

ix. 4597 - 1936. vi. 27. - egyes - egyhangú;
4790 - 1937. ii. 16 - teljes - ismétlés;
5030 - 1937. vi. 26 - teljes ism. - újabb ism.

xv. 8484 - 1947. vii. 19. - teljes újabb ism. - egyhangú;

xvi. 8836 - 1947. vi. 24. - történeti - rth;

elválasztása, teljes m.; 1913. jan. 11.

antón: dhist: 991. / 1947-48.

Exp: 1948. 4/25.

A DEBRECENI M. ...
 JOG- ÉS ÁLLAMTUDOMÁNYI KAR.
 724 ... 1948. évi ...
 Érk: 1948 évi április 12. n.
 ...
 ...

Árnyalatra kiadom:

Dr. Bacsó Jenő
 ... Klausur lapot

professzor úrnak,

Debrecen, 1948. április 12. - ai.

"Életrajz" jelszóval elfogadom.

Debrecen, 1948, április 12.

Kamár lapot.

[Handwritten signature]

A sorrendi tárgyalás és
sorozás.

Jogtudományi tudori értekezés
a polgári törvénykezési jog kö-
réből.

Irta:

Lugosi Miklós.

jogszigorló

Debrecen, 1948.

A 2361



kezést az 1912:7.tc.27.§-a, valamint az 1925:8.tc.28.§-a is.

A sorrendi tárgyalás kitűzése.

A telekkönyvi hatóság az árverés jogerőre emelkedése után a sorrendi tárgyalásra hivatalból tűz ki határnapot, s erre a telekkönyv szerint érdekelteket, illetőleg a részükre a végrehajtási eljárás során kinevezett ügygondnokot és adófelügyelőt, utóbbit azzal idézi meg, hogy az ingatlant közvetlenül terhelő s az árverés napja előtt esedékessé vált állami és községi adóknak az esedékesség napját és a járadékot feltüntető kimutatását, valamint az ingatlant terhelő illetékeknek jegyzékét, végül a jelzálogjogilag bekebelezett régibb adó és illeték tartozások fennállását igazoló szabályszerű kimutatásokat is, a sorrendi tárgyalás határnapjáig annál bizonyosabban mutassa be, mert ha ezt elmulasztaná és a sorrendi tárgyalási határnapra meg nem jelennék, az adók és illetékek az árfelosztásnál mellőztetni fognak.

Amennyiben a végrehajtási eljárás során az ismeretlen tartozkodású jelzálogos hitelezők képviselőjére ügygondnok nem neveztetett, úgy ezek képviselőjére ügygondnok rendelendő, s a végzés egy példánya annak is kézbesítendő.

Ha a telekkönyvből kitűnik, vagy a telekkönyvi hatóság tudomással bír arról, miszerint az elárverezett ingatlant szőlő-dézsma, urbéri, vagy más haszontermészetű váltság, vagy visszabályozási tartozás terheli, a jogosított földbirtokos, vagy közbirtokossági képviselő, illetőleg a visszabályozási társulat képviselője is megidézendő.

Hirdetmény kibocsátása a távollevő, vagy ismeretlen hitelezők részére nem szükséges.

A vevő, ha az egész vételárat be nem fizette, a sorrendi tárgyalás határnapjáról szintén értesítendő. /VhM.188.§./

A törvény a kincstár idézésére csak annyit mond, hogy az adófelügyelő megidézendő. A Közadók kezelésére vonatkozó Hivatalos Összeállítás /K.k.h.ö./ 83,85 szakaszai szerint azonban az ajelenlegi helyzet, hogy vidéken az

adóhivatal, Budapesten pedig a kerületi adófelügyelő idézendő. Az adóhivatalnak, illetőleg Budapesten az illetékkiszabási hivatalnak az árverési jegyzőkönyv másolata is megküldendő.

Az idézésben továbbá fel kell hívni a kincstár képviselőjét, hogy az adóhátrálékra vonatkozó kimutatást mutassa be, mert ellenkező esetben azok sorozása mellőztetni fog. Mindazonáltal helyesen állapította meg a Kuria, hogy a kincstár követelésének érvényesítésétől el nem zárható, mert bár az adókimutatást a tárgyalás folyamán nem terjesztette ugyan be, de a beterjeszthetés céljából indokolva, a tárgyalás elhalasztását kérte.

A keretbiztosítéki jelzálogos hitelezők mellőzése terhe mellett kötelesek a sorrendi tárgyaláson megjelenni, feltéve, hogy követelésüket a sorrendi tárgyalás napja előtt beadott kérvényben fel nem számították. Erre ők az idézővégzésben is figyelmeztetendők. /24000/1929 I.M.sz.rendelet 22.§./

Hasonlóképen kell megidézni a szolgalmi jogosultat, a kikötményest, valamint a bekebe-

lezett bérlőt és haszonbérlőt is.

A sorrendi tárgyalás célja a kiegészítési sorrend tervezetének a megállapítása. A sorrendi tárgyalás tehát nem peres eljárás. Azonban a telekkönyvi hatóságnak a sorozás alkalmával is bizonyos tényeket kell kihirdetni, melyekről közvetlen észleléssel tudomást nem szerezhethet, hanem csak következtetés által. Vagyis a bíróság itt is bizonyít, mivégett a feleket és érdekelteket meghallgatja. /Dr. Bacsó Jenő: A végrehajtási eljárásjog tankönyve, 1917./

A szervezeti novella kivételosen megadja a lehetőséget, hogy az ingatlan végrehajtás sorrendi tárgyalás nélkül is véget érhessen. Ugyanis, ha az árverésen meg^éírt vételár nem több, mint az árverés hirdetése és foganatosítása körül felmerült és bíróilag megállapított költség, a vételárat annak, akit a költség megillet, sorrendi tárgyalás mellőzésével kell az említett költség fedezésére kiutalványozni. Az utalványozásnak azonban csak az árverés jogerőre emelkedése után van helye. /1912:7.tc. 27.§./

Nyilvánvalólag kevés gyakorlati horderővel bíró rendelkezés, mely egyesek szerint /Dr. Sárffy Andor: " végrehajtási eljárás jogszabályainak magyarázata, 1938.481.lap/ ma már nem is tekinthető hatályban lévőnek, mert a végrehajtatonak az ingatlanárverés foganatosítása körül felmerült, u.n. közbenjárasi költsége nem előnyös követelés többé, s így az - tekintettel a 6510/1931 M.E. sz. rendeletben foglaltakra is /fedezeti elv, legkisebb vételár, stb./ - nem is fordulhat többé elő. Így a fenti rendelkezést már valóban csak holt tételnek tekinthetjük.

Előnyös tételek.

A vételárból a jelzálogos hitelezők előtt a következő előnyös tételek, s a következő sorrendben elégitendők ki;

a./ az ingatlan árverésének hirdetésével felmerült készkiadás összege, az árverést foganatosító bírósági kiküldött díja és költsége, az árverés és a sorrendi tárgyalás jegy-

zőkönyvének illetéke, az ismeretlen érdekeltek képviselőjére rendelt ügygondnok sorrendi tárgyalási díja, a Vht.164.§-ának és a jelen rendelet 34.§. második bekezdésének esetében, a zárgondnoki költség és díj;

b./ a törvényes elsőbbséggel felruházott közadók és közadók módjára behajtandó ilyen tartozások az ezekre irányadó jogszabályokban meghatározott sorrend szerint./24000/1929 I.M.15. §/

A fentiekből láthatólag a rendelet az előnyös tételek körét lényegesen megszorítja, mert a végrehajthatónak az árverés foganatosításával felmerült u.n. közbenjárási költségei közül csak az árverés hirdetésével felmerült készkiadásokat engedi előnyösen sorozni, míg a többi költségek csak a végrehajtási jelzálogjog bekebelezésének, illetve a végrehajtási jog feljegyzésének - esetleg a költség biztosítására korábban bejegyzett biztosítéki jelzálogjog rangsorában nyernek kielégítést. Célja ezen megszorításnak, hogy a végrehajtási jelzálogjog bekebelezését megelőző rangsorban álló jelzálogos hitelezők nem fognak megrövidülni a sok-

szor jelentékeny költségek összegével, de ezen kívül az utóajánlati árverések is könnyebbek lesznek, mert az előnyösen sorozandó árverési költség - melyet az utóajánlattevőnek kell viselni - lényegesen redukálódott.

Az előnyösen sorozandó közadók részletesen felsorolva a 24000/1929 I.M.sz rendeletben nincsenek. E tekintetben csak utalást találunk a 600/1927 P.M. sz.rendelet /K.k.h.ö./ 83.§-ára. Eszerint törvényes elsőbbséggel birnak a jogerőre emelkedett legutólsó árverés napjától visszafelé számított három évre kivetett és esedékessé vált következő köztartozások:

1./ az elárverezett ingatlant közvetlenül terhelő föld és házadó, ezek pótlékai és járulékei;

2./ az elárverezett ingatlant közvetlenül terhelő egyéb községi /városi/ adók;

Ezek után azonban még szintén előnyös tételként sorozandó a vagyonváltságnak a visszabályozási járulékoknak, továbbá a phyloxera által elpusztított szőlők felujítására engedélyezett kölcsönnek és birtokrendezési költségjé-

rulékoknak ugyancsak a jogerős legutolsó árverés napját megelőzőleg esedékessé vált s három évnél nem régibb időről hátralékban lévő részletei. Ha az utóbbi követeléseket a vételárból nem lehetne egészen kielégíteni, elsősorban a vagyonváltságtartozások, azután a vizszabályozási követelések sorozandók, a többiek pedig aránylagosan elégitendők ki.

Ezt azután a 16400/1933 M.E.sz. rendelet 7.§-a kielégít azzal, hogy az ingatlant terhelő, törvényes elsőbbséggel bíró összes köztartozásokat teljes összegükben kell sorozni, abban az esetben is, ha az ingatlannak csak egy része, vagy hányada árvereztetik el.

Ezen igen fontos rendelkezésnél vita merülhet fel, hogy mit ért a jogszabály "ingatlan egy része" alatt. Azt az igen ritkán előforduló esetet, hogy a végrehajtható kérelmére a telekkönyvi jószágtestnek csupán egy része árvereztetik el, vagy pedig azt is, ha a végrehajtást szenvedő ingatlanai közül egy árvereztetik el. A gyakorlat ez utóbbi álláspontot fogadta el, bár ez a magyarázat kissé erőltetett.

A köztartozások késedelmi kamatait mindig tőketartozással azonos rangsorban kell kiélegíteni.

Kérdés mostmár, mit kell az ingatlant közvetlenül terhelő adó alatt érteni? Nyilván nem minden adó, amely dologi teherként terheli az ingatlant, hanem csupán az, amelyet az ingatlan állaga, vagy hozadéka után vetnek ki. Ily értelemben határozott a Kuria is, mikor kimondta, hogy "az ingatlant közvetlenül terhelőnek csak az az adó és egyéb hasonnemű tartozás tekintendő, amelynek tárgya az ingatlan, kivetésének alapja pedig az ingatlan tiszta hozadéka, vagy állaga." /C.498/1929/ Így előnyös köztartozás a ház- és földadó pótlékai, a községi pótdadó, az utadó, a betegápolási pótdadó, a népiskolai adó stb. Mindezeknél csak azt kell vizsgálni, hogy az adott esetben a föld- vagy házadó pótlékeként vetettek-e ki vagy nem. Az nem elég, hogy a kivetés a földadó figyelembe vételével történik. Ezért nem sorozható előnyösen a mezőgazdasági kamarai illeték./C.1091/1932/

Ujabban a birói gyakorlat a vízdíjakat is előnyös tételként sorozza. Azonban ez a fenteb-

bi jogszabályokból ki nem olvasható, sőt ezekkel ellentétben is áll. Ennek helyességéről legfeljebb de lege ferenda lehetne vitatkozni.

Az illetékek törvényes elsőbbségéről az 1920:34.tc.25.§-a rendelkezik, mely szerint az illetékek törvényes elsőbbsége a hagyatékknak vagy a jogügyletnek az illetékkiszabás végett való bejelentésétől számított két évig bekebelezés nélkül is fennáll. Bejelentés elmulasztása esetén pedig örökre fennmarad. Ha az illetéket két év alatt bekebelezték, még további öt évig fennmarad a törvényes elsőbbség. De mindig csak egy vagyonátruházási illeték sorozható előnyösen.

A törvény szerint előnyös tétel csak "az utolsó három évre kivetett és esedékessé vált adó." Etekintetben a Kuria azon álláspontot fogadta el, egyik határozatában, hogy ha a három évet megelőző időre járó adót három éven belül vetették ki, az adó előnyösen sorozandó. Ezt a felfogást magunkévá nem tehetjük, mert sem a törvény szövegével, sem annak intencióival össze nem egyeztethető. Ugyanis a törvény még a

három évre eső adó is meg akarja szorítani a közhitel szempontjából annyiban, hogyha azt kivetni elmulasztják, úgy előnyös jellegét is elveszti.

Az előnyös köztartozásokon kívül van még számos előnyös követelés, melyeknek külön törvények adnak elsőbbséget.

A jelzálogos hitelezők kielégítése.

I./ Az előnyös tételek után az árverési vételárat a Jt. 22.§-ának is figyelembe vételével, a Jt. 53 és 54. §-ának megfelelőleg kell felosztani.

A Jt. 53. §-a szerint: a jelzálog értékesítéséből befolyt összeget a jelzálogos hitelezők között rangsor szerint kell felosztani. Egyenlő rangsorban álló hitelezőknek, amennyiben a befolyt összeg követelésüknek a teljes összegét nem fedezi, arányos kielégítéshez van joguk.

A jelzálogjog telekkönyvi bejegyzésének rangsorában nyernek kielégítést:

1./ a követelés bejegyzett tőkeösszege;

2./ a jelzálogjoggal biztosított kamatok közül a végrehajtási árverés napjáig lejárt, három évnél nem régibb időről hátralékos, valamint az árverés napjától tovább folyó kamatok;

3./ a jelzálogjoggal biztosított azok a kamatok és egyéb mellékszolgáltatások, valamint a jelzálogjoggal biztosított azok a költségek, amelyek a jelzálogjog telekkönyvi bejegyzésének rangsorában nem nyernek kielégítést, a jelzálogjogot rangsor szerint terhelő összes követelések kiegyenlítése után, a maradványból a jelzálogjogok rangsorában kerülnek kifizetésre.

Az előjegyzett jelzáloggal biztosított követelést is sorozni kell, ha azt senkisémet kifogásolja és az sem akadályozza a sorozást, hogy ha a követelés még nem járt le./24000/1929 I.M.sz. rendelet 25.§. 2.bek./

Az aljelzálogjogosult is kap az árverési vételárból kielégítést. Ez határozottan kitűnik a 61. § teljesülés határozat indokolásából. Az lehet csupán vitás, hogy maga a telek-

könyvi hatóság sorozza-e az aljelzálogos hitelezőnek a reájuk eső összeget, vagy pedig az ingó végrehajtás foganatosítására illetékes bírósághoz teszi át. Nézetünk szerint az utóbira csak akkor kerülhet sor, ha a jelzálogos követelést már ingóként lefoglalták, egyébként nincs szükség arra, hogy a telekkönyvi hatóság az aljelzálogjoggal biztosított összeg felosztása és kiutalása végett a végrehajtási bíróságot megkeresse.

A Jt. 23. §-a szerint a jelzálog nemcsak a követelés bejegyzett összegének, továbbá a bejegyzett kamatának és mellékszolgáltatásának szolgál fedezetül, hanem a törvénynél fogva fedezetül szolgál a követelés törvényes kamatának a jelzálogos követelés felmondásával járó költségnek és a kielégítéssel járó per- és végrehajtási költségnek is. Ez a rendelkezés magában véve megtévesztésre alkalmas, mert mindezek fedezetéül szolgál ugyan a jelzálogjog de nem mindezek elégitendők ki a tőkekövetelés ranghelyén, hanem részben a jelzálogot rangsor szerint terhelő összes követelések után. Ezért

szükséges azután rögtön a Jt.54. §-ára gondolnunk, mely eldönti, hogy mely járulékos követelések elégitendők ki a tőkekövetelés rangsorában.

Mint fentebb láttuk, a Jt.54.§-a értelmében a bekebelezett kamat is csak az árveréstől visszafelé számított három évre vonatkozólag sorozható a jelzálogjog bekebelezésének rangsorában. Kérdés azonban, hogy több árverés esetén melyiknek a napja az árnyadó. A köztartozásokra vonatkozólag a K.k.h.ö.83.§-a kifejezetten megmondja, a három év az utolsó árverés napjától számítandó. Ennek jelen esetre való alkalmazása kedvezőtlen helyzetet (jelenthet) jelenthet a hitelezőre nézve, ha a kamatkövetelése a három évet elérte, illetve meghaladta, mert ilyenkor minden újabb /utóajánlati stb/ árverés veszteséget jelent még akkor is, ha az ingatlan magasabb áron is adatnék el. Ezért helyezkedett a Kuria arra az elvi álláspont-ra, hogy a kamatokra vonatkozó háromévi időtartam utóajánlat beadása esetén is az alapárverés napjától számítandó./C.7777/1890, Vin-

centi-Borsodi, 595. lap./

Etekintetben lényeges különbséget lá-
tunk a közönséges és a végrehajtási jelzálog-
jog ~~bejegyzését megelőző időre vonatkozó~~ te-
kintetében. Ugyanis itt a végrehajtási jelzálog-
jog bejegyzését megelőző időre vonatkozó kamat-
kockázat egyáltalán nincs. Ezt kimondta már a
Kuria 17.sz. teljesülési határozata régen,
csupán ismétli ezt a 24000/1929 I.M. sz ren-
delet 16.§-a: "a végrehajtási jelzálogjoggal be-
kebelezett követelésnek a bejegyzésig lejárt
hátralékos kamatát tőke módjára, a tőkével
egy rangsorban kell számbavenni." A "tőke mód-
jára kifejezés értelem zavaró és felesleges.
/edzihradzky: A módosított telekkönyvi rend-
tartás és az ingatlanvégrehajtás 1930.416.lap./
A 17.sz. teljesülési határozat ezt nem is hasz-
nálja, csupán annyit mond ki, hogy a végrehajtá-
si bekebelezés alapjául szolgáló ítéletben ,
bírói egyezségben, vagy közjegyzői okiratban
megállapított és bekebelezés napjáig lejárt ka-
matok akkor is a bekebelezés sorrendjében soro-
zandók és elégitendők ki, ha az árverés nap-
jától visszafelé számított három évnél régibb

időre
vannak hátra. Ennek analogiájára kétség nem férhet ahhoz, hogy ez a szabály arra az esetre is áll, ha a közönséges jelzálogjogra később jegyztetik fel a végrehajtási jog. Ilyenkor természetesen a megítélt hátralékos kamatok a végrehajtási jog feljegyzésének ranghelyén nyernek - időre való tekintet nélkül - kielégítést.

Ázonban a végrehajtási jelzálogjogra is vonatkozik a Jt. 54. §-ában foglalt kamatkorlátozás, abban a vonatkozásban, hogy a bekebelezés után lejáró kamatokból csupán három évi sorozható a bejegyzés rangsorában.

A három évet meghaladó kamat is sorozható a tőkekövetelés rangsorában, ha ebbe az összes érdekeltek beleegyeztek, a kifogásolásnak elmulasztása, vagy a sorrendi tárgyaláson való meg nem jelenés azonban beleegyezésnek nem tekinthető. /Dr. Imling Konrád: A végrehajtási törvény magyarázata, 1905, 441.lap./

Eldöntetlen kérdés, hogy sorozható-e a kamat oly esetben, amikor a jelzálogjoggal együtt bekebeleztetett ugyan, de a végrehajtási jog feljegyzése már reá nem terjedt ki. A Kuria

régebben igenlőleg foglalt e tekintetben állást /C. 5222/1915./ ujabban azonban kimondta hogy ilyenkor a követelés nem kamatozó tőkének tekintendő. /C.1799/1932./ Azonban ilyenkor sincs akadálya annak, hogy a végrehajtási jog pótlólag a kamatokra is feljegyeztessék. /Sárfy A végrehajtási eljárás jogszabályainak magyarázata. 1938. 501.lap./

Nem kamatozó oly követelés, mely az ar-felosztás napján még nem járt le, oly összegben kell kielégíteni, amely a fizetés napjától az esedékesség napjáig járó törvényes kamataival együtt megfelel a követelés tőkeösszegének.

II./ Költségkövetelésekre vonatkozólag már láttuk, hogy melyek azok, amelyek előnyösen sorozandók. A többiek, amennyiben a tőke rangsorában költség biztosíték erejéig biztosítéki jelzálogjog van bekebelezve és ennek keretébe a költségek beleférnek - a tőke rangsorában, egyébként pedig a végrehajtási jelzálogjog, illetve a végrehajtási jog bejegyzésének rangsorában nyerhetnek kielégítést. De itt nem kerülhet sor oly költségre, melyek a már va-

gyonból való behajtás megkísérlésével merültek fel. /Pl. az ingóvégrehajtás költségei./

III./ Külföldi pénznemben, az arany, vagy ezüst pénzegységben, terménynek, vagy aranynak pénzbeli egyenértékében bejegyzett követelést - amennyiben az átszámításnak más módja meghatározva nincs - a budapesti tőzsdén a sorrendi tárgyalás napját megelőzően utoljára jegyzett árfolyam középértéke alapján kell átszámítani. Az érdekelt hitelező kérelmére az így meghatározott követelés, valamint a rangsorban ezután következő követelések kifizetésére a Vht.201.§-ának utolsó bekezdése szerint a bírósági kiküldöttet, vagy közjegyzőt kell megbizni, amikor is a kifizetés napja előtt utoljára jegyzett középárfolyam az irányadó. /24000/1929 I.M.sz. rendelet 16.§.2.bek./ A 4500/1931 M.E.sz. rendelet 6.§-ának rendelkezése óta a budapesti tőzsde valuta, vagy deviza árfolyamai helyett a Magyar Nemzeti Bank hivatalos árjegyzése az irányadó.

IV. Az előzetes feljegyzéssel biztosított ranghelyet figyelmen kívül kell hagyni,

ha a jelzálogjog bejegyzése iránt legkésőbb a sorrendi tárgyalásig kérelem nem érkezett be. Ugyanilyen módra kell elbírálni a ranghelyfenntartással törölt jelzálogjog ranghelyét is. /24000/1929 I.M.sz.rendelet 16.§.3.bek./

V./ Ha a telekkönyvben bejegyzett hittelező jelzálogjogát követelése kiegyenlítése következtében nem érvényesítheti, a még nem törölt jelzálogjog ranghelyén a követelés kiegyenlítése alapján a tulajdonost harmadik személlyel szemben, vagy harmadik személyt a tulajdonossal szemben megillető megtérítési követelést lehet sorozni. Ez a Jt.9. és 10. §-aiban szabályozott megtérítési jognak a következménye, tulajdonosi jelzálogjog stb., mely nélkül az egész rendelkezés meg sem érthető.

VI. § Ha az egyetemlegesen terhelt több jelzálogtárgy került árverés alá és vételárak felosztása ugyanannál a telekkönyvi hatóságnál egyidejűleg megy végbe, a sorrendi tárgyaláson meg kell állapítani azt az arányt, a-

mely szerint az egyetemleges jelzálogjog terhe az egyetemlegesen terhelt jelzálogtárgyak közül a Jt. 57.§-a értelmében megoszlik, s amennyiben lehetséges, az egyetemleges jelzálogjoggal biztosított követelést az egyes jelzálogtárgyakra vonatkozó végrehajtási tömegekből ennek az aránynak megfelelőleg kell kielégíteni. Ha valamelyik végrehajtási tömeg az arányos összeg fedezésére nem elégséges, a kielégítetlenül maradó részösszeget a többi jelzálogtárgyak végrehajtási tömegéből az egyetemleges jelzálogjog terhének reájuk eső összege arányában kell kielégíteni.
/24000/1929 I.M.sz.rendelet 17.§./

A Jt. 57.§-a az egyetemleges jelzálogjog belső tehermegosztásáról nevezetesen akként rendelkezik, hogy az egyetemleges jelzálogjog terhe - egymásközötti viszonylatban - a kielégítést megelőző évben reájuk eső föld- és házadó arányában, illetve annak hiányában a kielégítés idejében volt értékük arányában oszlik meg.

Ha az egyetemlegesen terhelt jelzálogtárgyak közül egy, vagy több ugyan, de nem valamennyi került árverés alá, vagyha vételárakat nem ugyanaz a telekkönyvi hatóság, vagy nem egyidejűleg osztja fel és az egyetemleges jelzálogos hitelező egészben, vagy részben kielégítést kapott, a telekkönyvi hatóság a kielégítés megtörténte után a többi, még el nem árverezett jelzálogtárgyak telekkönyvi betétébe feljegyzi, hogy az egyetemleges jelzálogos hitelező mely jelzálogtárgy árverési vételárából, mily összeg erejéig kapott tőkeköveteléseire és jutalékaira kielégítést. E feljegyzésnél fogva az egyetemleges jelzálogos hitelezőnek a már elárverezett jelzálogtárgyból nyert kielégítését a többi jelzálogtárgy árverési vételárának felosztásakor hivatalból kell figyelembe venni. Hogy azután ilyen esetben az egyetemleges jelzálogjog ranghelyén mennyiben és kinek a javára lehet követelést felszámítani, erre nézve a Jt.56-62.§-ai az irányadók. /24000/1929 I.M.sz.rendelet 18.§./

Azonban az egyetemleges jelzálogos hitelező követelésének még ki nem elégített része másnak az egyetemleges jelzálogjog ranghelyén érvényesíthető követelését megelőzi.

Igen hasznos rendelkezések ezek, melyek azoknak a régi nehézségeknek akarták elejét venni, amelyek abban nyilvánultak meg, hogy a sorozásnál adatok hiányában nem volt megállapítható, vajjon az egyetemleges jelzálogos hitelező követelésére kapott-e egy másik egyetemleges jelzálogjogból és mily összegű kielégítést.

Amennyiben az egyetemleges jelzálogos hitelező, teljes vagy részleges kielégítése után későbbi rangsorban kielégítésre jogosult érdekeltek kielégítése nélkül maradtak a végrehajtási tömeg részére a Jt.62.§-ában biztosított jogok érvényesítése céljából bármelyik érdekelt kérelmére ügygondnokot kell kirendelni. Az ügygondnok feladata, hogy az elárverezett jelzálogtárgy tulajdonosát illető megtérítési követelést a végrehajtási tömeg, vagy tömegek javára ér-

vényesítse és az behajtott összeget az öt kirendelő telekkönyvi hatóság rendelkezésére bocsássa, mely arra nézve pótsorrendi tárgyalást tart. Ha azonban az így befolyt összeg az ügygondnoki díj és költség fedezésére nem elég, azt az ügygondnok kirendelését kérő és a kirendeléshez hozzájáruló hitelezők egyetemlegesen viselik. Ezen kockázat fejében viszont a befolyó jövedelemből is elsősorban az ő követelésük nyer kielégítést. /24000/1929 I.M.sz.rendelet 19.§./

Ezek által biztosítva van tehát az, hogy egyetemleges jelzálogjoggal bíró hitelező ne válassza ki azt az egy jelzálogtárgyat, amelyből kielégítést akar szerezni, vagy ha ezt teszi, ezzel ne juttassa hátrányba se a többi ingatlan tulajdonosait, se az egyik ingatlanon mögötte álló hitelezőket a többiek előnyére.

VII./ Ha az elárverezett ingatlanra valakinek a javára haszonélvezeti jog van bejegyezve: a vételár, illetőleg annak a haszonélvezeti jogot megelőző jelzálogos követelések

utáni maradványa birói letétbe helyezendő, vagy a 202. §. értelmében gyümölcsöztetendő és a kamatjövedelem a haszonélvezeti jog tartama alatt a haszonélvezetre jogosítottnak kiadandó. Más szolgálat, bérlet, haszonbérlet, vagy kikötményi jog /telekterher/ bekebelezése esetében megállapítandó ezen jogok pénzbeli egyenértékét kell a hitelező felszámítása alapján sorozni. /Vht.191.§./ Ebből - véleményünk szerint - önként lehet következtetni, hogy az utóbbiak csak a jogosított megjelenés és felszámítás esetén sorozhatók, miért is erre nevezeteket a sorrendi tárgyalásra való idézésnél figyelmeztetni kell.

VIII./ Ha a követelés biztosítására az elárverezett ingatlanon a Jt. 63.§-a alapján biztosítéki jelzálogjog volt bejegyezve, az ily követelés sorozására és kielégítésére a közönséges jelzálogjogra vonatkozó szabályok irányadók.

A Jt. 66. és 67.§-a értelmében bejegyzett, valamint a keretbiztosítéki jelzálogjog

/Jt.68.§./ ranghelye figyelmen kívül marad, ha a sorrendi tárgyalásra megidézett hitelező, illetőleg a telekkönyvben bejegyzett képviselője a követelést nem a sorrendi tárgyalás napja előtt előterjesztett beadványban, sem a sorrendi tárgyaláson nem számítja fel. Ha a követelést nem a telekkönyvben bejegyzett hitelező számítja fel, a ranghely akkor is figyelmen kívül marad, ha a követelést felszámító személy hitelezői minőségét a bejegyzés alapjául szolgáló értékpapirral, vagy biztosítékiokirattal sem a beadványban, vagy a sorrendi tárgyaláson, sem pedig az évégből kitűzött nyolc napi határidő alatt nem igazolja. A Jt. 67.§-a alapján bejegyzett jelzálogjog esetében a követelést csak a főkötvényben kijelölt képviselő, vagy a kötvénybirtokosok megválasztott gondnoka számíthatja fel.

A sorrendi tárgyalásra szóló idézésben ezen jogkövetkezményekre a megidézettet megfelelően figyelmeztetni kell.

A Jt. 67.§-a értelmében bejegyzett jel-

zálogos követelést a bejegyzés alapjául szolgáló értékpapírt a bemutató igazolt birtokos javára, a Jt. 67.§-a értelmében biztosított követelést a részkötvények mindenkori igazolt birtokosai javára, a keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosított követelést pedig a biztosítéki okirat - részátruházás esetében a részátruházó nyilatkozattal ellátott hitelesített okiratmásolat - igazolt /Jt.75.§./ birtokosa javára kell sorozni.

Keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosított jogviszonyból keletkezett és a sorrendi tárgyaláson felszámított követeléseket legfeljebb a bejegyzett keret erejéig lehet sorozni és kielégíteni. E korlátozással sorozni lehet az oly követeléseket is, amelyek más pénz-
nemben, vagy értékben keletkeztek, mint amelyben a Jt. 7.§-a értelmében a keret meg volt állapítva. Ily esetben, mind a keret összegének, mind az egyes követelések összegének átszámítására e rendelet 16. §-ának 2. bekezdése az irányadó.

Hitelviszony biztosítására szolgáló keretbiztosítéki jelzálogjog ranghelyén csak a hitelviszonyból a sorrendi tárgyalás napjáig felmerült és a sorrendi tárgyaláson felszámított követeléseket és járulékait lehet kielégíteni. Ha a felszámított követelések a bejegyzett keretet nem meritik ki, az ily keretbiztosítéki jelzálogjog esetében a többletet figyelmen kívül kell hagyni.

Ha a keretbiztosítéki jelzálogjog nem hitelviszonyból, hanem más jogviszonyból eredő követelések biztosítására szolgál és a sorrendi tárgyaláson felszámított követelések a keretet nem meritik ki, a keret üresen maradt részének megfelelő összeget a hitelező kérelmére szintén sorozni kell és azt az összeget a jogviszonyból később felmerülő követelések biztosításáx végett a végrehajtási tömeg nevére gyümölcsözően kell elhelyezni. Ha valamennyi érdekelt fél saját veszélyére a gyümölcsöző elhelyezés más módjában nem állapodik meg, az összeget a postatakarék pénztárnál kell elhe-

lyezni. A gyümölcsözően elhelyezett összeg kamatait a tőkéhez kell csatolni.

A gyümölcsözően elhelyezett összeget a keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosított jogviszonyból később felmerülő követelések kiegyenlítésére kell fordítani és a jogviszony megszűnése után fennmaradó összeget a sorrendi végzésben megállapított sorrend szerint a ki nem elégített hitelezők között kell felosztani: erre a célra nem szükséges összeget pedig a végrehajtást szenvedő, vagy jogutóda kezéhez kell utalványozni. A gyümölcsözően elhelyezett összeg tekintetében teendő rendelkezés előtt a telekkönyvi hatóságnak az érdekelteket meg kell hallgatnia. A felszámított követeléssel szemben más jelzálogos hitelező, a volt tulajdonos, vagy az adós által támasztott kifogás esetében a felszámító hitelezőt kell a Vht. 197.§-ának megfelelő alkalmazásával perre utasítani.

Ha a jogviszony időtartama határozatlan, lebonyolítására a telekkönyvi hatóság a gyümöl-

csőző elhelyezéskor az eset körülményeihez képest megállapított, de tiz évnél nem hosszabb határidőt szab. A határidő elteltével a hitelező javára csak a már bekebelezett követeléseket lehet gyümölcsözően elhelyezett összegből kielégíteni, illetőleg az ebben az időpontban per alatt álló követelések biztosítására bírói letétbe helyezni. A fennmaradó összeggel az előbbi bekezdésnek a jogviszony megszűnése esetére megállapított szabályai szerint kell rendelkezni.

Ha a keretbiztosítéki jelzálogjogot részátruházás útján megosztották, az így keletkezett követelések kielégítése után fennmaradó összeget, ~~elsősorban a költségeknek, azután~~ ~~amennyiben a költségek~~ ~~amennyiben~~ ~~gyümölcsöző~~ ~~elhelyezésnek~~ ~~van~~ ~~helye,~~ a keret arányában megosztva kell elhelyezni.

Ha a már keletkezett követeléseket a keretre, illetőleg a keretrészre eső összegből teljesen kielégíteni nem lehet, a rendelkezésre álló összeget, elsősorban a költségeknek, azután a már keletkezett követelések kamatának

végül lejáratuk sorrendjében az egyes követelések tőkeösszegének kielégítésére kell fordítani; egy időben lejárt követeléseket arányosan kell kielégíteni.

Ha az elárverezett ingatlanra telekadósság /Jt.III.fejezet/ van bejegyezve, a kielégítendő összeg sorozására és kifizetésére a közönséges jelzálogjogra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni a telekadósság jogi természetéből folyó eltérésekkel; hitelező helyett a telekadósság jogosultját kell érteni.

Jelzálogjoggal biztosított olyan kölcsönköveteléseknél, amelyeket kamat, tőketörlesztés és egyéb járulékok egybefoglalásával meghatározott egyenlő fizetési részletekben előre megszabott idő alatt kell törleszteni, s amelynek ez a minősége a telekkönyvi bejegyzésben is fel van tüntetve, a jelzálogos hitelező tőkehátralék, hátralékos törlesztőrészletek, kamatok és egyéb kötvényszerű járulékok címén együttesen legfeljebb oly összegnek a sorozását kérheti, amely nem haladja meg a bejegyzett tőkének és a bejegyzésben kitüntetett kamatláb-

bal számított, s ha a kamatláb nincs kitüntetve, öt %-al számított háromévi kamatinak együttes összegét.

A sorrendi tárgyalás menete.

A sorrendi tárgyalást a kiküldött bíró vezeti, s erről a tárgyalás menetét feltűntető jegyzőkönyvet vesz fel. A tárgyalás azal veszi kezdetét, hogy a vételárnak birói letétbe helyezett és még a vevőnél fizetetlen része folyó kamataival együtt megközelítőleg kiszámítatik és a kiszámítás eredménye a jegyzőkönyvben kitüntetik.

Ezután az érdekeltek meghallgatásával a követelések felszámítatnak, illetőleg megállapítatik a kifizetési sorrend ~~tárgyalás~~ tervezete. Ezen tervezetbe a netaláni kifogásokra való tekintet nélkül folyó szám alatt vétetnek fel a felszámított tételek: ugy azonban, hogy a kifogás alá nem vett tételek külön rovatba, a kifogás alá vett tételek ismét külön

rovatba, részben való kifogásolás esetén pedig a kifogás alá nem vett rész a fizetendők rovatába, a kifogás alá vett rész pedig a kifogás alá vett tételek rovatába ~~xxx~~ iktattatnak.

A felszámitás addig folytatódik, míg a kifogás alá nem vett tételek által a vételár kimerítve nincs, vagy az összes jelzálogos követelések fel nem számitattak. /Vht.194.§./

A kifogás bejelentésekor azt indokolni még nem kell, csupán a sorozás befejezésekor, mikor is azok jegyzőkönyvbe foglaltnak. A kifogások ezen indokolása azonban a kifogásolót nem köti, mert perre utasítás esetén keresetét másra is alapíthatja.

A telekkönyvi hatóság a sorrendi jegyzőkönyv alapján akként köteles megállapítani, hogy az legkésőbb a sorrendi tárgyalás napjától számított 15 nap alatt elkészítve az érdekllett félek által leendő meg szemlélésre kitétethessék.

A telekkönyvi hatóság a Vht.189.§.a./ pontjában felsorolt előnyös tételekre vonatkozó azon kifogásokat is, amelyek csupán a te-

lekkönyvi rangsorozat kérdését tárgyazzák, a felvett jegyzőkönyv és a telekkönyvi állapot alapján, a perre utasítás mellőzésével dönti el. Ha azonban a rangsorozat tárgyazó kifogások a telekkönyv alapján el nem dönthetők, az ellenérdekű felek egyike a kereset megindítására záros határidő kitűzése mellett utasítandó.

Az előnyös tételkép bejelentett adók és illetékek tekintetében a telekkönyvi hatóság csupán azon kérdés felett dönt, hogy a kimutatásban adók és illetékek a 189.§. szerint az előnyös tételek közé sorozandók-e, vagy nem s e részben, ha szükségesnek látja, az illetékes pénzügyi hatóságot bővebb felvilágítások és adatok beadására utasíthatja. Az adók és illetékek összegére nézve az érdeklettek a fennálló szabályok értelmében az illetékes pénzügyi hatóságnál kereshetnek orvoslást. /Vht.196.§./

A fentiek alapján a kifogásoknak három csoportját különböztethetjük meg: 1./ melyek felett feltétlenül a telekkönyvi hatóságnak kell dönteni /az összes előnyös tételek/, 2./melyek felett az eset körülményei szerint,

vagy maga dönt a telekkönyvi hatóság, vagy az érdekeltek egyikét perre utasítja /a rangsor kérdésében emelt kifogások/ 3./ végül, amelyek felett feltétlenül perre utasítással határoz.

Legszűkebb a jogköre a telekkönyvi hatóságnak az előnyösként felszámított és előnyösen sorozandó köztartozások tekintetében, mert itt csak azt nézheti, hogy a kimutatás szerint tényleg az elárverezett ingatlant közvetlenül terhelő, három évnél nem régibb köztartozásokról van-e szó. De, hogy ez valóban fennáll-e és mily összegben, annak megállapítása már a pénzügyi és más közigazgatási hatóságok feladata, amely a bíróságot is köti.

Ha valamely jelzálogos követelésnek, vagy a 189. §.c./ pontjában felsorolt valamely követelésnek valódisága, vagy összege az adós által kifogás alá vétetett, a hitelező - amennyiben a sorrendi tárgyalás során nem igazolta, hogy követelése jogerejű ítélet, vagy bírói egyezség által van megállapítva, vagy törvény szerint előzetes peres eljárás nélkül végrehajtható okiraton alapul, vagy

hogy az iránt per van folyamatban - perre utasítandó.

Hasonlóképen a hitelező utasítandó perre akkor, ha a 191. §. eseteiben felszámított követelése akár az adós, akár más jelzálogos hitelező által kifogásoltatik. Ezen eseteken kívül, ha valamely jogerejű ítélet, vagy egyezség által meg nem állapított, vagy előzetes peres eljárás nélkül végrehajtható okiraton nem alapuló, de az adós által kifogás alá nem vett követelés ellen más hitelező részéről tétetik kifogás: a kifogást tévő hitelező utasítatik perre.

Ha pedig a követelés jogerejű ítélet, vagy egyezség által megállapítva van, vagy előzetes peres eljárás nélkül végrehajtható okiraton alapul: a kifogások csak akkor vehetők figyelembe, ha a kifogást tevők a kifogások során valószínűvé tették, hogy a követelés a végrehajtható ítélet, egyezség, vagy okirat kelte után felmerült ténykörülmények által egészben, vagy részben megszűnt. Ezen esetben akár az adós, akár a hitelező részéről emelte-

tett kifogás, a kifogást tevők utasítandók perre.

A perre utasított köteles a végzés jogerőre emelkedésétől számított 30 napi zárhatáridő alatt az illetékes bíróságnál keresetet indítani és ennek megtörténtét ugyanazon határidő alatt a telekkönyvi hatósághoz bejelenteni.

Ha valamely telekkönyvi bejegyzés érvényessége vétetik kifogás alá: a kifogást tevő utasítandó perre.

A telekkönyvi bejegyzés érvényessége ellen azonban csak az tehet kifogást, aki a bejegyzést a telekkönyvi rendeletek értelmében keresettel megtámadni jogosítva van.

A Vht. 191. §.-a 1. és 2. bekezdésének esetén felül a Vht. 197.§-ának 2. bekezdése értelmében a hitelezőt kell perre utasítani akkor is ha a jelzálogjog feltételes, vagy jövőbeli követelés biztosítására van bejegyezve és más jelzálogos hitelező, vagy a végrehajtást szenvedő a feltétel be-, vagy be nem következése, illetőleg a követelés létre nem jötte

cimén tesz kifogást, továbbá ha biztosítéki jelzálogjog esetében a felszámított követelést más jelzálogos hitelező, vagy a végrehajtást szenvedő kifogásolja.

Ha még nem törölt jelzálogjog ranghelyén a követelés kiegyenlítése alapján megtérítési követelést számítanak fel /e rendelet 16.§. 6.bekezdése/ a megtérítési követelés kifogásolása esetében a követelést felszámító felet kell a kifogást tevők ellen perre utasítani.

A sorozásnál is érvényesítendő rendelkezési idő folytán minden jelzálogos követelés, sőt minden más hasonló követelés is sorozandó, ha ellene kifogást senki sem emel. A telekkönyvi hatóság főténykedése tehát nem annyira a sorozásban, mint inkább a kifogások elbírálásában merül ki. Ennek pedig legfőbb eszköze a perre utasítás. Azonban koránt sem szabad azt gondolni, hogy perre utasítás nélkül nem lehet a pert megindítani. A per megindításának sem a perre utasítás előtt, sem a perre utasítás határidő lejártá után semmi akadálya nincs, az utóbbi esetben azonban a pernek a vételárfel-

osztásra nézve ha^alsztó hatálya nincs.

A perre utasításnak tehát az a lényege, hogy a bíróság benne kimondja a megindítandó kereset halasztó hatályát is.

A kifogás alapja a telekadósságtól eltekintve kétféle lehet. Vagy olyan, amely a követelés fennállását, létezését, stb. vonja kétségbe, vagy pedig olyan, amely a követelés biztosítására bejegyzett jelzálogjog, vagy esetleg más telekkönyvi jog érvénytelenségét vitatja. Egyébként mindegyik csoportba igen változatos sora lehet a kifogásoknak, melyeket ki-merítően felsorolni nem is lehet, de amelyek tárgyalása nem is tartozik szorosan véve a végrehajtási jog keretébe.

A sorrendi végzés jogerőre emelkedése után a telekkönyvi hatóság a sorozott követelések kiutalványozása tekintetében hivatalból köteles intézkedni, mellyel az ingatlan végrehajtás befejezést is nyer.

Felhasznált munkák.

- 1./Dr.Bacsó Jenő: A polgári perrendtartás tan-
könyve, 1917.
- 2./Dr.Bacsó Jenő: A végrehajtási eljárásjog tan-
könyve. 1917.
- 3./Dr. Imling Konrád: A végrehajtási törvény
magyarázata. 1905.
- 4./Dr.Medzihradszky Endre:A módosított telek-
könyvi rendtartás és
az ingatlan végrehaj-
tás.1930.
- 5./Dr.Nizsalovszky Endre: A jelzálogtörvény ma-
gyarázata. 1929.
- 6./Dr.Pongrácz Jenő:A végrehajtási eljárás.1935.
- 7./Dr.Sárffy Andor: A végrehajtási eljárás jog-
szabályainak magyarázata.
1938.
- 8./Dr.Vincenti Gusztáv: Végrehajtási eljárás.
1930.
- 9./Dr.Vincenti-Dr. Borsodi:Végrehajtási eljá-
rás.1935.

DEBRECENI EGYETEMI KÖNYVTÁR
1962/1963 gyarapodási naplószám