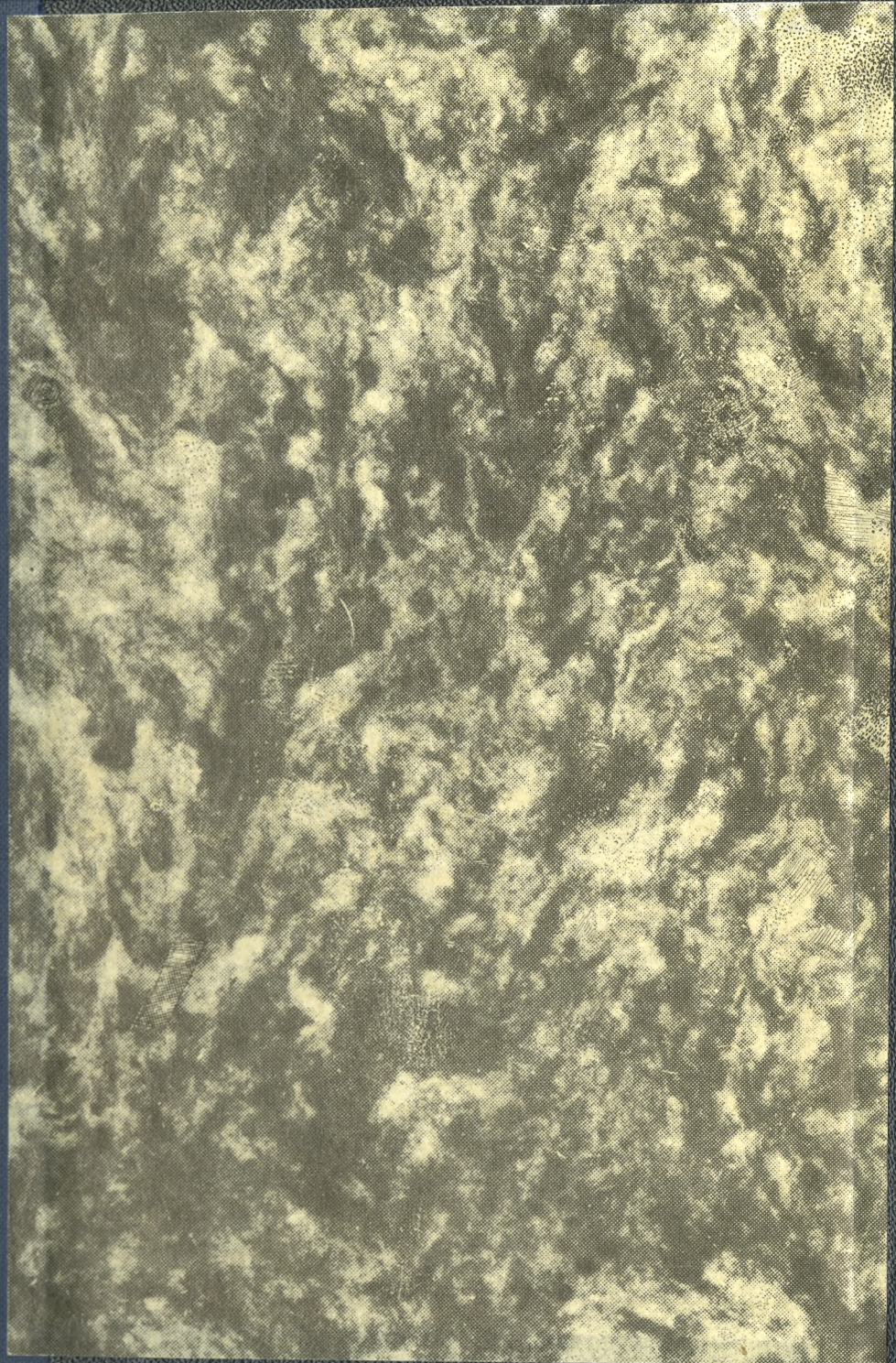


Politikai
röpiratok.

175.



duplikát
175
1595

HITEL- TELEKKÖNYVEINKRŐL

IRTA

KÁPLÁNY GÉZA

ERZSÉBTVÁROSI KIR. TÖRVÉNYSZÉKI BIRÓ.

KÜLÖN LENYOMAT A «JOGTUDOMÁNYI KÖZLÖNY»-BŐL.

MÁSODIK KIADÁS

6.

BUDAPEST

1883.

Ára 40 kr.

PETRIK GÉZA
ÉS TÁRSA
BUDAPESTEN
V. Fűrdőutca 4

- 25

Stervö ajandera, 1883. junius 11.

HITEL- TELEKKÖNYVEINKRŐL

IRTA

KÁPLÁNY GÉZA

ERZSÉBETVÁROSI KIR. TÖRVÉNYSZÉKI BIRÓ.

KÜLÖN LENYOMAT A «JOGTUDOMÁNYI KÖZLÖNY»-BŐL.

MÁSODIK KIADÁS.

MÁSODLAT
A M. N. MUZEUMI
SZÉCH. ORSZ.
KÖNYVTÁRBÓL

MÁSODLAT
A M. N. MUZEUMI
SZÉCH. ORSZ.
KÖNYVTÁRBÓL

BUDAPEST

FRANKLIN-TÁRSULAT KÖNYVNYOMDÁJA.

1883.

6252 226747

HITEL
KÖNYVTÁRA

Dr. BALLAGI GÉZA.

AKK. MUSEUM
KÖNYV-
TÁRA

Egy mindinkább türhetlen, elviselhetlen bajt kezdenek mostanában szellőztetni a lapok. Ez hiteltelek-könyveink jelen állapota. A nyilvánkönyvi intézmény degenerációja a vele ismerősöket rég aggályokkal tölté el; a telekkönyv egyáltalán nem hű képe a tényleges birtokviszonyoknak és nem áldás, de végromlás jelen állapotában sok tulajdonosra s vevőre, úgy hogy a telekkönyveket már méltán kezdik nevezni «hiteltelen könyvek»-nek. (*Fogtudományi Közlöny 1883. I. száma. CLAUDIUS.*)

Szakképzett telekkönyvvezetőkől, begyakorlott egyénekből kifogyván, mi már is sok helyütt érezhető, telekkönyveink nagy veszélynek néznek elébe; mert azon fiatalabbak, kik az újabb időben magukat önszorgalmuk által ilyenekké kiképezték, igen kevesek . . . Hiteltelek-könyveink egy része, kivált némely vidékeken, a tényleges állapotnak többé meg nem felel, minél fogva felmerülő esetekben a valóságos birtok kinyomozása, a birtok vagy egészben vagy részben már harmadik, negyedik kézen is lévén, nagy nehézségekkel van összekötve úgy, hogy a későbbi szerző, kinek egy ilyen birtok tulajdonába jutott, a legjobb szándék mellett is alig képes azt nevére átíratni. Az államra nézve pedig az szintén veszteséggel jár, mert az ilyen hátralevő illetékek nagyrészt behajthatlanokká válnak . . . Ezen állapot, a mellett hogy hiteltelek-könyveinket veszélylyel fenyegeti, miután azok annak következtében hiteltelek-könyvi jellegüket veszítik, egyrészt perekre és visszaélésekre szolgáltat alkalmat s a bíróságok, illetőleg telekkönyvi irodák eljárását nehezíti, másrészt pedig

ugyanazon számosakra, kik az átíratás elmulasztása miatt annak okozói, igen káros, mert ez által hitelképességüket veszítik s tulajdonuk is veszélyeztetve van . . . Romlásnak indult hitellekkönyveinket csak úgy lehet ismét a különben előbb-utóbb el nem kerülhető költséges újbóli felvétel nélkül, a megkívánt rendbe hozni, sőt valóságos telekkönyvekké is átalakítani, és csak úgy lehet azok vezetését a telekkönyvi intézményhez kötött kivánalmaknak megfelelőleg folytatni, ha azoknak vezetése, valamint a kezelésekkel megbízott személyzet feletti felügyelet egy külön, bizonyos önálló hatáskörrel ellátandó országos központi telekkönyvi igazgatóság alá helyeztetik. (*Fogtudományi Közlöny m. évi 49. és 50. számai.* DÉVÁNY HENRIK.)

Ha tanulmányozva végig lapozzuk telekkönyveinket, oly bejegyzvényekre akadunk azokban, hogy alig vagyunk képesek rajtuk eligazodni. (*Telekkönyvi Közlöny 1881. évi 13. szám.* TIHANYI FERENCZ.)

Utóbbi időkben, befolyásolva a jogélet más terein történt újítások által is, egyes főnökök belátásuk és akaratak szerint oly mérvű változásokat, eljárási különféleségeket hoztak be, melyek nem hogy rövidítést s egyszerűsítést eredményeztek volna, de sőt értelemzavarást is idéztek elő a kezelés körül s azt végzetlenül megnehezítették. A gyors áttekintést lehetlennitették s így az érdekelt felek előtt hitetlenséget ébresztettek a hitel irányában. Ma már valóban, minden telekkönyvi hatóságnál más és más szokás jött divatba . . . Hogy nagy bajok léteznek a telekkönyvek körül ezek összeségét tekintve, ezt még a legszelidebb optimista sem fogja tagadni. (*Telekkönyvi Közlöny 1882. évi 2. szám.* LOVICH KÁLMÁN.)

Ha végig tekintünk a törvényes intézményeken, sajnosan kell tapasztalnunk, hogy *egy* törvényes intézmény sincs oly mostohán törvényekben, rendeletekben,

intézkedésekben, mint épen a telekkönyvi intézmény; pedig alig van fontosabb s közhasznubb csak egy törvényes intézmény is, mint a telekkönyvi A mi telekkönyvi intézményünk hasonlít egy koldushoz, kinek öltöne rongyai százféle színben és alakban szerte heverve oda varrandók volnának illő helyeikre. (*Telekkönyvi Közlöny 1882. évi 20. száma.* ARGAY KÁROLY JÁNOS.)

Telekkönyvi vizsgálati bizonyítványokhoz gombamódon jutnak hozzá oly gy szólván siheder ifjonczok, kiknek a megszabott három havi telekkönyvi irodai praxison kívül nemcsak hogy iskolaképzettségi multjok nincsen, de azt sem lehet róluk tudni, hogy voltaképen az iskolai elemi osztályokat végezték-e? . . . Ezekből lesznek aztán s illetőleg neveztetnek ki az irnokok. És ezekből a telekkönyvi vizsgázott dijnokokból, kiknek semmi iskolai multjok nincsen, lesznek jövőben telekkönyvvezetők, tehát körülbelül ugy állunk, hogy ha a különben irni-olvasni jól tudó suszternek eszébe jut mesterségét megunni, kapja magát, felcsap birósági dijnoknak, azt a telekkönyvi praxistról szóló bizonyítványt megszerzi magának, a vizsgát jól-roszul (ha nem először, tán harmadszor) leteszi s a mai protekciós világban megeshetik, hogy néhány év alatt telekkönyvvezető. (*Magyar Tisztviselő 1882. évi 34. szám.* SERLY ANTAL.)

Ime szaklapok mily lesujtólag nyilatkoznak hiteltelekkönyveinkről. Az ember megdöbben, midőn azokat olvassa. És az egészben az a szomorú, hogy igaz.

A kérdés napirendre hozatván, én sem halasztatom tovább a hozzászólást.

Hiteltelekkönyveinknek elhagyatott volna, siralmas állapota engemet is régóta mély aggodalmakkal töltenek el s késztetnek arra, hogy sokat gondolkozzam felőlük.

Talán nem végzek haszontalan munkát, ha gondolataimat, javaslataimat közre bocsájtom s ez által még inkább alkalmat szolgáltatok a kérdésnek bővebb megvitatására.

Engemet azonban javaslataimban nem annyira az elmélet és a külföldi jogélet nyilvánulásai, mint főleg gyakorlati szempontok vezetnek. A szobatudósok, a külföldi jogintézmények ezen vak követői, a hazai jogéletet, a nép jogérzetét, szokásait, sajátságait nem ösmerve, egyoldalúságukkal többet ártottak, mint használtak.

De mielőtt az orvosláshoz fognánk: vizsgáljuk meg, mik azok a bajok, melyek beteg telekkönyvi intézményünket sorvasztják?

A következők:

1. Hiteltelekkönyveink egy része a tényleges birtokállapotnak többé meg nem felel. Igen sok helyt tettleges birtokosok nem egyuttal telekkönyvi tulajdonosok is.

2. Telekkönyvi rendtartásunk komplikált és nehézkes.

3. Az eljárásban nincs rendszer, egyformaság és egyöntetőség.

4. Nincsenek elegendő számu szakképzett telekkönyvi bírák, telekkönyvvezetők és segédtelekkönyvvezetők.

5. Sok telekkönyvi hatóság annyira tul van halmozva munkával, hogy a létező csekély munkaerő — nem is említve azt, hogy tanulásra, önképzésre semmi ideje sem marad — megfeszített, önfeláldozó szorgalommal sem képes currensbe jönni.

6. Sok telekkönyvi hatóságnál nincs kellő felügyelet, szigoru ellenőrzés; a munkaerőket nem ismerik eléggé, azokat kellőleg fel nem használják s a munkát nem osztják be czélszerűen.

Tárgyaljuk ezeket egyenkint.

I.

A legfőbb baj kétségen kívül a hiteltelekkönyvre nézve az, ha nem hű képe a tényleges birtokviszonyoknak. E tudat megrendíti a hiteltelekkönyvekbe vetett bizalmat, tönkre teszi annak hitelét.

CLAUDIUS (*idei Fogtudományi Közlöny 1. szám*) állítja, miszerint *«vannak községek, hol az összes telekkönyvek fele, keveset mondtam, háromnegyede, nem hű képe teljesen a tényleges állapotnak».*

Erdélyben, legalább ennek egy részében, hol a telekkönyvi helyszinelés sebbel-lobbal hajtatott keresztül, a telekkönyvek annyira rozszak, felületesek és megbizhatatlanok, hogy némely helyeken már a helyszineléskor felvett telekjegyzőkönyvek és vázrajzok sem feleltek meg a valóságnak, a természetnek. Azóta pedig a telekkönyvi állapot nem hogy tisztázva, nem hogy a tettleges birtoklással összhangzásba hozva lett volna, hanem ellenkezőleg a kettő közötti eltérés egyre nagyobb. Erdélyben nagyon sok község van, hol a tényleges állapot nem felel meg a telekkönyvi állapotnak. Számptalan adás-vétel, osztály, csere, örökösödés folytán, melyeknek csak egy parányi része vitetik telekkönyvileg keresztül, a határnak jelen állapota olykor felösmerhetlenül más képet tár elénk, mint a minőt a telekkönyvi vázrajzok mutatnak elannyira, hogy tagosítások alkalmával a működő mérnök a telekkönyvi vázrajzok után biztosan nem helyszinelhet; a mihez

járul még az is, hogy a telekkönyvi helyszínelés óta a földrészletek sok helyt annyira el lettek osztva és aprózva, miszerint nem lehet biztosan megállapítani, hogy a természetben talált földrészletek mely telekkönyvi helyrajzi számu jószágtestekből keletkeztek.

Kétségkívül ezen visszás állapotnak az is oka, hogy a nép mai napig azt tartja, miszerint ha az örökösödési, az átruházási illetéket kifizette, ügye rendben van; s ezzel teljesen beéri, megnyugszik, mert azt hiszi, hogy öröksége, megvett, elcserélt vagy ajándékba kapott ingatlana most már az ő elvitázhatlan tulajdona. A nép egyszerű józan esze, hamisítatlan jogérzete nem képes azt felfogni, miszerint hogyan lehet az, hogy az állam megveszi a drága százalékot s még sem iratja nevére örökségét, igaz tulajdonát?! hát akkor mért fizeti ő a keservesen véres verejtéssel összegyűjtött rengeteg sok illetéket, ha az átírásért még külön (olykor kétszer, háromszor is) kell költenie?! A finom jogi megkülönböztetések a nép fejébe nem mennek. A nép nem tudja semmikép megérteni, hogy birtok és tulajdon nem egy; hogy a birtoklás jogát csakis telekkönyvi bejegyzés útján lehet megszerezni valamely telekkönyvi dologra nézve. A nép jogérzete e tekintetben a jogtudósok felfogásával homlokegyenest ellenkezik; mert a *birtokot* tartja a legerősebb jogczimnek. Ezen hitében megerősíti őt azon tapasztalás is, miszerint számtalan esetben látja, hogy a telekkönyvi bekeblezés tulajdonjogot ad ugyan, de nem egyuttal birtoklást is; mert azon egyén, a ki valamely ingatlanra tulajdonjogát telekkönyvileg bekebleztette, jogot szerzett ugyan a kizárólagos birtoklásra is, de magát a birtoklást ez által még nem szerezte meg, mert ezt jogelődének ellenmondása, ellenállása esetében *per útján* kell érvényesítenie, ha az önhatalmu birtokbavétel nem sikerült. Az életet nem

lehet mellőzni. Az a törvényhozó nagyon helytelenül cselekszik, aki a nép jogérzetét semmire sem méltatja, hanem az elmélet vesszőparipáján nyargalva idegen országok rendszabályai szerint — a mik lehetnek ott nagyon üdvösek, de nálunk idegen talajban, egészen más természetű, más gondolkodásu és más jogszokással bíró nép között nem — akarja a nép jogérzetét és szokásait átalakítani. Ellenkezőleg a bölcs törvényhozó leszáll a nép közé, ellesi annak jogérzetét és abból fejleszti üdvös törvényalkotásait.

És ime ily módon nagyon kevés gondolkodásba kerül kitalálni, hogy miként segítsünk a legfőbb bajon, hogy miként hozzuk összhangzásba a tettleges birtoklással hitelteleggönyveinket. Ugyanis:

1. Minden oly halálesetet, a hol az elhunyt ingatlan vagyont is hagyott hátra, köteles legyen a községi (városi) előljáró egyuttal az illetékes telekkönyvi hatóságnak is a végből bejelenteni, hogy ez az elhunytnek telekjegyzőkönyvében, illetőleg telekjegyzőkönyveiben a *B.* lapon az elhalálozást feljegyezze.

E feljegyzést a közhitel érdekében szükségesnek tartom; nemcsak azért, hogy ez által eleje vétetik azon már többször előfordult csalásnak, hogy más hasonló nevű egyén arra jogügyletet köt, hanem azért is, mert a nyilvánkönyv természete, és a közhitel hitelessége megkövetelik, hogy a telekkönyvi tulajdonos személyes viszonyaiban történt ily nagy változás épen úgy, mint a kiskoruság, gondnokság alá helyezés, zárlat, nagykorúság elérte a telekkönyvben kitüntetve és így a jogkereső feleknek köztudomására hozva legyen.

2. Minden hagyaték hivatalból vétessék fel, hivatalból tárgyalassék és a tulajdonjog a hagyatéki bíróságnak hivatalból való megkeresésére hivatalból kebeleztessek az öröklött ingatlanokra.

Soha semmi annyit nem ártott hitelteleggöny-

veinknek, birtokviszonyainknak, mint az ideigl. törv. szab. 163. §. és az 1868: LIV. tcz. 560. §-a, midőn az osztrák polgári törvénykönyvet hatályon kívül helyezvén, megszüntette egyuttal a hagyatéki kényszer-eljárást is.

De határozott visszalépésnek tartom az 1877: XX. tcz. azon rendelkezését is, melynél fogva az örökösödési ügyekben való eljárás, mely kiválólag bírói teendő s nem csekély jogi, főleg telekkönyvi ismereteket és jártasságot igényel, közigazgatási hatóságokra bízott. Hogyan?! hát apró-cseprő peres ügyek több tekintetet, nagyobb tudományt, mélyebb belátást, magasabb képzettségű ítélőtehetséget igényelnének, mint a sokszor nagyon is bonyolult, de minden esetre egész családok jövőjére kiható, tehát közvetve a nemzet vagyonosodására avagy elszegényedésére nem csekély befolyással bíró örökösödési eljárás?! Mint járásbírónak volt elég alkalmam meggyőződni, hogy hagyatéki tárgyalások alkalmával olykor mily bonyolult, mily nehéz jogi kérdéseket kell a bírónak megoldania; mit a jogi ismeretekkel nem bíró, a telekkönyvekben járatlan közigazgatási tisztviselőtől kívánni sem lehet.

3. Kötelezőleg ki kell mondani, hogy minden birtokváltozás a szerződő felek által a jogügylet létrejöttének napjától számítandó 15 nap alatt az illetékes telekkönyvi hatóság előtt a tulajdonjog bekebelezésére vonatkozó kérelem előterjesztése mellett, az átruházási illeték ötszörös kivetése büntetésének terhe alatt, élőszóval előadott és jegyzőkönyvre vett bevallás után bejelentendő; illetőleg a tulajdonjog bekebelezésére vonatkozó kérvény az eredeti szerződés és két egyszerű másolatának bemutatása mellett ugyanazon idő alatt, ugyanazon büntetés terhe mellett az illetékes telekkönyvi hatósághoz beadandó, mely az ily jegyzőkönyvet vagy kérvényt a telekkönyvi rendtartás értel-

mében azonnal ellátni, és a jegyzőkönyv illetőleg szerződés egy láttamozott másolatát azon esetben, ha a tulajdonjognak vevő javára leendő bekebelezését elrendeli, illetékkiszabás végett az illetékkiszabási hivatalnak megküldeni köteles. A kir. adóhivatalok, illetékkiszabási hivatalok ebből kifolyólag utasítandók lennének, hogy többé semmiféle birtokátruházási okmányt (adásvétel, csere, osztály, ajándékozási szerződést stb.) elfogadniok nem szabad, hanem minden egyes esetben a telekkönyvi hivatalhoz kell a felet utasítaniok.

Ez az eljárás felelne meg leginkább a nép jogérzetének; mert ily módon teljes nyugodt lehet az iránt, hogy a mi után megszázalékol, elvitázhatlan teljes tulajdona.

Igaz, hogy javaslatom, mely a tulajdonjog bekebelezésére nézve súlyos birság (ötszörös illeték) kiszabása által ugyszólván kényszereljárást ajánl, ellenkezik minden eddigi telekkönyvi rendtartással. De mert ellenkezik, de mert szokatlan és egészen új: nem következik, hogy rossz és czélszerűtlen legyen. Lelkemből meg vagyok győződve, hogy ezen, a népelet jogérzetéből meritett reform a lehető legüdvösebb eredményeket fogja szülni. A bejelentési kényszer már úgy is megvan; mert nagyon érzékeny büntetés mellett köteles a vevő szerződését illetékkiszabás végett bemutatni. Hát mért ne hozhatnók be azon igen igazságos, igen méltányos és szerfelett üdvös változtatást, hogy a vevő *egyenesen az illetékes telekkönyvi hivatalnak* mutassa be szerződését? és így ne kétszer és kétfelé járjon és költskezzen, hanem egy füst alatt végezze el minden dolgát. Legfőbb államérdek követeli, hogy a birtokviszonyok tisztázottak és rendbehozva legyenek, hogy a hiteltelekkönyvek a tetteleges birtoklásnak megfeleljenek; mert később, ha a birtokviszonyok még inkább összekuszálódnak, ha a hiteltelekkönyvek hitele még

inkább megrendül, milliomokat dobhat ki új telekkönyvi helyszinelésre, míg az általam fenebb három pontban javasolt eljárás mellett a hiteltelegkönyvek lassankint rendbe hozhatók lesznek.

Végre nem mulaszthatom el különösen kiemelni, hogy a kataszternek hiteltelegkönyveinkkel összhangzónak kell lennie. Hiteltelegkönyv, kataszter és birtokrendezés három egymásba függő láncszemet képeznek. Félek, hogy a kataszterre hiába költekeztünk. Rettenetes, hogy csak most, midőn már bevégeztük, jut eszünkbe, hogy a kataszternek hiteltelegkönyveinkkel összhangzónak kell lennie. Nem jutott senkinek eszébe, hogy a katasztert is azon kell kezdeni, a mit az 1880. augusztus 23-án 2364. szám alatt kelt min. rendelet 43. §-a birtokrendezési ügyben igen helyesen, igen bölcsen előír, t. i. hogy a hiteltelegkönyvek *A.* és *B.* lapjainak kivonatos hiteles másolatait, valamint a részletlajstromnak, névjegyzéknek és vázlatrajzoknak másolatait mindenekelőtt meg kell szerezni, és ily módon a sok helyt rossz telekkönyveket is rendbehozhattuk volna a kataszter után. Szörnyű helyzet! Milliomokat költöttünk már el telekkönyvezésre és kataszterre, csak azért, hogy a végén arról győződjünk meg, miszerint mindkettőt alapjában elhibáztuk. De hát minden félrendszabály megboszulja magát. Az állandó kataszter behozatala mellett szakértő mérnökökkel kellett volna felmérnünk egész Erdélyt. Az ily fölmérés azután pontos és biztos alap lett volna a telekkönyvezésre és tagosításra; ily fölmérés létében mindenütt elmaradhatott volna a statusquo-fölvétel s hiteltelegkönyv, kataszter és birtokrendezés szép összhangban éltek volna.

Nagy baj az is, hogy sok községben a telekkönyvi helyszinelés alkalmával ott hagyott másolatok — már tudniillik a hol ilyenek hagyattak, mert némely községben, mint például Riomfalván, másolatokat a telek-

könyvi helyszinelők nem is hagytak hátra — már anynyira elrongyollottak, hiányosak, hogy hasznukat venni alig lehet. De ha épek és teljesek volnának is, többé nem biztosak; mert az eredeti felvétel óta történt számos birtokváltozás azokban nem vezetett keresztül. A községi jegyzők pedig még mindig ezen másolatokból dolgoznak, azok alapján készítik a szerződéseket; a minek természetes következménye az, hogy sok esetben helytelenül dolgoznak, hiábavaló, rossz munkát végeznek, s megkárosítják a telekkönyvi hivatal által kérlelhetlenül elutasított, szegény jóhiszemű felet. E bajon akként lehetne segíteni, hogy minden község köteleztetnék saját hiteltelekkönyveit újra lemásoltatni, s azontul minden birtokváltozást azokban átvezetni. E célból a telekkönyvi hatóságok utasítandók lennének, hogy tulajdonjog-bekebelezés esetében a végzés egy példányát mindig küldjék meg az illető község előljáróságának is. Én évek óta gyakorlom ezt; minden tulajdonjogra vonatkozó bejegyzésről (bekebelezés, előjegyzés) értesíttetem egyuttal a községi előljáróságot is. Tudom, hogy sok előljáró félredobja a kapott felzetet; de a ki jegyzékbe foglalja, bizonyára nagy hasznát veszi.

II.

Hogy telekkönyvi rendtartásunk komplikált és nehézkes: azt hiszem, senki sem fogja tagadni.

Helyes rendtartásunk csak akkor lesz, ha az anynyira egyszerű és világos, hogy minden ember könnyen megértheti.

Telekkönyvi rendtartásunkat komplikálttá és nehézkesé leginkább a föltételes bejegyzések megengedése és az egyetemleges zálogok teszik. Miért is első lépés

az egyszerűsítésre az előjegyzésnek és az egyetemleges zálognak eltörlése.

A bejegyzésnek csak két fajtát lehet erős meggyőződéseim szerint továbbra is fentartani:

- a) a bekebelezést,
- b) a feljegyzést.

Bekebelezést nemcsak külső hibáktól ment oly okiratok alapján, melyek az érvényességükhöz előszabott kellékekkel vannak kiállítva és azon fél irányában, ki ellen a bejegyzés teljesítendő, bizonyító erővel bírnak, tartom megengedhetőnek, hanem az illetékes telekkönyvi hatóság előtt előszóval előadott és jegyzőkönyvre vett bevallás alapján is.

Igaz, hogy a nyolczadik magyar jogászgyűlés ki-mondotta, hogy: *«A telekkönyvi rendelet átvizsgálása alkalmával fentartandó azon szabály, hogy telekkönyvi bejegyzések, ide értve a tulajdonjog átruházását célzó bejegyzéseket is, csak okiratok alapján történnek; kisebb értékű birtokrészesletekre vonatkozólag mindamellet megengedtetessék, hogy a felek az átruházási jogügyletet a telekkönyvi hatóságnak előszóval bevallhassák és ez a jogügylet megkötését és a bejegyzés iránti kérelmet jegyzőkönyvbe foglalja».*

E kijelentést azonban nem tartom correctnek. Az igazság fényes napja egyformán süt boldogra és boldogtalanra, gazdagra és szegényre. Nem lehet, nem szabad tehát megkülönböztetést tenni szegény és gazdag között. Akár a gazdagnak nagyobb értékű birtokrészesletét, akár a szegénynek kisebb értékű birtokrészesletét részesítjük előnyben a másik felett: mindkét esetben megsértettük a kebelünkben élő örök igazság érzetét, mely fellázad az ellen, hogy törvény előtt ne minden és mindenki egyenlő legyen.

A telekkönyvi hatóság előtt előszóval való bevallásnak czélszerű és szükséges voltát maga a jogászgyűlés

már elismerte az által, hogy ezen intézményt a *kisebb értékű* birtokrészletekre vonatkozólag behozandónak ajánlotta. De hát miért nem terjesztette ezt ki a *nagyobb értékű* birtokrészletekre is? ha egyszer a kisebb értékűekre nézve jónak és czélszerűnek találta. Vagy jó és czélszerű az ajánlott új intézmény, vagy nem. Ha jó és czélszerű: akkor nyugodt lelkiismerettel lehet azt föltétlenül és általánosan minden birtokrészletre kiterjeszteni. Ha pedig nem jó és czélszerűtlen: akkor egyáltalában nem kell behozni. De én ez újítást nagyon üdvösnek tartom. Mily nagy jótétemény lesz az a felekre nézve, ha nekik nem kell a fejöket törni szerződés készítésén (a mihez bizony sokan nem értenek, s még csak azt sem tudják, hogy miféle bel- és külkellékekkel kell azon okmányoknak birnia), ha nem kell közjegyzőt, ügyvédet, községi jegyzőt, de legtöbbször zugprókátort fizetniök szerződésírásért, kérvény elkészítéseért, hanem beállítanak szükség esetében az ugyanazonossági tanukkal a telekkönyvi hivatalba, előadják a közöttük létrejött jogügyletet, miről nyomban jegyzőkönyvet vesznek fel, például ilyenformán:

Jegyzőkönyv.

Felvéve Erzsébetvároson 1883. évi hó napján az erzsébetvárosi királyi törvényszék, mint telekkönyvi hatóságánál.

Jelenlévők alulírottak. N. N. és neje született N. N. X. községi lakosok, kiknek ugyanazonosságát az alulírott kir. törvényszéki bíró által személyesen ösmert A. és B. férfi tanuk, kiknek tanuskodási képessége ellen semmi törvényes aggály nem létezik, igazolják, személyesen megjelenvén, élőszóval előadják, hogy ők az X. községi 25. sz. tjkvben A. + 1—128. rsz. alatt

foglalt fekvőket 485 frtért N. N. és neje született N. N. X. községi lakosoktól megvették, a vételárt részint készpénzben, részint kötelezvény által egészen kifizették; kériik ennél fogva a tulajdonjogot a megvett fekvőkre javukra bekebelezni.

Személyesen megjelent eladók N. N. és neje született N. N. X. községi lakosok, kiknek ugyanazonosságát a fenebb megnevezett tanuk igazolják, elismerik, hogy az X. községi 25. sz. tjkvben A. + 1—128. rsz. alatt foglalt fekvőket eladták, a 485 frt vételárt részint készpénzben, részint kötelezvényben felvették és ennél fogva beleegyeznek abba, hogy a tulajdonjog a fenebb megnevezett ingatlanokra vevők N. N. és neje N. N. X. községi lakosok javára bekebeleztessék.

Az eredetiben $\frac{1}{2}$ alatt ide mellékelt bizonyítvánnyal igazoltatott, hogy az eladott ingatlanok évi tiszta jövedelmefrt kr.; egyenes adójafrt kr.

A jogügylet bélyege 50 kr. és a kérelem bélyege 1 frt 50 kr. e jegyzőkönyvre felragasztva és felülbélyegezve van.

Felolvasás, megmagyarázás és szerződő felek anyanyelvén lett tolmácsolás után ezen jegyzőkönyv mint jól felvett helybenhagyva aláíratott.

Káplány Géza
kir. tszéki bíró.

Kmf.

N. N. és neje
N. N.

A.

eladók.

B.

N. N. és neje

ügyleti és azonos-
sági tanuk.

N. N.

vevők.

De hányszor történik az meg, hogy a szegény falusi ember a közjegyzői intézményt még nem ösmerve, az ügyvédektől pedig idegenkedve, vagy egymás közt tákolnak össze, vagy lelkiismeretlen zugirász által faragtatnak egy megnevezhetetlen férczművet, csakhogy

írásuk legyen róla; s nem gondolják azt meg, és nincs, a ki őket felvilágosítsa, hogy szerződés-kötés előtt jó volna a telekkönyvi hivatalban megnézni, ha vajon eladó névén áll-e még? s nincs-e megterhelve a kérdéses fekvő? mert különben hasztalan csinál írást és hiába fizet. Emtor debet esse cautus. Való. De ezt csak a művelt emberek tudják; az óriási nagy tömeg ez elvet és horderejét nem ismeri, mert bizik embertársa becsületében, «hiszen nem adná el, ha az övé nem volna, s különben is írásba tette, hogy jót áll érte s hogy teher nélkül adja el». A nép ebben megnyugszik, csaldódik és kárt vall nem egyszer. De ha egyszer a felek a telekkönyvi hivatalban köthetik meg a szerződést: esküt tett hivatalnokok által a járatlan vagy az irni olvasni nem tudó felvilágosítást kap és megóvatik egy hiába való vagy káros jogügyletre való lépéstől.

Azután sok teljes jóhiszemmel mondhatja, hogy az eladott ingatlan az övé, hogy az tehermentes. Például X. község 285. számú tjkvében A. + 1—82. rsz. alatt foglalt fekvők osztatlanul és határozatlan arányban B. és elhalt nejétől származott C. D. E. nagykoru, F. G. kiskoru gyermekei neveire lettek helyszinelve. B. apa, C. és E. nagykoru és G. kiskoru gyermekek időközben elhaltak, F. nagykoru lett s az örökséget D.-vel együtt megosztották akként, hogy D. kapja az örökség $\frac{2}{3}$ részét, de köteles a terheket is kifizetni, F. pedig kapja az örökség $\frac{1}{3}$ részét tisztán, minden teher nélkül. F. később eladja az ő $\frac{1}{3}$ részét, s már a természetben is külön kihatott örökségét az ugyanazon községben lakó Z.-nek, a ki a fenebb elősorolt körülményeket saját közvetlen tapasztalatából igen jól tudja és egészen nyugodt lélekkel csinál írást és fizeti ki a vételárt. D. korbhely, rossz gazda, a kinek eszeágában sincs az átvállalt terheket törleszteni. Mily nagy aztán Z.-nek meglepetése, midőn átirásért folya-

modván, a telekkönyvi hivatalból azt a végzést kapja, hogy tulajdonjoga csak az *F.*-et illető osztatlan határozatlan részre kebleztetett be. Hát még mikor be-megy a telekhivatalba és ott azt hallja, hogy a meg-vett részen több teher van, mint a mennyit ő az egész $\frac{2}{3}$ rész örökség vételárában *F.*-nek fizetett. Ime a telekkönyvi intézmény fontosságát és horderejét nem ösmerve, *F.* ártatlan *Z.*-nek megkárosításában, és *Z.* ártatlanul szenved.

Az erdélyi telekkönyvi rendtartásnak a magán-okiratok bekebelezési különös kellékeit megállapító rendelkezéseit (81., 82. és 83. §§.) továbbra is fen-tartandóknak vélem a következő kiegészítéssel.

A 82. §-hoz uj pontul jönne:

f) Ingatlanokra vonatkozó adásvételt, cserét, osztályt, ajándékozást tárgyazó, szóval tulajdonjog szerzésére irá-nyuló okiratokat csak a községi (városi) előljáró jelen-létében szabad aláírni, illetőleg kézjeggyel ellátni, a ki az okiraatra vezetendő bizonyítványban a személyek ugyan-azonosságát, az aláírás valódiságát, az eladott ingatlan évi tiszta jövedelmét és adóját igazolni köteles.

Az ingatlanok átruházásáról a községi (városi) elől-járó rendes jegyzéket vezet; mi végből a telekkönyvi ható-ságok minden tulajdonjogbekebelezésre vonatkozó végzészről őt felzeten értesíteni tartoznak.

Szükségtelennek tartom ezen rendelkezésnek rop-pant horderejét bővebben indokolni. Csak azt emelem ki, hogy ez által nemcsak a birtokátruházások nyilván-tartatni és ellenőriztetni fognak, hanem sok kijátszás-nak, hamis okmány szerkesztésnek és félrevezetésnek eleje vétetik; nem is említve azt, hogy a birtokátru-házások ezen szigorítása és ellenőrzése által hiteltelek-könyveink hitele nevezetesen emelkedni fog.

Azon körülmény, hogy a szerződő feleknek a köz-ségi (városi) előljáróhoz fáradniok kell, nem ró uj terhet

rájok; mert hiszen az évi tiszta jövedelem és adó kitudása és bizonyítása végett eddig is kellett fáradniok.

Ha a bekeblezés valamely magán-okirat alapján meg nem engedhető azért, mivel az a bekeblezésre szükséges kellékekkel nincs ellátva: akkor a kérvény az észlelt valamennyi hiánynak tüzetes elősorolása mellett azon kijelentéssel adandó vissza, miszerint ha a jelzett hiányok a végzés vételétől számitandó 30 nap alatt nem pótoltnak, a széljegy töröltetni fog. Az ezen végzés ellen 15 nap alatt beadható felfolyamodás következtében keletkezett helybenhagyó másodbirósági végzés ellen további felebbvitelnek helye ne legyen. De ha folyamodó az ily kiegészítést rendelő elsőbirósági végzés ellen fel nem folyamodott, sem a kitűzött 30 nap alatt újra nem kérelmezett, a tlkvi iroda ebbeli jelentésére a széljegy törlendő. Ha pedig a tlkvi hatóság kiegészítést nem rendel, hanem teljesen elutasítólag határoz, az elutasító végzés a telekkönyvben feljegyzendő oly czélból, hogy a rangsorozat biztosittassék azon esetre, ha a kérelem folyamodás útján megengedtetnék. De ezen följegyzésnek az erdélyi tlkvi rendtartás 133. §. *a)* és *b)* pontjai eseteiben ezentul se legyen helye; ugy szintén a tlkvi rendtartás tárgyában 1876. évben közzétett törvényjavaslat 106. §. *b)* pontja esetében sem, vagyis akkor sem, ha a fekvőség vagy jog, melyre a bejegyzés kéretik, más személy számára, mint a kire az okirat tartalma szerint bekeblezés történhetik, van bevezetve.

Ime az annyi zavart és sok esetben érzékeny joghátrányt okozott bonyodalmas előjegyzési intézményt ily módon kiküszöbölhetjük.

De ki kell küszöbölnünk az egyetemleges zálogot is; mert ez még több zavart, még több bonyodalmat, még több kárt okoz, mint az előjegyzés. De ekkor ki kell mondanunk, hogy zálogjog csak az ugyanazon

telekjegyzőkönyvben foglalt összes fekvőkre szerezhető; egyes részeire csak azután, ha előbb lejegyzés folytán külön telekjegyzőkönyvbe vitetett át. Mert azt, hogy az ugyanazon telekjegyzőkönyvben foglalt jószágtesteknek (például *X.* község 45. sz. telekjegyzőkönyvében *A.* + 1—295. rsz. alatt foglalt fekvőknek) mindenikére külön teher, tehát 295-féle zálogjog kebeleztessek be, a telekkönyvek egyszerűsége, könnyü és gyors áttekinthetése és kezelése végett nem szabad megengedni. Ha pedig az ily módon terhelt ugyanazon telekjegyzőkönyvben foglalt fekvőknek egy része vagy csak valamelyik jószágtest másra átruháztatik: lejegyzés előtt az összes bekeblezett hitelezők meghallgatandók lennének az iránt, ha vajon a lejegyzés tehermentesen avagy minden egyes tehertétel számszerűleg meghatározott hányadrészének átvitele mellett engedhető meg?

Ezek szerint jövőben a ki tizezer forint kölcsönt akar felvenni és van neki *X.* község 45. sz. tjkvében *A.* + 1—295. rsz. alatt 8000 frt értékű — *Y.* község 6. sz. tjkvében *A.* I. 1—8. rsz. alatt 4500 frt értékű — és *Z.* község 83. sz. tjkvében *A.* + 1—75. rsz. alatt 6500 frt értékű ingatlan vagyona: három külön kötelezvényt, például egyet 5000 frtről, egyet 2000 frtről és egyet 3000 frtről fog kiállítani és az elsőt az *X.* községbeli 45. sz. tjkvben, a másodikat az *Y.* községbeli 6. sz. tjkvben és a harmadikat a *Z.* községbeli 83. sz. tjkvben foglalt fekvőkre bekebleztetni.

Megjegyzem, hogy nézetem szerint úgy az okiratban, mint a kérvényben elegendő csupán csak a telekjegyzőkönyv számát kitenni; a telekkönyvi rend és helyrajzi számokat egyenként csak akkor kell megnevezni, ha nem az ugyanazon telekjegyzőkönyvben foglalt összes fekvőkről, hanem csak egyes birtokrészletről van szó. Ez szintén könnyíti és egyszerűsíti az eljárást. Mert ha az okmányban csak annyit is mon-

dunk, hogy például X. község 45. sz. tjkvben A. + alatt felvett összes fekvőkre a tulajdonjognak vagy zálogjognak bekebelezését megengedjük: a bekebelezés már elrendelhető; míg ha ezen felül még a rend és helyrajzi számokat is kiteszszük, de helytelenül vagy hiányosan idézzük: már megvan a baj.

Helyeseknek tartom a telekkönyvi rendtartás tárgyában 1876-ik évben közzétett törvényjavaslatnak 68—71. §§-ban foglalt intézkedéseket azon módosítással, hogy a törlési kereset beadására a 70. §-ban kitűzött zárhatáridő ne 60, hanem 90 nap legyen.*

* 68. §. A ki valamely bekebelezés által telekkönyvi jogában magát annak eredeti érvénytelensége miatt sértve érzi, ezen bekebelezést per útján az illetékes rendes bíróság előtt megtámadhatja és az előbbi telekkönyvi állapot helyreállítását kérheti. Ezen keresetet indíthatja a telekkönyvi jogaiban sértett félnek jogán ennek jogutódja, avagy az, a ki ezen telekkönyvi jogra akár szerződés, akár bírói végrehajtás útján jogot nyert, és ezek a keresetben az előbbi telekkönyvi állapot helyreállítását s egyuttal saját jogaiknak bejegyzését is kérhetik.

69. §. Ha a törlési kereset azon személyek ellen intéztetik, a kik közvetlenül a bekebelezés által, melynek törlése kéretik, jogokat szereztek avagy valamely tehertől felmentettek, avagy ha a kereset oly viszonyokra alapittatik, melyek közvetlenül a felperes és alperes közt fenállanak: a kereseti jognak tartama az elévülés iránt fenálló törvényes határozatok szerint bírálendő meg.

70. §. A ki azonban valamely bekebelezést, melynek elrendeléséről értesített, harmadik személyek ellen is mint érvénytelen akar megtámadni, köteles azon határidő alatt, mely alatt ennek elrendelése ellen felfolyamodással élhetett, a telekkönyvi hatóságnál annak feljegyzését kérni, hogy ezen bekebelezés vitás és vagy egyidejűleg vagy legfeljebb a felfolyamodási határidő lefolyta, avagy a felfolyamodás visszautasítása után további hatvan nap alatt mindazon személyek ellen, a kik a megtámadott bekebelezés folytán telekkönyvi jogot nyertek, vagy arra további bekebelezéseket avagy előjegyzéseket kieszközöltek, a törlési keresetet megindítani.

Ezen határidők lefolyta után a megtámadott bekebelezés törlése harmadik személyek ellen, a kik a perfeljegyzési kérvény megérkezése előtt további telekkönyvi jogokat nyertek, csak az esetben engedhető meg, ha annak érvényessége felett rossz hiszemben voltak.

71. §. Ha azonban a megtámadott bekebelezés elrendeléséről felperes bármely okból törvényszerűen nem értesített, a törlés iránti kereset oly harmadik személyek ellen, a kik további telekkönyvi jogokat jóhiszeműleg szereztek, csak három év után enyészik el azon naptól kezdve, melyen a megtámadott bekebelezés iránti kérvény a telekkönyvi hatóságnál beadott. Azonban ha a sértett fél jogán harmadik indítja meg a keresetet: a sértett fél értesítése ezen harmadikra nézve is érvényes.

Hasonlóképp helyeslem az ugyanazon törvényjavaslat 5., 12., 23., 41. és 42. §§-aiban foglalt rendelkezéseket, melyek részben már az erdélyi telekkönyvi rendtartásban benfoglaltatnak.*

* 5. §. A birtoklap öt rovatból áll, melyekbe beirandók:

1. sorszám;
2. helyrajzi vagy helyszinelési szám;
3. a birtokrészlet minősége, művelési ága, a dülő, ugy egyéb ismertető jelei, valamint az azt terhelő telki terhek és váltsági összegek, a rajta létező épületek;
4. térfogat, catastralis holdban;
5. jegyzet.

Ha több birtokrészlet egy birtoktestet képez; azok római szám alatt folyó sorszámokkal sorolandók fel; különben keresztjegy alatt és külön sorszámokkal vezetendők be; a birtoktest, vagy egyes birtokrészleteket megillető közös elnevezés, p. o. megváltott irtványok, szabadföldek, nemesi birtok stb. a római szám vagy keresztjegy mellett kiteendő. A telki szolgálat az uralgó birtokrészletnél mint jogosultság, a szolgálónál mint terhelés tüntetik ki a birtoklapon.

A térfogat a birtokszabályozási catastrális avagy egyéb hiteles felmérések alapján teendő ki; és a hol egyéb adatok alapján vezetett be a térfogat, a rovat felírásában kiteendő az állítólagos térmérték; a birtoklap a birtokrészlet természetben létezéseért és ugyanazonosságáért kezkesedik.

12. §. Megosztott tulajdonnál és zálogbirtoknál a tulajdonlap két részre osztatik, úgy hogy a lap első felén *B/1* alatt a tértulajdon vagy zálogtulajdon, második felén *B 2* alatt a haszontulajdon vagy zálogbirtoklási jog iránt előforduló bejegyzések teljesítendők. Ezen felosztás elesik, ha a tértulajdon más jószág alkatrészét képezi.

15. §. A római szám alatt felsorolt összes birtokrészletek együtt, és a keresztjegy alatt felsorolt birtokrészletek egyenként egy telekkönyvi jószágtestet képeznek, mely jogi tekintetben egy egésznek veendő; és ennél fogva az ily jószágtestre a tulajdonjog több tulajdonostárs részére csak testileg oszthatatlanul, az egészhez arányban kifejezett képleges hányadrészekben jegyezhető be.

Az egyes jószágtest testileg elosztott részei csak telekkönyvi hozzávagy bejegyzés által ruházhatók át; azonban az osztott tulajdon esetét kivéve a tér és az azon épült épületek el nem oszthatók és külön át nem ruházhatók; ugyszintén a házak olyképp fel nem oszthatók, hogy a földszint és emelet külön átruházás tárgyát képezzi; a már eddig történt felosztások folytán keletkezett részek külön forgalom tárgyát képezhetik, de ha azok ismét ugyanazon tulajdonos birtokába jutnak, többé szét nem választhatók és egyesítésük a telekkönyvben is kitéüntetendő.

23. §. A bérleti jog a birtoktestnek vagy birtokrészletnek egyes részeire is bejegyezhető. A bérleti jog bejegyzésével a netaláni kárpótlási biztosítására egy bizonyos pénzösszegnek előadása nem szükséges; a netaláni kárpótlási összeget már törvénynél fogva törvényes zálogjog illeti meg azon elsőbbséggel, melylyel a bérleti jog bejegyeztetett és az

A telekkönyvi eljárásnak és ügyvitelnek minden rendszert és egyformaságot nélkülöző volta, különféle szaklapok által már annyiszor és oly kimerítően meg lett vitatva: hogy én ennek bizonyítását szükségtelennek tartom. És így mindjárt áttérek annak kimutatására, miszerint hogyan lehetne az eljárást és ügyvitelt annyira egyszerűsíteni, oly szabatosná és biztossá tenni, hogy az mindenütt lehetőleg egyforma és egyöntetű legyen.

Kétségtelenül a legelső és legfontosabb lépés erre az volna, ha a telekkönyvi hatóságok egy, a központban felállítandó *országos telekkönyvi igazgatóság* alatt a bíróságoktól teljesen elkülönítve önállókká és függetlenekké tétetnének. De államunknak mai terhes pénzügyviszonyai ezen bizonyára nem csekély pénzáldozattal járó új átalakítást meg nem engedik. És így nincs más hátra, mint a telekkönyvi hatóságot a törvényzékektől elvenni és avégből, hogy a telekkönyvekhez a felek lehetőleg gyorsan és könnyen hozzáférhessenek, lassanként annyira decentralizálni, hogy idővel minden királyi járásbíróság mellett legyen telekkönyvi hatóság is. A telekkönyvi központi igazgató ajánlatára az igazságügyminiszter bizza meg a járásbírókat vagy

egész birtoktest, illetőleg birtokrészletre nézve, habár csak egyes részére is eszközöltetett a bejegyzés.

41. §. Ha valamely jog, mely nem évenként ismétlődő szolgáltatásokra vonatkozik, világosan valamely személy élettartamára jegyeztetett be, annak törlése a halálzási anyakönyvi kivonat vagy holtak nyilvántásáról szóló jogerejű bírói ítélet alapján rendelkezhető el.

Oly jogokról azonban, melyek évenként ismétlődő szolgáltatásokra vonatkoznak, a törlés ezen okmányok alapján csak a halálzás napjától számított három év után eszközölhető, ha az örökös időközben hátralékok iránti kereset megindítását fel nem jegyeztette.

42. §. Ha a bekebelezés csak több okirat alapján eszközölhető, mindegyiknek a bekebelezéshez szükséges kellékekkel kell ellátva lennie.

Meghatalmazott által kiadott okirat alapján a meghatalmazó ellen bekebelezés ezen kívül csak az esetben rendelkezhető el, ha az általa kiadott meghatalmazvány vagy a meghatározott jogügyletről szóló, vagy ha annak keltétől a kérvény beadásáig egy év még le nem folyt.

egyik albirót — a szerint, a mint egyik vagy másik mutatkozik elméletileg úgy, mint gyakorlatilag szakképzett telekkönyvi bíról — a telekkönyvi hatóság teendőivel, aki azontul mint önálló és független főnök jár el, s egyedül az országos telekkönyvi központi igazgatónak van alárendelve, akit azonban, akadályoztatása esetében, rövid időre a királyi járásbíró vagy albiró még is helyettesíthet. Jövőre pedig a telekkönyvi bírákat (járásbírákat: mert idővel be kell következni azon állapotnak, hogy a telekkönyvi hatóság főnöke a járásbíró legyen) az országos telekkönyvi igazgató *meghallgatása mellett*, a telekkönyvvezetőket, segédtelekkönyvvezetőket és aljegyzőket pedig az országos telekkönyvi igazgató *ajánlatára* nevezi ki és helyezi át az igazságügyminiszter. A telekkönyvi irnokokat és díjas joggyakornokokat azonban — mert ilyeneket a telekkönyvekhez is kell rendszeresíteni — az országos telekkönyvi igazgató nevezi ki; míg a dijnokokat és szolgálakat a telekkönyvi hatóság főnöke alkalmazza. Meg kell adni a jogot az országos telekkönyvi igazgatónak, hogy a mutatkozó szükséghez képest a telekkönyvi forgalmi személyzetnek (telekkönyvvezető, segédtelekkönyvvezető, aljegyző és joggyakornok) valamint a kezelő személyzetnek (irnok, dijnok) bármelyik tagját hat hónapnál tovább nem terjedhető időszakra egyik telekkönyvi hatóságtól a másikhoz kiségitőül vagy helyettesnek kirendelhesse. Telekkönyvvezetővé és segédtelekkönyvvezetővé csak azt lehessen kinevezni, a ki a telekkönyvi szakvizsgát jó sikerrel letette. Ezen szakvizsgára azonban csak az bocsátható, aki legalább érettségi vizsgát tett és az elméleti képzettségen kívül legalább egy évi, valamely telekkönyvi hatóságnál szorgalommal és sikerrel eltöltött bizonyítvánnyal igazolt gyakorlatot kimutatni képes.

Mondanom is fölösleges, hogy a telekkönyvveze-

töket és segédtelekkönyvvezetőket, kiktől ily módon nagyobb készséget és szakképzettséget követelünk, a fogalmi rangfokozatba előléptetni és a jelenleginél jobban dotálni kell.

Ily módon szakerőket nyerünk és nevelünk, s a bizalom a telekkönyvi intézmény iránt növekedni fog.

A második fontos lépés pedig jó eljárási és ügyviteli szabályok alkotása lenne, miket szabatos és jó magyarsággal szerkesztendő mintatár egészítene ki.

Ezekre vonatkozó nézeteim és javaslataim a következők:

1. Igtató.

Az igtatónak rovatai:

1. Folyószám, mely minden évben ujonnan kezdetik; a szám alatt a beadvány példányainak és mellékleteinek száma kiteendő.

2. Ügydarab leírása. Ezen rovatnak baloldali alján az előszám, jobboldali alján pedig az utószám irandó ki.

3. Elintézés napja.

4. Kiadmányok napja. Nagyobb telekkönyvi hivataloknál ezen rovat kitöltetlen marad, mert a kiadmányozásról külön lajstrom vezetendő.

Az igtatónak ezeknél sem többet, sem kevesebbet nem szabad tartalmaznia; mert ha kevesebbet tartalmaz, elégtelen, ha pedig többet tartalmaz, felesleges és nehézkes.

Az ügyvitel tárgyában az 1876. évben közzétett utasítás-tervezet 10. §-a fenebbi négy rovaton kívül még következő négy rovatot javasol:

5. Kik értesítendőik.

6. A kézbesítés napja.

7. Irattári jelzés.

8. Jegyzet.

Hogy ez utóbbi négy rovat a mellett, hogy teljesen fölösleges, mennyire nehezitené és bonyolítaná az ügyvitelt: szakértők előtt szükségtelen bizonyítanom.

Az igtató könyvet napjában egyszer és pedig délután lezárni tökéletesen elég. A fenebb idézett utasítás-tervezetnek, a délelőtt és délután való kétszeri lezárásra vonatkozó javaslatát, fölöslegesnek tartom.

Sokkal czélszerűbb volna a hivatalos órákat akként beosztani, hogy azok délelőtt 8 órától délután 2 óráig egyfolytában tartsanak; mert a jelenlegi beosztás nemcsak azért, hogy a hivatalnoknak — olykor messziről s néha nagy melegben, néha nagy hidegben — kétszer kell a hivatalba fáradnia; nemcsak azért, mert a kétszeri jövet és kétszeri menettel s munkához való kétszeri neki készülődéssel sok idő pazaroltatik el: hanem főleg azért czélszerűtlen, mert plenus venter non studet libenter; a hivatalnok délután már — köztapasztalás szerint — kevesebb kedvvel, nehezebben és lassabban dolgozik s esze sem oly fogékony többé, mint délelőtt. A mellett tehát, hogy a hivatalos óráknak fenebb javasolt beosztásától nagyobb munka-eredményt lehet várni: a hivatalnokra nézve is előnyös, mert több ideje marad üdülésre és önképzésre, mint a mostani czélszerűtlen, az egészségre is hátrányos beosztás mellett.

2. Szóbeli kérelem.

Jelen dolgozatom második részében kifejtetteknel fogva a telekkönyvi rendtartás tárgyában 1876. évben közzétett törvényjavaslatnak 91. §-át, valamint az akkor közzétett utasítás-tervezetnek 5. és 6. §-ait mint

helyes és czélszerű rendelkezéseket, csekély kihagyással és változtatással én is elfogadásra ajánlom.

Az idézett szakaszok így szólnak:

91. §. Telekkönyvi hatósághoz a kérvények írásban nyújthatók be, vagy szóbelileg előterjeszthetők.

Szóbeli kérvényekről jegyzőkönyv veendő fel a telekkönyvi hatóság teendőivel megbizott bíró által. A bíró azonban a felvétel előtt köteles a telekkönyvi állapotot és az esetleg bemutatott okmányokat megvizsgálni és ha e tekintetben a kért bejegyzés ellen akadály fenforogna, a felet ezen hiány pótlására utasítani, ha a fél ennek ellenére még is jegyzőkönyv felvételét kéri, a bíró a felvételt meg nem tagadhatja.

5. §. Szóbeli kérvények a főnök, illetőleg helyettese vagy közvetlen felügyeletük alatt a telekhivatali személyzet által vehetők jegyzőkönyvbe. A felvétel előtt köteles a telekkönyvi állást és esetleg a bemutatott okmányokat megvizsgálni, és ha a kért bejegyzés ezek szerint elrendelhető nem lenne, köteles a kérelmezőt az akadályról felvilágosítani és neki annak elhárítására kellő utbaigazítást adni, és ha ennek ellenére a kérvény jegyzőkönyvbe vételét sürgeti, ezt eszközölni.

Ha az összes érdekelt felek személyesen jelennek meg és ugyanazonosságuk is bizonyítva van, és a netalán bemutatott okmányokban észlelt hiányok a felek nyilatkozatai által elháríthatók, ezen nyilatkozatok azonnal a jegyzőkönyvbe felvehetők.

6. §. Ha a bejegyzés a kérelem értelmében elrendeltetett, a bíró ezt azonnal foganatosíthatja és a megjelent felek írásbeli közlés helyett a végzésről ennek felolvasása által értesíthetők, és ez esetben mind a záradékkal ellátott eredeti okirat átvételét (a meny nyiben okmány bemutatva lett), mind a végzésről való értesítést a felek a jegyzőkönyvben aláírásukkal elismerni kötelesek.

Ez esetben írásbeli végzés csak a meg nem jelent feleknek kézbesítendő.

Ily közvetlen értesítés írásbeli kérvény beadásánál is helyt foglalhat, mely esetben az átvétel, illetőleg értesítés a kérvényen elismerendő.

Megjegyzem, hogy szóbeli kérelem előterjesztése alkalmával a feleknek a közöttük létrejött jogügyletről nem szükséges okiratot felmutatniok; mert azt a telekkönyvi hatóság előtt élőszóval is bevallhatják, s ez esetben a jegyzőkönyv pótolja az okiratot. De ha okiratot mutatnak fel: kétségtelen, hogy az eredetiben melléklendő a jegyzőkönyvhöz. Ha azonban az eredeti okirat akár ugyanazon telekkönyvi hatóságnál, akár más hatóságnál létezik, a kérvényhez illetőleg jegyzőkönyvhöz hiteles másolat melléklendő.

Az okirat-gyűjteményben fentartandó másolaton annak az eredetivel való megegyezését hivatalból bizonyítani: a kiadónak vagy irattárnoknak, nem pedig a telekkönyvvezetőnek teendője, a mint ezt a már többször idézett törvényjavaslat tervezi. Ha a telekkönyvvezetőre bizzuk ezen teendőt: nem csak ok nélkül szaporítjuk dolgát, hanem nehezítjük a kezelést is; mert ez esetben a kiadónak e czélból minduntalan a telekkönyvvezetőhöz kell mennie, holott ő azt a kiadás alkalmával szép csendben — a jövés-menéssel és hivatalos érintkezéssel járó idő megkimélése mellett — egymaga gyorsan elvégezheti.

A telekkönyvi rendtartás tárgyában 1876. évben közzétett törvényjavaslat 95. §. negyedik bekezdésében kifejezett rendelkezést részemről is helyeslem.

Egy így szól: «Az okiratgyűjteményben fentartott láttamozott másolat az eredeti okiratot pótolja mindazon esetekben, ha bejegyzés kéretik annak alapján az ellen, a ki az eredetit bemutatta, mely után a fentartott másolat láttamoztatott.»

Ellenben nem helyeselhetem az ugyanakkor kiadott utasítás-tervezet 27. §. utolsó bekezdésében foglalt azon rendelkezést, miszerint a telekkönyvi kivonatokat nem a telekkönyvvezető vagy segédtelekkönyvvezető — amint az eddig történt — hanem a telekkönyvi hivatal főnöke vagy helyettese hitelesitse.

3. Széljegy.

A széljegyzésnek rendkívüli fontosságát bizonyítanom szükségtelen. Ez tehát lelkiismeretes és gondos kezelést igényel. Pedig hányszor megtörténik, hogy a kérvények futólagos átolvasása mellett akkor, midőn az több telekjegyzőkönyvre vonatkozik, egyik-másik telekjegyzőkönyv a sebes munka közben elkerüli a széljegyző figyelmét s a széljegyzés elmarad. Szerencse, ha a kérvény hamar elláttatik.

De ha az huzamosb ideig ellátatlanul hever és eközben valaki hiteles másolatot vesz s ezen elindulva új beadványt nyújt be, később pedig azt látja, hogy daczára annak, hogy a telekjegyzőkönyvi hiteles másolatban széljegyzés nincs, őt más mégis megelőzte: már megvan a baj, megrendül hiteltelekkönyveink irányában a bizalom.

A széljegyzés a vonatkozó lapok *Jegyzet* rovatában, és pedig, ha az valamely bejegyzésre vonatkozik, a mellett, ónnal teljesítendő. Ha a széljegy felebbezést jelez: utána ezen három betű *«fel»* irandó. A megtörtént árverést is szükségesnek tartom széljegyezni, még pedig az *A.* lapon a jegyzet rovatában akként, hogy ha valamennyi tulajdonostársnak összes azon telekjegyzőkönyvbeli illetménye adatott el, akkor a czimlapon az összevonási jegy után, ha pedig csak egyik tulajdonostárs összes illetménye lett eladva, en-

nek neve mellett; míg végre ha csak egy vagy több, de nem valamennyi jószágtest adatott el, az eladott jószágtest vagy jószágtestek mellett irandó a beadvány száma «*elárv.*» kitételrel.

Minthogy pedig némely telekjegyzőkönyvre sok beadvány vonatkozik, s a bejegyzett egyes tételek is sok változáson mennek keresztül: szükségesnek tartom, hogy a *Jegyzet* rovat jó széles legyen. Azt azonban nem tartom szükségesnek, hogy a *hivatkozásnak*, meg a *széljegyzetnek* is külön rovatok nyitassanak; mert a széljegyzés ónnal, a hivatkozás pedig tintával iratván, összetévesztéstől vagy zavartól tartani nem lehet, mert a rovatok számát fontos ok nélkül szaporítani nem czélszerű.

Az ügyvitel tárgyában 1876-ik évben közzétett utasítás-tervezet 13. §-a sok telekkönyvi hatóságra nézve lehetetlent rendelt.* Mert még a beérkezés napján a széljegyzést és szemlét teljesíteni s az ügydarabokat is a telekkönyvi hatóság főnökének vagy helyettesének átadni: csak kissé nagyobb forgalmu telekkönyvi hatóságnál már lehetetlen. Itt tehát «*a lehetőségig*» kifejezésnek nem szabad elmaradnia.

Minden telekjegyzőkönyvet *B.* és *C.* lapokkal előre ellátni, összevarrni és a zsineg végeit hivatalos pecséttel lezárni nemcsak czélszerűnek, hanem elengedhetlenül szükségesnek tartom; mert különben az egyes lapok könnyen kihullanak, elvesznek vagy más lapokba tévednek. Az egyes lapokat tartós papirból és szabályos kellő alakban szükséges előállítani, hogy könnyen el ne szakadjanak.

* 13. §. A beérkezett ügydarabok iktatószámai még a beérkezés napján az illető lapok fejezetén, melyekre vonatkoznak, azonnal kitüntetendők és egyttal a szemléleti lelet elkészítendő, s az ügydarabokhoz csatolandó.

Az ügydarabok ezek teljesítése után azonnal a telekkönyvi hatóság főnökének vagy helyettesének átadandók.

4. Szemle.

Csak a jól készült, gyakorlatilag is szakképzett telekkönyvvezető képes helyesen szemlézni. Megvallom őszintén, hogy a szemlére soha sem adtam sokat; mert számos eset meggyőzött arról, hogy biztosan, teljes megnyugvással csakis az eredeti telekjegyzőkönyv megtekintése és átvizsgálása után intézhetem el az ügydarabokat. Ez okból én a telekkönyvvezetőt a szemlézéstől már évek óta felmentem s minden beadványt az eredeti telekjegyzőkönyv megtekintése és átvizsgálása után intézek el; a minnek üdvös eredménye nemcsak az, hogy a végzések alaposabbak lévén, a felebbezés ritkaság, hanem főleg az, hogy a telekjegyzőkönyvek és bejegyzéseinek átvizsgálása alkalmával már számos hibát fedeztem fel és hoztam helyre; nem is említve azt, hogy az észlelt hibákra, szabálytalanságokra a telekkönyvvezetőt és irodai személyzetet figyelmeztetvén, azok képzésére is némi részben befolytam. Legyen szabad e tekintetben a *Jogtudományi Közlöny*-nek 1882. évi 14-ik számában közölt «*Egy érdekes telekkönyvi eset*» című dolgozatomat példaképpen felhoznom.

DÉVÁNY Henrik igazságügyminiszteri osztálytanácsos ur a *Jogtudományi Közlöny*-nek 1882. évi 50. számában közölt jeles cikkében erre vonatkozólag így szól:

«A hiteltekkönyvek kezelését illetőleg el nem hallgatható még azon, nálunk számos telekkönyvi hatóságnál gyakorlatba vett szokás, hogy a telekkönyvi előadó bírák az illető telekjegyzőkönyveket, vagy csak egyes lapjait magukhoz veszik, s mint a vonatkozó ügydarab felszereléséhez tartozó okmányt, annak elintézéséig magoknál tartják. Ez ugyan a kérdés alatti telekkönyvi állapot tanulmányozását és előadását ille-

tőleg igen kényelmes dolog, de nem fér meg sem a renddel, sem a telekkönyvi intézmény szellemével, és hátrányos végre magokra a telekkönyvekre nézve is; mert a mint a telekkönyvi rendtartás értelmében magánfeleknek ki nem adhatók, azonképen nem fér meg annak szellemével, hogy a bíróság bármely tagja, habár hivatalos használatra is, kijelölt helyéről elvihesse, minthogy ez egy oly közokmány, melyet biztonsága tekintetéből letéteményi helyéről elvinni nem szabad, és a melynek azon kívül a felek betekinthetése végett mindig elő kell lennie, már pedig ha azok a bíróság tagjainál előadmányaik mellett feküsznek, akkor ugy egyrészt a közönség elől elzárvák, mint másrészt, kivált most, mig füzetlen ivekből összeállítvák, nemcsak az elrongálásnak, de az elveszésnek is vannak kitéve.»

Igaza van. Én sem tartom megengedhetőnek, hogy a telekjegyzőkönyveket vagy egyes lapjait bárki is magához vegye vagy haza vigye. Azon szerencsés helyzetben vagyok, hogy hivatalszobám a telekkönyvi irodából nyílik és így minden perczben megtekinthetem és átvizsgálhatom az eredeti telekjegyzőkönyveket, a nélkül, hogy azokat a telekkönyvi hivatalos helyiségből kivinni vagy haza vinni kellene. Szó sincs róla, hogy ily eljárást csak csekélyebb forgalmu telekkönyvi hatóságoknál és csakis azon esetben lehet megengedni, ha a telekkönyvi bíró a telekkönyvi irodában vagy abból nyíló mellékszobában dolgozik.

5. *Elintézés és foganatosítás.*

« . . . telekkönyvi hatóságaink egyes előforduló concret esetekben különbözőleg járnak el. Számos esetet lehet felhozni, hol a bíróságok egészen eltérő, egymással homlokegyenest ellenkező végzést hoznak; s

még több eset van, midőn e telekkönyvi bejegyzések különbözően lettek eszközölve.

Ennek oka tagadhatlanul abban rejlik, hogy a telekkönyvi ügyek elintézésével megbizott bírák a telekkönyvi rendelet szabályait s egyes intézkedéseit nagyon lazán veszik, s nem gondolják meg, hogy épen telekkönyvi ügyekben kell a törvényhez legszigorubban ragaszkodni, és lehető egyforma elintézését és eljárást meghonosítani; mert ha a telekkönyvi kérvények elintézése körül ingadozás mutatkozik, ha az analog esetekben különböző elintéзések keletkeznek, bizony könnyen megeshetik, hogy a telekkönyvi hitelnek ártunk, ezt pedig senki sem akarja.

De téved, a ki azt véli, hogy csak az egyes elintéзéseknél mutatkozik ily feltűnő s eltérő különbség; mutatkozik biz az a bejegyzéseknél is, még pedig igen nagy mérvben; mi annak egyik fő oka, hogy a bejegyzésnél utmutatóul szolgáló minták egyáltalában nem léteznek.» (*Telekkönyvi Közlöny* 1881. évi 7. szám. TIHANYI Ferencz.)

Itt már nem de lege ferenda, hanem csak de lege lata lehet szólanom; egy új törvény megalkotásáig a létező törvényekhez és rendeletekhez kellően alkalmazkodni.

De nem lehet czélom a jelenleg érvényes telekkönyvi rendtartásnak minden egyes szakaszára nézve a különböző telekkönyvi hatóságoknak és felső bíróságoknak különféle s nem egyszer ellentétes felfogásait és gyakorlatát kimutatni; miket a kir. ítélő táblai és curiai határozatok bőven illusztrálnak. Az sem lehet czélom, hogy a bejegyzéseknek számos fajtát elősoroljam s az azokra vonatkozó különböző gyakorlatot bizonyítsam.

Én itt csak néhány megjegyzésre szoritkozom; mert ha idővel — talán nem sokára — új telekkönyvi

rendtartás lép életbe, a jelenlegire ugy sem lesz többé szükség.

a) Rövid, szabatos, jó magyarságu végzéseket kell szerkeszteni. El kell hagyni a végzésből minden fölösleges szószaporitást. Szükségtelen a végzésben elősorolni, hogy névszerint kik és mi módon értesítendő; ez a kiadónak adandó utasításba való. Volt egy kollégám, aki még ezeket is a végzésbe foglalta: «*Miről N. N. stb. szokott módon felzetileg boríték alatt saját kezéhez értesítendő.*» De hát nem csoda, ha a bírák a szószaporitáshoz, a rőfös végzésekhez és rossz magyarsághoz hozzá vannak szokva, mikor az igazságügy-miniszterium által kiadott végzés-minták hemzsegnék a felesleges kitételektől, a «*tatik-tetik*»-féle stb. magyarságtól. A számos végzés-minta közül ezuttal csak kétöt, a tulajdonjog és a zálogjog bejegyzésére vonatkozókat idézem.

A tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó így szól:

..... szám
18... tkv.

Tulajdonjog..... iránti kérvény.

1. Kérvény az eredeti szerződés hiteles másolatával az okirat-gyűjtemény számára.

2. Felzet a bekebelezési bizonyítvánnyal ellátott eredeti szerződéssel.

3. Felzet.

4. Felzet.

5. Hivatalos felzet a magyar kir..... hivatalnak.

Lássa a telekkönyvi iroda foganatosítás végett.

Foganatosított kir.
számu t. j. k.

..... 18... évi.....

Végzés.

Az 18... évi..... hó.....-ik
napján kelt s *eredetben bemutatott*
..... alapján

a tulajdonjog a.....
sz. tkvi jkönyvben A.....
foglalt.....

..... javára a
..... frt..... kr.
ár kitüntetése mellett.....

..... eztetni rendeltetik,
s a bejegyzés foganatosítása a tkvi
irodának meghagyatik.

Miről kérelmező a bejegyzési bizo-
nyítvánnyal ellátott eredeti

..... visszaadása
mellett és.....

..... ugyszintén a..... kir.
..... hivatal
értesítettnek.

A hátlapon.

A kérvény többi mellékleteivel együtt az okirat-gyűjteményben elhelyezendő.

Kelt..... a..... kir.
..... mint telekkönyvi hatóság
..... 18..... évi..... hó..... ik napján.

A zálogjog bejegyzésére vonatkozó pedig így szól:

..... szám
18..... tkv.

Napló-szám.....

Végzés.

Az 18..... évi..... hó.....
napján..... és eredetiben
bemutatott

..... alapján a zálogjog
frt..... kr. tőke erejéig a
..... % kamatláb kitüntetése mellett a

számu telekjegyzőkönyvben A).....
foglalt

javára

rendeltetik,

s a bejegyzés foganasítása a telek-
könyvi irodának meghagyatik.

Miről kérelmező a bejegyzési bizo-
nyítvánnyal ellátott eredeti

visszaadása mellett és

továbbá a..... kir.

hivatal felze-
teken értesítetnek, és pedig az utóbbi
azon megjegyzéssel, hogy az eredeti

láttatott.

A kérvény többi mellékleteivel együtt
az okirat-gyűjteményben elhelyezendő.

A..... kir.

..... mint telekkönyvi hatóság.
18..... évi..... hó..... napján.

Utasítás.

1. Kérvény az eredeti.....
hitelesített máso-
latával az okirat-gyűjteménynek.

2. Felzet a bejegyzési bizo-
nyítvánnyal ellátott eredeti

3. Felzet saját kezéhez

4. Felzet

5. Hivatalos felzet a kir.....
hivatalnak.

Lássa a telekkönyvi iroda fo-
ganasítás végét.

Foganasítottatott.....
sz. t. j. k.

18..... évi.....

A *cursiv* betűkkel szedett szavak mind fölöslege-
sek és bátran elhagyhatók, s ime mindkét végzés felére
apad le. «*S eredetiben bemutatott*» szavak kihagyhatók
azért, mert eredeti okmány nélkül a telekkönyvi rend-

tartás ugy sem enged bejegyzést «*s a bejegyzés fogantositása a telekkönyvi irodának meghagyatik*», már befoglaltatik a «*bekebelezetni*» vagy «*előjegyeztetni rendeltetik*» kitételben. De el lehet kerülni ezen «*tetni, tetik*»-féle fülsértő kifejezéseket az által, ha járásbíró-ságnál «*bekebelezni rendelem*», törvényszéknél pedig «*bekebelezni rendeljük*» kifejezéssel helyettesítjük. De fölösleges mindkét végzésmintának az egész többi része; mert ez a végzés baloldalán a kiadónak adott utasításban már ben van, és itt is van tulajdonképen a helyén; fölösleges tehát a végzésben azt még egyszer ismételni. Azután a dátumot is lehetne egyszerűsíteni.

b) Némely telekkönyvi hatóság oly kérvény alapján is enged bejegyzést, mely hagyatéki átadó végzés alapján kér bekebelezést vagy előjegyzést. Ily kérvényt — nézetem szerint — el kell utasítani; mert hagyatéki ingatlanokra a tulajdonjog bekebelezését egyedül a hagyatéki, illetőleg birtokbírósnak *hivatalból való* megkeresésére lehet elrendelni. (1868 : LIV. tcz. 560., 580., 581., 586. §-ai.)

c) De tudok esetet, midőn a telekkönyvi hatóság a birói árverésen megvett ingatlanra, mielőtt az árveréseni vevő javára a tulajdonjog hivatalból bekebelezve lenne, jogutóda számára előjegyzést adott. Ez nincs rendén. A mig az árveréseni vevő javára a tulajdonjog hivatalból bekebelezve nincs: addig az árverési jegyzőkönyv, melynek igtató számát az *A.* lapon (amint fennebb kifejtteni szerencsém volt) széljegyezni szükségesnek tartom, érdemileg elintézettnek nem tekinthető; mindaddig pedig, a mig egy előző széljegy bevezetve vagy törölve nincs, egy utóbbit érdemileg elintézni nem szabad.

d) A perfeljegyzést némely telekkönyvi hatóság pusztá felzetre megengedi; más telekkönyvi hatóság megkivánja, hogy a felzeten a hivatalos pecsét mellett

az igtató aláírása is meglegyen; ismét más telekkönyvi hatóság eredeti okmány bemutatása nélkül felzetre egyáltalán nem enged bejegyzést. Nézetem szerint leghelyesebb lenne, ha perfeljegyzés csak a perbiróságnak hivatalos megkeresésére volna elrendelhető. Ez esetben a perfeljegyzési kérvényt a felek nem a telekkönyvi hatósághoz, hanem a perbirósághoz adnák be; ez van hivatva elbírálni, ha vajjon *a biztosításnak* ezen neme szükséges-e? elrendelhető-e?

e) A *cseré* körül is sok visszás dolgot észleltem. Szolgáljon például a következő eset:

A szász-sárosi 15. sz. tjkvben *A. + I.* rsz. (39. 40.) hrsz. fekvőt Buszer András és neje Maurer Katharina elcserélték ifj. Schuller Dániel kiskorúval a sárosi 280. sz. tjkvben *A. + I.* rsz. 673. hrsz. fekvőért, mely fekvőt osztatlanul és határozatlan arányban Schuller Mihály, Schuller Fridrich, Schuller János és kiskorú Schuller Dániel birják telekkönyvileg. A törvényszék a csereszerződés alapján a szász-sárosi 15. sz. tjkvből az *A. + I.* rsz. alattit lejegyezte és a 280. sz. tjkvbe *A. + I.* rsz. alá Schuller Mihály, Fridrich, János és Dániel kiskorú javára hozzájegyezvén bekebelezte; de folyamodókat a 280. sz. tjkvben *A. + I.* rsz. alattira kért lejegyzési kérelmükkel elutasította, mert cserélő Schuller Dániel kiskorú és mert azt Mihály, Fridrich és János testvéreivel közösen és osztatlanul birja, ezek pedig a csereszerződést alá nem irták. Buszer András és neje Maurer Katharina azonban a 673. hrsz. fekvőt tényleg birván, tovább adták Löprich János és neje Buszer Erzsébetnek, a kik most nem képesek azt neveikre iratni. A cserét nem volna szabad megengedni, ha az csak egyik részében is be nem kebelezhető; el kell egészen utasítani, ha csak egyik részében is nem foganatosítható.

f) *A lejegyzések és hozzájegyzések* körül is elég szabálytalanságot észlelhetni. Példát hozok fel:

Az erzsébetvárosi 190. sz. tjkvben *A.* + 420. hrsz. fekvő tulajdonosa *A.* lapon Biró András (kinek neje Schöneman Luiza). Később az 1877. július 5-én kelt szerződéssel megveszi nejével együtt az erzsébetvárosi 189. sz. tjkvben *A.* + 419. hrsz. fekvőt trapoldi lakos Tordai szül. Makai Máriától és kéri azt onnan lejegyezni és a 190. sz. tjkvbe átvinni, a mit el is rendelték. Ezt nem szabad tenni; mert az nem helyes, hogy ugyanazon tjkvben az 1. rsz. alattit egyedül Biró András, a 2. rsz. alattit pedig már ketten nejével együtt birják; a 2. rsz. alattit külön nyitandó tjkvbe kellett volna átvinni; mert csak így lehet a tlvét tisztán fentartani, érthetővé, világossá, könnyen áttekinthetővé tenni és a további bonyodalmaknak, zavaroknak elejét venni.

Még egy példát: A gogáni 10. sz. tjkvben az *A.* lapon *A.* + 1—23. rsz. alatt foglalt ingatlanok Prekup Sofron és neje Marosán Anna nevéen állanak. Később e nő elhalt és a férj nőül vette Álbu Annát és ezzel együtt szerzette a gogáni 23. sz. tjkvből a 601/2 hrsz. és a gogáni 11. sz. tjkvből az *A.* + 17/2, 18/1, 261/2, 333, 379/1, 381/3, 731/2, 786/2 és 868. hrsz. fekvőket, melyek a 10. sz. tjkvben hozzájegyeztettek. Ezt tenni nem lett volna szabad, hanem egy ujonan nyitott tjkvbe átvinni a fenebb kifejtetteknel fogva.

Midőn többek tulajdonát képező, például: *A.* + 1—52. rsz. alatt foglalt fekvők közül valamely birtokrészletnek csak egy része, például az *A.* + 48. rsz. alattinak fele adatik el: a telekkönyvek tiszta és könnyű áttekinthetése végett és az egyszerűség szempontjából czélszerű az egész *A.* + 48. rsz. alatti birtokrészletet *változatlan telekkönyvi állással*, tehát az *A.* lapon (illetőleg a *B.* lapon levő) egész jogczimmal s a reá

vonatkozó összes bejegyzéseknek (*B.* és *C.* lapon) átvitelével egy ujonnan nyitott telekjegyzőkönyvbe, még akkor is, ha csak előjegyzést adhatunk, átvinni, s a lejegyzést azután ezen ujonnan nyitott telekjegyzőkönyvben foganatosítani.

g) Midőn a birói árverésen megvett ingatlanra vevő tulajdonjogát az összes bekebelezett vagy előjegyzett tehertételek és feljegyzések törlése mellett hivatalból bekebelezik: néhol nem fordítanak elég figyelmet arra, hogy egyetemleges zálog esetében a jelzálogos követelésnek egészen vagy részben történt kifizetése következtében a törlés vagy résztörlés a többi telekjegyzőkönyvekben is foganatosíttassék.

h) Az erdélyi telekkönyvi rendtartás 56. §. *d)* pontja szerint, ha a telekkönyvi jószágtest vagy birtokrészlet, melyből lejegyzésnek kell történni, terhelve van, a lejegyzés rendszerint csak a terheknek egyetemleges átvezetésével eszközölhető.

Felfogásom szerint minden oly esetben, midőn tehermentes lejegyzés nem kéretik, s a lejegyzett jószágtest, illetőleg birtokrészlet ujonnan nyitott telekjegyzőkönyvbe vitetik át, vagy egészen tehermentes jószágtesthez jegyeztetik hozzá: a telekkönyvi hatóság jogosítva van a lejegyzést és átvitelt, illetőleg hozzájegyzést a terheknek egyetemleges átvezetése s fő- és mellékjelzálogok alakítása mellett a felek és hitelezők meghallgatása nélkül — tehát előző tárgyalás mellőzésével — elrendelni.

Az ily átvezetés azonban nagy figyelmet és önállóságot követel az átvezetőtől; mert különben oly hibák keletkezhetnek, melyek káros következményűek.

Bizonyításul felhozok egy konkrét esetet.

Az oláh-solymosi 64. sz. tjkvben *A.* +

R. sz.	Hr. sz.	R. sz.	Hr. sz.	R. sz.	Hr. sz.
1.	106	12.	1299	29.	3622
2.	107/1	13.	1522/2	30.	4092
3.	384	14.	1642	31.	4131/2
4.	564/1	15.	1659/1	32.	4132
5.	565/1	16.	1868/70	33.	4177
6.	609/1	17.	1938	34.	4199/1
7.	805	18.	2191	35.	4458
8.	833/1	19.	2211		4460
9.	1013/2	20.	2278/1		4579/1
10.	1032	21.	2331	alatt foglalt fekvőknek egyenlő aránybani tulajdonosai Pap Juon Hanzi és neje Pap Mária szül Moldován.	
11.	1079/7	22.	2436		
	1242	23.	2437		
	1262	24.	2562/2		
	1263	25.	2822/1		
	1264	26.	2930/2		
	1265	27.	3204/2		
	1411	28.	3206		
	1412		3308/2		

A. B. I. alatti bevezetés szerint a telekkönyvi hatóságnak 3565/tk. 1878. számú végzése következtében ezen telekjegyzőkönyvből az *A.* + 1., 2., 4., 5., 6., 10—14., 16., 19., 20., 22—34. rsz. alatti fekvők lejegyeztetvén, azok a rajtok lévő terhekkal együtt az ujonnan nyitott 286. sz. telekjegyzőkönyvbe vitettek át és itt *A.* + alatt a következőleg elhelyezve:

R. sz.	Hr. sz.	R. sz.	Hr. sz.	R. sz.	Hr. sz.
1.	106/1	8.	1299	20.	3308/2
2.	107/1	9.	1522/2	21.	3622
3.	384	10.	1642	22.	4092
4.	609/1	11.	1868/70	23.	4131/2
5.	805	12.	2211	24.	4132
6.	833/1	13.	2278/1	25.	4177
	1242	14.	2436	26.	4199/1
	1262	15.	2437		4458
	1263	16.	2562/2		4460
	1264	17.	2822/1	a tulajdonjog Papné szül. Moldován Mária javára bekebelezett a <i>C.</i> 1—4 alatt bekebelezett, illetőleg előjegyzett következő terheknek egyidejű átvezetése mellett:	
	1265	18.	2930/2		
	1411	19.	3204/2		
	1412		3206		

kebelezett a *C.* 1—4 alatt bekebelezett, illetőleg előjegyzett következő terheknek egyidejű átvezetése mellett:

C. Teherlap.

Érk. 1877. augusztus 5-én I. sz. 2011.
 Ó-Solymoson augusztus 2-án kelt adóslevél alap-
 ján a zálogjog negyvennyolcz forint tőke és 8% 48.—
 kamatai erejéig adós Pap Juon és nejének az
 A. + 6., 18. és 25. rendszámok alatt bejegyzett
 fekvőségeikre

1. Voniska Tódor javára bekebeleztetik.

Érk. 1877. augusztus 5-én I. sz. 2012.
 Ó-Solymoson 1877. augusztus 2-án kelt adós-
 levél alapján a zálogjog negyven forint tőke 40.—
 és 8% kamatai erejéig adós Pap Juon és ne-
 jének az A. + 28. rend- és 3308/2. hrsz. alatti
 fekvőségekre

2. Székely István javára bekebeleztetik.

Érk. 1877. november 27-én I. sz. 3227.
 Az 1877. július 2-án a dicső-szentmártoni kir.
 járásbiróság által hozott ítélet alapján a zálog-
 jog egyszázhatvanegy forint harmincznyolcz kraj- 161.38
 czár tőke s 6% kamatai erejéig Pap Juon
 Hánzinak az A. lapon 1—35. rendszám alatti
 birtokilletőségére

3. Pollacsek Efriter k.-szenmártoni lakos
 javára előjegyeztetik.

Érk. 1878. augusztus 15-én I. sz. 3764.
 A dicső-szentmártoni királyi járásbiróságnak
 1878. augusztus 23-án 3409. sz. a. kelt vég-
 zése alapján a végrehajtási zálogjog a C3. alatt
 nyert előjegyzésrei hivatkozással, egyszázhatvan- 161.38
 egy forint harmincznyolcz krajczár tőke, ennek
 1875. szeptember 17-től járó 6% kamatai, har- 32.50
 minczkét forint ötven krajczár perbeli, nyolcz 8.—
 forint végrehajtási költségek erejéig Pap Juon

Hánzinak az *A.* + 1—35. rsz. alatti fekvökböli birtokjuttalékára

4. Pollacsek Efriter javára bekebelezetik.

Lássuk már most, hogy mily szarvashibákat tüntet elő ezen gondatlan, figyelmetlen és minden önállóságot nélkülöző átvezetés! Ime a következőket:

1. A 64. sz. tjkvben *C*₁. alatt a zálogjog az *A.* + 6., 18. és 25. rsz. vagyis a 833/1. 2191. és 2930/2. hrsz. fekvökre lett bekebelezve. És ime az ujonnan nyitott 286. sz. tjkvben a *C*₁. alattinak változatlan áthozatala következtében a jószágtestnek az *A.* lapon változott elhelyezése folytán az *A.* + 6. 18. és 25. rsz. alatt már nem ugyanazon, hanem az 1224. 3340/1. és 4199/1. hrszámú fekvök fordulnak elő, és így az ujonnan nyitott tjkvben *C*₁. alatti zálogjog egészen más fekvöket terhel, mint a 64. számú tjkvben, sőt a *C*₁. alatti bevezetésben előforduló és 64. tjkvben *A.* + 18. rszámnak megfelelő 2191. hrszámú jószágtest le sem lett jegyezve, az ujonnan nyitott tjkvbe át sem lett hozva, mert ez nem is rendeltetett el.

2. A *C*₂. alatti bevezetésben előforduló 28. rsz. valamint a *C*₃. és 4. alattiaknál előforduló *A.* + 27—35. rszámok az ujonnan nyitott telekjegyzőkönyvben nincsenek meg, de a meglevő *A.* + 1—26. alatt is egészen más fekvök foglaltatnak mint a 64. sz. telekjegyzőkönyvnek ugyanazon *A.* + 1—26. rszámai alatt.

Ezekből láthatni, hogy az átvezetés önállóságot és roppant figyelmet igényel.

Szerintem a le- és hozzájegyzéseknél mindig csak a megfelelő helyrajzi számokat kell megnevezni; mert ezek mindig ugyanazok maradnak, akárhová és akárhányszor legyenek is átvive, holott a rendszámok minduntalan változnak.

A *C*₁. alattit tehát az ujonnan nyitott telekjegyzőkönyvbe akként kellett volna átvezetni, hogy ez «*A.* + 6.

18. és 25.» rsz. kitévelt az új telekjegyzőkönyvben egészen mellőzni, és e helyett az «*A.* + 833/1 és 2930/2 hrsz.» kitévelt kellett volna írni. Vagy pedig ha már a rendszámokat minden áron kiírni akarjuk: akkor azokat az új telekjegyzőkönyv *A.* lapján történt új elhelyezésnek megfelelő módon vagyis akként *A.* + 5. és 17. rsz.» kellett volna kiírni.

Hasonló önállósággal kellett volna eljárni a *C.* 2. 3. és 4. alattiak átvezetésénél is.

i) A jogosultak lakhelye mindig kiteendő, ha nem azon községben lakik, melynek telekkönyvében történik a bejegyzés.

k) Végre kiemelem, hogy a bevezetéseknek összeegyeztetését könnyen venni vagy elhagyni soha sem szabad.

Épen befejeztem jelen dolgozatomat, midőn a *Jogtudományi Közlönynek* idei 3. száma megérkezett, s abban «*Ismét a telekkönyvekről*» irt cikket leltem. SIMON Endre urnak, e régi praktikus telekkönyvi kollégámnak, nézeteit azonban mindenben nem osztván, kénytelen vagyok cikkéhez néhány megjegyzést fűzni. Ő a többi közt így szól:

«A tulajdonjognak telekkönyvi átírásánál létező nehézségekre vonatkozólag valóban szokásossá vált szándékos mulasztás megakadályoztatására vagy legalább kevesbitésére, de egyszersmind a létező telekkönyvi hiányok tisztázása, a hiteltelekkönyvek iránti bizalom élesztésére *egyik* leghatásosabb eszköznek tartom nem egyedül a közjegyzői, hanem az ügyvédi kényszernek behozatalát, és pedig mind az okiratok, mind pedig a beadványok szerkesztésére.»

Javaslatát a legjobbat akarja, de a legroszabbat szülné. Ismerve hazai viszonyainkat, népünknek a közjegyzők és ügyvédek iránt mutatott csekély rokonszen-

vét: a közjegyzői és ügyvédi kényszert egyaránt hátrányosnak tartom. De nem ez a főök, a miért én úgy a közjegyzői, mint az ügyvédi kényszert erős meggyőződéseim szerint a leghatározottabban ellenzem, sőt az ország legnagyobb részében egyenesen kárhozatosnak tartom. Ha *minden kényszer nélkül* eddig is a birtokváltozásoknak csak csekély része került vidéken a telek-önnyvi hatóságok elé: *közjegyzői és ügyvédi kényszer mellett* bizonyára az eddiginél még sokkal kevesebb kerülne. Hiábavaló minden ilyenmü kényszer-rendszer; mert ezekkel a nép gondolkozásmódját, megszokott nézeteit, szokásait át nem alakítjuk. A nép legnagyobb része inkább nem iratja át földjét, mintsem 4—5 mértföldnyire a városba fáradjon a közjegyzőhöz vagy fiskálishoz, a kik még e mellett jobban is megveszik munkájuk díját, mint a falusi notárius, akit pedig ott helyt minden fáradság nélkül megtalálnak s a kivel contractust és kérvényt akkor, a mikor épen idejük akad, egy óra alatt megirathatnak, a nélkül, hogy a drága munkaidőben napokat kellene a messze való városba jövet-menettel elpazarolniok. De hát nem úgy van még az. A közjegyző őket nem is ismeri, s hiába hoznának saját falujokból nagy költséggel (mert hiszen a tanuk fuvardij és napdij nélkül bizony el nem hagyják olykor szorgos mezei munkájukat) akár 25 embert azonossági tanuknak, mert a közjegyző ezeket sem ismeri; lótni-futniok kell tehát olyan tanuk után, a kik nemcsak őket ismerik, hanem a kiket a közjegyző is ismer. Mindez pedig nemcsak drága pénzbe, hanem drága időbe is kerül. Az erzsébetvárosi kir. járásbiróság területén van 31 község, melyek közül egyedül a törvényszéki és járásbirósági székhely (Erzsébetváros) város, csak itt lelhető ügyvéd (6), de közjegyző itt sincs. Az ezen járásbirósághoz tartozó 30 falubelieknek tehát Erzsébetvárosra, Medgyesre, Segesvárra, Dicső-Szent-Mártonba

vagy Maros-Vásárhelyre kellene fáradni, hogy ügyvédet leljenek, míg közjegyzőt azok közül csakis Medgyesen, Segesvártt és Maros-Vásárhelytt találhatnak. És hasonló viszonyok — azt hiszem — az ország sok más részében is vannak. Minek tehát kényszeríteni a népet arra, hogy olykor a megvett fekvőnek vételárával arányban nem is álló (mert legalább az ezen telekkönyvi hatóság elé kerülő adás-vételek nagy része 100 frton alóli, sőt nem egy esetben 2—10 frt értéket képviselnek) költséget és fáradságot tegyen, nem is említve a munkamulasztást és időpazarlást; vagy hogy a költség és fáradságtól s a fennebb vázolt nehézségektől visszariadva elmulasztja a tulajdonjogának telekkönyvi bekebelezését? Pedig e két esetnek egyike okvetlenül be fog következni, ha a közjegyzői kényszert behozzuk. Ne korlátozzuk ok nélkül az egyéni cselekvési szabadságot. Bizzuk mindeniknek tetszésére, hogy szerződését, kötelezvényét stb. és a telekkönyvi hatósághoz intézett beadványát közjegyző, ügyvéd vagy községi jegyző által a szerint amint neki könnyebbségére van, csináltassa meg, vagy azt a telekkönyvi hatóság előtt bevallás útján jegyzőkönyvre vétesse; csupán azt kötve ki, hogy az ingatlanokra vonatkozó adás-vételt, cserét, osztályt, ajándékozást, szóval tulajdonjog szerzésére irányuló okiratokat csak a községi (városi) vagy az e célra hatóságilag kirendelt közeg jelenlétében szabad aláírni, illetőleg kézjeggyel ellátni; a már aláírtat pedig, a mennyiben az aláírás közjegyzőileg vagy bíróságilag hitelesítve nincs, elismerni. A községi (városi) előjáró ezen esetekben az okiratra vezetendő bizonyítványban a személyek azonosságát, az aláírás valódiságát, az eladott ingatlan évi tiszta jövedelmét és adóját igazolni köteles. De ha az aláírás közjegyző által vagy bíróságilag hitelesítve van: ez esetben elégséges, ha a birtokváltás a községi (városi) előjáró-

nak egyszerűen bejelentetik; sőt e bejelentés is elmaradhat, ha az illető a tulajdonjog-bekebelezést a jogügylet létrejöttétől számítandó 15 nap alatt az illetékes telekkönyvi hatóság előtt szóval vagy írásban kéri, illetőleg ha a jogügylet a telekkönyvi hatóság előtt bevallás útján jött létre. Én tehát a jogügylet *érvényességét* semmiféle kényszerhez nem kötném.

De a birtokváltásnak bejelentését vagy a tulajdonjog bekebelezése iránti kérelemnek előterjesztését sem szoritanám meg jobban, mint ezt jelen dolgozatomban már javasoltam. Itt is az illetőnek tetszésére bízom, hogy szabadon válaszszon a bejelentés s a tulajdonjog bekebelezése iránti kérelemnek előterjesztése és az ötszörös illeték között.

Abból, hogy «számos esetben éppen a községi jegyzők tartják vissza, s néha éppen tiltott indokokból a vételi szerződéseket», nem az következik, hogy a községi előljárókat és jegyzőket el kell tiltani okmányok szerkesztésétől és kérvények fogalmazásától, hanem az, hogy a hibásokat meg kell büntetni. Nemcsak az elsőbiróságok, kir. ügyészségek, közjegyzők, ügyvédek, közigazgatási tisztviselők stb. között, hanem magasabb hivatalokban is akadtak sikkasztók, hamis okmánykészítők, váltóhamisítók stb. Hát akkor ezen elv szerint ezekben sem bizhatunk.

Állami közigazgatásunkkal is úgy vagyunk, mint a Tisza szabályozásával: felülről kezdtük a szabályozást, pedig *alulról*, a községi birákon és jegyzőkön, kellett volna. Addig soha sem lesz közigazgatásunk gyors, pontos és jó, szóval korrekt: a míg a falukban létező ázsiai állapotoknak véget nem vetünk, a míg a közigazgatás legalantasabb, de azért a legfontosabb teendőkkal megbizott (mert minden miniszternek rendeletét utolsó fokban a községi előljáróság hajtja végre)

közégei is nem teljesen megbízható, képzett és művelt emberekből állanak.

Teljesen osztom azonban tisztelt kollegámnak a következő nézetét:

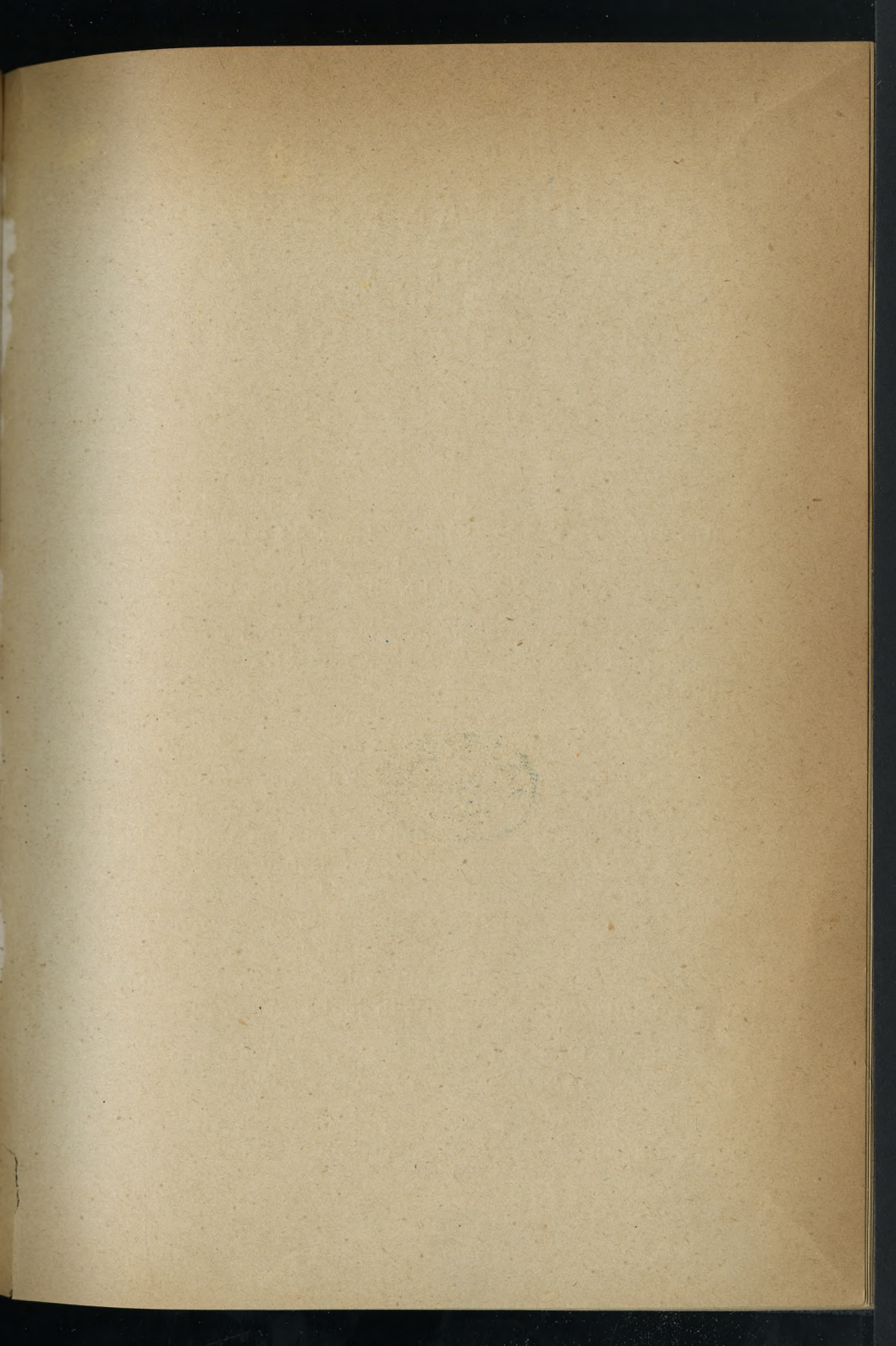
«Tekintve hitellekkönyveinknek fontosságát, korlátolandónak, sőt helyenkint eltiltandónak vélem szakképzett telekkönyvvezetőknek birói teendőkre oly mérvben alkalmazásukat, mely által tulajdonképeni hivatalos kötelességüktől elvonassanak vagy abban hátráltassanak.

A hitellekkönyvek használhatósága és megbízhatóságára szükségesnek vélem, hogy a helyes elintézés és bevezetés biztosítása szempontjából a szakképzett birónak egy szakképzett telekkönyvvezető a telekkönyvi rendszabály 168. §. értelmében legyen. Véleményem szerint csak e két szakképzett egyénnek helyes és összhangzó tevékenysége szeresheti és szilárdíthatja meg a hitellekkönyvek iránti bizalmat.»

Ezt tartva szem előtt, javasoltam én jelen dolgozatomban aljegyzői és joggyakornoki állomásoknak rendszeresítését, akik a vizsgázott irnokokkal együtt könnyebb elintéztést igénylő beadványok feldolgozásával megbizandók lennének.

DE BALLAGI GÉZA.

NY. KÖNYV-
TÁRA



ELŐFIZETÉSI FELHÍVÁS

JOGTUDOMÁNYI KÖZLÖNY

CZIMŰ HETI SZAKLAPRA

KAPCSOLATBAN A

CURIAI HATÁROZATOK

ÉS AZ

IGAZSÁGÜGYI RENDELETEK

GYŪJTEMÉNYÉVEL.

SZERKESZTŐ: Dr. DÁRDAY SÁNDOR. FŐMUNKATÁRS: Dr. FAYER LÁSZLÓ.

KIADÓTULAJDONOS
A FRANKLIN-TÁRSULAT.

E szaklap a hazai jogirodalomnak oly jelentékeny lendületet adott, hogy jogosult önérettel hivatkozhatik eddigi működésére.

A gyakorlati irányt tartva első sorban szem előtt, a törvénykezés minden ágát figyelemmel kíséri. A *Curiai Határozatok* című melléklet és a *Törvénykezési Szemle* című rovat az egész magyar judikaturát feltünteti és — hazánk első rendű szakfőriainak közreműködése mellett — feldolgozza.

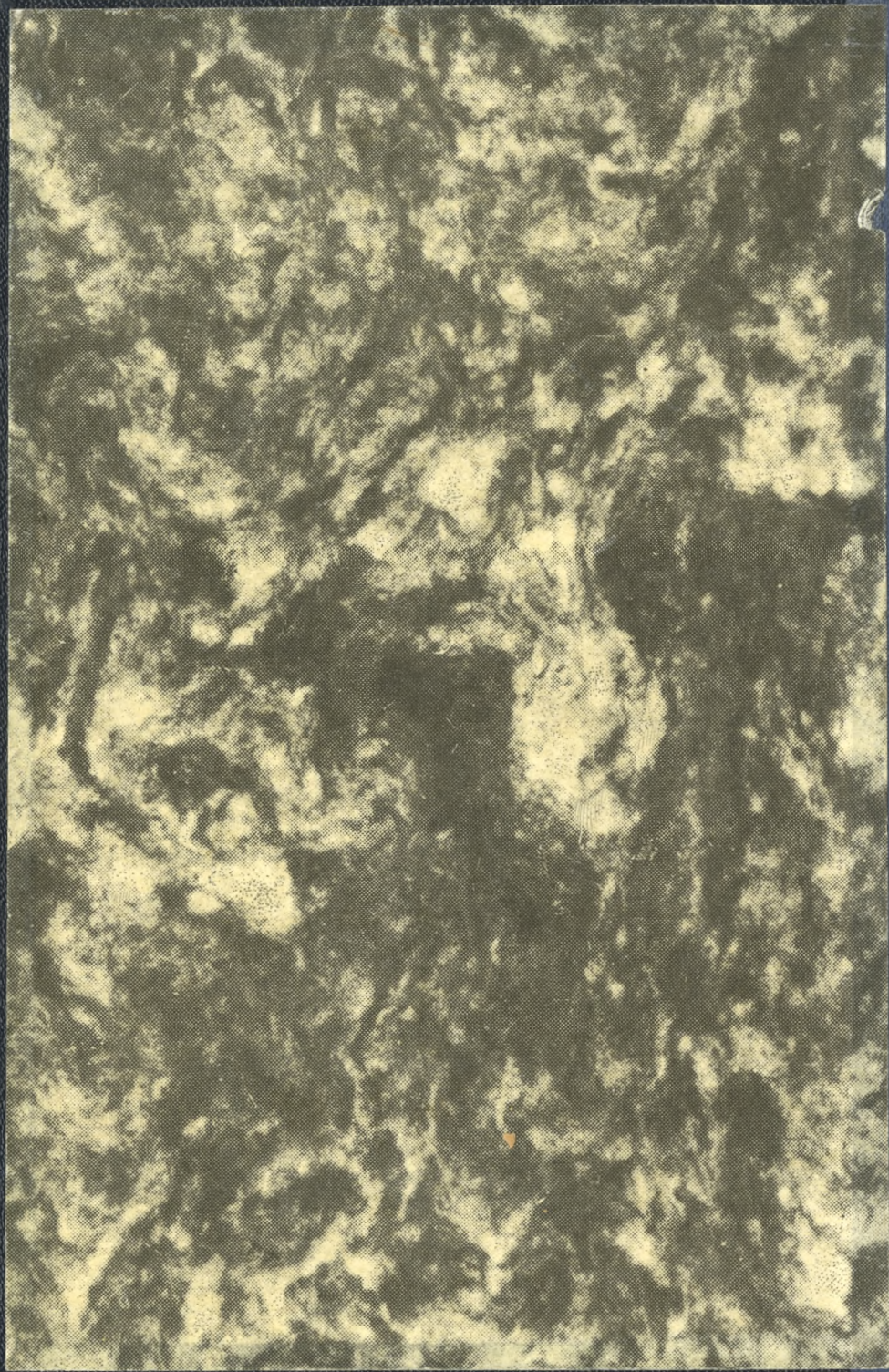
A *kiadó-hivatal* részéről legyen szabad arra figyelmeztetni, hogy a lap mellékleteinek külön beszerzésénél a «*Rendeletek Tára*» évenként 3 frtba, a «*Döntvénytár*» évenként 4 frtba, tehát összesen 7 frtba kerülnek, és így a «*Jogtudományi Közlöny*» ezen mellékletek szolgáltatásával a legolcsóbb és e mellett a legterjedelmesebb jogi szaklap.

ELŐFIZETÉSI FELTÉTELEK:

Egész évre ... 12 frt Félévre ... 6 frt Negyedévre ... 3 frt.

Az előfizetési pénzek bérmentesen, a vidékről legcélszerűbben *posta-utalvány* útján küldendők

a *Franklin-Társulat kiadóhivatalához*.



1

