehet, mert érezzük, hogy a jelzálogjogot megelőző rangsorban bekebelezett kikötményi jog sem nyújt abszolút biztosítékot, mert bárki elárvereztetheti az ingatlant, ami a kikötményi jog lesodródásával jár. Hogy a kikötményi jogosult is kap a vételárból kártérítést, az a helyzeten keveset változtat. Különösen kirivó ez akkor, ha - mint

x

C. 2409/1911.

Raffay és még mások a kikötményi jogot is dologi jognak fogják fel.

Szerintünk ez a kérdés elvi megfontolásokkal meg nem oldható. A törvény kétségtelenül azon az állásponton van, hogy kikötménnyel terhelten nem lehet egy ingatlant árverés alá bocsátani, viszont rögtön hozzátehetjük azt is, hogy méltánytalan és helytelen az az álláspont, melynek módosítása igen helyénvaló volna.

Szintén az árverési hirdetményben kell rendelkezni a csatlakozásról, mely intézményt a Vht. 166.§-a honosítja meg. E szerint, ha a végrehajtási zálogjog bekebelezésének elrendelésekor ugyanazon végrehajtást szenvedő ellen ugyanazon ingatlanra, valamely más behajtató követelésének behajtása céljából kielégítési végrehajtási eljárás van már folyamatban: a telekkönyvi hatóság, a végrehajtási zálogjog bekebelezését elrendelő

végzésben a későbbi végrehajtatónak a korábbi végrehajtatóhoz való csatlakozását kimondja és a csatlakozás elrendeléséről a végrehajtatót, a végrehajtást szenvedőt és a korábbi végrehajtatót végzésileg értesíti.

A csatlakozás célja az, hogy mindegyik végrehajtási jelzálogjogot nyerő hitelező kérhesse az árverés megtartását s ne kelljen esetleg arra várniok, hogy csak a kitűzött, de meg nem tartott árverés után az ő kérelmükre újból kitűzessék az árverés.

A fenti megfontolásból kiindulva a törvény ezen rendelkezését ma már igen tégan magyarázzák s elrendelik a csatlakozást minden végrehajtási joggal bíró hitelező javára, tekintet nélkül arra, hogy ez az árverést kérő hitelezőnél korábban, vagy későbbben szerzett végrehajtási jogot. Ez ellen legfeljebb azt az ellenvetést tehetjük,

hogy nem ez a törvény eredeti intenciója, mert hiszen a korábbi rangsorban levő végrehajtási joggal bíró hitelezőkre nem is lehet hátrányos, ha a kitűzött árverés ideje alatt még akkor sem léphetnek fel árvereztetőkként, ha az eredeti árverést kérő végrehajtató az árverés megtartását nem kívánja, mert hiszen nekik már módjukban állott volna árverési kérelemmel fordulni a telekkönyvi hatósághoz, melyet ők saját akaratukból elmulasztottak.

Ha a csatlakozás azután rendeltetett el, miután az árverési hirdetmény már kibocsátott, úgy póthirdetmény bocsátandó ki. Mindazonáltal az árverési határnapot közvetlen megelőző 15 napon belül póthirdetményt többé kibocsátani nem lehet.

/:Vht.167.§.:/

^x
Egyesek felvetik azt a kérdést, hogy

^x

igy Sárffy: idézett mű 424. lap.

ha a végrehajthatónak több végrehajtási jelzalog-
joga van bekebelezve ugyanazon az ingatlanon, lehet-e
a végrehajthatóhoz önmagát csatlakoztatni. Szerin-
tünk ennek egyáltalán nincs helye, még akkor sem,
mikor a végrehajtható ennek esetleg gyakorlati hasz-
nát látná.

Az árverési hirdetemény közzétételé-
ről akként gondoskodik a törvény, hogy elrendeli
annak a kifüggesztését és a szomszédos községeknek
körözés végett való megküldését. Ezenkívül az árve-
részi hirdetemény kivonatát, ha a kikiáltási ár 1000.-
pengőt meghalad, egy helyi lapban, ha pedig 5000.-pen-
gőt is meghalad, a hivatalos lapban kell közzétenni.

/:Vht.152.§.Vhm.23.§.,62600/1926.I.M.4.§.:/

Az árverési hirdetemény kézbesítését
illetőleg a kereset kézbesítésére vonatkozó sza-
bályokat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy
a jelzalogos hitelezőket és a hasonló érdekelteket

a Te.óta postán hivatalból portóköteles, nem bérmentesített levélben kell értesíteni./:Te.81.§.:/

Ha az államot az 1920:36.t.c.16.§-ában foglalt elővásárlási jog illeti meg, úgy az árverési hirdetmény a földművelésügyi miniszternek is megküldendő.

Kézbesíthetetlenség esetén az érdekeltek számára ügygondnok rendelendő, amelyről a kiküldő végzésben intézkedik a bíróság. Ez a végzés intézkedik egyszersmind arról is, hogy az iratok a bírósági kiküldöttnek /:végrehajtónak:/ kiadásának.

Az árverés lefolyása.

Az árverési határnapon a kiküldött a helyszínen megjelenván, az árverést, - amennyiben a végrehajtás hivatalból fogatosítandó - hivatal-

ból,ellenkező esetben pedig csak akkor foganatosítja,ha a végrehajtató,vagy a végrehajtást szenvedő képviseltetve van.A végrehajtató írásban is bejelentheti,hogy ő - bár a helyszínen megjelenni nem fog - de az árverés megtartását kívánja.

A végrehajtást szenvedő az árverésen, mint árverelő részt nem vehet,kivéve,ha a végrehajtatónak nem személyesen kötelezett adósa s az ingatlan árverelését csak azért tartozik eltűnni,mert annak ő telekkönyvi tulajdonosa./:Vht.169.§.:/

A 60.600/1926.I.M.sz.rendelet 10.§-a még a kiküldöttnek is megtiltja,hogy akár a maga, akár a más nevében vásárolhasson.

Az előbbi tilalomhoz talán tulzottan - a semmisség következményét füzi a budapesti tábla
6325/1906.sz.határozata.^X E szerint:"az árverési cse-

X

Vinczenti - Borsodi: idézett mű:502.lap.

lekménynek az a része, amely szerint a végrehajtást szenvedett árverési vevőnek elfogadtatott, önmagában érvénytelen, az ennek folytán jogerőre nem emelkedhetik és ez okból ily törvénybe ütköző esemény a végrehajtási eljárás folyamán hivatalból észlelendő semmisségi okot képez." Az elvi indoklással azonban adós maradt ezen határozat. Mi a magunk részéről nem ^rtartjuk ezen elvi álláspontot helyesnek, mert a rendelkezési elvet általános érvényű alapelvnek ismerjük el a végrehajtási eljárásban. Ez alól kivételnek a fentit nem ismerjük el. A törvény szelleméből egy ilyen hivatalból észlelendő semmisségi ok le nem vezethető^x.

A Vht.életbelépése után Vita tárgyat^{xx} képezte, hogy vajjon a visszárvetésre is vonatkozik

^x Bacsó Jenő: idézett mű: 156. lap.

^{xx} Jogtudományi Közlöny 1887. évi 25. és 34. szám.

az a tilalom. Nem elég-e az, hogy ha az árverésből kizárják a korábbi árverési vevőt. A válasz erre - szerény véleményünk szerint - csak nemleges lehet.

Önként következik ez abból, hogy a törvény általában a visszárvérésre is érvényesnek mondja ki a 144. stb. §§-ban lefektetett rendelkezéseket. De különben is az eredeti végrehajtást szenvedő marad továbbra a végrehajtást szenvedő, nem pedig a késedelmes árverési vevő.

Az árverés megkezdése előtt a kiküldött a kielégítendő összeget és járulékait felszámítja, mely, ha a végrehajtást szenvedő részéről ki nem fizettetik, az árverési feltételeket felolvassa s az árverelni szándékozókat felhívja, hogy a megállapított bánatpénzt kezeihez tegyék le, vagy a már megtörtént letétről való letéti elismervényüket szolgáltatassák át és az árverési feltételeket írják alá.

Ezután az árverés a kikiáltási árral megkezdetik és folytattatik mindaddig, amig fokozatos igéretet tétetnek. Ha többet ígérni senki sem akar, a kiküldött az árverés berekesztésére 5 - 15 pernyi zárhatáridőt tűz, amely egy ízben meghosszabbítható. Ezen idő alatt bárki magasabb igéretet tehet. Ha többet ígérni senki nem akar, a kiküldött az ingatlant a legtöbbet ígérő által megvettnék nyilvánítja. /:Vht.170.§.:/

Ez a vétel az árverési vevő részéről eredeti tulajdonszerzés. Nem a végrehajtást szenvedő jogát szerzi meg a vevő, hanem az árverési feltételekben megjelölt jogokat. Tehát itt jogutódlásról nem is beszélhetünk. Bár van olyan álláspont is, mely szerint az árverési vevő ama jogok és kötelezettségek tekintetében jogutóda az árverést szenvedettnek, amelyek az árverési feltételekben megállapítottak.^x

^x C.6743/1898. Vinczenti-Borsodi: id.mü: 469. lap.

Igen fontos kérdés, mely vita tárgya is lehet, hogy a vevő tulajdonszerzése mely időtől számíttatik. A felelet kétféle szempontból játszik szerepet: 1./annál a kérdésnél, hogy a leütés után kit illetnek az ingatlan hasznai és ki viseli az ingatlan terheit, továbbá 2./leütés után kivel szemben, az árverési vevővel, vagy a végrehajtást szenvedővel szemben lehet jóhiszeműségi bejegyzéseket fogantatosítani? Az első pontot illetőleg az a törvény álláspontja, hogy a hasznok és terhek szempontjából a tulajdonjog feltételelesen ugyan, de átszáll már a leütéssel. Az árverési vevőt illetik az árverés után esedékessé váló bér- és haszonbérkövetelések és egyéb visszatérő szolgáltatások. Viszont őt terhelik attól az időtől kezdve a közterhek is. Nem így áll azonban a helyzet a telekkönyvi jogszerzés tekintetében. Az árverési vevő még nem tulajdonos, a telekkönyvben

pusztán az árverés-feljegyzés szerepel. Feljegyzésre pedig további telekkönyvi jogokat szerezni nem lehet.^x Ezzel szemben a végrehajtást szenvedett továbbra is telekkönyvi tulajdonos, tehát ellene telekkönyvi jogokat lehet szerezni, természetesen ezen jogok attól feltételezettek, lesznek, hogy a végrehajtási eljárás megszűnik és a feljegyzett végrehajtási jog töröltetik.

Több ingatlan, helyesebben több telekkönyvi jószágtest elárverezése esetén a végrehajtást szenvedőnek jogában áll meghatározni azt a sorrendet, melyben az árverés alá bocsátást kívánja, de ha ő ezen jogával nem él, a végrehajtatót is megilleti ezen jog. Ha ez sem nyilatkozik, az árverési hirdetményben szereplő sorrend az irányadó. Ez a szabály meg van az ingó árverésénél is.

Ha több jószágtest árverelése esetén a már eladott ingatlanok vételárából a végrehaj-

x

Sárffy: idézett mű: 439. lap.

tató követelése az előnyösen sorozandó követelések figyelembevételével kétségtelenül kitelik, úgy a további árverés felfüggesztendő. /:Vht.172.§.:/

Az árverésről jegyzőkönyv vétetik fel, melynek a következőket kell tartalmaznia:

a./ az árverés tárgyának, helyének és idejének pontos megjelölését, a kiküldő végzésre és az árverési hirdetményre való hivatkozással;

b./ a kiküldöttnek és a jelenlevő feleknek, vagy képviselőjüknek nevét;

c./ a követelés felszámítását és azon körülmény felemlítését, hogy az árverési feltételek felolvastattak;

d./ az árverelni szándékozók nevét és lakását;

e./ a fokozatos ígéretek feljegyzését olyan módon, hogy minden ígérő neve után az

által a tett ígéretek összege beiktatandó;

f./ a 171.§.esetében akikiáltási ár fokozatos leszállításának kitüntetését;

g./ a számjegyekkel és betűkkel is beirt legmagasabb ígéretet s annak a felemlítését, hogy ezen legsúlyosabb ígéretnél az árverés tárgya megvettnek nyilvánított;

h./ annak megemlítését, hogy a legtöbbet ígérőnek a bánatpénze megtartatott, a többiek bánatpénze pedig visszaadott; /:Vht.173.§.:/

A jegyzőkönyv azután a kiküldött, a felek, illetőleg képviselőik, a legtöbbet ígérő és a többi árverelő által aláírandó.

Az árverés befejezése után a kiküldött kötelessége, hogy az összes iratokat, az árverési jegyzőkönyvet, valamint a bánatpénzt a telekkönyvi hatósághoz haladéktalanul beadja.

/:Vht.175.§.:/

Az árverési vevőnek pedig az a kötelessége, hogy az árverési feltételeknek eleget tegyen, különösen pedig, hogy a vételárat egészen kifizesse. De már ennek előtte az árverés megtartása után nyolc nappal - feltéve, hogy az árverés ellen előterjesztéssel nem éltek - kérheti a vételi bizonyítvány kiadását. /:180.§.:/ Ha pedig a vételárat teljesen kifizette, úgy a bíróság hivatalból intézkedik a tulajdonjognak a vevő javára való bekebelezéséről. De addig szerintünk semmiféle telekkönyvi feljegyzésnek nincs helye. Nem tehetjük tehát magunkévá Sárffy^x azon felfogását, hogy a megtartott árverést a telekkönyvben fel kell jegyezni a Trts. 104.§-a alapján, sőt szerinte ez a feljegyzés joghatályos feljegyzésnek tekintendő. De mi a joghatálya? Erre ő is csak azt mondja, hogy ugyanaz, mint az árveréstűzés feljegy-

^x idézett mi:448.lap.

zésének. De mi célja van ily körülmények között a telekkönyvet felesleges bejegyzésekkel terhelni?^x

Ha az árverés sikertelen maradt, a telekkönyvi hatóság 6 hónapon belül a végrehajtató kérelmére 30 napra új határnapot tűz ki /:Vht. 176.§.:% 30 napra tűzendő ki az árverés akkor is, ha a végrehajtató az árverést a 144.§. alapján rendszer határidőre kéri,^{xx} mert az összes végrehajtatónak és a végrehajtást szenvedőnek ezen joga nem tehető illuzóriussá egy fél akaratától.

Hat hónap múlva a telekkönyvi hatóság az árverési feljegyzést hivatalból törli, s ezután már csak a 144.§. alapján kérhető újból árverés.

^x Arról, hogy az árverési vevő ellen a tulajdonjogának bekebelezéséig további telekkönyvi jogokat szerezni nem lehet, már fentebb szólottunk.

^{xx}

Medzihradszky: idézett mű: 394. lap.

Az árverés még a jogerőre emelkedés után is két esetben hatálytalanítottatik, éspe- dig a visszarverés és az utóajánlat esetén.

Az első eset akkor fordul elő, ha a vevő az árverési feltételeknek eleget nem tesz. Ilyenkor őt az a joghátrány éri, hogy a bánat- pénzt feltétlenül elveszti és az érdekeltek bár- melyikének kérelmére új árverés rendeltetik el, amely árverést azután visszarverésnek nevezünk.

A visszarverés szintén a 176.§. szabályai szerint, tehát 30 napra tűzendő ki. A korábbi vevő az árverésben részt nem vehet. Ha az új árverésen magasabb ár éretnék el, a külön- bözet őt nem illeti. Alacsonyabb ár esetén azon- ban a különbözetet fizetni köteles. /:Vht.185- 186.§§.:/

Ha az árverés után 15 nap alatt va- laki a megállapított, illetve a kiegészített bá-

natpénz letétele mellett a vevő ígétét legalább 1/10-ed résszel meghaladó ajánlatot tesz, s az újabb árverés költségét előlegezi /:utóajánlat :/, a telekkönyvi hatóság az árverést hatálytannak nyilvánítja s újabb árverést rendel el, melyre nézve szintén a 176. és 185.§§-ban foglalt szabályok az irányadók, Az utóajánlat kötelező és vissza nem vonható. /:Vhn.27.§.:/

Ugy visszárverésnek, mint utóajánlatnak csak akkor lehet helye, ha az árverés jogerőre emelkedett. Tehát ily irányu kérelmeket az árverésnek előterjesztéssel való megtámadása esetén függőben kell tartani.^x

A telekkönyvi hatóság az árverés jogerőre emelkedése után - feltéve, hogy utóajánlat nem érkezett be - a sorrendi tárgyalásra hivatalból tűz határnapot, ahol a telekkönyvi

x

Bacsó Jenő; idézett mű: 165.lap.

hitelezők a végrehajtásszerű kielégítéshez való jogukat érvényesítik. A telekkönyvi hatóság részéről pedig sorozásnak hívjuk ezen ténykedést. Főforrás e tekintetben a 24.000/929.I.M.15-28.-ig terjedő §§-ai, melyek azonban már mélyen a zálogjog világába vezetne bennünket.

