

xī. 6284 - 1941. i. 28. - bételes - nyltb;  
xii. 6474 - " vi. 24. - vegyes - nyltb;  
6528 - " ix. 24 - bókérchi - nyltb;

Nándorváros, Hajdu m., 1918. xii. 20. ref.

analízis: ábrát: 102/1941-42.

szep: 1941. ix. 26.

"Rite"

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

63. 1941 / 1942 szám.

Évk: 1941 évi zeptember hó 18 n.

Előirat: \_\_\_\_\_

drb. melléklet. Utóirat: \_\_\_\_\_

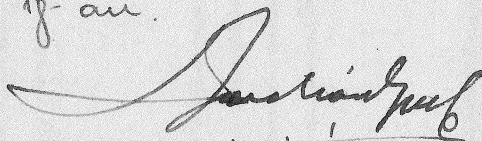
Bizáltnak kiadatik:

Dr. Zachár Gyula

" Bacsó Jenő

professzor munkával.

Debrecen 1941. sept. 18-án.

  
e. i. debrán

Jó dolgozat. Elfogadom.

S. 1941. IX/23



Elfogadom! Jó

S. 1941. IX/24



A TELKI TEHERRŐL; KÜLÖNÖS TEKINTETTEL A JÁ-  
RADÉKTELEKRE.

Doktori értekezés a magyar  
magánjog tárgyköréből.-

Irta:

*Feyér József*  
-----  
*jogorvosló.*

Debrecen, 1941.-

I. Fejezet.

A telki teherről általában azt a megállapítást szokták tenni, hogy az mintegy átmeneti jogintézmény a dologjogi és a kötelmi jogi intézmények közt. Szokás pedig azért átmeneti alakzatnak tekinteni, mert magán viseli mindkét jogi kategória jellegzetes vonásait. T.i. a telki teher dologjogi intézmény, mert a teher amiről itt szó van, mindaddig terheli az ingatlant, amig csak fennáll a teher. Az ingatlan épügy jelzálogul van lekötvé a teleki teherkövetelés egésze és részei erejéig, a maga hozadékával együtt, mint ahogy le van kötve minden ingatlan a rá érvényesen

bekebelezett zálogjoggal szemben. Nem teljesítés esetén az ingatlan ép úgy képezi a ki-elégítés alapját, mint más bekebelezett követelés tekintetében.

A telki teher, az ingatlant terhelő dologi teher, melynek fedezete mindenkor maga a lekötött ingatlan.

Hogy valamelyes kötelmi jellegzetessége is van, az alatt csupán azt kell és szabad érteni, hogy a mindenkori telektulajdonos vagy birtokos köteles a telki teher időszaki szolgáltatásait nyújtani a jogosítottnak. A dologi jog jellegzetességéhez tartozik, hogy az olyan abszolút jog, melyben a tulajdonos,

a birtokos csak türni tartozik idegen és jogos behatásokat, de maga teljesíteni nem köteles. Ezzel szemben a telki teher esetén a jogosított számára teljesítenie kell.

Egyébként a telki teher élete folyamán a jogosult és a kötelezett közt kötelmi viszony nem áll fenn. Erről csak a telki teher keletkezésénél lehet szó, s ezután már nem.

A telki teher intézményének kifejlődését a középkorra vezetik vissza, amikor is a hűbéri intézmények alapelve szerint a hűbérurttól nyert használata ellenében pénzbeni, természetbeni vagy egyéb szolgáltatást

tartozott nyujtani urának a telek birtokosa. A fejlődés során a telek a mindenkori birtokos szabad rendelkezésére állt, amit el is idegeníthetett, átörökíthetett, de mindenkor a rajta levő és a jogosított urat illető szolgáltatásokkal együtt. A jogosított tehát a megálapított joga alapján követelhetette a telek mindenkori birtokosától, hogy az időközönként esedékes szolgáltatásokat vele szemben teljesítse. Egyébként azzal nem sokat törődött, hogy ki a telek birtokosa, annál kevésbé, mert a követelésének egyedüli biztosítékát és a fedezetét a lekötött telek képezte.

Mivel a pozitív szolgáltatások az ingatlan mindenkori terhét képezik és képezték, s magával a telekkel szállnak át annak minden megszerzőjére, ez alapon nyerte ez a jogintézmény a telki vagy dologi teher elnevezést.

Az első pillanatra szembe-tűnik a telki teher két jellegzetes vonása. Az egyik abban áll, hogy időközönként visszatérő és állandósított szolgáltatási kötelezettség terheli az ingatlant, míg a másik jellegzetessége az, hogy a kötelezettség az ingatlanhoz szorosann tapad. És éppen ebben a két jellegzetességben rejlik a jogviszonynak lényege is, mely meglehetősen ellentmondás-

szerű, mert míg az egyes szolgáltatások teljesítésére vonatkozó kötelezettség kötelmi jellegű, addig az a körülmény, hogy a szolgáltatási kötelezettségben kifejeződő teher a maga egészében a telken nyugszik, mintha csak a telek adózna, fizetne, nyújtana,- ami pedig tisztára dologi jogi jelleg.

A telki tehernek ez kételkedése volt az oka annak, hogy sok vita folyt már körülötte, hogy meghatározzák hovatartozását. Az volt a kérdés, hogy jogi természetű-e alapján kötelmi jognak, vagy pedig dologi jognak osztályozandó-e?

Régebben dominált az a

felfogás, hogy a telki teher a telki szolgalmaknak egyik sajátos faja, vagy legalább is azokhoz analóg intézmény, mely azonban szembekeverüléssel a római jogi alapvető szolgalmi jogi szabállyal, hogy *servitus in faciendo consistere nequit*, mert itt a mindenkori telektulajdonos szorítva van a visszatérő teljesítésre.

Ujabban a telki terhet a dologbéli jogok közé sorozzák, de olyannak tekintik, mint amely több-kevesebb és kénytelenül elnézendő anomáliák okán nem bír a dologbéli jogok minden jellegzetességével.

A telki teher jellegzetességének hangoztatásánál helyénvaló annak megemlítése, hogy a lo.sz. jogegységi döntvény értelmében nem tekinthető telki tehernek az ingatlant terhelő egyszerű köztartozás. Ezzel tulajdonképen a telki teher állandósága kapott külön hangsúlyozást.

A telki teher tárgya maga a szolgáltatás, ami lehet természetbeli és munkabeli.

A telki teher tartalma pedig az a jogviszony, melynek erejénél fogva az egyik fél jogositva van követelni, a másik pedig kötelezve van teljesíteni. Más szavak-

kal: tartalma kötelmi és dologbeli elemek sajátos összeolvadásával visszatérő, pozitív szolgáltatási kötelezettségből áll, mely azonban elválaszthatatlanul ékelődik be a terhelt telek jogi sorsába, s így az a jogosítottat a kötelezettel kizárólag a tehernek az ingatlanhoz hozzákötöttsége, tehát mégis csak dologi jogviszony alapján illeti.

A telki teher fogalmának és mibenlétének meghatározása után rövid fejezetekben meg kell emlékeznünk arról, hogy a mi jogunk régebb idő óta milyen intézményeket ismer ezen a néven, majd még arról is szólnunk kell, hogy az újabb földbirtokreform

által teremtett járadéktelek mennyiben tartozik a telki terhes intézmények közé.

Mindezeket megelőzőleg azonban pár sorban ki kell fejtenünk a telki teher jogintézményével kapcsolatos néhány jogtételt, melyek annak hatásképen jelentkezett.

Ezekszerint tehát értekezésünket három részben tárgyaljuk. A telki teher jogi hatását az egyes írók hol szűkebben, hol meg nagyobb mértékben szokták ismertetni. Mi csupán a jogi hatások lényegével kívánunk tisztában lenni s így példák és hosszabb ismertetések nélkül térünk a tárgyra. Így a telki tehernek mint sajátos jogi termé-

szetű intézménynek hatásaképen a következők szerepelnek: 1. elsősorban azt a már említett sajátságos jogi hatást kell felsorolnunk, mely szerint a telki teher amma-  
ga teljes egészében nehezedik a kérdéses ingatlanra. Kitörölhetetlen ez a ránehezedés, attól tehát a teleknek egy birtokosa sem szabadithatja meg magát. Szerény véleményünk szerint csak oly jogilag elismert módon lehet a telket megszabadítani a tehertől, mint amilyen módon a teher meg lett állapítva. Az alábbiakban szó lesz az alapítások egyes mód-  
jairól és látni fogjuk a megszűnés lehetőségét is. Amig azonban a feloldás be nem kö-

vetkezett, addig a teher a telekkel együtt annak bárminő uton történt átruházásával át száll az utódra.

A telki tehernek bizonyos megszűnési módozatai esetén a szolgáltatás jogositottja az elmaradott szolgáltatások ellenértéke fejében kártérítést követelhet. Ilyen eset az, hogyha több évi szolgáltatás értékével akarja megváltani a telek birtokosa a jogosulttól a telket. Ez esetben irányadó a térítés összegére nézve, amit jogszabály mond ki, vagy ha a jogviszonyt a felek akarata hozta létre, akkor u.a. felek újabb akarata lesz joghatályos a korábbi jog ki-

törlésével.

Ha pedig másféle jogi kényszerszabály folytán szűnik meg a jogosult joga, akkor is megfelelő kártérítést igényelhet attól, akinek tulajdonába megy át a telki tehertől mentes ingatlan. A példa esetében a kisajátítótól, mert az köteles a kisajátítási törvény értelmében a dologi ingatlan terheket megváltani ill. kártalanítani.

2. Miután ezen jogviszonyban van jogositott és van szolgáltatással terhelt /:ugy mintha hitelező és adós állana egymással szemben:/, ezzel a jogi hatással is tisztában kell lennünk. Ki tehát itt a köte-

lezett? Az a személy tekintetik kötelezettnek, aki a megterhelt ingatlannak mindenkori tulajdonosa, ill. birtokosa. A jogosított lehet személy, aki a telekkönyben meg van nevezve, ill. a jogosított lehet a szolgáló telekkel szemben megnevezett ingatlan mindenkori tulajdonosa, vagy lehet jogi személy is / alap is /. A kötelezés és a jogosítás mindkét, szembenálló telken, vagy ha csak szolgáltató telekről van szó, akkor ennek a telekkönyvében mindenesetre fel van tüntetve az is, hogy ki vagy mi a jogosult.

3. Harmadik joghatás folya-

mán a szolgáltatásról magáról van szó. A tételt itt úgy szokás felállítani, hogy a visszatérően teljesítendő mindenkori szolgáltatások magából az ingatlanból eszközrendőek. Nem szabad azonban a kitételt szószerint venni, hanem jogi értelemben, vagyis úgy, hogy tulajdonképpen maga az ingatlan felelős a szolgáltatásért és így belőle eszközrendő a teljesítés. A birtokos csak a kez-kéz, amely az ingatlanból adja ki a szolgáltatást. A jogrend tehát akként rendelkezik, hogy a teljesítésért az ingatlan saját értéke és haszna erejéig szavatol. A szolgáltatás jellegzetességéhez hozzátartozik

még az is, hogy visszatérő, akár rendszeresen előre meghatározott időpontokban, akár rendszertelenül, de mégis visszatérő.

Azt már mondtuk volt, hogy a teljesítés lehet természetbeni, vagy pénzübeli, vagy munkaszolgáltatás, vagy mindezeknek a kombinációja. Hogy melyikről van szó adott esetben, arra nézve már előzetes döntés áll fenn és ahhoz köteles alkalmazkodni a kötelezett, viszont mást nem követelhet a jogosított.

A telki terhek, mint ahogy azt az elnevezés is magával involválja, a kérdéses kötelezett telek telekkönyvébe be-

jegyzendők, ami által absolut hatályhoz jutnak.

A terhek szólhatnak határozott időtartamra, vagy határozatlanra, vagy örökidőkre.

Ebben a fejezetben van helye a telki teher megszerzése, joghatálya és megszűnése kérdésének.

A telki terhet közvetlenül létesíti a törvény, ha törvényen alapuló ily teherről van szó. A törvény alapján gyakorolható jogok ill. teljesítendő terhek a törvény jogerőre emelkedése és hatályba lépése, valamint érvénye esetén kelet-

keznek ipso facto az oly tényállások fennforgása esetén, miket a törvény megkövetel a joghatáshoz. Tehát telki terhes jogviszony keletkezik akkor, mikor a vonatkozó törvényes tényállás fennáll. Pl. a Kuria több esetben is kimondja, hogy az ingatlannal összekötött kegyuri kötelezettség dologi terhes az mint ilyen, az illető ingatlanokat bejegyzés nélkül is feltétlenül terheli s így annak a törvénykönyvi biztosítása szükségtelen. E szerint bekebelezés nélkül létrejött és fennáll a kegyuri jog.

A telki terhet statuáló törvények valamennyiének ilyen joghatást

tulajdonítani azonban nem lehet. Az alábbi fejezetben említünk több oly törvényt, melyek alapján keletkező telki teher megszerzéséhez megköveteltetik a telekkönyvi bekebelezés.

Igy tehát azt mondhatjuk, hogy a törvényi telki teher, vagy már a törvény által keletkezik és terheli a telket akkor is amikor arra bekebelezve nincs, vagy pedig ugy keletkezik, hogy ha a törvény alapján bevezettetik a telekkönyvbe.

A magántelkek ügyletileg szintén alapíthatnak telki terhet, de ebből

csak akkor válik telki teher, ha az bekebeleztetik az ingatlanra. Enélkül egyszerű kötelem marad a telki teher, irántiszerződés. Ezen magánuton való létesítéshez a törvénykönyvi rendtartás 66.§.-ban előírt s többi ingatlanra vonatkozó dologi jogok szerződésének megfelelően fogantositandó bekebelezés, ill. előjegyzés szükséges.

Ha a telki teherkénti kikötmények benne foglaltnak pl. a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben és a tulajdonjog bekebelezése kéretik a törvénykönyvi hatóságtól, de a kikötmények bekebelezése nem, az akkor is bekebelezendő, mint

telki terhelés. Ezzel kapcsolatban azt jegyzi meg Kolozsváry, hogy a telki terhek megszerzése történhetik elbirtoklás útján is. Ezt mi is aláírjuk, mert ezzel ellentétes szabály vagy joggyakorlat nem áll fenn.

Amíg a telki teher a magajoghatályában fennáll, sokak szerint hasonlatos a jelzáloghoz. Áll ez különösen a terhelt ingatlan tulajdonosa és a telki teher jogosítottja közti viszonyra, úgy az ingatlan szabad használata, mint az afeletti szabad rendelkezés tekintetében. Itt azonban a végrehajtási törvény értelmében megkülönböztetéseket kell tennünk. H

Ha kikötmény a telki terhet, vagyis az tartásból és ellátásból áll, akkor azt zálogjogilag lekötni, arra végrehajtást vezetni nem lehet, mert az ilyen tartalmu követelések át nem ruházhatók.

A hivatkozott végrehajtási törvény 184.§.-a értelmében a jogszabályon alapuló telki terheket, az ingatlan végrehajtási árverésen való eladása sem érinti. Azonban a magánfelek akarata alapján létrejött telki terhet már nem illeti meg mindenkör ez a kiváltság. Nem pedig a megelőzően bekebelezett jelzálogi hitelezőkkel szemben. Ha a megelőző hitelezők az ingatlan eladása

vagy elárverezése esetén nem nyernének kielégítést azért, mert a telki teherrel terhelt telki telek alacsony áron talál csak vevőre, akkor a telki teher is a többi bekelezett hitelezők sorában a maga rangsora szerint nyerhet kielégítést. Az ingatlanon ilyen esetben, ha az árverés megtörtént, akkor megszűnik a telki teher, akár kapott kielégítést akár nem. A jogosítottat az ilyen esetben kártérítési jog illeti meg, azzal szemben, akivel alapította a telki terhet.

A telki teher lényegéből következik az, hogy annak lejárt részletei

az új tulajdonost nem terhelik személyesen kötelmi jelleg alapján . A hátralékos részletek ha vannak, csak akkor szállnak át az utódra ha az ingatlanhoz örökösödés folytán jutott. Csak a maradványföldekért fizetendő váltságtóke hátralékos részletei tekintetében tesz kivételt a vonatkozó törvény, mert azokra nézve kimondja, hogy az utódon is behajthatók, akinek visszkereseti jogot biztosít az előd ellen, ha azzal más megállapodása nem lenne.

Eddig a telki terhek keletkezéséről, fennállásáról beszéltünk. Hátravan a megszűnés kérdése. Az erről mondotta-

kat kiegészítjük azzal, hogy a megszűnés bekövetkezik, ha ezt és ennek módozatait törvény mondja ki. A felek akarata is megszüntetheti, ha eziránt a jogosított és kötelezett megegyeznek. Megszűnik confusioval is, hogyha a terhelt <sup>telek,</sup> a jogosított tulajdonába visszakerül. Árverés esetén csak akkor, hogyha a teher fenntartása nélkül adatott el az ingatlan. Továbbá akkor is, ha letelt az az idő, amennyire a teher létesített. Ezen jog el is évülhet non usus által 32 év alatt. Hivatalból az említett árverési esetben törlik a terhet, egyéb, felsorolt esetben a kötelezettek a jogalap bizonyításával

kell kérni a törlést.

Azokat a telki terheket, amelyek az állam közvetítésével megváltozott tartozások következtében állanak fenn, a közadók módjára hajthatók be. E terhek való-  
ságok közjogi oltalom alatt állanak. A magán-  
felek által létesített telki teherkövetelések személyes keresetekkel hajthatók be. Le-  
het megállapítási keresetet is indítani a jogosultnak, hogyha ezzel meg akarja óvni az elhomályosodással szemben a maga jogait.

A telki terhek vagy tövényen vagy magánrendelkezéseken alapszanak. Törvényen alapulnak az urbéri és hasonló természetű

jogviszonyokból eredő tartozások, valamint váltságösszegek, amennyiben azok fennállanak. Ezek közt szerepelnek a censualis, curialis és taxalis földek. Ide sorozandó a szőlődézs-maváltság, amit a volt jobbágyok utódai szerződés vagy gyakorlat alapján fizetnek a volt földesurak utódainak az 1868: 29. tc. alapján. U.e. áll a maradványföldekre nézve az 1871: 53. tc. alapján, valamint az irtványok után fizetendő váltságösszegekre. Az irtványokat terhelő telki teherről az előbbi fejezetben már megemlékeztünk.

Ide sorolandók továbbá a majorsági zsellértelkek váltsága, valamint a

birtokrendezések költségei és a visszabályozási járulékok. Ez alatt a vizjogi törvény alapján az ártéri birtokosokra kivetett járulékokat értjük, melyek az előbeniekkel együtt a közadók módjára hajtathatók be. A filoxera kölcsön is telki teher az 1896: V. tc. 12. §.-a értelmében.

Azok az adók és illetékek, melyek közvetlenül terhelik a telket és dologjogi hatállyal bírnak, ugyancsak ide sorozandók. Tehát az állami, törvényhatósági, ill. községi adók és az ingatlan illetékei.

Mindezek akkor is telki teherként joghatályosak, amikor az ingatlan-

ra bekebelezve nincsennek. Az ingatlannal együtt háramlanak át pl. az árverési vevőre is.

A telki terhek sorába tartozik a kegyuri teher, de csak akkor, hogyha az ingatlanhoz tapad, arra be van kebelezve. Ha e teher csak egy családhoz, vagy valamely hatósághoz fűződik, akkor nem is telki teher. A megterhelt ingatlan tulajdonosa köteles a megjelölt egyházi javadalmat kiegészíteni, ill. az ahhoz tartozó épületeket felépíteni vagy karbantartani.

A plébános javára kijáró u.n. párbér is lehet telki teher, hogyha az

telek után van rendszeresítve. Más esetekben nincs telki teher jellege a párbérnek.

A törvényes jogszabályon alapuló telki terheken kívül a magánfelek által szerződésileg alapított telki teherként rendszerint életjáradék, ellátás, ruházás, élelmezés, lakásbiztosítás szerepel, ami eredetileg kötelmi viszonyt jelent és dologjogi hatályhoz, vagyis ezzel telki teher jelleghez csak akkor jut az ilyen követelés, hogyha ingatlanra kebeleztetik be. Ilyen esetekre gyakori példát a családi kötelekben álló egyének közt találunk.

Pl. amikor az öreg szülők

átadják ingatlan vagyonukat, azzal a beke-  
belezett szerződéses kikötéssel, hogy örök-  
lakást és ellátást kötelesek nyújtani az  
ajándék ellenében.

Ezek az esetek ismertek jo-  
gunkban, mint a telki terhek.

A magánrendelkezésen alapu-  
ló telki terhek közé egy új és különleges  
alakzatu dologi teher, intézmény sorakozott,  
ez a járadéktelek, mint telki teher. Erről  
tárgyalunk a következő fejezetben.

Ezen intézményre nézve a  
tételes jogszabály anyagot megtaláljuk a föld-  
birtokrendezésről szóló 1920: 36. tc. és az

ennek kiegészítésére alkotott földbirtoknovella az 1924: 7. tc.-ben és a hozzájuk tartozó végrehajtási utasításokban.

Az általános, újabbi magánjogi könyvek is megemlékeznek róla, de bővebben csak az egyes monográfiák tárgyalják, így többek közt Fellner Frigyes "A járadék-  
birtokok rendszere és alkalmazása Magyarorszá-  
gon" c. munkájában foglalkozik behatóan a kérdéssel.

A földbirtokrendezésről szóló törvény megengedi, hogy mezőgazdasági ingatlan, családi ház, vagy az ilyen építésre szánt telek tulajdonát akként is át lehet

ruházni, hogy a vevő javára az ingatlant terhelő készpénzben meghatározott évi járadék fizetésére kötelezi magát.

A járadéktelek intézménye nem új, csak nálunk az. Németországban, ahol a népgondozás már régebbi keletű és a nép a maga öntudatosságával inkább tudja igényeit érvényesíteni, a járadéktelek már ismert intézmény már hosszú ideje. Nálunk a háboru után fedezték fel a nincstelen földművelő munkásokat, akik aztán az elhatározott földbirtokreform révén hozzájutottak falvaikban, kisebb-nagyobb földekhez, vagy házhelyekhez úgy, hogy azok vételárát járadék alakjában

fizethetik le. Igen nagy társadalommentő eljárásnak indult ez az akció, s a kritikák szerint csak ott okozott nehézséget, ahol a szegény népnek még vető magja, igás állata sem volt, hogy a nyert földet megművelhesse, ill. hogy a kapott házhely járadékait fizetni nem tudta, még kevésbé építeni s így a segítségnek szánt juttatás nem egy esetben nem jelentett csak gondot és terhet a kedvezményezettnek.

Egyébként a tételesjogi rendelkezések szerint a járadéktelkes a járadékélvezővel szerződésben állapodik meg a részletekre és módzatokra nézve és a szerződés

csakis hatósági hozzájárulás esetén érvényes. Ez a rendelkezés a gyengébb fél megóvását célozza. Nem kell hatósági jóváhagyás, ha a járadékélvező maga az állam, vagy valamelyik állami bank.

Telki teher keletkezik a járadéktelken akkor, amikor a járadékot bekebelezik az ingatlanra. A járadéktelkes személyesen csak azért a részletért felelős, mely az ő tulajdonjogának idején vált esedékessé. A telki tehernek ez a formája már jóval szabadabb keretekben mozog, mint a régebbi intézmények. Így pl. a járadéktelkes a járadékot rendszerint féléves felmon-

dással megválthatja. De a megváltási jog ki is zárható, de legfeljebb 32 évre.

Ha pedig a járadék élvezője az állam vagy altruista bank, ki lehet kötni azt is, hogy megváltásnak általában csak hatósági hozzájárulással lehet helyt adni. A megváltási árat már az alapító szerződésben meg lehet állapítani és ezt az árat a telekkönyvben fel is kell jegyezni. Ha a szerződés e tekintetben rendelkezést nem tartalmaz, akkor a törvény szerint a járadék 20-szorosával lehet megváltani az ingatlant. Maga a járadékélvező nem kötheti ki, hogy ő követelheti a megváltást, de a

telket, a törvényben taxative felsorolt eseteiben szerződésileg visszavehetőnek jelenti ki, pl. az oly esetekben, mikor nem a járadéktelkes vagy családja gazdálkodik rajta, vagy ha a telket elhanyagolja vagy két évi hátraléka áll már fenn, azután ha csődbe jut, vagy államellenes cselekményért elítálik, vagy ha kivándorolt, stb.

Azt mondja a földbirtoknovella, hogy attól, akit a járadéktelket elhanyagolja, a járadékkal hátralékos vagy egyébként válik érdemtelenné, az OFB. a földet elveheti és más érdemes egyénnek juttathatja. Visszavétel esetén megtérítés jár a volt járadéktelkesnek az időközben eszközölt szük-

séges és hasznos beruházások meglevő értéke erejéig. Ha az állam a járadékélező, úgy a törvény már eleve kimondja, hogy a telek megterhelése, átruházása, megosztása vagy haszonbérbeadása az OFB. hozzájárulásához van kötve. Ily megszorításokat más is kiköthet az alapszerződésben, csak ez akkor bír hatállyal, ha a kikötés is be lesz kebelezve a telekkönyvbe.

A háboru után egyes földbirtokokból részeket hasítottak ki vagyonváltság címén. Az így megváltott földekből az eddigi tulajdonos hozzájárulása nélkül is lehetett járadéktelkeket alakítani. De

lehetett az olyan telkeken is, melyeket háborus szerzemény vagy kereskedelmi társaság tulajdona címén sajátítottak ki, járadék- telkeket osztani az igényjogosult nép közt az OFB. közreműködésével. Ilyenek kiosztását kérelmezhetik is az igényjogosultak az OFB.- től.

Mindezen esetekben a járadéktelkes és járadékélvező közti jogviszonyt az OFB., a szükséghez képest, ítéletben szabályozhatta. Más birtokokból az OFB. a megváltást szenvedő hozzájárulása nélkül csak akkor rendelheti el a járadéktelkek alakítását, ha a megváltást szenvedő egyide-

jüleg - megfelelő bankszervezet útján az évi járadékok megváltásával kártalanítják.

A járadéktelekről, a ránehezedő telki teherre tekintettel csak az lehet a véleményünk, hogy általában nemcsak újabb fajtája a telki teher jogintézményének, hanem annak egyuttal egy enyhébb formája is.

A törvényjavaslat rendelkezései csak de lege ferenda jöhetnek szóba, de mert ennek ismerete nélkül tárgyunk nem lenne teljes, ennél fogva röviden, befejezésül erről is meg emlékeztünk.

Általában a telki teherről

azt mondja a javaslat, hogy a telki teher-  
nél fogva valamely telek mindenkori tulaj-  
donosa annak a részére, akinek a javára a  
terhelés történt, visszatérő szolgáltatáso-  
kat akként köteles teljesíteni, hogy amennyi-  
ben a törvény mást nem rendel, kötelességé-  
ért kizárólag a telek értékével felel. Ez  
nem változtat a régi állapoton. Jogositott-  
ként egy másik telek mindenkori tulajdonosát  
is meg lehet jelölni. Így volt ez eddig is.  
A telek hányadrészen telki teher csak akkor  
lehet, ha a telek több személy közös tulaj-  
dona és a tulajdontárs egész jutaléka tárgya  
a terhelésnek. Ez a meghatározás helyénvaló.

A telki teher megszerzése és megszűnése tekintetében a következőképpen szabályozza.

A telki teher jogügyleti megalapításához szükséges, hogy a felek a teher megalapításában megegyezzenek és hogy a telki terhet a jogosult javára telekkönyvbe bejegyezzék. A telki teher tartamának közelebbi megjelölése érdekében a telekkönyvben a bejegyzés alapjául szolgáló okíratra lehet utalni. Ezek szerint tehát a tulajdonosnak a telki teher megalapításában beleegyező jognyilatkozata, vagy oly szerződés érvényességéhez, mellyel a megalapításra

kötelezettséget vállal, okirat szükséges.

Az okirat mindenféle telekkönyvi bekebelezéshez szükséges, tehát ennek külön felemlítése szükségtelen.

Minősített okirati formát követel a javaslat az uragló telekre való bekebelezéshez a 715. §.2. bek.-ben, amit egyébként csak helyeselni lehet. Az uralkodó telek mindenkori tulajdonosa javára szóló telki teher megalapítására irányuló szerződési okiratban ki kell tenni azt az összeget, mellyel meg lehet váltani a telki terhet. Sőt harmadik személlyel szemben a megváltási összeg csak akkor hatályos, hogyha a telek-

könyvbenbe van jegyezve. De enélkül is hatályos, ha a szerzéskor már tudott róla, ill. akkor is, hogyha szerzése ingyenes volt.

Azt a telki teherjogot, mely személyhez fűződik, nem ingatlanhoz fűződőnek kell tekinteni. Az ilyen jogot átruházni vagy megterhelni csak annyiban lehet, amennyiben az egyes szolgáltatásokra irányuló követelést át lehet ruházni. Természetesen az uralgó telekre vezetett jog az ingatlan átruházásával együtt megát az utódra, viszont ingatlan nélkül átruházni nem lehet. Ez is fennálló helyzet.

A személyhez fűződő jog elenyészik feloszlásával, ill. halálával /:jogi személy:/ A terhelt telekről ki kell azonban törölni a terhet, amire jó a jogosult írásbeli nyilatkozata.

A javaslat szerint is elévül 32 év alatt a jog non usus által. Helyesíthető a javaslat azon rendelkezése, hogyha 32 év már eltelt ellenkező kikötés esetén is joga van a kötelezettnek felmondani. A felmondási idő 1. év. A szerződésben azonban rövidebb időre is szabható az időtartam, ami után felmondásnak van helye.

Ismer a javaslat meg nem vált-

ható telki terhet is, amit tehát megváltani  
s felmondani nem lehet, ha az szolgálommal  
van egybekötve.

A megváltás összegére néz-  
ve a szerződés, harmadik személlyel szemben  
pedig a bekebelezett összeg irányadó. Ha a  
telek értéke a megváltáskor kisebb a megváltá-  
si összegnél, a kötelezett bírósági úton is  
kérheti az összeg leszállítását.

Értekezésünk berkesztéséül  
csak annyit jegyzünk meg, hogy a törvényjavas-  
lat gondos, határozott szabályai felette áll-  
nak a mai szokásjogi rendelkezéseknek, bár  
ezek is megfeleltek a rendeltetésüknek. Hogy

mégis hézagosaik, azt bizonyítja, hogy régebben a táblák, újabban a Kuria sok esetben volt kénytelen döntvénnel, elvi határozattal tisztázni a jogi helyzetet a kötelezett és a jogosított közt.

Amint várhatólag a magánjogi törvényünk sok tekintetben, ugy e téren is üdvös kodex lesz.

-o-o-oOo-o-o-

Forrásmunkák.

- 1./ Dr. Zachár Gyula: A Magyar Magánjog Alap-  
tana. Budapest, 1928.
- 2./ Dr. Kolozsváry Bálint: Magyar Magánjog Tan-  
könyve.
- 3./ Dr. Szladits K.: A dologi jog. /:A magyar  
magánjog vázolata. Budapest, 1933. IV. kiad.:/  
4./ Fodor-féle magánjog. Budapest.
- 5./ Földbirtokrendező törvény: 1920.36.tc. Grill  
törvénytár. Budapest, 1930.
- 6./ Földbirtokrendező törvény novellája: 1924.7.  
tc. Grill törvénytár. Budapest, 1930.
- 7./ A végrehajtási törvény: 1881. 60. tc. Grill  
törvénytár. Budapest, 1930.

-0-0-000-0-0-

DEBRECENI EGYETEMI KÖNYVTÁR  
1346/19 [ ] Nyarapodási naplósám