

**Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar**  
**Doktori Iskola**

**dr. Bodzási Balázs**

**A ZÁLOGJOG ÉS A BIZTOSÍTOTT KÖVETELÉS KÖZÖTTI VISZONY,  
KÜLÖNÖS TEKINTETTEL A ZÁLOGJOG NEM-JÁRULÉKOS FORMÁIRA**

**PhD értekezés**

**Témavezető:**  
Dr. Töröcsikné Dr. habil. Görög Márta PhD  
egyetemi docens  
Polgári Jogi és Polgári Eljárásjogi Tanszék

**2015**

**Szeged**



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>Bevezető gondolatok.....</b>	<b>1</b>
1. A dolgozat témája.....	1
2. A kutatási téma újdonsága és aktualitása .....	1
3. A gazdasági háttér .....	2
3.1. A gazdaság és a dologi hitelbiztosítékok közötti kapcsolat.....	2
3.2. A hitelnújtás különböző formái .....	3
3.3. A zálogjogi szabályozás által mintának tekintett hitelezési formák.....	4
3.4. A pénzügyi intézmények egymás közötti viszonya.....	6
3.5. Részösszefoglalás.....	7
4. A mezőgazdaság szerepe.....	8
5. Jogtörténeti áttekintés.....	11
5.1. A jogtörténeti áttekintés indokoltsága.....	11
5.2. Történeti magánjogunk fejlődése 1945-ig.....	11
5.3. Magánjogunk fejlődése 1945 után.....	14
6. A jogösszehasonlítás szerepe a dolgozatban .....	15
7. A kutatás célja és eredménye .....	16
<b>I. rész Járulékoság és absztrakció a magánjogban .....</b>	<b>18</b>
1. A járulékoság elve a magánjogban .....	18
1.1. A járulékoság fogalma és főbb jellemzői.....	18
1.2. A járulékoság elvének kialakulása.....	21
1.3. A járulékoság megjelenési formái.....	22
1.4. Járulékoság pótlékok: a biztosítéki szerződés.....	24
1.5. A járulékosággal rokon jogintézmények.....	25
1.5.1. Többféle jogosultság egyidejű fennállta.....	26
1.5.2. Egyetemleges kötelezettség.....	27
1.5.3. Egyetemleges kötelezettség és készfizető kezesség elhatárolása .....	28
2. Absztrakció a polgári jogban – áttekintés a német jog alapján .....	30

2. 1.	Kauzalitás és absztrakció a német jogban .....	30
2.1.1.	A kauza fogalma.....	30
2.1.2.	Trennungsprinzip, Abstraktionprinzip – a német magánjog két alapelve .....	31
2.1.3.	Kötelező és rendelkező ügyletek a német jogban.....	33
2.1.4.	Fogalmi elhatárolások: absztrakció versus nem-járulékosság, kauzalitás versus járulékosság.....	34
2. 2.	Absztrakt jogügyletek a magyar magánjogban .....	35
2. 3.	A birtokátruházás (átadás) jogügyleti jellege .....	36
2. 4.	A zálogjogot alapító ügylet, valamint a zálogszerződés jogi minősítése .....	39
<b>II. rész A járulékosság megjelenése a zálogjogban.....</b>		<b>43</b>
1.	A járulékosság megjelenése a régi magyar magánjogban .....	43
1. 1.	A zálogjog járulékosságára vonatkozó általános szabályok.....	43
1. 2.	A járulékosság megjelenése kézzzálogjognál .....	47
1. 3.	A telekkönyvi elvek hatása a jelzálogjog járulékos jellegére .....	49
2.	A zálogjog járulékosága a Ptk.-ban .....	52
<b>III. rész A zálogjog járulékoságának elve alól tett kivételek a magyar polgári jogban.....</b>		<b>56</b>
1.	A kivételek és a mögöttük meghúzódó jogpolitikai indokok .....	56
2.	Feltételes vagy jövőbeni követelések zálogjoggal való biztosítása .....	59
2. 1.	Kivétel a járulékosság elve alól.....	59
2. 2.	Feltételes vagy jövőbeni követelések zálogjoggal való biztosítása a régi magyar magánjog szerint .....	62
2.2.1.	A jogintézmény elismerése.....	62
2.2.2.	Feltételes vagy jövőbeni követelések kézzzálogjoggal való biztosítása .....	64
2.2.3.	Feltételes vagy jövőbeni követelések jelzálogjoggal való biztosítása.....	66
2. 3.	Feltételes vagy jövőbeni követelések biztosítása az 1959-es Ptk. alapján .....	70
2. 4.	Feltételes vagy jövőbeni követelések biztosítása a Ptk. szerint.....	71
2. 5.	A járulékosság kérdése feltételes vagy jövőbeni követelés zálogjoggal való biztosítása esetén .....	73
3.	A keretbiztosítéki jelzálogjog, különös tekintettel az átruházás kérdésére .....	73
3. 1.	Forgalmi jelzálogjog – biztosítéki jelzálogjog .....	74
3.1.1.	Forgalmi jelzálogjog és biztosítéki jelzálogjog a Ptk. tervezeteiben.....	74

3.1.2.	Forgalmi jelzálogjog és biztosítéki jelzálogjog a Jt.-ben .....	75
3. 2.	A keretbiztosítéki jelzálogjog fogalma a Jt. alapján .....	77
3. 3.	Az átruházáshoz kapcsolódó kérdések .....	79
3.3.1.	Telekkönyvön kívüli átruházás a biztosítéki okirat .....	79
3.3.2.	A biztosított jogviszony átruházása .....	80
3.3.3.	A biztosított jogviszonyból származó követelések átruházása .....	83
3.3.4.	A keretbiztosítéki jelzálogjog átruházása .....	84
3.3.5.	Részleges átruházás .....	85
3.3.6.	Törvényes képviselő átruházás esetén .....	87
3. 4.	Részösszefoglalás .....	87
3. 5.	Az átruházás kérdése az 1959-es Ptk. alapján .....	88
3. 6.	A bírói gyakorlat megváltozása: BH 2014. 116. jogeset .....	91
3. 7.	A Ptk. alapján felmerülő kérdések .....	92
3. 8.	A járulékoság kérdése keretbiztosítéki jelzálogjog esetén .....	95
4.	Az alzálogjog .....	98
4. 1.	Az alzálogjog szabályai az 1918 előtti magyar magánjogban .....	98
4. 2.	Alzálogjog a két világháború közötti magyar magánjogban .....	104
4. 3.	Alzálogjog a mai magyar polgári jogban .....	106
4. 4.	A járulékoság kérdése alzálogjog esetén .....	109
5.	A zálogjogosult kielégítése harmadik személy által .....	111
5. 1.	A zálogjog megszűnéséhez kapcsolódó járulékoság és az ahhoz kapcsolódó kivételek .....	111
5. 2.	A biztosított követelés teljesítése a nem zálogkötelezett személyes adós által .....	113
5.2.1.	A régi magyar magánjog szabályai .....	113
5.2.2.	A hatályos jog megoldása .....	114
5. 3.	A hitelező kielégítése a nem személyes adós dologi kötelezett által .....	115
5.3.1.	A régi magyar magánjogi szabályai .....	115
5.3.2.	A hatályos jogi rendelkezések .....	120
5. 4.	A hitelező kielégítése harmadik személy által .....	121
5.4.1.	A kezes teljesítésére vonatkozó szabályok a régi magyar magánjogban .....	121
5.4.2.	Az 1959-es Ptk. szabályai .....	123
5.4.3.	A Ptk. megoldása .....	127

6.	A tulajdonosi (saját) zálogjog intézménye .....	129
6. 1.	A tulajdonosi zálogjog fogalma és kialakulása .....	129
6. 2.	Tulajdonosi zálogjog az 1918 előtti magyar magánjogban .....	131
6.2.1.	Az osztrák jog alkalmazásának időszaka.....	131
6.2.2.	Tulajdonosi jelzálogjog a T1.-ben.....	133
6.2.3.	Tulajdonosi jelzálogjog a T2.-ben.....	134
6. 3.	Tulajdonosi jelzálogjog és ranghellyel való rendelkezés a két világháború közötti magyar magánjogban .....	136
6. 4.	Tulajdonosi zálogjog az 1959-es Ptk.-ban.....	139
6. 5.	A tulajdonosi jelzálogjog elismerése a Ptk.-ban.....	141
6.5.1.	A zálogjog átszállása a hitelezőt kielégítő dologi kötelezetre .....	142
6.5.2.	Konfúzió: a zálogjogosult és a zálogkötelezett egy személybe való egyesülése.....	145
6. 6.	Részösszefoglalás: a tulajdonosi zálogjog és a járulékoság elve .....	146
7.	Összefoglalás.....	147
<b>IV.</b>	<b>rész Nem-járadékos zálogjogi alakzatok a magyar magánjogban .....</b>	<b>151</b>
1.	Áttekintés.....	151
2.	A zálogbirtok.....	152
2. 1.	A zálogbirtok fogalma és tartalma.....	153
2. 2.	Elhatárolási kérdések.....	155
2.2.1.	A zálogbirtok és a dologi hitel elhatárolása.....	155
2.2.2.	A zálogbirtok és az adásvétel elhatárolása .....	155
2.2.3.	A visszavásárlási jog és a zálogvisszaváltási jog elhatárolása .....	156
2. 3.	A zálogszerződés .....	157
2. 4.	A visszaváltási jog.....	158
2. 5.	A zálogbirtokos ellenkövetelései.....	160
2. 6.	Alzálogjog .....	162
2. 7.	Részösszefoglalás.....	162
3.	A telekadósság.....	163
3. 1.	Előzmények .....	163
3. 2.	A telekadósság szabályai a Jt.-ben .....	165

3. 3.	Telekadósság és tulajdonosi jelzálogjog kapcsolata.....	170
3. 4.	Jelzálogadáslevél és telekadóslevél.....	172
4.	Az önálló zálogjog.....	176
4. 1.	Az önálló zálogjog törvényi definíciója .....	176
4. 2.	Szerződéses járulékoság?.....	179
4. 3.	A kifogás-korlátozás.....	180
4. 4.	A felmondás, átalakíthatóság, utaló szabály.....	182
4. 5.	Önálló zálogjog a Polgári Törvénykönyvről szóló 2009. évi CXX. törvényben.....	183
4. 6.	Részösszefoglalás.....	186
5.	A különvált zálogjog .....	189
5. 1.	Szabályozási háttér, a fiducia tilalom.....	189
5. 2.	A különvált zálogjog létrejötte és tartalma.....	190
5. 3.	A kielégítési jog gyakorlása különvált zálogjog esetén.....	196
5. 4.	A különvált zálogjog megszűnése .....	197
5. 5.	A különvált zálogjog és az önálló zálogjog elhatárolása.....	199
5. 6.	A különvált zálogjog és az alzálogjog elhatárolása.....	201
<b>V. rész</b>	<b>A zálogjog nem-járlékos alakzata a német magánjogban: a Grundschuld.....</b>	<b>205</b>
1.	A biztosítéki Grundschuld jogi jellege.....	205
1. 1.	A Grundschuld típusai.....	205
1. 2.	A járulékoság hiánya.....	207
1. 3.	A biztosítéki szerződés jogi jellege és tartalma.....	208
1. 4.	A biztosítandó követelés meghatározása.....	210
1. 5.	Az átruházás .....	212
1. 6.	A kifogások felhozatalának a kérdése .....	213
1.6.1.	Az átruházás és a kifogások felhozatala közötti összefüggés.....	213
1.6.2.	A kifogások típusai.....	215
1.6.3.	A követelés hiányából származó kifogás.....	217
1. 7.	A Grundschuld érvényesítése.....	218

1. 8.	A visszaszolgáltatási igény (Rückgewähranspruch).....	219
1. 9.	Tulajdonosi jelzálogjog a mai német magánjogban .....	222
2.	A Grundschuld gyakorlati alkalmazása során felmerült alapvető jogpolitikai kérdések.....	227
2. 1.	Tulajdonosi érdekvédelem versus forgalomképesség .....	227
2. 2.	A Grundschuld jóhiszemű megszerzése és az engedményessel szemben felhozható kifogások köre .....	228
2. 3.	A német bírói gyakorlat fejlődése .....	230
2. 4.	A BGH gyakorlatának jogirodalmi értékelése.....	235
3.	A kétszeres teljesítéssel szemben a tulajdonost megillető védelmi eszközök .....	237
4.	A biztosítéki Grundschuld szabályai a BGB 2008-as módosítását követően.....	237
4. 1.	Jogpolitikai vita .....	237
4. 2.	A Risikobegrenzungsgesetz célja .....	238
4. 3.	A jóhiszemű megszerzés lehetőségének korlátozása .....	239
4. 4.	A felmondás szabályainak kógenssé tétele.....	242
4. 5.	A módosítások értékelése .....	243
4.5.1.	A törvény általános értékelése.....	243
4.5.2.	A jóhiszemű megszerzés kizárásának értékelése .....	245
4.5.3.	A felhozható kifogások köre .....	246
4.5.4.	A biztosítéki szerződés nevesítése.....	247
4.5.5.	A tulajdonos alávetési nyilatkozatának minősítése .....	248
5.	Összefoglalás: a német jogfejlődésből levonható következtetések .....	249
<b>VI. rész Európai jogi kitekintés: az egységes európai jelzálogjogra vonatkozó elképzelések .. 252</b>		
1.	Gazdasági és jogi mozgatórugók.....	252
2.	Előzmények .....	253
3.	Az absztrakt felfogás .....	254
3. 1.	Az egységes európai jelzálogjoggal szembeni elvárások .....	254
3. 2.	Az Eurohypothekek és a tagállami jelzálogjogok viszonya .....	256
3. 3.	A hitelező, az adós és a biztosítékot adó fél közötti jogviszonyok .....	257
3. 4.	Az Eurohypothekek dologi jogi tartalma .....	257



3. 5.	A biztosítéki szerződés .....	261
3. 6.	Egyéb lényeges kérdések.....	262
4.	Az Eurohypothekek járulékos koncepciója.....	264
5.	A két koncepció összevetése .....	266
6.	Összegzés .....	268
<b>Záró gondolatok .....</b>		<b>269</b>
<b>Felhasznált irodalom.....</b>		<b>272</b>
<b>A szerzőnek a témában megjelent publikációi.....</b>		<b>284</b>

## RÖVIDÍTÉSEK

<b>Első zálogjogi novella</b>	a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény módosításáról szóló 1996. évi XXVI. törvény
<b>Cstv.</b>	a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény
<b>Inytv.</b>	az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény
<b>Inyvr.</b>	az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet
<b>Indokolás Mtj.</b>	az Mtj.-hez fűzött miniszteri indokolás (1928)
<b>Indokolás Ptk.</b>	Általános indokolás a Polgári Törvénykönyvről szóló T/7971. számú törvényjavaslathoz (2013)
<b>Indokolás T1.</b>	Indokolás a Magyar Általános Polgári Törvénykönyv Tervezetéhez. Második kötet. Dologjog. Grill Károly Könyvkereskedése, Budapest, 1901.
<b>Indokolás T2.</b>	Indokolás a Polgári Törvénykönyv Törvényjavaslatához. II. kötet, Dologi jog. Igazságügyi Javaslatok Tára. Az Igazságügyi Közlöny melléklapja. XIV. évfolyam. III. külön szám, Budapest, 1914. szeptember 25.
<b>Jht.</b>	a jelzálog-hitelintézetekről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény
<b>Jt.</b>	a jelzálogjogról szóló 1927. évi XXXV. törvény
<b>Második zálogjogi novella</b>	a zálogjoggal kapcsolatos törvényi szabályozás módosításáról szóló 2000. évi CXXXVII. törvény
<b>Mtj.</b>	Magyarország Magánjogi Törvénykönyve. A Magyar Királyi Igazságügyminiszter által 1928. március 1-én az Országgyűlés elé terjesztett törvényjavaslat
<b>Optk.</b>	Osztrák Polgári Törvénykönyv
<b>1959-es Ptk.</b>	a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény
<b>Ptk.</b>	a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény

- T1.** A Magyar Általános Polgári Törvénykönyv Tervezete. Első szöveg. Készítették: az Igazságügyminisztérium kebelében szervezett állandó bizottság szerkesztő tagjai. Budapest, Grill Károly cs. és kir. udv. könyvkereskedése, 1900.
- T2.** A Magyar Polgári Törvénykönyv Tervezete. Második szöveg. Igazságügyi Javaslatok Tára, az Igazságügyi Közlöny melléklapja, XIII. évfolyam, Külön szám. Kiadja a Magyar Királyi Igazságügyminisztérium, Budapest, 1913. május 25.
- T. R.** 1855. december 15-én kelt igazságügyminiszteri rendelet a telekkönyvi rendtartásról
- Vht.** a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény

## **Bevezető gondolatok**

### **1. A dolgozat témája**

A dolgozat a zálogjog mint dologi hitelbiztosíték és a biztosított követelés közötti viszonyt elemzi, ezen keresztül pedig külön is kitér a zálogjog nem-járulékos formáinak bemutatására. A zálogjogi szabályozás mindig is tett kivételeket a zálogjog járulékoságának az elve alól. Régi magánjogunk számos esetben – elsődlegesen a telekkönyvi elvekhez kapcsolódva – elismerte, hogy a jelzálogjog biztosított követelés nélkül is fennállhat. Innen már csak egy lépés volt a nem-járulékos zálogjogi alakzatok elismerése. Erre akkor kerülhetett sor – az I. világháború utáni gazdasági összeomlás hatására -, amikor a magyar jogalkotó is felismerte, hogy a hazai gazdaság igényli azokat a jogi eszközöket, amelyek elősegítik a hitelhez jutást, és gyorsítják a tőke körforgását. A nem-járulékos zálogfajták léte mögött tehát – csakúgy, mint az egész zálogjogi szabályozás mögött – gazdasági igények húzódtak meg. A dolgozat külön is kitér a jogalkotást is meghatározó gazdasági szükségletek bemutatására.

A magyar jog által szabályozott nem-járulékos zálogjogi alakzatok bemutatása csak akkor lehet teljes, ha azokat a külföldi jogi megoldásokat is megvizsgáljuk, amelyeket a magyar jogalkotó korábban mintának tekintett. A gazdasági háttér bemutatását, valamint a jogtörténeti áttekintést ennek alapján a dolgozat összehasonlító jogi elemekkel egészíti ki.

### **2. A kutatási téma újdonsága és aktualitása**

A zálogjog az elmúlt években a magánjogi tárgyú hazai jogirodalom egyik kedvelt témájává vált. Ez egyrészt azzal függ össze, hogy a rendszerváltást követően a zálogjogi szabályozás három nagy átfogó reformon esett át: 1996-ban az első zálogjogi novella a piacgazdaság követelményeihez próbálta igazítani a hazai szabályozást, 2000-ben a második zálogjogi novella precízebbé tette, és a gyakorlati igényekhez közelítette az 1959-es Ptk. zálogjogi rendelkezéseit. A legújabb fordulatra 2014-ben került sor, amikor is a Ptk. gyökeresen új alapokra helyezte a magyar zálogjog rendszerét.

Ez az intenzív jogirodalmi érdeklődés azonban azzal is magyarázható, hogy a zálogjog rendkívül szorosan kapcsolódik a gazdaság működéséhez, azon belül is a hiteléhez. A hitelezéshez ennyire közvetlenül kötődő jogterület iránt magától értetődő az érdeklődés,

hiszen az esetlegesen felmerülő új gazdasági igényekre a jogalkotónak is figyelemmel kell lennie.

Ennek ellenére a zálogjogi szabályozás egyik központi kérdésével, nevezetesen a zálogjog mint dologi hitelbiztosíték, valamint a biztosított követelés közötti kapcsolattal az újabb magyar jogirodalom csak felületesen foglalkozott. Több szerző is kitért arra, hogy a zálogjogi szabályozás több helyen is áttöri a járulékoság elvét, a járulékoság átfogó elemzésére azonban nem került sor. A magyar jogirodalomból az utolsó – máig talán egyetlen – ezzel foglalkozó áttekintő munka, *Dezső Gyula* 1928-ban megjelent tanulmánya.<sup>1</sup>

Ennyiben tehát a dolgozat vitathatatlanul olyan kérdéseket vizsgál, amelyekre az elmúlt évtizedekben nem került sor. Ez a téma ugyanakkor aktuális is, hiszen a 2014. március 15-én hatályba lépett Ptk. a zálogjogot járulékos jogként határozta meg, így a járulékoság kérdése ismét előtérbe került.

### **3. A gazdasági háttér**

#### *3. 1. A gazdaság és a dologi hitelbiztosítékok közötti kapcsolat*

Közgazdasági kutatások igazolják a dologi hitelbiztosítékok és a gazdaság közötti szoros kapcsolatot. A dologi hitelbiztosítékoknak kiemelkedő a jelentőségük a hitelélet működése szempontjából.<sup>2</sup>

Közgazdasági szempontból - a hitelnyújtásra vonatkozó döntés mellett - a biztosítékok a hitelezés feltételeinek meghatározásában is fontos szerepet játszanak. Kapcsolat áll fenn a biztosítékok és a hitel árának, a kamatnak a mértéke között. Ez a kapcsolat abban is jól tükröződik, hogy a biztosítékkal ellátott (fedezett), valamint a biztosíték nélküli hitelek kamata különböző. A kamatszint meghatározása több tényezőtől függ, de ebben a refinanszírozási költségek mellett az is szerepet játszik, hogy a hitelezőnek milyen mértékben

---

<sup>1</sup> DEZSŐ Gyula: *Járulékos vagy önálló jog-e a zálogjog?* In: DEZSŐ Gyula: *Fejezetek a zálogjogtan köréből.* Franklin-Társulat Nyomdája, Budapest, 1928. 91-145.

<sup>2</sup> DUTTLE, Josef: *Ökonomische Analyse dinglicher Sicherheiten.* Marchal Wissenschaftsverlag, Krefeld, 1986. 9-150.; RUDOLPH, Bernd: *Zur Funktionsanalyse von Kreditsicherheiten.* Die Bank – Zeitschrift für Bankpolitik und Bankpraxis. 10/1985. 503-507.; DORNDORF, Eberhard: *Kreditsicherungsrecht und Wirtschaftsordnung.* C.F. Müller Verlag, Heidelberg, 1986. 75. p.

kell számolnia az adós fizetéseképtelenségével. A hitelező emiatt a kockázat miatt felárat számít.<sup>3</sup>

### 3. 2. A hitelnyújtás különböző formái

A dolgozat témája szempontjából is kiemelkedő a jelentősége annak, hogy a jogalkotó milyen hitelezési fajtát tekint tipikusnak, milyen hitelezési formát kíván szabályozni. A hitelnyújtás ugyanis számos formában ölthet testet.

A hitel egyrészt készpénz-, illetve számlapénz rendelkezésre bocsátását, másrészt fizetési halasztást is jelenthet. Ezek a különböző hitelnyújtási formák alapvetően két nagy csoportba sorolhatók: a fizetési típusú hitelek, illetve a felelősségi típusú hitelek.<sup>4</sup> Felelősségi típusú hitelnyújtás például a kezesség-, vagy garanciavállalás (ezeket aval-hitelnek is nevezik).<sup>5</sup> Ebbe a csoportba tartozik azonban a váltóleszámítolás is, amikor a hitelező arra vállal kötelezettséget, hogy az adós által kiállított váltót egy meghatározott összeghatáron belül elfogadja.<sup>6</sup>

Fizetési hitel esetén tényleges hitelnyújtásra kerül sor olyan értelemben, hogy a hitelező vagy egy meghatározott pénzüsszeget bocsát a hitelfelvevő rendelkezésére, vagy az egyik fél a saját szolgáltatását időben korábban teljesíti, esetleg halasztást ad az ellenszolgáltatás teljesítésére. Ezen belül is számos alcsoport különböztethető meg egymástól. A pénzkölcsön mellett fizetési típusú hitel a szívességi kölcsön, az áruban adott hitel

---

<sup>3</sup> SCHÄFER, Hans-Bernd – OTT, Claus: *Lehrbuch der ökonomischen Analyse des Zivilrechts*. 4. Auflage, Berlin-Heidelberg, Springer Verlag, 2005. 591.

<sup>4</sup> A felelősségi típusú hitelek lényege, hogy a felelősséget vállaló személy (jellemzően egy bank) egy másik személyt (ügyfél) terhelő pénzfizetési kötelezettséget átvállal. Felelősségi típusú hitelnyújtásnál a hitelező arra tesz ígéretet, hogy helytáll egy olyan kötelezettségért, amely a hitelfelvevőt egy harmadik személy irányában terheli. Ez jellemzően pénz-visszafizetési kötelezettség. Ez rendszerint ellenérték fejében történik, de lehet ingyenes is. A hitel fogalmának a használata ezen ügyletek esetében azért indokolt, mert a bank részéről történő felelősségátvállalás révén az ügyfél a fizetési hitelhez hasonlóan vásárlóerőt nyer. Erről ld.: BOLLENBERGER, Raimund – DEHN, Wilma: *Kreditgeschäft*. In: APATHY, Peter – IRO, Gert – KOZIOL, Helmut (Hrsg.): *Österreichisches Bankvertragsrecht*. Band IV. 2. Auflage, Wien, Springer Verlag, 2012. 137.

<sup>5</sup> Garancia-, illetve kezességvállalás esetén a bank hasonló tevékenységet végez, mint hitelnyújtás során. Emiatt a (bank)garanciát és a bankkezességet is hitelműveletnek, a hitelnyújtás egyik formájának tekintik. Mindkét ügylet ugyanolyan kockázatvállalás a bank részéről, mint ha fizetési hitelt nyújtana, ezért hasonló feltételeket is támaszt, mint hitelnyújtás esetén. A banki üzletszabályzatok ezzel kapcsolatban azt rögzítik, hogy a garancia-, illetve a kezességvállalás kiadására irányuló megbízás elbírálása a hitelnyújtással azonos módon történik. Ezzel kapcsolatban a Ptk. 6:382. § (1) bekezdése azt mondja ki, hogy a garancia vagy kezesség kiadására irányuló jogviszonyt hitelszerződésnek kell tekinteni. Ez azonban megítélésünk szerint vitatható, ez ugyanis egy megbízási jogviszony. Erről ld.: BODZÁSI Balázs: *A garanciaszerződés*. In: OSZTOVITS András (szerk.): *A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a kapcsolódó jogszabályok nagykommentárja*. III. kötet. 1081.

<sup>6</sup> BOLLENBERGER - DEHN: *i.m.* 136-139.

(áruhitel) és az értékpapírkölcsön is. Ezeknek nemcsak gazdasági és értékbeli jelentősége, hanem jogi természete, alakszerűsége, feltételei és szavatossági következményei is mások, mint amelyek a hagyományos pénzkölcsönre irányadóak.<sup>7</sup>

Hitelezési elemet valamennyi visszterhes szerződés tartalmazhat. Minden olyan jogügylet esetében hitelnyújtásra kerül sor, amikor az egyik fél a saját szolgáltatását időben korábban nyújtja, az ezért járó ellenszolgáltatást pedig a másik fél időben később teljesíti.<sup>8</sup> Ez fennállhat egy egyszerű adásvétel, vagy egy vállalkozási szerződés esetében is, ha a vételár, illetve a vállalkozói díj kifizetésére utóbb kerül csak sor. Az ilyen ügyletekhez kapcsolódó hitelt áruhitelnek, valamint előteljesítési hitelnek nevezik, szemben a kölcsönszerződésből származó pénzhittel. Mindhárom fizetési típusú hitel.

A hitelek különböző típusainál lényegesen eltérnek egymástól a hitelnyújtás és a biztosítékok alapításának a feltételei.<sup>9</sup>

### 3. 3. *A zálogjogi szabályozás által mintának tekintett hitelezési formák*

A magántulajdonra épülő modern magánjog megszületése, vagyis a 19. század második fele óta a jogalkotás szintjén is különbséget kell tenni az üzleti-kereskedelmi hitel, valamint az ezen a körön kívül eső hitelnyújtás között. Ez a kettősség a zálogjogi szabályozáson mind a mai napig végigvonul, sőt a Ptk.-ban fel is erősödik, hiszen a fogyasztói zálogszerződésekre speciális szabályok vonatkoznak. Mindez azonban nem jelenti azt, hogy a Ptk. a fogyasztóknak nyújtott hitelt tekintené a szabályozás mintájának, sőt még csak azt sem, hogy növelné a fogyasztóvédelem szintjét.

Fontos azt is kiemelni, hogy a zálogjogi szabályozás kapcsán elsődlegesen bankok – tágabb értelemben hitelintézetek – által nyújtott hitelek, illetve kölcsönök biztosításáról van szó. Ettől lényegesen eltérő sajátosságokkal rendelkezik az áruhitel, amelynek gazdasági szerepe ugyancsak jelentős, de más jellegű biztosítékokat igényel. A tulajdonjog-fenntartás

---

<sup>7</sup> BÁTOR Viktor: *Kölcsön*. In: SZLADITS Károly (szerk.): *A Magyar Magánjog. 4. kötet. Kötelmi jog különös rész*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1942. 156.

<sup>8</sup> ZOLTÁN Ödön: *Kölcsönszerződés*. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1972. 13. Ezt tükrözi a Ptk. 6:389. § (2) bekezdése is. Eszerint a kölcsönszerződés szabályait kell megfelelően alkalmazni minden olyan esetben, amikor az egyik fél által nyújtott szolgáltatás megelőzi a másik fél által nyújtandó pénzzolgáltatást, vagy az ellenérték megfizetése megelőzi a főszolgáltatás teljesítését.

<sup>9</sup> DROBNIG, Ulrich: *Empfehlen sich gesetzliche Maßnahmen zur Reform des Mobiliarsicherheiten?* Verhandlungen des 51. Deutschen Juristentages. Band I (Gutachten), Teil F., München, C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1976. 19.

tipikusan az áruhitelhez kapcsolódó biztosítéki forma, ezzel szemben a zálogjog a pénzhitelhez kapcsolódik.

További jogpolitikai kérdés, hogy a jogalkotó kit tekint tipikus hitelezőnek. Nemcsak a hitel természete határozza ugyanis meg az alkalmazandó biztosíték formáját, hanem az is, hogy ki nyújtja a hitelt. Erre a kérdésre az adott ország pénz- és tőkepiacának az ismerete alapján lehet csak választ adni. Amíg az angolszász országokban a vállalatok tipikusan kötvény, vagy részvénykibocsátással fedezik a tőkeigényüket, addig a kontinentális országokban a bankhitel az elterjedtebb vállalatfinanszírozási forma. Ha az idegen tőkének a megszerzése társulás, gazdasági társaság vagy szövetkezet alapítása útján megy végbe, akkor az idegen tőkéből társvállalkozó lesz.<sup>10</sup> A vállalkozó azonban igen gyakran nem társvállalkozó bevonása, hanem pénzkölcsön útján szerzi meg a vállalkozása fejlesztéséhez szükséges tőkét. Ennek alapján a kontinentális Európa országaiban a tipikus hitelezők a bankok, illetve más hitelintézetek. Ez vonatkozik Magyarországra is.

A magyar zálogjogi szabályozás az 1850-es évek óta alapvetően a kereskedelmi-üzleti hitelezést tartja szem előtt, amelynél a tipikus hitelező a bank. Emellett azonban a jogi szabályozás nem hagyhatja figyelmen kívül a nem üzleti célú hiteleket sem. Itt kell utalni arra, hogy az európai jogban egyre nagyobb szerephez jutó fogyasztóvédelem már elérte a fogyasztói hiteleket.<sup>11</sup> Az uniós jog ugyan a tagállamok dologi jogi szabályozásától még távol tartja magát, azonban a kötelmi jogon belül a fogyasztóvédelmi magánjog már ma is szinte különálló jogterület.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Itt kell utalni a gazdasági társaságok gazdasági funkciójáról szóló elemzésre. Erről ld.: KISFALUDI András: *Társasági jog*. Budapest, Complex Kiadó, 2007. 19-26.

<sup>11</sup> Ld. a fogyasztói hitelmegállapodásokról szóló 2008/48/EK irányelvet, illetve az azt átültető 2009. évi CLXII. törvényt.

<sup>12</sup> A zálogjogi szabályozásnak fogyasztóvédelmi szempontokra alapvetően a zálogjog érvényesítése során kell tekintettel lennie. A fogyasztó számára alapvető fontosságú kérdés, hogy a zálogjogosult milyen feltételek mellett gyakorolhatja kielégítési jogát. Ebből a szempontból a Ptk. meglehetősen hátrányos a fogyasztó számára, hiszen a Ptk. 5:126. § (3) bekezdése a zálogjogosult egyoldalú választási lehetőségévé emeli annak a kérdésnek az eldöntését, hogy kielégítési jogát bírósági végrehajtás keretében, vagy bírósági végrehajtáson kívül kívánja-e gyakorolni. A Ptk. 5:127. §-a ezt azzal egészíti ki, hogy a kielégítési jognak a bírósági végrehajtáson kívüli gyakorlásának egyes esetei között is a zálogjogosult választhat. A fogyasztói zálogszerződésre nézve korlátozást csak a Ptk. 5:128. §-a tartalmaz. Megítélésünk szerint a Ptk.-nak a zálogjog érvényesítésére vonatkozó szabályai európai jogi szempontból is aggályosak, nincsenek ugyanis összhangban az Európai Bíróságnak a 93/13/EGK irányelvhez kapcsolódó több döntésével. Ld.: C-415/11. számú ügyben 2013. március 14-én hozott ítélet, a C-537/12. és C-116/13. számú egyesített ügyekben 2013. november 14-én hozott ítélet, valamint a C-482/12. számú ügyben 2013. november 21.-én kelt főtanácsnoki indítvány.



### 3. 4. A pénzügyi intézmények egymás közötti viszonya

A zálogjogi szabályozásnak a fentiekén túlmenően a hitelnyújtó bankok és más pénzügyi szereplők egymás közötti viszonyára is figyelemmel kell lennie. Napjainkban a pénzügyi szektorban végrehajtott innovatív fejlesztéseknek köszönhetően nagyon gyorsan jelennek meg újabb finanszírozási formák és befektetési eszközök. Ez a fejlődés, valamint a folyamatosan megújuló pénzügyi és befektetési termékek a magánjogra is hatással vannak. Dogmatikai és gazdasági szempontból is a legfontosabb kérdéssé a zálogjoggal biztosított követelések tömeges átruházása vált.

Az elmúlt évtizedben a tőke- és hitelpiacokon végbement jelentős változások, amelyek révén a hitelnyújtás új formái alakultak ki,<sup>13</sup> a hitelszerződések jogára is hatással volt.<sup>14</sup> Az elmúlt évtized egyik legfontosabb tőkepiaci jelenségévé a bankokat, illetve más vállalkozásokat megillető követelésállománnyal való tömeges kereskedés vált.<sup>15</sup> Ezeknek a tranzakcióknak egy sajátos típusa az ún. értékpapírosítás. Ennek során a követeléseket úgy értékesítetik, hogy menet közben értékpapírba foglalásukra kerül sor.<sup>16</sup> Ezeknek az ún. *Asset-Backed-Securities* (ABS) tranzakcióknak számos megjelenési formája és altípusa alakult ki.<sup>17</sup> Európában 2010-ben 363 milliárd euró értékben történt valamilyen ABS tranzakció keretében kibocsátás.<sup>18</sup>

A nemzetközi tőke- és pénzpiacok legújabb fejleményeit a magyar jogalkotó sem hagyhatja figyelmen kívül. Ennek alapján a zálogjogi szabályozás során a jogalkotónak különbséget kell tennie a hitelezés különböző formái (pénzhitel vs. áruhitel, üzleti hitel vs. fogyasztói hitel) között, egyúttal azonban figyelemmel kell lennie a pénzügyi szereplők

---

<sup>13</sup> Erről részletes áttekintést ld.: HABERSACK, Mathias - MÜLBERT, O. Peter - SCHLITT, Michael: *Unternehmensfinanzierung am Kapitalmarkt. 5. Teil: Sonderformen*. 2. Auflage, Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln, 2008. 515-644.

<sup>14</sup> BITTER, Georg: *Kreditverträge in Umwandlung und Umstrukturierung*. Zeitschrift für das gesamte Handelsrecht und Wirtschaftsrecht, 173. Band, Mai 2009. 379-435.

<sup>15</sup> A német jogirodalom már a 2000-es évek elejétől foglalkozik ezeknek a tranzakcióknak – és általában az új hitelezési struktúráknak – a jogi vonatkozásaival. Ld.: FRÜH, Andreas: *Abtretungen, Verpfändungen, Unterbeteiligungen, Verbriefungen und Derivate bei Kreditforderungen vor dem Hintergrund von Bankgeheimnis und Datenschutz*. Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht Wertpapier Mitteilungen, 10/2000. 497-504.

<sup>16</sup> Ezekről magyar nyelvű áttekintést ld.: JÁNOSKUTI Levente: *Eszközök által fedezett értékpapírok*. Bankszemle, 2001/1-2. sz. 27-40.

<sup>17</sup> KLÜWER, Arne/MARSHALL, Fabian: *Whole Business Securitisation. Die Verbriefung eines Unternehmenscashlows*. Zeitschrift für Bankrecht und Bankwirtschaft, 4/2005. 255-265.; REINER, Günter/SCHACHT, A. Johann: *Credit Default Swaps und verbrieft Kreditforderungen in der Finanzmarktkrise*. Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht Wertpapier Mitteilungen, 8/2010. 337-346., 9/2010, 385-395.;

<sup>18</sup> <http://www.true-sale-international.de/abs-im-ueberblick/marktindeutschland/situation.html?L=0>

egymás közötti viszonyaira és tranzakcióira is (zálogjoggal fedezett követelésállományok átruházása).

### 3. 5. *Részösszefoglalás*

A modern magyar zálogjogi szabályozás másfél évszázada az üzleti-kereskedelmi hitelnyújtást tekinti szabályozási mintának, számol azonban a fogyasztóknak nyújtott hitelekkel is.

A vállalati hitelnyújtás alapulvételével egyidejűleg különbséget kell tenni a nemzetközi nagyvállalatoknak nyújtott hitelek, a hazai kis- és középvállalkozásoknak nyújtott hitelek, valamint a magyar gazdaság és társadalom sajátosságaira is tekintettel, a mezőgazdasági termelőknek nyújtott hitelek között. A különböző csoportba tartozó hitelfajták jelentősen eltérnek egymástól és ennek alapján eltérő biztosítékokat is igényelnek.

Témánk szempontjából az üzleti és a nem üzleti célú hitelek közötti legfontosabb különbség, hogy a jogrendszer milyen mértékben teszi lehetővé a biztosítékok forgalomképességét. A két fő – részben egymással is szembenálló jogpolitikai célkitűzés – a zálogjog forgalomképességének a növelése, illetve a tulajdonosvédelem. Az üzleti-kereskedelmi célú hitelezés szempontjait, valamint a hitelnyújtó pénzügyi intézmények egymás közötti viszonyát szem előtt tartva, a jogalkotónak lehetővé kell tennie, hogy a jelzálogjoggal biztosított követelések minél könnyebben átruházhatóak legyenek. Ehhez kapcsolódóan pedig meg kell teremteni azokat a jogi eszközöket, amelyek a zálogjog forgalomképességének növelését szolgálják. Ezzel szemben a lakossági-fogyasztói hitelek vonatkozásában a biztosítékok nyújtó tulajdonos érdekei kerülnek előtérbe, összhangban a fogyasztónak minősülő személyes adósok egyre növekvő védelmével. Egy kiegyensúlyozott jogi szabályozás ezt a két szempontot úgy veszi figyelembe, hogy egyik célkitűzés se kerüljön túlsúlyba. Az adósok túlzott védelme közgazdasági szempontból ugyanolyan veszélyes, mint a hitelezőknek való kiszolgáltatottságuk. Ilyen körülmények között nem lesz ugyanis hitelező, aki hitelezne, vagy ha mégis, az jelentős mértékben megdrágítja a hitelnyújtást.

Amellett, hogy a jogalkotónak figyelembe kell vennie a hitelezés különböző formáit és a hitelnyújtók között különbségeket, alapvetően arra kell törekednie, hogy megkönnyítse a hitelhez jutás feltételeit, vagyis olcsóbbá és gyorsabbá tegye azt. A magyar jogalkotót már a 19. század második fele óta ez a gazdaságpolitikai célkitűzés vezérli. Ez szorosan kapcsolódik ahhoz, hogy a magyar gazdaság hagyományosan egy tőkebehozatalra szorul. Ez a jogpolitikai

törekvés ugyanakkor azt az általános közgazdasági tapasztalatot is figyelembe veszi, amely szerint 1 százalékos vállalati hitelállomány-emelkedés 0,5-2 százalék GDP növekedést hoz magával.<sup>19</sup>

Összességében megállapítható, hogy az egész zálogjogi szabályozás vizsgálata során - azon belül pedig a dolgozat témája szempontjából is - megkerülhetetlen a gazdasági háttér elemzése. A gazdasági alapokon nyugvó megközelítés nélkül ez a téma a maga teljességében nem lenne érthető. Mindebből következően a dolgozat nem csak a kutatási téma jogdogmatikai feldolgozásra szorítkozik, hanem az egész témakör gazdasági háttérét is be kívánja mutatni.

#### **4. A mezőgazdaság szerepe**

A zálogjogi szabályozás gazdasági háttéréhez kapcsolódóan külön is ki kell térni a mezőgazdaság szerepére. Magyarországon ma is meghatározó a mezőgazdaság szerepe, így a mezőgazdaságnak a hitelezésben is kiemelkedő szerep jut.

Az agrárium domináns szerepéből következően a gazdasági reformjavaslatok már a 19. század elején is elsődlegesen a mezőgazdaságra vonatkoztak. *Balásházy János* 1829-ben megjelent munkájában a hitel hiányából adódó problémákat elemezte. *Széchenyi István* pedig az 1830-ban megjelent könyve címének is a hitelt adta. *Széchenyi* Hitel című munkája azért kiemelkedő jelentőségű, mert Magyarországon ez volt az első – a társadalom és a gazdaság egészét átfogó – modernizációs program. Átfogó gazdasági és jogi programot ő nyújtott először és ő ismerte fel először a gazdaság és a jog összefüggéseit is.<sup>20</sup>

A mezőgazdaság meghatározó szerepe a Ptk. tervezeteihez fűzött indokolásokban is jól érzékelhető. A T1.-hez írt indokolás ugyanakkor – bár fontos jogpolitikai célkitűzésnek tartotta a jelzálogjog forgalomképességének a növelését – még sem a jelzálogadáslevélnek, sem pedig a telekadósságnak a német jogból történő átvételét nem tartotta szükségesnek. Az 1901-ben kiadott indokolás szerint nemzetgazdasági viszonyaink nem kívánták meg a jelzáloghitel túlságos megkönnyítését, illetve a jelzálogi forgalom ilyen gyorsítását. Az elutasítás indokai egybeesnek a telekadóssággal szembeni érvekkel. Az indokolás szerint egyáltalán nem mutatkozott kívánatosnak, hogy nagyobb számban olyanok szerezzenek

---

<sup>19</sup> KOVÁCS Levente: *A bankszektor helyzete és kihívásai 2013-ban*. In: KERÉKES György (főszerk.): *Magyar Pénzügyi és Tőzsdei Almanach 2013-2014*. XXIII. évfolyam, Budapest, TAS-11 Kft., 2013. 72.

<sup>20</sup> HORVÁTH Attila: *Széchenyi István modernizációs programjának hiteljogi vonatkozásai*. Jogtudományi Közlöny, 1991/7. sz. 35.

jelzálogjogot, akiknek a célja csupán az, hogy a jelzálogos követelésen minél előbb túladjanak, akiknek tehát a jelzálogjog szerzése, a jelzálogos követelés nyereséges átruházása, a jelzálogjoggal való üzérkedés, üzletszerű foglalkozásuk.<sup>21</sup>

Az I. világháború, valamint az azt követő gazdasági összeomlás kellett ahhoz, hogy a magyar jogalkotó erre a kérdésre teljesen más választ adjon. Alig negyed századdal később a Jt. mindazokat a jelzálogjogi intézményeket átvette, amelyektől a Ptk. tervezetei még idegenkedtek.<sup>22</sup>

Az 1920-as évek gazdasági környezetében a magyar jogalkotó célja az volt, hogy a hitelezést elősegítő jogszabályokat alkosson. Különösen a mezőgazdasági hitelezés élénkítése volt fontos célkitűzés.<sup>23</sup> Ennek a gazdasági szükségletnek a kielégítése érdekében születtek a korszak zálogjoggal kapcsolatos jogszabályai.

A hitelezés feltételeinek javítását célozta a korszak egyik legkiválóbb jogalkotási eredménye, a Jt. is. A Jt. miniszteri indokolása külön kiemelte, hogy a háború után a hitelkeretek megcsappantak és a gazdasági forgalom nélkülözte azt a pénzmennyiséget, ami a normális hitelélet lebonyolításához szükséges lett volna. Ezt a pénz gazdasági körforgását meggyorsító intézkedésekkel próbálták orvosolni. Így ugyanis aránylag kisebb pénzmennyiséggel is ugyanaz a gazdasági eredmény volt elérhető. A Jt. egyik fő célja az volt, hogy a tőke áramlása az ingatlanra nyújtott kölcsön esetében is lehetővé váljon. Ennek érdekében fektették szélesebb alapokra és tették átruházhatóvá a biztosítéki jelzálogjogot, illetve teremtették meg a telekadósság és a telekadóslevél intézményeit is.<sup>24</sup>

A rendszerváltás kezdetén, a kétszintű bankrendszer létrehozatala során ismét előtérbe került a mezőgazdasági hitelezés. A bankrendszer átalakulása és a tőkehiány különösen súlyosan érintette a mezőgazdaságot. A mezőgazdasági termelés a volt szocialista országok piacainak összeomlása, valamint a kárpótlás eredményeképpen széttöredezett birtokszerkezet miatt radikálisan csökkent. Komolyan felmerült egy önálló agrárbank létrehozásának a

---

<sup>21</sup> INDOKOLÁS T1., 669.

<sup>22</sup> A mezőgazdasági hitelezésnek a korszakban betöltött kiemelkedő szerepére utal, hogy a két világháború között működött a „Darányi Ignác” Agrártudományos Társaság. Az 1940-es években jelent meg a Társaság két kötetes kiadványa a földhitelről. Ld.: MENNYEY Géza: *A földhitel. I. kötet, Történelmi kifejlődése*. „Darányi Ignác” Agrártudományos Társaság, Budapest, 1940. 284. p., valamint MENNYEY Géza: *A földhitel. II. kötet. Szerkezete és szervezete*. „Darányi Ignác” Agrártudományos Társaság, Budapest, 1943. 346. p.

<sup>23</sup> Ezzel kapcsolatban ld. a mezőgazdasági hitel megszerzését könnyítő egyes rendelkezésekről szóló 1925. évi XV. törvénycikket. A törvény célja az volt, hogy a háború alatt megrongálódott vagy a győztesek által elhurcolt gazdasági berendezések felújításához szükséges hitelnnyújtás feltételeit megteremtse. Különösen a külföldi tőke bevonását akarta a jogalkotó elősegíteni.

<sup>24</sup> NIZSALOVSKY Endre: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1929. 2-5.

gondolata is. Mindez elsősorban a mezőgazdasági termelés és finanszírozás sajátosságaival indokolható. Önálló agrárbank alapítására végül is nem került sor, a hagyományos kereskedelmi bankok azonban nem tudtak megfelelően reagálni a mezőgazdaság sajátosságaira.<sup>25</sup>

A mezőgazdaságra a hitelbiztosítékok szabályozása során egyrészt ennek az ágazatnak a magyar gazdaságban betöltött szerepe, másrészt a mezőgazdasági termelés sajátosságai miatt irányult (illetve kell volna, hogy irányuljon) nagyobb figyelem. A jogalkotónak ezeket a sajátosságokat a biztosítékok mellett a szövetkezetek, valamint a mezőgazdasági termékértékesítési szerződés mint az 1959-es Ptk.-ban nevesített önálló szerződésfajta szabályozása során is figyelembe kellett vennie.<sup>26</sup>

A mezőgazdasági termelés már jelzett sajátosságai közül is kiemelkedik, hogy általában hosszú ciklusú, ahol a termék a ciklus végén jelenik meg, magára a termékre azonban folyamatosan igény mutatkozik. E ciklikusság miatt egy adott termelőgazdasági döntés meghozatala és a piacon mutatkozó döntési eredmény időpontja között időbeli eltérés áll fenn. Az éppen aktuális piaci viszonyokhoz azonban nem lehet alkalmazkodni, azaz keresleti hiány esetén csak néhány hónap múlva lehet kielégíteni a keresletet, viszont kínálati piac esetén néhány hónapra konzerválni kell a többletet. Az értékesítési anomáliák, a különböző betegségek, a támogatási és szabályozási rendszerek eltérő módon hatnak és befolyásolják a ciklus hosszát. Emellett a termék mennyisége az esetek többségében előre pontosan nem határozható meg, hiszen ezt nagymértékben befolyásolják a természeti tényezők. Ezzel is összefüggésben a piacon több termelő terméke általában egyszerre jelenik meg, ezt az árumennyiséget azonban a piac csak fokozatosan tudja fogadni, ezért szükséges a tárolásról és a minőség megőrzéséről való gondokoskodás.<sup>27</sup>

A hazai viszonyokra tekintettel a hitelbiztosítékok jogi szabályozása során a mezőgazdasági hitelezés sajátosságait sem szabad figyelmen kívül hagyni. Olyan zálogjogi konstrukciókra is szükség van, amelyek a mezőgazdasági termelők számára kínálnak

---

<sup>25</sup> GÓR Arnold: *Miért van szükség egy magyar agrárbankra?* Hitelintézeti Szemle, Különszám, 2012. augusztus, 5.

<sup>26</sup> Erre is tekintettel megítélésünk szerint szakmailag nem volt teljes mértékben alátámasztva, hogy a Ptk. a mezőgazdasági termékértékesítési szerződést nem szabályozza önálló szerződéstípusként. A mezőgazdasági termékértékesítési szerződés – önálló szabályozását is alátámasztó – sajátosságairól ld.: BODZÁSI Balázs: *A mezőgazdasági termékértékesítési szerződés* (Ptk. 417-422. §). In: OSZTOVITS András (szerk.): *A Polgári Törvénykönyv magyarázata*. 2. kötet, Budapest, Opten Kiadó, 2011. 1596-1623.

<sup>27</sup> BOBVOS Pál: *A mezőgazdasági termékértékesítési szerződés*. Acta Universitatis Szegediensis: Acta juridica et politica, Tomus LXVII. Fasc. 3. Szeged, 1995. 5.

megfelelő eszközt ahhoz, hogy kedvezőbb feltételek mellett jussanak hitelhez (pl. ingó-jelzálogjog, vagyont terhelő zálogjog).

## **5. Jogtörténeti áttekintés**

### *5. 1. A jogtörténeti áttekintés indokoltsága*

A dolgozat a hatályos jog feldolgozása mellett részletes jogtörténeti áttekintést is nyújt. Ennek egyik oka, hogy a hatályos magyar jog nem ismeri a zálogjog nem-járulékos formáját.<sup>28</sup> Így elkerülhetetlen a korábbi jogszabályainak által ismert nem-járulékos alakzatok bemutatása, amelyhez azonban kiegészítő jelleggel röviden a korabeli jogi szabályozást is be kell mutatni.

A jogtörténeti feldolgozást azonban az is indokolja, hogy a szabályozás változásai, fejlődése jobban érzékelhető legyen. A Jt. által szabályozott telekadósságnak is voltak előzményei a korabeli magyar jogban, illetve a Ptk. tervezeteihez fűzött indokolások is részletesen foglalkoztak ezzel a német eredetű jogintézménnyel.

A jogtörténeti áttekintés azért is fontos, mert az elmúlt 150 évben a zálogjogi szabályozás jelentős változásokon esett át, ezek megértéséhez, illetve a mai zálogjogi rendszer alaposabb ismeretéhez szükségünk van a történeti magyar magánjog dogmatikájára. A dolgozat ennek megfelelően elsődlegesen nem a magyar jogtörténetet, hanem a történeti magyar magánjogot, annak dogmatikáját kívánja bemutatni.

### *5. 2. Történeti magánjogunk fejlődése 1945-ig*

A dolgozatban megjelenő jogtörténeti áttekintés arra épül, hogy történeti magánjogunk fejlődésében 1945-ig három nagy időszak határolható el egymástól. Az első állomás a 19. század első fele, 1848-ig. Ekkor még a külső, elsősorban az osztrák jog irányából érkező hatások nem befolyásolták meghatározó módon a magyar jog fejlődését.<sup>29</sup> Az azonban

---

<sup>28</sup> Ez alól a zálogházi kézizálogkölcson-ügylet ugyan kivételt képez, ezt azonban sem a Ptk. sem más jogszabály nem nevesíti, és nem is szabályozza.

<sup>29</sup> Ugyanakkor a korabeli magyar viszonyokra utal, hogy az 1840-es váltótörvény (1840. évi XV. tc.), valamint az ugyanazon évben elfogadott csódtörvény (a csődületről szóló 1840. évi XXII. törvény) elkészítéséhez Bécsből kellett ügyvédet hívni. Ennek alapján az új magyar váltótörvény az osztrák szabályozás, valamint több külföldi váltójogi kézikönyv alapján készült el. Erről ld.: HORVÁTH: *i.m.* 36.

kétségtelen, hogy a 19. század elején a reformkorig *Werbőczy* mellett az osztrák természetjogi irányzat hatása is kimutatható.<sup>30</sup>

Ezt az időszakot még alapvetően a feudális tulajdoni viszonyok jellemezték, az idősakra jellemző feudális intézmények pedig – az ősiség, az adományrendszer és az úrbéri viszonyok – nemcsak a tulajdonjogi, hanem a zálogjogi szabályokra is közvetlenül kihatottak.<sup>31</sup> Ezt szemléletesen mutatja a korszak meghatározó zálogjogi alakzata, az egyébként nem-járulékos zálogbirtok intézménye is.

A történeti magyar magánjog fejlődésének következő fontos állomása az 1848-49-es törvényhozás, valamint az 1850-es évek osztrák abszolutizmusának időszaka. Ekkor a magyar jog olyan radikális átalakuláson ment keresztül, amelynek következtében szerves fejlődése hirtelen, minden átmenet nélkül megszakadt.<sup>32</sup> Magánjogunk az 1850-es évektől az osztrák jog közvetlen hatása alatt fejlődött, amely különösen a dologi jog terén vezetett a korábbi magyar jogtól teljesen eltérő, új jogintézmények megjelenéséhez (dolog fogalma és osztályozása, telekkönyv, modern jelzálogjog, elbirtoklás, jóhiszemű jogszerzés elismerése).<sup>33</sup>

Az 1848-at követő radikális átalakulás, majd a kiegyezés utáni rendkívül gyors gazdasági fejlődés alapján érthető csak meg, hogy utóbb miért nem lehetett már visszatérni az 1848 előtti magyar joghoz, holott ilyen elképzelések még a 20. század elejei kodifikációs törekvésekhez kapcsolódóan is megjelentek.

---

<sup>30</sup> HARMATHY Attila: *Jogpolitika – polgári jog*. Magyar Jog, 2010/12. sz. 706. *Werbőczy István* kiemelkedő szerepéről részletesebben ld.: CSEHI Zoltán – SZABÓ István – SCHANDA Balázs – VARGA ZS. András (szerk.): *A Hármaskönyv 500. évfordulóján*. Pázmány Press, Budapest, 2015. 225. p.

<sup>31</sup> SZLADITS Károly: *A magyar magánjog fejlődésmenete*. In: SZLADITS Károly (Főszerk.): *A Magyar Magánjog Általános Rész. I. kötet*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1941. 82.

<sup>32</sup> Az 1848-49-es törvényhozás legfontosabb eredménye az úrbéri viszonyok felszámolása, vagyis a jobbágyfelszabadítás (1848. évi IX. törvény), valamint az ősiség megszüntetése (1848. évi XV. törvény) volt. Ezeket az 1850-es években sem helyezték hatályon kívül. Az abszolutizmus időszakában ezt újabb rendeletek egészítették ki: az 1852. november 29-én kiadott ősiségi nyílt parancs, valamint az 1853. március 2-ai úrbéri pátens. Zálogjogi szempontból az igazságügyi miniszter 1849. december 28-án kelt rendelete bírt meghatározó jelentőséggel, ez ugyanis a korábbi jog szerinti zálogbaadást megtiltotta. Ezt az 1852-es ősiségi nyílt parancs is megerősítette. Ezt követően új jogszabályi rendelkezések váltak szükségessé azon vagyoni viszonyokra nézve, amelyek célja követelések biztosítása volt.

<sup>33</sup> A modern magyar magánjog fejlődése szempontjából is kiemelkedő jelentőségű esemény volt, hogy 1853. május 1-jén Magyarországon és Erdélyben is hatályba léptették az Osztrák Polgári Törvénykönyvet. A modern jelzálogjog létrejötté szempontjából az Optk. mellett az 1855. december 15-én kelt Telekkönyvi Rendelet is alapvető jelentőségű volt. Az 1861-es Országbírói Értekezleten elfogadott Ideiglenes Törvénykezési Szabályok szerint az Optk.-nak mindazon rendelkezéseit alkalmazni kellett a továbbiakban is, amelyek a jelzálogjogról szóltak és az 1855. évi Telekkönyvi Rendtartáshoz kapcsolódtak (I. 21. §). Ennek alapján az Optk.-nak a jelzálogjog alapítására (szerzésére), hatályára, megterhelésére, átruházására és megszűnésére vonatkozó rendelkezései a korszak végéig, egészen 1918-ig Magyarországon is alkalmazásra kerültek. Erre utal a korszakból származó „osztrák-magyar jelzálogjog” kifejezés is. Erről ld.: ÁGOSTON Péter: *A tulajdonjog alapjai*. Politzer Zsigmond és Fia kiadása, Budapest, 1903. 49.

A dualizmus időszakában a gyökeresen megváltozott társadalmi és gazdasági viszonyokhoz, valamint a gyors tőkés fejlődéshez igazodva, az idegen jogból átvett új intézményekre alapozva alakult ki a modern magyar magánjog. A dualizmus időszakában gyors fejlődésnek indult üzleti élet igényeit az osztrák jogból átvett megoldások segítségével lehetett csak kielégíteni, amely olyan új jogintézmények megjelenéséhez vezettek, melyek az 1848 előtti magyar jogban teljesen ismeretlenek voltak.

Régi magánjogunknak ez a második korszaka azért is jelentős, mert mai polgári jogunk dogmatikai alapjai ebben az időszakban alakultak ki. Ez nagyrészt azzal állt összefüggésben, hogy 1860 után osztrák közvetítéssel a magyar jogra is egyre erősebb hatást gyakorolt a német pandektisztika.<sup>34</sup> A sajátos magyar viszonyok miatt azonban ez a befolyás az élő magyar magánjogban lényegileg nem volt érzékelhető.<sup>35</sup>

A történeti magyar magánjog fejlődésének harmadik nagy korszaka az I. világháború utáni összeomlás időszaka. Az 1920-as években a legfontosabb cél az ország gazdasági talpra állítása, az államháztartás szanálása, az infláció megfékezése és a hitelezés újraindítása volt. Ebben az időszakban a gazdasági válságok határozták meg a magyar magánjog további fejlődését. Különösen fontos jogalkotói céllá vált a mezőgazdasági hitelezés elősegítése, emellett pedig számos jogszabály született, amely a már korábban megjelent zálogjogi konstrukciók alkalmazási körét bővítette tovább (ipari záloglevelek, keretbiztosítéki jelzálogjog és a ranghellyel való rendelkezés alkalmazási körének szélesítése).

A magyar jog fejlődésének ennek a harmadik időszakában kezdett távolodni az osztrák jogtól, amelynek jeleként olyan konstrukciók is megjelentek, melyek az osztrák jogi dogmatika számára teljesen idegenek voltak (pl. telekadósság, tulajdonosi jelzálogjog, jelzálogadóslevél és telekadóslevél, jelzálogjog telekkönyvön kívüli szerzésének elismerése). Ebben a válságok által meghatározott időszakban magánjogunk ismét a hazai viszonyokhoz jobban alkalmazkodó saját megoldásokat kezdte előnyben részesíteni. Egyrészt tehát megfigyelhető a távolodás az osztrák jogtól, ezzel együtt pedig meghatározóvá vált a német és kisebb részben a svájci jog megoldásainak az átvétele. Ennek ellenére az osztrák jog befolyása 1945-ig megmaradt, amelyet jól mutat, hogy a magyar jogi egyetemeken az osztrák jogot külön tárgyként oktatták.<sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> HARMATHY: *i.m.* 706.

<sup>35</sup> PÓLAY Elemér: *A pandektisztika hatása a magyar magánjog tudományára*. Acta Universitatis Szegediensis: Acta juridica et politica, Tomus XXIII. Fasc. 6. Szeged, 1976. 113.

<sup>36</sup> SZLADITS Károly: *Osztrák jog*. Egyetemi előadások után jegyezte: PÜSKI Sándor. „Kartárs” kiadása, Budapest, 1938. 157. p.



### 5. 3. Magánjogunk fejlődése 1945 után

1945 után magánjogunk fejlődése ismét drámaian új irányt vett. A korábbi viszonyokhoz képest lényeges különbséget jelentett a társadalom és a gazdaság mindenre kiterjedő állami irányítása, ami a magánjognak közjogi természetű elemekkel való feltöltődésével járt. A tulajdoni rend 1945 után bekövetkezett megváltozásának máig ható következményei vannak.<sup>37</sup> A magántulajdonra épülő társadalmi berendezkedést az erőszakos államosítás következtében a szocialista állami tulajdon váltotta fel. Megvalósult a szocialista pénz- és tőkegazdálkodás. Bevezették az állami tervgazdálkodást és az állami hitelmonopóliumot.<sup>38</sup> A kereskedelmi bankok és a hitelezés gyakorlatilag megszűntek. Magántulajdon és hitelezés hiányában hitelbiztosítékokra valójában nem is volt szükség.<sup>39</sup>

Ilyen körülmények között, 1959-ben megszületett a szocialista viszonyokra szabott Polgári Törvénykönyv. Ez ugyan megőrzött néhány zálogjogi rendelkezést, de a zálogjog hosszú évtizedeken keresztül csak egy csökevény maradt a szocialista polgári jogban. A Ptk.-ban a zálogjogi szabályozás ennek megfelelően nem a gazdasági igényekhez igazodott, hanem a kódex készítőinek a régi magyar magánjog iránti tisztelete miatt maradhatott fenn.

A zálogjog megváltozott szerepére utalt az is, hogy az 1959-es Ptk. nem a dologi jogon belül, hanem a kötelmi jogban, a szerződést biztosító mellékkötelezettségek között szabályozta a zálogjogot. Ez a visszafejlődés nemcsak a dologi, hanem a személyi biztosítékok vonatkozásában is megfigyelhető. A kezesség alkalmazása is kivételessé vált, valójában szinte kizárólag a magánszemélyek áruvásárlási hiteleihez kapcsolódott.

Újabb változásra az 1980-as években került sor. Ez egyrészt szorosan összefügg azzal, hogy az 1980-as években Magyarországon már megjelentek az első vállalkozási formák, illetve, hogy lazult az állami tulajdon és a tervgazdálkodás monopóliuma. A magántulajdonra való áttérés, valamint a tőkehiány az összes volt szocialista országban arra kényszerítette a jogalkotókat, hogy a vállalatfinanszírozás jogi eszközeit újraszabályozzák.<sup>40</sup> Magyarországon ezt a célt szolgálta az 1996-os első, majd a 2000-es második zálogjogi novella.

---

<sup>37</sup> HARMATHY: *i.m.* 709.

<sup>38</sup> Erről ld.: a hitelrendszerről szóló 19/1952. (III. 13.) MT rendelet

<sup>39</sup> Részletesen áttekintést ld. HARMATHY Attila: *Das Recht der Mobiliarsicherheiten – Kontinuität und Entwicklung in Ungarn.* In: KREUZER, Karl F. (Hrsg.): *Mobiliarsicherheiten – Vielfalt oder Einheit?*, Nomos, Baden-Baden, 1999. 78-83.

<sup>40</sup> PISTOR, Katharina: *Aktien und Kredite als Mittel der Unternehmensfinanzierung und Unternehmenskontrolle in Transformationsländer.* In: DROBNING, Ulrich – HOPT, Klaus J. - KÖTZ, Hein – MESMÄCKER, Ernst-Joachim:

A következő változás időpontja 2014. március 15., amikor is hatályba lépett a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény. A Ptk. indokolása – utalva a gazdasági igényekre – azt emeli ki, hogy az új kódex fő törekvése, hogy a zálogjog oly módon segítse a hitelfelvételt, hogy hatékony biztosítékot nyújt a hitelező számára, ugyanakkor megfelelő védelemben részesíti a zálogkötelezett tulajdonos érdekeit.<sup>41</sup>

## 6. A jogösszehasonlítás szerepe a dolgozatban

A magyar magánjog fejlődési sajátosságaiból adódóan kezdettől fogva meghatározó a külföldi jogok – elsődlegesen az osztrák jog – befolyása. A dolgozat ezért, részben a jogtörténeti áttekintéshez illesztve, részben attól függetlenül, jogösszehasonlító részeket is tartalmaz.

A jogösszehasonlítás során az első kérdés, hogy mely jogrendszereket hasonlítjuk össze egymással. A magyar jog szempontjából a megfelelő jogrendszer kiválasztását mindenekelőtt az határozza meg, hogy az adott külföldi jog milyen hatást gyakorolt a magyar magánjog fejlődésére. Ebből a szempontból az osztrák joggal való összehasonlítás indokoltsága vitán felül áll. A dolgozat a magyar jognak az osztrák joggal való összehasonlítását két módon végzi el: egyrészt a jogtörténeti részekbe építetten a korabeli magyar jogot veti össze a korabeli osztrák szabályozással, másrészt a mai magyar joghoz kapcsolódóan is – ahol erre szükség volt – elvégzi az összehasonlítást a hatályos osztrák joggal.

Ehhez kiegészítésként a dolgozat a német jogot is bevonja az elemzés körébe. A német jog ugyan kevésbé, mint az osztrák, de a 19. század végétől, a 20. század elejétől nagy hatást gyakorolt a magyar magánjog fejlődésére. Különösen a két világháború közötti időszakban erősödött fel a német befolyás, amellyel párhuzamosan gyengült az osztrák. A dolgozat azért is mutatja be részletesebben a német jogot, mert a német jogban a 19. század elejétől ismert a jelzálogjog nem-járulékos formája (*Grundschuld*), amely a Jt. által szabályozott telekadósság mintájául is szolgált. Erre tekintettel a dolgozat a német jogot külön részben is tárgyalja, emellett azonban az egyes jogintézményekhez kapcsolódóan is van utalás a korábbi és a hatályos német szabályozásra.

A német mellett a svájci jog bemutatása is indokoltnak tűnhet, hiszen a jelzálogjog nem-járulékos alakzata a svájci jogban is ismert (*Schuldbrief*). A svájci jog részletesebb

---

*Systemtransformation in Mittel- und Osteuropa und ihre Folgen für Banken, Börsen und Kreditsicherheiten.* Mohr Siebeck, Tübingen, 1998. 109-134.

<sup>41</sup> Általános indokolás a Polgári Törvénykönyvről szóló T/7971. számú törvényjavaslathoz, 530.

bemutatására azonban a dolgozat terjedelmi korlátai miatt nem kerülhetett sor. Ennek ellenére az egységes európai jelzálogjogról szóló részben a svájci jogra is történik kitékintés.

További külföldi jogrendszerek bemutatását, illetve a magyarral való összehasonlítását a dolgozat tudatosan mellőzi. Így a dolgozatban sem az angol-amerikai, sem pedig a francia jogrendszerek megoldásai nem jelennek meg. Ezek a jogrendszerek egyrészt nem gyakoroltak különösebb hatást a magyar magánjog fejlődésére, másrészt annyira eltér a tulajdonjogi szabályozásuk a magyartól, hogy ezeknek a jogoknak a feldolgozása a dolgozat témája szempontjából érdemi segítséget nem nyújtott volna.

## **7. A kutatás célja és eredménye**

A dolgozat a zálogjog és a biztosított követelés közötti viszonyt vizsgálja és ennek eredményeként arra a kérdésre kíván választ adni, hogy lehet-e a zálogjogot járulékos jogként definiálni. Tekintettel a járulékoság alól tett számos kivételre, álláspontunk szerint a zálogjog fogalmilag nem járulékos jog. Ennek alapján pedig dogmatikai szempontból a zálogjog nem-járulékos formáinak a tilalma sem indokolt.

Emellett a nem-járulékos zálogjogi konstrukció iránt gazdasági igény is mutatkozik. A jelenlegi tervek szerint a Magyar Nemzeti Bank a jelzáloglevél piac felélénkítésére készül.<sup>42</sup> A jelzáloglevelekre vonatkozó, 2016 őszétől hatályos szabályozás nyomán legalább három új szereplő megjelenésére számítanak a hazai jelzálogbanki piacon.<sup>43</sup> Ezek a tervek még inkább azt indokolnák, hogy a magyar jogalkotó mielőbb újraszabályozza az önálló zálogjogot.

Véleményünk szerint az önálló zálogjognak a 2009. évi CXX. törvényben foglalt szabályai felelnének meg leginkább az adósok és a hitelezők igényeinek. Ezek a szabályok nemzetközi összehasonlításban is megállják a helyüket, hiszen illeszkednek a BGB 2008-as módosítása során követett jogpolitikai elvekhez. Ezek közül a legfontosabb szempont, hogy az önálló zálogjog úgy maradjon rugalmas és forgalomképes, hogy egyúttal a zálogkötelezettet is megvédi a kétszeres teljesítés veszélyével szemben.

A kérdés ezzel kapcsolatban inkább az, hogy az önálló zálogjog újraszabályozására a Ptk. egy esetleges felülvizsgálata során kell-e sort keríteni, vagy ágazati törvényekben kellene kodifikálni ezt a régi-új konstrukciót.

---

<sup>42</sup> Ld. a hitelintézetek forint lejáratú összhangjának szabályozásáról szóló 20/2015. (VI. 29.) MNB rendelet

<sup>43</sup> <http://www.vg.hu/penzugy/harom-jelzalogbank-johet-455693>



## I. rész

### Járadékosság és absztrakció a magánjogban

#### 1. A járadékosság elve a magánjogban

A járadékosság polgári jogunk egyik alapelve, amely a hitelbiztosítéki jog mellett a magánjog más területein is megjelenik. A társasági jogban is találunk példát a járadékosságra: a betéti társaság beltagjának, illetve a közkereseti társaság, valamint az egyesülés tagjainak helytállási kötelezettsége ugyanis járadékos, mögöttes jellegű. Ez egy járadékos jellegű, másodlagos, közvetett helytállási kötelezettség.<sup>44</sup> Ennek a társasági jogi felelősségi alakzatnak a mintájául a kezes helytállási kötelezettsége szolgált.<sup>45</sup>

##### 1. 1. A járadékosság fogalma és főbb jellemzői

A járadékosság egy meghatározott formáját írja le két jog egymáshoz való viszonyának, pontosabban egy adott jog másik jogtól való függőségének. A főjog (vagy irányító jog) és a járadékos (mögöttes) jog olyan módon kapcsolódnak egymáshoz, hogy a főjogra vonatkozó szabályozást a járadékos jogra is közvetlenül alkalmazni kell. Ez azt jelenti, hogy a járadékos jog a létrejötté, a fennállása, és az érvényesítése során is az irányító jogtól függ, vagyis osztozik annak jogi sorsában.

---

<sup>44</sup> Különbséget kell tenni felelősség és helytállási kötelezettség között. A felelősség és a helytállási kötelezettség megkülönböztetésével a magyar jogirodalomban korábban *Asztalos László* foglalkozott. Ő mutatott rá arra, hogy ez a megkülönböztetés a német jogász dogmatikán alapuló magánjogból öröklődött. A német magánjogban ugyanis mást értenek *Haftung* és *Verantwortlichkeit* alatt. A két kifejezés elhatárolása során *Asztalos* abból indult ki, hogy a felelősség jogkövetkezményeként realizálódó szankció nem mindig felelősségi. Számos esetben ugyanis a beálló lehetséges jogkövetkezmény nem felelősségi feltételű, az ugyanis lehet objektív is. Erre azonban a magyar nyelvben nincs külön elnevezés, legfeljebb az, hogy objektív szankció (helytállás, megtérítés). Ehhez képest a szigorú értelemben vett felelősségi szankció szubjektív feltételű (kártérítés, kötbér). Erről ld.: *ASZTALOS László: Szankció és felelősség a polgári jogban*. In: *ASZTALOS László – GÖNCZÖL Katalin (szerk.): Felelősség és szankció a jogban*. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1980. 294.

<sup>45</sup> Ez a magyar és a német jogra nézve is irányadó. Ld.: *HABERSACK, Mathias: Die Akzessorietät – Strukturprinzip der europäischen Zivilrechte und eines künftigen europäischen Grundpfandrechts*. *Juristen Zeitung*, 18/1997. 857. Témánk szempontjából ezzel kapcsolatban azt kell kiemelni, hogy a zálogkötelezettet (és a kezest is) objektív helytállási kötelezettség és nem szubjektív feltételű felelősség terheli.

*Imling Konrád* meghatározása szerint a járulékoság azt jelenti, hogy az adott jog célja önmagán kívül található, egy másik jog támogatására szolgál. A járulékos jog a főjogtól, a kötelemtől függ, ez befolyásolja keletkezését és fennállását.<sup>46</sup>

A járulékoság tehát egy adott jognak egy másik jogtól való egyoldalú függősége. Ennyiben a járulékoságnak van egy fontos szerepe: rendezni ugyanis a kétféle jog közötti viszonyt, amely mindenekelőtt az irányító jog átruházása és megterhelése során kerül előtérbe.<sup>47</sup> Ennek alapján minden olyan jogszabályi rendelkezésben felismerhető a járulékoság, ahol egy adott jog túlsúlyban van egy másikkal szemben.<sup>48</sup> Kérdés azonban, hogy mi ennek a túlsúlynak az alapja.

A járulékosággal együtt járó túlsúly nem az irányított jog szubszidiárius jellegével függ össze. A szubszidiaritás azt jelenti, hogy a jogosult a járulékos jogot csak kiegészítő jelleggel, másodlagosan veheti igénybe. A járulékoság azonban annak ellenére sem azonosítható a szubszidiaritással, hogy néhány járulékos jognál - kifogás formájában - a szubszidiaritás is szerephez jut. Így például kezesség esetén a sortartás kifogása azt eredményezi, hogy az ilyen típusú kezesség másodlagos, szubszidiárius kötelemmé is válik, amellett, hogy járulékoságát sem veszíti el.<sup>49</sup> A járulékos jelleg azonban akkor is megmarad, ha a sortartás kifogásáról a kezes lemond, vagy jogszabályi rendelkezés folytán nem is állt a rendelkezésére (készfizető kezesség).<sup>50</sup>

Más járulékos jognál – mint például a jelzálogjog – a szubszidiaritás nem áll fenn. Ennek megfelelően a hitelezőnek nem kell az egyenes adóssal (személyes adóssal) szembeni bírósági végrehajtást lefolytatnia ahhoz, hogy a jelzálogkötelezett ellen forduljon, nem kell megvárnia, hogy az egyenes adóssal szembeni végrehajtás lezáruljon, az egyenes adós nemteljesítése esetén ugyanis bármikor a jelzálogkötelezett ellen fordulhat (BDT 2009. 124.).

Az irányító jog túlsúlya szintén nem azon alapszik, hogy ez a jog nagyobb gazdasági jelentőséggel bír, mint a járulékos jog.<sup>51</sup> Kezesség esetén például a hitelező számára a főkötelezettség nem ér többet, mint a kezes kötelezettségvállalása, sőt gyakran épp fordított a helyzet. Ez előállhat jelzálogjog esetén is, amennyiben elválik egymástól a személyes adós és

---

<sup>46</sup> IMLING Konrád: *A zálogjog*. In: FODOR Ármin (szerk.): *Magyar Magánjog*. II. kötet, Dologjog, Singer és Wolfner Kiadása, Budapest, 1905. 623.

<sup>47</sup> HABERSACK: *i.m.* 863.

<sup>48</sup> Kivételesen természetesen előfordulhat, hogy a járulékos jog válik erősebbé, elsődlegessé.

<sup>49</sup> VILLÁNYI László: *Kezesség*. In: SZLADITS Károly (Főszerk.): *A magyar magánjog*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1942. 85.

<sup>50</sup> A kezesség másodlagosságáról (szubszidiaritásáról) részletesebben ld.: LESZKOVEN László: *A kezességi szerződés*. HARTA MAG Kft., Miskolc, 2009. 17.

<sup>51</sup> MEDICUS, Dieter: *Die Akzessorietät im Zivilrecht*. Juristische Schulung, 10/1971. 498.

a dologi kötelezett, vagyis a személyes adós tartozásáért egy harmadik személy nyújt biztosítékot a hitelezőnek. Ebben az esetben ugyanis a jelzálog értéke lesz a meghatározó a hitelező számára, nem pedig a személyes adós vagyona.

Az irányító jog túlsúlya mindemellett nem áll kapcsolatban azzal sem, hogy felek közötti belső jogviszonyban miként kerül sor a kockázat- és tehermegosztásra.<sup>52</sup> A terhek nagyobbrészt ugyanis a járulékos jog kötelezettjére hárulnak. Ezt a kiszolgáltatottabb helyzetet kívánja egyensúlyba hozni a törvényi járulékoság. Ennek értelmében, ha a járulékos jog kötelezettje a jogosult számára teljesített, akkor a törvény erejénél fogva megtérítési igény illeti meg a főkötelezettel szemben, és gyakorolhatja a jogosultat megillető jogokat is. Ez a helyzet kezesség és zálogjog esetén is.<sup>53</sup>

A járulékos és az irányító jog közötti túlsúly ezzel szemben sokkal inkább arra épül, hogy mindkét jog ugyanazt a célt szolgálja, vagyis azt, hogy a jogosult egyszer kielégítést nyerjen. Az irányító jog szerepe annyiban azonban jelentősebb, hogy számos kérdést ez a jogosultság határoz meg, így mindenekelőtt azt, hogy kit kell jogosultnak (hitelezőnek) tekinteni, illetve, hogy a jogosult milyen feltételek esetén tarthat igényt a kielégítésre. Ezek a szabályok a járulékoság elvén keresztül az irányított jogra is kiterjednek.

A járulékoságot mindezek alapján egy jogtechnikai egyszerűsítésként foghatjuk fel. Ez azt jelenti, hogy az elsődleges jogviszonyra irányadó szabályokat a járulékoság elve alapján a járulékos jogviszonynál is figyelembe kell venni. A járulékoság elve tehát közvetíti az elsődleges jogviszonyt meghatározó rendelkezéseket a járulékos jogviszonyra. A felek a járulékoság eseteiben megspórolhatnak egy jogügyletet, amelynek egyedüli célja az lenne, hogy a járulékos-mögöttes jogot az irányító joghoz igazítsa.<sup>54</sup>

A járulékoság egy másik fontos funkciója a járulékos jog kötelezettjének a védelme. Ez abban nyilvánul meg, hogy a kötelezettet a jogosult csak annyiban veheti igénybe, ameddig a biztosítéki cél fennáll, felső korlátot pedig az irányító jog terjedelme szab. Mindez azt is jelenti, hogy az irányító jog megszűnése esetén a kötelezett oldalán nincs szükség a kötelemből való szabadulásra irányuló külön kötelmi igény konstruálására.<sup>55</sup>

---

<sup>52</sup> MEDICUS: *i.m.* 498.

<sup>53</sup> Ezzel részletesebben a III. rész 4. pontja foglalkozik.

<sup>54</sup> HABERSACK: *i.m.* 862.

<sup>55</sup> HABERSACK: *i.m.* 863.

## 1. 2. A járulékoság elvének kialakulása

A járulékoság elvének gyökereit a római jogban kell keresnünk. A legkorábbi megjelenési formáját a preklasszikus római jog *fideiussio* intézményében találhatjuk meg, amely a késő klasszikus római jogban a kezesség egyetlen elismert formája volt.<sup>56</sup> Ennek a szabályaiból – amelyeket a *Justinianus* császár által kiadott *Corpus Juris Civilis* is rögzített – fejlődtek ki azok a normák, amelyekkel ma a kezességet mint járulékos kötelmet jellemezhetünk.<sup>57</sup>

Meg kell azonban jegyezni, hogy bár a római jogban a *fideiussio* és a *pignus*<sup>58</sup> kapcsán használták az „*accessiones*” kifejezést – vagyis ezeket egy főkötelem tartozékainak tekintették –, ezzel a megjelöléssel a járulékoság azon hatásait még nem jutatták kifejezésre, amelyek a mai jogunk által szabályozott kezesség, illetve kézizálogjog esetén fennállnak.

Ezek közül a járulékosági hatások közül azonban néhány már a római jogban is megjelent. A kezességi helytállás mértéke például több nem, de kevesebb lehetett, mint a főtartozás. A kezes felhozhatta a főadóst megillető kifogásokat. A főtartozás megszűnése rendszerint a kezesség megszűnését vonta maga után.<sup>59</sup>

A római jog tehát a járulékoságnak csak meghatározott jellemvonásait ismerte, úgy a kezesség, mint a zálogjog esetében. Ezekből a jellemvonásokból azonban még nem állt össze egy egységes, szigorú alapelv, amit az is mutat, hogy számos kivételt elismertek.<sup>60</sup> A római jogászok felfogása szerint a járulékoság jóval rugalmasabb volt, mint napjainkban.

Alapvetően megváltozott azonban a helyzet a pandektisták munkásságának következtében.<sup>61</sup> Erre az időszakra tehető, hogy a járulékoság a zálogjog és a kezesség alapelvévé fejlődött. A pandektista jogtudomány legfőbb törekvése ennek kapcsán az volt, hogy a járulékoság áttörését jelentő eseteket is ezen alapelv alá vonják, vagyis, hogy a járulékoság elvét valamilyen módon ezekre a kivételekre is kiterjesszék.<sup>62</sup>

A római jog recepcióját követően a német jogban a járulékoság elve olyan dogmává erősödött, amely a BGB kodifikációjával megbízott szakértői bizottságok munkájára is

---

<sup>56</sup> MARTON Géza: *A római magánjog elemeinek tankönyve. Institúciók.* 6. kiadás, Debrecen, „Méliusz” Könyvkereskedés, 1947. 289., továbbá: FÖLDI András-HAMZA Gábor: *A római jog története és institúciói.* Budapest, Nemzeti Tankönyvkiadó, 1996. 440.

<sup>57</sup> HABERSACK: *i.m.* 860.

<sup>58</sup> A *pignus* intézményéről ld.: MOLNÁR Imre – JAKAB Éva: *Római jog.* 5. kiadás, Leges Diligens, Szeged 2008. 222.

<sup>59</sup> A római jogi kezességről, valamint annak járulékoságáról ld.: MOLNÁR – JAKAB: *i.m.* 353-355.

<sup>60</sup> HABERSACK: *i.m.* 860.

<sup>61</sup> A pandektistákról és Savigny-ről ld.: Gábor, HAMZA: *Entstehung und Entwicklung der modernen Privatrechtsordnungen und die römischrechtliche Traditio.* ELTE Rechtswissenschaft (ELTE Jogi Kari Tudomány) 5., Eötvös Universitát Verlag, Budapest, 2009. 186-200.

<sup>62</sup> HABERSACK: *i.m.* 860.



erőteljes hatást gyakorolt. Emellett azonban a járulékoság elve az összes kontinentális jogrendszerben megjelent: a francia, az olasz és az új holland polgári törvénykönyvek számos rendelkezése tükrözi ezt vissza. Az angolszász jog sem maradt érintetlen, bár a járulékoság angol jogbeli jogtörténeti gyökerei részben még feltáratlanok.<sup>63</sup>

### 1. 3. A járulékoság megjelenési formái

Attól függően, hogy az elsődleges, irányító jog mely elemei kerülnek kiegyenlítésre a járulékos jog által, a járulékoság különböző megjelenési formájáról beszélhetünk. Itt mindenképpen helye lehet a német jogirodalomra történő hivatkozásnak. *Medicus* a járulékoság alábbi típusai között tesz különbséget:<sup>64</sup>

a) *Járulékoság a létrejövétel során:* Ennek lényege, hogy a járulékos jog csak akkor jön létre, ha az irányító jog is létrejött. Ez világosan megjelenik a kezességnél, hiszen, ha a főadósnak nincs tartozása, akkor a kezest sem terheli helytállási kötelezettség. Ez jelzálogjog és kézizálogjog esetében is irányadó.

Néhány jogrendszerben azonban ez a típusú járulékoság jelzálogjog vonatkozásában másként jelenik meg. Azokban a jogokban ugyanis – ilyen például a német -, amelyek ismerik a tulajdonosi jelzálogjog intézményét, ingatlant terhelő jelzálogjognál nem feltétel, hogy a biztosítandó követelés már fennálljon. Ebben az esetben a tulajdonos javára jön létre a jelzálogjog.<sup>65</sup>

A tulajdonosi jelzálogjog lehetővé teszi, hogy a tulajdonos úgy jegyeztessen be később keletkező terhet az ingatlan-nyilvántartásba, hogy az ne a keletkezés, hanem a bejegyzés ranghelyét foglalja el. A tulajdonosi jelzálogjog által kielégíteni kívánt gazdasági igényt más jogrendszerekben (pl. az osztrák, vagy a magyar jog) a ranghelyhez kapcsolódó különböző jogintézmények szolgálják.<sup>66</sup>

b) *A jogok terjedelméhez kapcsolódó járulékoság:* Ennek alapján az irányító jog meghatározza a járulékos jog nagyságát, terjedelmét is. A biztosított követelés mértéke ugyanis az irányító jogtól függ. Arra azonban van lehetőség, hogy a járulékos jog kötelezettje

---

<sup>63</sup> HABERSACK: *i.m.* 861.

<sup>64</sup> MEDICUS: *i.m.* 498-501.

<sup>65</sup> A német jogban annyival bonyolultabb a helyzet, hogy a BGB 1177. § (1) bekezdése alapján ilyen esetben tulajdonosi *Grundschild* (*Eigentümergrundschild*) jön létre.

<sup>66</sup> A tulajdonosi zálogjog magyar magánjogban elismert alakzataival részletesebben a III. rész 6. pontja foglalkozik.

korlátozza helytállási kötelezettségének mértékét. Ennek törvény által elismert esete a keretbiztosítéki jelzálogjog, de kezességnél is van arra lehetőség, hogy a kezes kevesebbre vállaljon kötelezettséget, mint az alapügylet szerinti kötelezettség.<sup>67</sup>

*c) A jogosulti legitimációhoz kapcsolódó járulékoság:* A járulékoság elve alapján az irányító jog azt is meghatározza, hogy a járulékos jog kit illethet meg. Ez elsősorban azt jelenti, hogy az elsődleges jog átruházása (engedményezése), vagy törvényi engedménye esetén a járulékos jog is átszáll az új jogosultra.

A magyar magánjog szerint – szemben a némettel – a biztosított követelés jogosultjának és a járulékos jog jogosultjának ugyanannak a személynek kell lennie. Hitelezői oldalon tehát személyazonosságnak kell fennállnia. Az természetesen előfordulhat, hogy hitelezői oldalon jogosulti egyetemlegesség áll fenn, ezt a helyzetet azonban a kötelmi jog általános szabályai rendezik.

Bonyolultabb a helyzet, ha az elsődleges jog akár szerződéses, akár törvényi engedmény esetén csak részlegesen száll át az új jogosultra. Ilyen részleges átszállás esetén meg kell határozni a különböző jogosultakat megillető járulékos jogok rangsorát. A magyar magánjog hagyományos felfogása szerint jelzálogjog esetén az eredeti jogosult fennmaradó részjelzálogjoga rangsorban megelőzi az új jogosultra átszálló részjelzálogjogot.<sup>68</sup>

*d) A jogérvényesítéshez kapcsolódó járulékoság:* Ez főszabály szerint azt jelenti, hogy a járulékos jog érvényesítésére csak akkor kerülhet sor, ha az irányító jogból származó követelést esedékességkor nem teljesítették.<sup>69</sup>

A jogérvényesítéshez kapcsolódó járulékoság egy másik aspektusa, hogy az irányító jog érvényesítése ellen a személyes adós által igénybe vehető kifogások a járulékos jog érvényesítése esetén is fennállnak, és megilletik a kötelezettet.<sup>70</sup>

*e) A megszűnéshez kapcsolódó járulékoság:* A járulékoság ezen fajtája alapján akkor és amennyiben az irányító jog megszűnik, megszűnik a járulékos jog is. A megszűnéshez kapcsolódó járulékoság alóli kivételként előfordulhat, hogy a hitelező kielégítése ellenére a biztosított követelés nem szűnik meg. Ennek tipikus esete, ha a kötelezett egy harmadik

---

<sup>67</sup> LESZKOVEN: *i.m.* 28.

<sup>68</sup> A fennmaradó jelzálogjog rangsorbeli elsőbbségét mondta ki a T.R. 27. §-a és ezt rögzíti az Inyvh. 90. §-a is.

<sup>69</sup> Zálogjog vonatkozásában ezt a Ptk. 5:126. § (1) bekezdése mondja ki.

<sup>70</sup> Kezesség esetében ezt a Ptk. 6:417. § (2) bekezdése kifejezetten kimondja, sőt arra is lehetőséget ad a kezesnek, hogy a saját ellenkövetései mellett a személyes adóst megillető ellenkövetéseket is beszámítsa a jogosult követelésébe. Korábban hasonló rendelkezést tartalmazott a Jt. 44. § (1) bekezdése is jelzálogjogra nézve. Ennek alapján a jelzálog tulajdonosa saját ellenkövetésein felül a jelzálogos hitelezővel szemben mindazt beszámíthatta, amit a személyes adós jogosult volt beszámítani. Hatályos jogunkban ilyen rendelkezést azonban sem a Ptk., sem más jogszabály nem tartalmaz, ezért álláspontunk szerint nincs lehetőség arra, hogy a dologi zálogkötelezett a zálogjogosulttal szemben a személyes adóst megillető ellenkövetéseket beszámítsa.

személytől megtérítést igényelhet, ebben az esetben ugyanis a követelés – törvényi regressz igény alapján - a ténylegesen teljesítő félre száll át. Ebben az esetben a jogosulti legitimációhoz kapcsolódó járulékoság azonban továbbra is érvényesül, vagyis az irányító joggal együtt a járulékos jog is átszáll a regressz igény jogosultjára.<sup>71</sup>

A járulékoság elve a fentiek alapján azt hivatott kifejezésre juttatni, hogy a jogosultat a teljesítés csak egyszer illeti meg, illetve, hogy a teljesítendő szolgáltatás fajtáját, és mértékét az irányító jog határozza meg.

#### *1. 4. Járulékoság pótlékok: a biztosítéki szerződés*

A modern hiteléletben a hagyományos hitelbiztosítékok mellett számos ún. atipikus hitelbiztosíték is alkalmazásra kerül, amelyek a magánjogi kódexek által vagy egyáltalán nem ismertek, vagy ismertek ugyan, de eredetileg nem biztosítéki célt szolgáltak.<sup>72</sup>

A német jogban ezeknél az atipikus biztosítékoknál hiányzik a járulékoság. Ennek ellenére egy másfajta kapcsolat a biztosítandó követelés és a biztosítéki jog között ezekben az esetekben is fennáll. Ez a kapcsolat részben a szerződési jogból, részben pedig a jogalap nélküli gazdagodás szabályaiból ered. Ezt a kötelmi jogi kapcsolatot számos – szintén a kötelmi jogból eredeztethető - kifogás tovább erősíti.<sup>73</sup> Mindez a biztosítéki szerződésben ölt testet.

A járulékoságot pótló kötelmi jogi kapcsolat a biztosított követelés megszűnésénél a legerősebb. Ebben az esetben ugyanis a biztosítéki szerződés alapján a hitelező köteles a biztosíték tárgyát a tulajdonosnak visszaadni. Lényeges különbség azonban a járulékoság elvéhez képest, hogy amíg ott egy törvényi automatizmusról beszélhetünk, a visszaszolgáltatási kötelezettség biztosítéki szerződés esetében a biztosítékot nyújtó felet megillető igény, amelyet a hitelezőnek teljesítenie kell. A biztosítékot nyújtó fél helyzetét ebben az esetben azonban még egy további rendelkezés védi: csak akkor köteles a biztosított követelést teljesíteni, ha visszakapja a lekötött vagyontárgyát. Ez utóbbi kifogás formájában illeti meg a biztosítékot nyújtó felet, amely kifogás szintén a biztosítéki szerződésből ered, és

---

<sup>71</sup> A zálogjogult harmadik személy általi kielégítésekor bekövetkező követeléscsere jelentős mértékben áttöri a járulékoság elvét. Mindez azt is mutatja, hogy az ingatlan-jelzáloghitel kiemelkedő gazdasági jelentősége miatt a járulékos jelzálogjog szabályait is rugalmasan kell kialakítani. Erről ld.: MEDICUS: *i.m.* 501. Ezzel részletesebben a III. rész 5. pontja foglalkozik.

<sup>72</sup> A Ptk. 6:99. §-a ezek egy részét semmisnek minősíti.

<sup>73</sup> MEDICUS: *i.m.* 503.

a jogosulti legitimációhoz kapcsolódó járulékoság hiányát hivatott pótolni, a kettős teljesítés veszélyével szemben is védi azonban a személyes adóst.<sup>74</sup>

A biztosítéki szerződés emellett az érvényesítéshez kapcsolódó járulékoság hiányát is pótolja. Ez annyit jelent, hogy a biztosítéki szerződés alapján a hitelező a biztosítéki jogát csak akkor érvényesítheti, ha a biztosított követelés esedékessé vált, és az adós a tartozását nem teljesítette. Ha ez nem áll fenn, akkor a kötelezett erre ugyancsak kifogás formájában hivatkozhat, ez a kifogás azonban már nem a követeléshez, hanem a biztosítéki joghoz kapcsolódik.

A járulékoságot pótló (kötelmi jogi) intézmények a német jogban alkalmasak arra, hogy a nem-járulékos biztosítéki jogokhoz kapcsolódó gazdasági igényeket kielégítsék.<sup>75</sup>

Más álláspont szerint azonban ezek a kötelmi jogi intézmények nem képesek azt a hatást elérni, illetve szerepet betölteni, amire a járulékoság képes. Ennek alapvető oka, hogy egy kötelmi jogi megállapodás nem hozhat létre tartós és átfogó kapcsolatot a kétféle jog között. A biztosítéki megállapodás – ezen álláspont szerint – a nem-járulékos hitelbiztosítékok esetében csak meghatározott pontokon képes a törvényi járulékoságot pótolni.<sup>76</sup>

Az 1959-es Ptk. - az első zálogjogi novella nyomán – elismerte és szabályozta az önálló zálogjogot, a zálogjog nem-járulékos formáját. Ehhez kapcsolódóan a magyar banki és hitelezési gyakorlatban a biztosítéki szerződés intézménye nem honosodott meg. Ezzel kapcsolatban azonban arra is utalni kell, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2009. évi CXX. törvény az önálló zálogjog szabályai körében külön szólt a biztosítéki szerződésről, meghatározva annak fogalmát és tartalmát (4:165. §).<sup>77</sup>

### *1. 5. A járulékosággal rokon jogintézmények*

Polgári jogunkban többféle, a járulékosághoz hasonló jogtechnikai megoldás is ismert. Ezek közül részletesebben az egyetemleges kötelezettséggel kell foglalkozunk, mert az különösen kezesség esetén vet fel számos elhatárolási kérdést.

---

<sup>74</sup> MEDICUS: *i.m.* 503.

<sup>75</sup> MEDICUS: *i.m.* 503.

<sup>76</sup> HABERSACK: *i.m.* 864.

<sup>77</sup> Az Alkotmánybíróság 51/2010. AB határozatában mondta ki, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2009. évi CXX. törvény hatálybalépéséről és végrehajtásáról szóló 2010. évi XV. törvény 1. § (1) bekezdése, valamint 208. §-a alkotmányellenes, ezért azokat – a határozat közzétételének a napján – megsemmisítette. Ennek következtében a 2009. évi CXX. törvény sosem lépett hatályba.

Érdeemes azonban megjegyezni, hogy a kártérítési felelősségi jogban kivételesen előforduló mögöttes felelősség is több ponton hasonlít a járulékosághoz. Ilyen mögöttes felelősséget állapított meg korábban az állam terhére az emberi felhasználására kerülő gyógyszerekről szóló 1998. évi XXV. törvény 21. § (2) bekezdése.<sup>78</sup> Ezzel kapcsolatban a Legfelsőbb Bíróság egy eseti döntésében megállapította, hogy az idézett szakasz arra az esetre mondta ki az állam mögöttes felelősségét, ha a termékfelelősségről szóló 1993. évi X. törvény<sup>79</sup> szerint nem volt kártérítésre kötelezett. Ez különösen akkor fordulhatott elő, ha a gyógyszer gyártója a 1993. évi X. törvény 7. § (1) bekezdése alapján azért mentesült a felelősség alól, mert a gyógyszerhez kapcsolódó mellékhatás a tudomány és a technika akkori állása szerint nem volt felismerhető. Amennyiben a gyártó mentesült, az állam felelőssége állt fenn (BH 2009. 80.).<sup>80</sup>

#### 1.5.1. Többféle jogosultság egyidejű fennállta

A polgári jogban ugyanazt a személyt egyidejűleg többféle jogosultság is megilletheti. Ebben az esetben a különböző jogosultságok között többféle jogi kapcsolat alakulhat ki.

A legegyszerűbb eset, ha az egyidejűleg fennálló jogosultságok között semmiféle jogi kapcsolat nem mutatható ki. Ez annyit jelent, hogy ha a jogosult gyakorolja ezeket a jogait, akkor azok között semmilyen kölcsönhatás nem jön létre. A különböző jogosultságok közötti jogi kapcsolat hiánya arra vezethető vissza, hogy ezek a jogok más-más célt szolgálnak. A kapcsolat sokszor akkor sem válik szorosabbá, ha az egyes jogosultságok között célazonosság áll fenn.<sup>81</sup>

Ezzel szemben a jogosultságok között szorosabb jogi kapcsolat áll fenn abban az esetben, ha az azonos célt szolgáló jogosultságok olyan szolgáltatásra irányulnak, amelyet

---

<sup>78</sup> Az idézett törvényt – a 19. § (7) bekezdésének, valamint mellékletének kivételével – az emberi alkalmazásra kerülő gyógyszerekről és egyéb, a gyógyszerpiacot szabályozó törvény módosításáról szóló 2005. évi XCV. törvény helyezte hatályon kívül. Az állam mögöttes felelősségére vonatkozó korábbi szabályt a 2005. évi XCV. törvény 21. § (4) bekezdése is fenntartotta.

<sup>79</sup> A termékfelelősségről szóló 1993. évi X. törvényt a 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 67. § e) pontja helyezte hatályon kívül 2014. március 15-étől. A termékfelelősségi szabályokat a Ptk. 6:550-6:559. §-ai tartalmazzák.

<sup>80</sup> Erről részletesebben ld.: FUGLINSZKY Ádám: *Kártérítési jog*. HVG-ORAC Kiadó, Budapest, 2015. 592.

<sup>81</sup> A német jogban ide sorolják például az ún. teljesítés (vagy szolgáltatás) halmozás (*Leistungskumulation*) esetkörét. Egy konkrét példával élve: egy üzemben - amelynek tulajdonosa T. – egy, a termelésben fontos szerepet betöltő gép meghibásodik. Annak érdekében, hogy a termelést minél gyorsabban újra lehessen indítani T. a szükséges alkatrészeket egyidejűleg két szállítótól is megrendeli. Ebben az esetben bármelyik szállító is teljesíti előbb a megrendelést, annak semmilyen hatása nem lesz a T. és a másik szállító között létrejött szerződésre, vagyis a másik szállító továbbra is köteles lesz teljesíteni, T. pedig fizetni.

csak egyszer lehet teljesíteni. Ebben az esetben, ha az egyik kötelezett teljesíti a szolgáltatást, azt a másik már nem nyújthatja, illetve a jogosult azt a másik kötelezettől már nem követelheti. Így, bár a két kötelezett két különböző szerződés alapján áll jogviszonyban ugyanazzal a jogosulttal, az egyik teljesítése a másik szolgáltatásra is kihat.<sup>82</sup>

### 1.5.2. Egyetemleges kötelezettség

Jóval intenzívebbé válik a különböző jogosultságok közötti kapcsolat, ha a kötelezettek/adósok között egyetemlegesség áll fenn. A két – vagy több – szolgáltatás és jogosultság közötti szorosabb kapcsolat alapja az, hogy valamennyi ugyanabból a jogviszonyból (esetleg ugyanabból a szerződésből) származik.

Az egyetemlegesség eseteiben az azonos célt szolgáló szolgáltatások közötti jogi kapcsolat kölcsönös – párhuzamos<sup>83</sup> –, amely annyit jelent, hogy a jogosult számára közömbös, hogy a különböző szolgáltatások közül az eredményt – a teljesítést – melyik jogosultsággal éri el. Ez a kölcsönös jogi kapcsolat abban is megnyilvánul, hogy az egyes szolgáltatásoknak nincs különböző elnevezésük.

Az egyetemleges kötelezettséghez hasonlóan a járulékoság is azonos célú jogok közötti jogi kapcsolatot jelent. Az egyetemleges kötelezettséggel szemben azonban a jogi kapcsolat járulékoságnál nem kölcsönös, hanem egyoldalú, amely azt jelenti, hogy az egyik jog meghatározza a másik jogosultság sorsát, fordítva azonban ez nem igaz. A Legfelsőbb Bíróság 1/2007. Polgári Jogegységi Határozatának indokolása is kiemeli, hogy a járulékoság „egyirányú” abban az értelemben, hogy csak a járulékos kötelezett helyzete igazodik a főkötelezett helyzetéhez, fordítva azonban ez nincs így.

Az egyetemleges kötelezettség kapcsán kell röviden utalni az egyetemleges zálogjog intézményére (Ptk. 5:105. §). A különböző jogrendszerek régóta elismerik azt a lehetőséget, hogy egy meghatározott követelés biztosítása érdekében a hitelező több különböző biztosítékra is szert tehet. Ennek megfelelően lehetőség van arra, hogy ugyanazt a követelést egyidejűleg kezesség és zálogjog is biztosítsa. Annak sincs azonban akadálya, hogy a hitelező

---

<sup>82</sup> A német jog alapján ilyen esetben a jogosult megtérítésre lesz köteles a teljesítésben már megakadályozott kötelezett javára, akinek a teljesítése lehetetlenné vált. Ennek alapját abban látják, hogy a második kötelezett számára a teljesítés lehetetlenné válását maga a jogosult idézte elő az első kötelezett igénybevétele által. Ilyen esetben a magyar jog alapján is megállapítható lenne a szerződés lehetetlenülése, meghiúsulása, amely szerződésszegés alapján kártérítési igényt is biztosítana a teljesítésben megakadályozott félnek.

<sup>83</sup> SZLADITS Károly: *A magyar magánjog vázlatja*. Második rész, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1933. (reprint kiadás: Pécs, Ponte Press Kiadó Kft., 1999.) 138.

ugyanabból a biztosítékból szerezen többet, így a hitelnyújtás biztosítéka több kezességvállalás is lehet. Emellett arra is lehetőség van, hogy a felek egy adott követelést egyszerre több zálogtárggyal biztosítsanak. Ezt az esetet a polgári jog egyetemleges zálogjognak nevezi.

Az egyetemleges zálogjog az egyetemleges kötelezettségnek, illetve az egyetemleges készfizető kezességnek megfelelő zálogjogi alakzat. Az egyetemleges zálogjog (dologi egyetemlegesség, szimultán zálogjog) kötelmi jogi megfelelője tehát az egyetemleges kötelezettség, más néven adóstársaság. Az egyetemleges kötelmeket a hitelélet igényei hozták létre, lényegük pedig az, hogy ugyanannak a tartozásnak a visszafizetéséért több személy együttesen vállal kötelezettséget.

### 1.5.3. Egyetemleges kötelezettség és készfizető kezesség elhatárolása

Több kérdést vet fel az egyetemleges kötelezettség és a kezesség elhatárolása, amely elsősorban készfizető kezesség esetében merül fel. Ehhez kapcsolódóan szemléletesen tesz különbséget kezesség és egyetemleges adóstársaság között *Szladits Károly*.<sup>84</sup> *Villányi László* is kiemeli, hogy a kezesség alapvetően különbözik az egyetemleges adóstársaságtól, amelyet kumulatív tartozás-elvállalásnak nevez. Az egyetemleges adóstársak önálló kötelezettek, a kezesség azonban tartalmában a főkötelezettséghez igazodik. A gyakorlatban ugyanakkor problémát jelenthet – folytatja *Villányi* -, hogy adott esetben kezességvállalásról, vagy tartozás elvállalásról – és ezáltal egyetemleges adóstársaságról – van-e szó. Az ugyanolyan érdekállásban lévő, valamint a hitelezővel egymás kötelezettségére tekintet nélkül jogviszonyba kerülő kötelezettek főszabály szerint adóstársak. Az azonban, aki másnak a kötelezettségéért vállalkozik helytállásra, kezes.<sup>85</sup>

Az egyetemleges kötelezettségvállalás és a készfizető kezesség elhatárolása kapcsán *Leszkoven László* azt emeli ki, hogy téves az a nézet, amely szerint a Ptk. készfizető kezesség esetében egyetemleges felelősséget állapít meg. Utal arra is, hogy nem támasztja alá a készfizető kezesség egyetemlegességeként való megközelítését az sem, hogy az 1959-es Ptk. 275. §-a értelmében több személy egyidejűleg vagy egymásra tekintettel vállalt kezessége – kétség esetén – egyetemlegességet eredményez. Ez a szabály ugyanis a kezesek egymás

---

<sup>84</sup> SZLADITS: *i.m.* 138.

<sup>85</sup> VILLÁNYI: *i.m.* 86.

közötti viszonyát rendezi, nem pedig a kezesek és a kötelezett jogviszonyát.<sup>86</sup> *Leszkoven* határozottan elutasítja tehát azt az álláspontot, amelyet a Legfelsőbb Bíróság az EBH 2000. 219. elvi döntésében is rögzített, vagyis, hogy a készfizető kezes és az adós felelőssége egyetemleges. Az idézett elvi határozat szerint mivel a készfizető kezes és az adós felelőssége a jogosulttal szemben egyetemleges, ezért a készfizető kezes a társkötelezett egyenes adós követelését beszámításra nem használhatja fel. *Leszkoven* ezt határozottan tagadja, szerinte ugyanis nemcsak, hogy lehetőség van készfizető kezesség esetén a beszámításra, hanem ezt egyenesen indokolt is biztosítani a kezesnek.<sup>87</sup>

*Leszkoven* a készfizető kezesség és az egyetemlegesség elhatárolásakor azt emeli ki, hogy amíg egyetemlegesség esetén csak egy tartozás áll fenn, addig a készfizető kezes helytállási kötelezettsége elkülönül az adós fizetési kötelezettségétől, nem forr egybe az adóst terhelő szolgáltatással.<sup>88</sup> További érve, hogy amíg egyetemlegesség esetében a követelésnek az egyik kötelezettel szembeni elévülése nem akadályozza a többiekkel szembeni fellépést, addig kezesség esetén a főadóssal szembeni elévülés kihat a készfizető kezesre, vagyis az élhet az elévülés kifogásával. Végül arra is hivatkozik, hogy a kezes fizetése nem szünteti meg az adós helytállási kötelezettségét, az adósnak ugyanis mindenképpen teljesítenie kell, vagy a hitelezőnek, vagy a helyette teljesítő kezesnek.<sup>89</sup> *Leszkoven* szerint az utóbbi esetben, amikor a kezes törvényi engedmény alapján megszerzi a jogosult követelését, nem megtérítési igényről van szó, hanem maga a követelés száll át, jelezve, hogy a kezes fizetése nem szüntette meg az adós helytállását.<sup>90</sup>

A készfizető kezesség és az egyetemleges kötelezettség elhatárolásából *Leszkoven* szerint az is következik, hogy az idegen tartozásért helytálló kezes erősebb jogi védelmet érdemel, mint a saját tartozást kiegyenlítő egyetemleges adóstárs. Ennek alapján pedig álláspontja szerint a hitelezőnek kell a kezes törvényen alapuló engedményi jogát megóvandó az adós ellen indított felszámolási eljárásba hitelezőként bejelentkeznie. Ha a jogosult a kezesre utóbb átszálló követelés megóvása érdekében ezt a lépést nem teszi meg, akkor

---

<sup>86</sup> LESZKOVEN: *A kezességi szerződés, i.m.* 35. Megítélésünk szerint nem változtat *Leszkoven* érvelésén, hogy a Ptk. 6:427. § (1) bekezdése azt mondja ki, hogy ha ugyanazért a kötelezettségért többen vállalnak kezességet, a kezesek egyetemlegesen állnak helyt a jogosulttal szemben. Ez a rendelkezés ugyanis csak több kezes vonatkozásában állapít meg egyetemlegességet, de nem a (készfizető) kezes és a személyes adós közötti viszonyban.

<sup>87</sup> LESZKOVEN: *i.m.* 71. A Ptk. 6:417. § (2) bekezdése ezt ki is mondja, ennek alapján pedig a korábbi bírói gyakorlat felülvizsgálata mindenképp indokolt.

<sup>88</sup> LESZKOVEN: *i.m.* 70.

<sup>89</sup> LESZKOVEN: *i.m.* 72.

<sup>90</sup> LESZKOVEN László: *A készfizető kezesség jogi jellegéről – egy jogegységi határozat kapcsán.* *Gazdaság és Jog*, 2010/11. sz. 16. Ez a megállapítás ugyanakkor nincs teljesen összhangban a Ptk. 6:3. § a) pontjával. Erről részletesebben ld. a III. rész 6.5.2. alpontját.



számolnia kell a kezes mentesülésével.<sup>91</sup> Mindez élesen ellentmond a Legfelsőbb Bíróság 1/2010. Polgári Jogegységi Határozatának, amely szerint a kezes nem hivatkozhat a főkötelezettel szemben annak folytán bekövetkezett jogvesztésre, hogy a jogosult a követelését a főkötelezettel szemben indult felszámolási eljárásban határidőn belül nem érvényesítette.

## 2. Absztrakció a polgári jogban – áttekintés a német jog alapján

A járulékoság elemzése kapcsán az absztrakció intézményére is ki kell térni. Mivel ennek elméleti alapjait jórészt a német jogtudomány dolgozta ki – attól függetlenül, hogy az más kontinentális jogrendszerekben nem feltétlenül talált visszhangra -, szükséges egy rövid kitekintést tenni a német jog irányába.

### 2. 1. Kauzalitás és absztrakció a német jogban

A német jogirodalom álláspontja szerint az absztrakció fogalmát a causa fogalmához képest kell meghatározni, hiszen az absztrakció fogalmi ellentéte a kauzalitás.<sup>92</sup> Ez azt jelenti, hogy absztrakt az az ügylet, amelynek nincs kauzája, vagy az az ügyleten kívül áll, tehát az ügylet tartalmából nem deríthető ki. Az absztrakció tehát egy olyan jogtechnikai megoldás, amely egy ügyletet mesterségesen elválasztja a kauzájától, vagyis a jogi céljától.<sup>93</sup>

#### 2.1.1. A kauza fogalma

A kauza – másnéven jogcím - arra a kérdésre ad választ, hogy egy juttatásnak minősülő ügyletre milyen céllal került sor. A kauza tehát egy juttatásnak minősülő ügylet jogilag releváns célja.<sup>94</sup>

---

<sup>91</sup> LESZKOVEN: *i.m.* 18.

<sup>92</sup> A kauzalitás a jogügyleti cél – a kauza – léte utal és nem arra, amit ez a fogalom a kártérítési jogban jelent. A kártérítési jogban ugyanis a kauzalitás okozatosságot jelöl. Erre utal a német jogi terminológia akkor, amikor a kártérítési jogból ismert *Kausalität* kifejezés helyett a *Kausalheit* megjelölést használja a kauzával rendelkező ügyletek leírására. Ld.: STADLER: *i.m.* 18. 61. lábjegyzet

<sup>93</sup> *Lohn Balázs* kiemeli, hogy az absztrakciónak eljárásjogi szerepe is van, hiszen a bizonyítási teher ennek következtében megfordul, vagyis elég, ha a felperes csupán az absztrakt kötelezettségvállalás tényére hivatkozik, a tartalmi bizonyítás az alperes feladata. Ld.: LOHN Balázs: *Az absztrakció jogintézménye különös tekintettel a zálogjogra*. Polgári Jogi Kodifikáció, 2006/3. sz. 17.

<sup>94</sup> STADLER, Astrid: *Gestaltungsfreiheit und Verkehrsschutz durch Abstraktion*. J.C.B. Mohr (Paul Siebeck), Tübingen, 1996. 14.

A kauza fogalma már a római jogban is megjelent és többféle jelentéssel bírt.<sup>95</sup> A római jogban kapcsolat volt a kauza és a jogügylet bírósági kikényszeríthetősége, perelhetősége között. A „*civilis causa contractus*” ugyanis olyan körülményeket jelentett a glosszátorok és posztglosszátorok értelmezésében, amely a kötelmi jogi megállapodásnak a perelhetőséget biztosította. Egy egyszerű *conventio* önmagában még nem hozott létre perelhető alanyi jogot.<sup>96</sup>

A szerződéses szabadság és a felek magánautonómiájának az elismerését követően változás következett be a kauza jelentésében, és egyértelmű elmozdulás volt megfigyelhető a jogalap nélküli gazdagodás szabályai irányában. Ez mindenekelőtt abban nyilvánult meg, hogy amíg a jogalap nélküli gazdagodás szabályai között feltűnt a kauza fogalma, addig a legtöbb jogrendszerben a szerződési jogi szabályok közül eltűnt. Ez egyben azt is jelentette, hogy minden szerződés perelhetővé vált, amely a jog által elismert motívumot, célt tartalmazott.<sup>97</sup> A szerződéskötéshez tehát elegendő volt a felek megállapodása, konszenzusa, a kauza léte azonban többé nem volt feltétel. A modern kauza fogalom alatt tehát minden olyan okot, célt érteni kell, amely egy juttatásnak minősülő ügylet esetén magát a juttatást igazolja.<sup>98</sup>

Juttatás egy olyan aktus, amelynek következtében a juttatásban részesülő vagyona nő, illetve új elemekkel gyarapodik.<sup>99</sup> A jogügyleti úton történő juttatásra kötelezettségvállalásként (kötelező ügylettel), vagy joggal való rendelkezést tartalmazó ún. rendelkező ügylettel kerülhet sor.<sup>100</sup>

### 2.1.2. Trennungsprinzip, Abstraktionprinzip – a német magánjog két alapelve

A német pandektisztika és konkrétan *Savigny* két olyan alapelvet dolgozott ki, amely lehetővé tette egyrészt magának az absztrakció fogalmának a pontos meghatározását, másrészt

<sup>95</sup> A római joggal kapcsolatban ld.: MOLNÁR – JAKAB: *i.m.* 264.

<sup>96</sup> STADLER: *i.m.* 9. A kauza utóbb – a természetjog által posztulált szerződéses szabadság elvének a hatására – elveszítette ezt a jelentését, de a perelhetőséghez kapcsolódó eredeti jelentéstartalom felfedezhető az angolszász jogok „*consideration*”-tanában, amely szerint a pusztán „*agreement*” még nem egy érvényes, peresíthető szerződés.

<sup>97</sup> Erről részletesebben ld.: VÉKÁS Lajos: *A szerződési rendszer fejlődési csomópontjai*. Akadémiai Kiadó, Budapest, 1977. 61-82.

<sup>98</sup> STADLER: *i.m.* 9.

<sup>99</sup> LOHN: *i.m.* 16.

<sup>100</sup> STADLER: *i.m.* 7.

a kötelező és a rendelkező ügyletek közötti precíz különbségtételt.<sup>101</sup> Ez a két alapelv – amely a német jogban a dologi jogot és a hitelbiztosítéki jogot is áthatja – az ún. *Trennungsprinzip* és az *Abstraktionsprinzip*.<sup>102</sup>

A *Trennungsprinzip* azt jelenti, hogy a rendelkező ügylet is egy önálló szerződés, amely ugyan – adott esetben egy ún. reálaktussal (pl. átadás, vagy nyilvántartási bejegyzés) kiegészülve – ténylegesen a kötelező ügylettel egybeesik, azzal összekapcsolódik, de jogilag mégis egy önálló jogügyletnek tekintendő.<sup>103</sup>

Az *Abstraktionsprinzip* egy lépéssel még tovább megy, hiszen azt mondja ki, hogy a *Trennungsprinzip* segítségével alkotott dologi rendelkező ügylet nemcsak gondolati síkon függetlenedik a kötelező ügylettől, de érvényességét és hatályosságát tekintve is (ez az ún. külső absztrakció: *äußerliche Abstraktion*).<sup>104</sup> Mindez fordítva is igaz, vagyis a kötelező ügylet érvényessége és hatályossága sem függ a rendelkező ügylettől.<sup>105</sup>

Mindazonáltal – amint ezt *Stadler* is kiemeli – a rendelkező ügylet teljes függetlenedése az alapul fekvő kötelező ügylettől nem lehetséges, hiszen mindenegyes juttatásnak van egy gazdasági és jogi célja, amely nélkül nem lenne értelme magának az ügyletnek.<sup>106</sup> Ezt a jogi és gazdasági célt nevezik kauzának. A dologi rendelkező ügylet kauzája mindig a teljesítendő, alapul fekvő kötelmi jogi szerződésben található.

Az *Abstraktionsprinzip*-nek azonban még egy további jelentése is van: biztosítja a célszerűséget a juttatás esetében, vagyis a dologi jogi rendelkezés érvényesen létrejön akkor is, ha a kauza hiányzik, vagy már teljesedésbe ment. Ezt a másodlagos jelentést nevezik belső absztrakciónak (*innere Abstraktion*).

---

<sup>101</sup>Stephan: *Abstraktionsprinzip und Immobilienrecht – Zur Geschichte der Auflassung und der Grundschuld*. Klostermann Verlag, Frankfurt a.M., 1978. 1. Az *Abstraktionsprinzip* már az 1815 és 1827 közötti időszakban megjelent Savigny műveiben, ám a maga teljességében csak két fő művében (*System des heutigen Römischen Rechts*, 1840.; *Das Obligationenrecht als Theil des heutigen Römischen Rechts*, 1853) került kifejtésre.

<sup>102</sup> Az *Abstraktionsprinzip*-nek mindazonáltal nemcsak a pandektista jogtudományig visszavezethető gyökerei vannak, hanem előzményei a korai germán jogban is felfedezhetőek. Ez elsősorban a középkori városi ún. nyilvántartások sajátos joghatásához kapcsolódik, amely az ingatlanjogban tett szert kiemelkedő jelentősége. A mai regiszterek előzményeinek tekintett középkori városi nyilvántartásokba történő bejegyzésnek ugyanis konstitutív-jogkeletkeztető hatályt tulajdonítottak, vagyis a bejegyzett jogot nem a felek szerződése, hanem maga a bejegyzés hozta létre. Ennélfogva ezt a reálaktust absztraktnak tekintették. A bejegyzés alapján tehát az ingatlanhoz kapcsolódó jog akkor is átszállt, ha az átruházónak esetleg nem volt anyagi jogi legitímációja. Ebből a szempontból a jogszerző jóhiszeműségének sem volt jelentősége. Mivel azonban a BGB kodifikátorai a nyilvántartási bejegyzés formális jogereje ellen döntöttek, az absztrakciónak ez a germán jogi gyökere gyorsan a feledés homályába veszett. Erről részletesebben ld.: BUCHHOLZ: *i.m.* 7-10.

<sup>103</sup> STADLER: *i.m.* 7. *Stadler* kiemeli, hogy a német jogban a *Trennungsprinzip* a dologi jogon kívül az engedményezés (követelés-átruházás) és a meghatalmazás esetében is érvényesül, azzal, hogy a meghatalmazás nem minősül juttatásnak.

<sup>104</sup> JAUERING, Othmar: *Trennungsprinzip und Abstraktionsprinzip*. Juristische Schulung, 9/1994. 722.

<sup>105</sup> BROX, Hans – WALKER, Wolf-Dietrich: *Allgemeines Schuldrecht*. 32. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 2007. 6.

<sup>106</sup> STADLER: *i.m.* 8.

### 2.1.3. Kötelező és rendelkező ügyletek a német jogban

A német jogban a kötelező ügyletek egy ígéretet tartalmaznak, míg a rendelkező ügyletek egy joggal való rendelkezésre irányulnak.<sup>107</sup> A kötelező ügyletben a felek kötelmi jogok – követelések – felett rendelkeznek, míg a rendelkező ügyletek dologi jogokhoz kapcsolódnak.

A kötelező ügyletek – mint az összes juttatás – kauzális ügyletek. Ez azzal is együtt jár, hogy a kötelező ügyletek jogi és gazdasági motívuma és célja magából a jogügyletből kiderül. Ez pedig azt is jelenti, hogy a kötelező ügyletek érvényessége a kauza lététől függ, amelyet magában a jogügyletben kell keresni.<sup>108</sup>

Ezzel szemben a dologi rendelkező ügyletek nem tartalmaznak kauzát. Egy ingó dolog átadása esetén például a jogügyleti cél a rendelkező ügyletből – az átadásból – nem derül ki. Arra a kérdésre tehát, hogy a juttatásra miért került sor, a dologi rendelkező ügyleten kívüli körülmények adnak választ. A juttatás célja nem tényállási eleme a dologi rendelkező ügyletre irányuló akaratnyilatkozatoknak.<sup>109</sup> Mindez vonatkozik a tulajdonjog átruházásra is, amely a német jogban *per definitonem* absztrakt.

Mindezek alapján a német jogban a kötelező ügyletek kauzálisak, a rendelkező ügyletek viszont absztraktak. Mindkét esetben vannak azonban kivételek, az azonban vitatott, hogy mely rendelkező ügyleteknek lehet kauzája.<sup>110</sup> Ebből következik, hogy néhány esetben a kötelező ügyletek is lehetnek absztrakt jellegűek. A német jogban ide sorolják az absztrakt adósságígéretet (*abstraktes Schuldversprechen*: BGB 780. §), az absztrakt adósságelismerést (*abstraktes Schulderkenntnis*: BGB 781. §),<sup>111</sup> az utalványt (BGB 784. §), és természetesen az értékpapírokat is (elsősorban a kötvényt, a váltót és a csekket).

---

<sup>107</sup> A német jogi terminológiában a kötelmi jogügyletre a *Schuldverhältnis*, a dologi jogi szerződésre pedig az *Einigung* kifejezéseket használják. Az *Einigung* ingók esetében az átadással (*Übergabe*), ingatlanoknál pedig a bejegyzéssel (*Eintragung*) egységben alkotja az absztrakt dologi rendelkező ügyletet. Ennek jogszabályi alapját a BGB 873. és 929. §-ai jelentik. Ld.: BUCHHOLZ: *i.m.* 7.

<sup>108</sup> STADLER: *i.m.* 12.

<sup>109</sup> STADLER: *i.m.* 13.

<sup>110</sup> STADLER: *i.m.* 9.

<sup>111</sup> Az absztrakt adósságelismerés egy új, egyoldalú kötelezettséget keletkeztet, amely az eredeti alapkötelemtől függetlenül érvényes.

#### 2.1.4. Fogalmi elhatárolások: absztrakció versus nem-járuékosság, kauzalitás versus járuékosság

Az absztrakció fogalmát a hitelbiztosítéki jogban a járuékossággal szokás szembeállítani. A német jogirodalomban kidolgozott precízebb elhatárolás alapján azonban az absztrakciót célszerűbb a nem-járuékossággal, a kauzalitást pedig a járuékossággal párba állítani.<sup>112</sup> A kauzalitás és a járuékosság egyaránt az egyoldalú függést juttatják kifejezésre, míg az absztrakció és a nem-járuékosság a függetlenség egy-egy formája.

Járuékosság esetében mindig egy meghatározott jognak egy másik jogtól való függőségére utalunk. Ebben az esetben tehát nem a jogügylet lesz járuékos, hanem annak az eredménye, egy konkrét jog. Absztrakt, vagy kauzális ezzel szemben nem egy jog lesz, hanem az azt megalapozó jogügylet. További különbség, hogy a járuékosság minden esetben törvényből származik, az absztrakció (a kauzától való függetlenedés) azonban jogügyleten is alapulhat.<sup>113</sup>

A járuékosság azt jelenti, hogy egy járuékos jog egyoldalúan függ egy másik, irányító jogtól. A kauzalitás ezzel szemben a jogi függőség egy más formáját írja el, mégpedig egy jogügylet kapcsolatát annak céljához, a kauzához. A járuékosság és a kauzalitás tehát nem azonos kategóriák.<sup>114</sup>

A biztosítéki jogok közül néhány nem-járuékos jellegű (pl. biztosítéki *Grundschild*), célja azonban ezeknek is van, ez pedig a biztosítéki cél. A biztosítéki jogok kauzája azonban nem a biztosított jogügyletből, hanem egy külön megállapodásból – az ún. biztosítéki megállapodásból (*Sicherungsabrede, Sicherungsvertrag*) – származik, vagyis nem tartozik magához a joghoz, mint a rendes kauzális ügyleteknél. Ezért a német jogirodalomban ezeket nem is tekintik kauzális ügyleteknél. Mindezek figyelembevételével *Stadler* a német jog alapján az alábbi kategóriák között tesz különbséget:

- absztrakt, nem-járuékos jogok (pl. a német jogban a biztosítéki tulajdonátruházás, a biztosítéki engedményezés és a biztosítéki *Grundschild*);<sup>115</sup>
- absztrakt, járuékos jogok (pl. jelzálogjog, zálogjog);<sup>116</sup>
- kauzális, járuékos jogok (pl. kezesség);<sup>117</sup>

---

<sup>112</sup> STADLER: *i.m.* 18.

<sup>113</sup> STADLER: *i.m.* 18.

<sup>114</sup> STADLER: *i.m.* 19.

<sup>115</sup> *Stadler* ezeket azért tekinti absztrakt jellegűeknek, mert a biztosítéki cél egy külön jogügyletből, a biztosítéki szerződésből derül csak ki. Ld.: STADLER: *i.m.* 21.

<sup>116</sup> A fentiek alapján – bár a biztosítéki cél ezeknél is fennáll – ezeket sem tekintik kauzális ügyleteknél.

- kauzális, nem-járulékos jogok (a garanciaszerződés).<sup>118</sup>

A biztosítéki *Grundschuld* esetén ugyan precízebb a nem-járulékos jellegről beszélni, de mivel ez a jog egyúttal absztrakt is, ezért absztrakt biztosítéki jogként történő leírása sem helytelen. Erre utal, hogy számos német szerző használja az absztrakt *Grundschuld* kifejezést.<sup>119</sup>

Más jogirodalmi álláspont szerint a zálogjog vonatkozásában az absztrakció a fentiekől eltérően, másként érvényesül. Ebben az esetben ugyanis az absztrakt jelleget nem a kauzához kell viszonyítani, hanem az alapul fekvő, biztosított követeléshez. Amennyiben a zálogjog ettől a követeléstől jogilag független, akkor absztrakt – vagyis nem-járulékos – biztosítéki jogról beszélünk, ennek hiányában járulékosról. Ezen nézet szerint a zálogjogi szabályozásban az absztrakt kifejezés ellentéte a járulékos.<sup>120</sup>

A magunk részéről ez utóbbi nézetet is helytállónak tekintjük, egyetértve *Leszkoven Lászlóval*, aki szerint az absztrakció a jognak egy olyan intézménye, amely a saját jogi természetének, illetve az elvontság fokának - a kauzától való eltávolítás mértékének – függvényében szinte minden esetben más és más arcot mutat.<sup>121</sup> Ennek megfelelően másként érvényesül az absztrakt jelleg a dologi és a kötelmi ügyletek körében, és megint másként a hitelbiztosítékok területén.

## 2. 2. Absztrakt jogügyletek a magyar magánjogban

A magyar jogra vonatkozóan azt a fogalmi meghatározást tartjuk helytállónak, amely szerint kauzális ügylet az, amely maga tárja a külvilág felé a jogcímét. Amely ezt nem teszi meg, az absztrakt.<sup>122</sup> Ennyiben tehát az absztrakt ügyleteknek is van valamilyen gazdasági-jogi célja.

---

<sup>117</sup> A kezességi szerződés egy kauzális kötelező ügylet, amely egyúttal járulékos jellegű is.

<sup>118</sup> *Stadler* e kategória kapcsán egészen pontosan a nem-járulékos garanciaszerződésből származó kötelmi igényről beszél, nem pedig magáról a garanciaszerződésről. Ld.: *STADLER: i.m. 22.*

<sup>119</sup> *ZETSCHKE, Dirk: Die Drittwirkung des Sicherungsvertrags beim Immobiliarkredithandel.* Archiv für die civilistische Praxis, 209 (2009). 573.

<sup>120</sup> *SCHÄFER, Achim: Grenzüberschreitende Kreditsicherung an Grundstücken.* Peter Lang Verlag, Frankfurt a.M., 1993. 6.

<sup>121</sup> *LESZKOVEN László: A váltó, mint kötelelem.* Novotni Kiadó, Miskolc, 1999. 25.

<sup>122</sup> *SZLADITS: i.m. 120.* Teljesen mást jelent azonban az absztrakt jelleg a tulajdonjog vonatkozásában. Az absztrakt tulajdonjogi felfogás szerint ugyanis – amely a feudális osztott tulajdonnal szemben fejlődött ki valamennyi modern jogrendszerben – a tulajdonos akár valamennyi tulajdonosi részjogosítványát is átruházhatja, és akár valamennyi nevesíthető tulajdonosi jogát idegen dologbeli jogok korlátozhatják, tulajdonjoga e részjogosítványok hiányában is változatlan minőségben és kétségbevonhatatlanul megmarad. A tulajdon fogalma tehát elszakadt a részjogosítványok meghatározásától és ezáltal absztrakttá válik. Erről részletesebben ld.: *MENYHÁRD Attila: Dologi jog.* Osiris Kiadó, Budapest, 2007. 123-135.

A magyar jogban mindenekelőtt az értékpapírokat,<sup>123</sup> a (bank)garanciát, az akkreditívet (BH 2004. 537.),<sup>124</sup> a tartozásátvállalást,<sup>125</sup> és az önálló zálogjogot tekintik absztrakt jogügyletnek. Vitatott volt ugyanakkor az engedményezés absztrakt jellege, amely az 1959-es Ptk.-ból – a korábbi magyar magánjog megoldásával szemben<sup>126</sup> - csak közvetetten volt kiolvasható.<sup>127</sup> A Ptk. erre tekintettel az engedményezést már jogcímes ügyletnek tekinti.<sup>128</sup>

Értékpapírok és önálló zálogjog kapcsán merült felt a kérdés, hogy hogyan függ össze egymással a kifogás-korlátozás és az absztrakció. A kifogás-korlátozás a követelés vagy jog forgalomképességének fokozására szolgáló eszköz, amely azonban nem az absztrakt jellegből származik. Ettől függetlenül kapcsolat van a két jogintézmény között: az absztrakció a kifogás-korlátozás érvényesülésének előfeltétele.<sup>129</sup>

### 2. 3. *A birtokátruházás (átadás) jogügyleti jellege*

A Ptk. kodifikációja során felmerült az átruházáshoz mint származékos tulajdonszerzősmódhoz kapcsolódó átadás jogi természetének a vizsgálata, ennek során pedig előtérbe került az absztrakt dologi ügylet tana. Az átadás jogi természete magánjogi törvénytervezeteinkben ügyleti volt, vagyis német mintára különbséget tettek a

---

<sup>123</sup> LESZKOVEN: *i.m.* 17.

<sup>124</sup> Harmathy Attila kiemeli, hogy bár az akkreditív is – a (bank)garanciához hasonlóan – egy meghatározott ideig fennálló, meghatározott feltételek teljesítése esetére szóló fizetési ígéret, nem szerződéses kötelezettség teljesítésének elmulasztására szóló helytállást jelent, hanem fizetés lebonyolítását látja el. Ld.: HARMATHY: *A szerződést biztosító mellékkötelezettségek*, *i.m.* 433.

<sup>125</sup> LOHN: *i.m.* 18.

<sup>126</sup> Szladits szerint az engedmény elvont jogügylet, amely független a jogcímétől. Ez különbözteti meg az engedményt a tulajdonátruházástól, hiszen a jogcím hiánya az engedmény érvényességét nem érinti, a tulajdonátruházás érvényességére azonban kihat. Ld.: SZLADITS: *A magyar magánjog vázlat*, *i.m.* 126.

<sup>127</sup> GÁRDOS Péter: *Az engedményezés*. ELTE Jogi Kari Tudomány 2. ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 2009. 125.

<sup>128</sup> A Ptk. 6:193. § (2) bekezdése szerint követelés átruházással való megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződés vagy más jogcím és a követelés engedményezése szükséges. Ezzel kapcsolatban a Ptk. miniszteri indokolása azt emeli ki, hogy a kódex szerint a követelések és jogok átruházására is a tulajdonjog átruházásával azonos logika szerint kerül sor. Ennek alapján pedig a követelés és a jog átruházásához is jogcím szükséges. Ilyen jogcímként ugyanazok a jogcímek jöhetnek számításba, mint tulajdonátruházás esetén. Ennek megfelelően adásvétel tárgya dolog mellett jog és követelés is lehet. A Ptk. alapján tehát az engedményezés nem kötelezettségvállalás, hanem maga a jogváltozást kiváltó rendelkező ügylet, amellyel a követelés átkerül az engedményes vagyonába. Az indokolás mellett a factoring kapcsán is egyértelművé teszi, hogy az engedményezés a rendelkező ügylet, a factoring pedig a jogcím. Ld.: INDOKOLÁS PTK., 600-601., 644. Ugyanez a konstrukció érvényesül a Ptk. 6:202. §-ában szabályozott új jogintézmény, a jogátruházás esetében is. Az apportálásnál azonban a Ptk. már nem tesz különbséget a rendelkező ügylet és a jogcím között, holott az engedményezés logikájából az következne, hogy az apportálás is jogcím, amelyhez rendelkező ügyletként a dologátruházás, az engedményezés vagy a jogátruházás járul. Erre azonban sem a Ptk. 3:10. § (2) bekezdése, sem a Ptk. 3:99. §-a, sem pedig a 3:332. § (1) bekezdése nem utal.

<sup>129</sup> LOHN: *i.m.* 16.

tulajdonátruházás jogcímét keletkeztető kötelmi szerződés, és a tulajdon átszállását eredményező dologi jogi ügylet, az átadás között.<sup>130</sup>

A birtokátruházás momentuma az 1959-es Ptk.-ban is megjelent az ingó dolgok tulajdonátruházásánál. Ezt a korábbi terminológia átadásnak nevezte. Ezzel kapcsolatban is felmerült a kérdés, hogy az átadás ügyleti vagy reálaktus. Tágabb értelemben a kérdés arra irányult, hogy a birtokot jognak vagy ténynek tekinti-e a magyar polgári jog. Az 1959-es Ptk.-ból korábbi jogunknak a rendelkező és a kötelező ügyletek közötti különbségtétele már nem volt kiolvasható, ennek alapján pedig elfogadottá vált az átadás – *Eörsi Gyulára* visszavezethető - dologi ügyleti természetének a tagadása.<sup>131</sup>

Az átadás természete körül kialakult bizonytalanságra élesen rávilágított a névre szóló részvény átruházása kapcsán kialakult jogvita, amelyet a Legfelsőbb Bíróság 1/2000. sz. Polgári Jogegységi Határozata zárt le.<sup>132</sup>

Ennek figyelembevételével a Ptk. fenntartotta a tradíciós tulajdonátruházási rendszert, ezzel egyidejűleg azonban megpróbálta visszaállítani az átadás jogügyleti jellegét. A Ptk. az átadás jogügyleti természetét a birtokátruházásról szóló 5:3. §-ban azzal juttatja egyértelműen kifejezésre, hogy a birtokátruházásra a szerződés létrejöttére és érvényességére vonatkozó szabályokat rendeli megfelelően alkalmazni.<sup>133</sup> *Menyhárd Attila* szerint így koheresen beilleszthetők a birtokátruházás rendszerébe az olyan esetek is, amelyek a dolog tényleges fizikai átadása nélkül történnek, és ily módon helyesen minősíthető az ingatlanok átruházásához szükséges ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez megkövetelt bejegyzési engedély is.<sup>134</sup>

Fontos azt is kiemelni, amelyre ugyancsak *Menyhárd Attila* utal, miszerint a kötelmi és a dologi ügylet szétválasztása maga után vonta azt a kérdést is, hogy a kötelmi ügylet érvénytelensége kihasson-e a dologi ügylet érvényességére, azaz a dologi ügylet jogcímes,

---

<sup>130</sup> MENYHÁRD Attila: *A dologi jog szabályozásának sarokpontjai a Polgári Törvénykönyvben*. Jogtudományi Közlöny, 2013/11. sz. 526.

<sup>131</sup> EÖRSI Gyula: *A tulajdonátszállás kérdéséről*. Légrády Testvérek Rt., Budapest, 1947. 125. p.

<sup>132</sup> MENYHÁRD: *i.m.* 526. Az átadás természete körüli jogirodalmi vita alapját a Legfelsőbb Bíróság BH 1994. 500. számon közzétett eseti döntése indította el.

<sup>133</sup> A Ptk. 5:3. § (1) bekezdése szerint a birtok átruházása a dolog feletti tényleges hatalomnak az erre irányuló megállapodás alapján való átengedésével valósul meg. A birtokátruházásra a szerződés létrejöttére és érvényességére vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Ez az új szabályozás, illetve a birtokátruházás jogügyleti jellege számos kérdést is felvet. Kérdés például, hogy mely érvénytelenségi okokat lehet birtokátruházás esetén alkalmazni, illetve, hogy melyek azok az érvénytelenségi jogkövetkezmények, amelyek alkalmazást nyerhetnek. Álláspontunk szerint a szerződés létrejöttére és érvényességére vonatkozó szabályok alkalmazásának a felhívása nem jelenti azt, hogy a dologi jogi ügyletek esetén az egyes érvénytelenségi okok is alkalmazásra kerülhetnének, hiszen ezek az okok ebben a körben nem feltétlenül értelmezhetőek.

<sup>134</sup> MENYHÁRD: *i.m.* 526.



vagy a két ügylet érvényessége független egymástól, azaz a dologi ügylet absztrakt. Ha a dologi ügyletet nem absztrakt ügyletként fogjuk fel, akkor a kötelmi ügylet érvénytelensége a dologi ügylet érvénytelenségét is eredményezi. Ha azonban a dologi ügyletet – mint például a német jogban – absztraktként határozzuk meg, akkor a kötelmi ügylet érvénytelensége nincs hatással a dologi ügyletre. Ilyen megoldás mellett a jogosult a dolgot ugyan jogalap nélküli gazdagodásként visszakövetelheti, azonban pozíciója – különösen, ha a dolgot megszerző személy azt időközben átruházta – jelentősen eltérhet az érvénytelenség esetétől.<sup>135</sup>

A tulajdonátruházás absztrakt rendszerének célja és egyúttal elsődleges előnye – hívja fel rá a figyelmet *Menyhárd* – a jóhiszemű harmadik személyek védelme. Ezek a forgalomvédelmi szempontok ugyanakkor más eszközökkel (pl. a nem tulajdonostól való tulajdonszerzés szabályaival) is megoldhatók, ráadásul az absztrakciós elv a magyar tulajdonjogi szabályoktól mindig is idegen volt. Ezért a Ptk. a jogcímes tradíció elvének a talajára helyezkedik. Ennek alapján a tulajdon átruházással való megszerzéséhez a jogcím, azaz az elkötelező kötelmi szerződés mellett (ingóknál) a dolog birtokának átruházása is szükséges, a tulajdon a birtokátruházással száll át. A jogcím érvénytelensége viszont a birtokátruházást is érvénytelenné teszi és a tulajdon átszállását kizárja. Az érvénytelen jogcím alapján hibátlan birtokátruházással szerzett dologon a dolog megszerzője tulajdont tehát nem szerezhet, a dolgot az átruházó tulajdoni igényvel követelheti vissza. Ez a megoldás összhangban van azzal a körülménnyel is, hogy a felek vagyoni tranzakciójának a célját, kauzáját nem a birtokátruházás, nem az abban foglalt megállapodás, hanem a mögöttes kötelmi szerződés, a birtokátruházásra elkötelező ügylet hordozza.<sup>136</sup>

Minderre azért volt szükség ilyen részletesen kitérni, mert a birtokátruházás, illetve annak jogügyleti jellege a zálogjog alapításán túlmenően, az átruházással történő tulajdonszerzésnél, a haszonélvezeti jog keletkezésénél, valamint a nem tulajdonátruházó szerződések teljesítésénél is központi szerepet tölt be.<sup>137</sup> Ennek alapján a Ptk. 5:3. § (1) bekezdése - a birtokátruházáson kívül - a többi dologi jogi ügyletre is hatással van, így a zálogjogot alapító ügyletre is irányadó.

---

<sup>135</sup> MENYHÁRD: *i.m.* 526.

<sup>136</sup> MENYHÁRD: *i.m.* 526.

<sup>137</sup> MENYHÁRD Attila: *A birtok*. In: VÉKÁS Lajos (szerk.): *A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal*. Complex Kiadó, Budapest, 2013. 369.

## 2. 4. A zálogjogot alapító ügylet, valamint a zálogszerződés jogi minősítése

A Ptk. különbséget tesz a zálogjog alapítása és létrejötte között. A jogirodalomban ennek indokaként azt jelölik meg, hogy az új kódex a zálogjog alapítását dologi jogi ügyletként határozza meg.<sup>138</sup>

A dologi jogi ügyletek alaptípusa a birtokátruházás. A Ptk. egyértelművé tette a birtokátruházás ügyleti természetét, ezzel együtt pedig a birtokot is jogként határozta meg. A birtokátruházás és más dologi jogi aktusok ennek következtében ugyan ügyleti jellegűt nyertek, de nem tekinthetők kötetmek. Birtokátruházás esetén ezt az ügyleti jellegűt a Ptk. 5:3. § (1) bekezdése határozza meg. A jogügylet fogalmát ugyanakkor a törvény nem definiálja. Az idézett szakasz a birtokátruházás ügyleti jellegűt tehát úgy juttatja kifejezésre, hogy a törvény nem határozza meg a jogügylet fogalmát.

A jogügyletekhez kapcsolódóan különbséget kell tenni dologi jogi ügyletek, valamint a dologi jogban megjelenő kötetmek, a dologi jogi szerződések között. A dologi jogi szerződések tárgya is valamely dologi jog, de emellett kötetmi elemeket is tartalmaznak. Ezek megjelennek a szomszédjogokhoz kapcsolódóan, az épület tulajdonosa és a földtulajdonos közötti viszonyban, valamint a közös tulajdon körében. Megítélésünk szerint a zálogszerződés is ebbe a körbe tartozik, amely tehát nem dologi jogi ügylet, hanem dologi jogot keletkeztető szerződés, vagyis dologi jogi megállapodás.

*Gárdos István* ezzel kapcsolatban abból indul ki, hogy a zálogjogot alapító ügylet egy dologi jogi ügylet, a zálogjogot alapító dologi ügylet felépítése és szabályozása pedig a Ptk.-ban megegyezik a birtokátruházásával. A zálogjogot alapító dologi ügylet emellett - véleménye szerint - nem jogcímes, hanem absztrakt jellegű. Érvéle szerint a zálogjog alapításának jogcíme, vagyis az az ügyleti cél, amelynek megvalósítására a zálogjog alapítására sor kerül - a birtokátruházáshoz hasonlóan - kívül áll magán a dologi ügyleten. Ez a jogcím az alapjogviszonyt keletkeztető ügyletben (szerződésben) előírt kötelezettség vagy feltétel. Emellett a zálogjog alapítása érvényességének és a zálogjog fennállásának nem feltétele az, hogy a zálogkötelezettet erre vonatkozó érvényes kötelezettség terhelje. A zálogjog megalapítása álláspontja szerint dologi jogi ügylet, a zálogszerződés pedig elsősorban a dologi ügylet akarati elemét megvalósító ún. dologi jogi megállapodás. A Ptk. ugyanakkor a zálogszerződést további, kötetmi jellegű funkciókkal is felruházta.<sup>139</sup>

---

<sup>138</sup> GÁRDOS: *i.m.* 1069.

<sup>139</sup> GÁRDOS István: *A zálogjog mint dologi biztosíték az új Ptk.-ban.* Jogtudományi Közöny, 2014/1. sz. 4.

Ezzel az állásponttal alapvetően egyetértünk, bár némi pontosítást szükségesnek tartunk tenni. Véleményünk szerint a zálogjogot alapító ügyletnek csak egy momentuma tekinthető dologi jogi ügyletnek (kézizálogjognál az átadás, jelzálogjognál a nyilvántartási bejegyzés). A zálogjog alapításának ez a nyilvánosságot megteremteni hivatott momentuma azonban véleményünk szerint nem absztrakt, hanem jogcímes jellegű.

Amennyiben a Ptk. alapján a zálogjogot alapító ügyletet absztrakt dologi jogi ügyletnek tekintenénk, akkor azt is állítanánk, hogy az alapjogviszony érvénytelensége nem hat ki a zálogjog alapítására és létrejöttére. Ha azonban a zálogjogot alapító ügyletet jogcímes jellegűnek ismernénk el, akkor az alapügylet érvénytelensége egyúttal ennek az ügyletnek az érvénytelenségét is eredményezi. Mindez a zálogjogot alapító ügylet jogcímes jellegét támasztja alá.

A zálogjogot alapító ügyletet absztrakt dologi ügyletként történő meghatározása azt a további kérdést is felveti, hogy a dologi ügyletek alapesetét, a birtokátruházást is absztrakt ügyletnek kell-e tekinteni. A dologi jogi ügyletek absztrakt vagy jogcímes jellegének megítélése szempontjából emellett a tulajdonátruházás jogi jellegét is meg kell vizsgálni. A tulajdonátruházás jellege határozza ugyanis meg a részét képező dologi jogi ügylet természetét. A tulajdonátruházás pedig a Ptk. alapján kauzális jellegű. Így volt ez régi magánjogunk szerint is, vagyis a jogcím hiánya, az elkötelező szerződés minden fogyatékosága az átruházó dologi ügyletre is kihatott.<sup>140</sup> Ennek alapján a birtokátruházást jogcímes dologi ügyletnek kell tekinteni.

A Ptk. 5:88. §-a alapján a zálogjogot alapító ügylet két elemből áll: a zálogszerződésből és a zálogjog publicitását megteremtő aktusból, amely egyúttal a zálogtárgy feletti tényleges hatalom átengedésének is a jele. Ez jelzálogjog esetén a megfelelő nyilvántartásba való bejegyzés, kézizálogjog esetén pedig a zálogtárgy birtokának az átruházása.

A zálogjogot alapító ügylet két, egymástól jól elhatárolható eleméből kizárólag a publicitást megteremteni hivatott aktus minősül dologi jogi ügyletnek. Ez azt jelenti, hogy kézizálogjog alapításánál csak a birtokátruházás, jelzálogjog alapításánál pedig csak a nyilvántartási bejegyzés tekinthető dologi jogi ügyletnek.

Ennek alapján a zálogjogot alapító ügylet önmagában nem dologi jogi ügylet, hanem egy olyan sajátos jellegű jogügylet, amely kötelmi jogi-szerződéses és dologi jogi ügyleti

---

<sup>140</sup> SZLADITS Károly: *Dologi jog*. Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1930. 99.

elemeket egyaránt hordoz. Ez összhangban áll a zálogjog kettős természetével, vagyis azzal, hogy korlátozott dologi jogként kötelmi jogi hatásokkal is rendelkezik.

A zálogjogot alapító ügylet kötelmi jogi eleme a zálogszerződés. Kizárólag a zálogjog nyilvánosságát megteremteni hivatott többletcselkményt – a birtokátruházását, illetve a nyilvántartási bejegyzést – tekinthetjük dologi jogi ügyletnek. Mindkettő ugyanakkor jogcímes jellegű, vagyis az alapügylet érvénytelensége kihat a birtokátruházás, illetve a nyilvántartási bejegyzés érvényességére is. Ez azt jelenti, hogy érvénytelen alapügylet esetén a kézizálogjog tárgya visszakövetelhető, jelzálogjog esetén pedig a nyilvántartási bejegyzés törlését kérheti a zálogkötelezett.

A zálogszerződés egy dologi jog – a zálogjog – alapítására irányuló jogügylet, vagyis dologi jogi megállapodás, amely kötelmi elemeket is hordoz. A zálogszerződéssel kapcsolatban *Szladits Károly* is azt emelte ki, hogy az alapcélzatában dologi jogot alapít ugyan a zálogtartó javára, de egyúttal kötelmi viszonyt is keletkeztet az elzálogosító, illetőleg a zálogtárgy tulajdonosa és a hitelező között, amelyből kölcsönös követelések és kötelezettségek származnak.<sup>141</sup>

Arra, hogy a zálogszerződés kötelmi jellegű, maga a kódex is kifejezetten utal. A Ptk. 5:91. §-a ugyanis a zálogszerződés felek között (relatív) hatályáról szól és kimondja, hogy a zálogszerződés alapján a feleket egymással szemben a zálogjog megalapításának a hiányában is megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyeket e törvény a zálogjogosult és a zálogkötelezett számára megállapít. Egy tisztán dologi jogi ügyletnek ilyen kötelmi jogi hatálya nincs.

A zálogszerződés kötelmi jogi, szerződéses jellegét támasztja alá emellett az is, hogy a Ptk. kógens rendelkezéseitől eltekintve, kötelmi jogi kérdéseket is szabályozhatnak benne a felek. Vannak emellett olyan kérdések is, amelyeket a Ptk. egyáltalán nem szabályoz. Ezeknek a rendezésére a zálogszerződésben továbbra is sor kerülhet.<sup>142</sup>

A zálogszerződés kötelmi jogi jellegét emeli ki *Pomeisl András* is, aki szerint a zálogszerződés igazi szerződés, amelynek kötelmi jellegét az sem érinti, hogy a szabályozás egyes elemei eltérést nem engedőek.<sup>143</sup>

---

<sup>141</sup> SZLADITS: *i.m.* 279.

<sup>142</sup> Annak sincs akadálya, hogy a zálogszerződés – akár a hitel-, vagy kölcsönszerződéshez kapcsolva, akár külön – a hitelező bank általános szerződési feltételeit is magában foglalja.

<sup>143</sup> POMEISL András: *A zálogjog*. In: WELLMANN György (szerk.): *Polgári jog – Dologi jog. Az új Ptk. magyarázata IV/VI*, HVGORAC Kiadó, Budapest, 2013. 115.

Az ugyanakkor vitathatatlan, hogy a Ptk. alapján a zálogjogot alapító ügylet dologi jogi jellege erősödött.<sup>144</sup>

---

<sup>144</sup> *Gárdos István* ezt úgy fogalmazta meg, hogy a Ptk. alapján a zálogszerződés dologi jogi ügyleti jellege erősödött. Ld.: GÁRDOS: *i.m.* 1072. Véleményünk szerint azonban a Ptk. alapján nem a zálogszerződés dologi jogi ügyleti jellege erősödött, mert annak ilyen jellege sosem volt. A zálogjogot alapító ügyleten belül a nyilvánosságot megteremteni hivatott momentum dologi jogi jellege vált egyértelművé, amely általánosságban a zálogjogot alapító ügylet dologi jellegének erősödését eredményezte.

## II. rész

### A járulékoság megjelenése a zálogjogban

#### 1. A járulékoság megjelenése a régi magyar magánjogban

##### 1. 1. A zálogjog járulékoságára vonatkozó általános szabályok

A pandektista jogtudományt közvetítő osztrák jog hatására a magyar magánjog és jogirodalom a zálogjogot járulékos jogként definiálta. A járulékoság fogalma kapcsán *Imling Konrád* azt emelte ki, hogy a járulékoság alapján a zálogjog függő viszonyban áll a követeléssel, de ez fordítva nincs így. Így például, ha a követelés feltételhez, vagy időponthoz volt kötve, ezek a korlátozások a zálogjogra is kihatottak. Ezzel szemben a zálogjog bármilyen korlátozása a követelést nem érintette.<sup>145</sup> Így a zálogjog megszűnéséből nem következett a követelés megszűnése is.<sup>146</sup>

A járulékoság azt jelentette, hogy a zálogjog fogalmilag egy követelést feltételez, vagyis követelés nélkül nem jöhet létre, és nem maradhat fenn.<sup>147</sup> Érvényes követelés nélkül tehát zálogjog nem létesülhetett, a követelés megszűnésével pedig *ipso iure* megszűnt. A követelés volt a főjog (*prius*), a zálogjog pedig a mellékjog (*posterius*). Ha a követelés semmis volt, a zálogjog is annak minősült, ha azonban utóbb a követelés érvényessé vált, ez a feleket kötötte ugyan, de a zálogjog érvényessé válásának harmadik személyekre nézve nem volt hatálya.<sup>148</sup>

A követelés azonban csak általában volt feltétele a zálogjognak, nem volt szükséges, hogy a biztosított követelés a zálogtárgy tulajdonosa elleni követelés legyen. A zálogjog járulékos jellegéből az tehát nem következett, hogy a biztosított követelés a zálogtárgy tulajdonosának saját tartozása legyen. A zálogjog tehát más személy tartozását is biztosíthatta, hiszen érvényes követelés ebben az esetben is fennállt.<sup>149</sup> Nemcsak a személyes adósi, illetve

---

<sup>145</sup> IMLING Konrád: *A zálogjog*. In: FODOR Ármin (szerk.): *Magyar Magánjog. II. kötet, Dologjog*. Singer és Wolfner Kiadása, Budapest, 1905. 625.

<sup>146</sup> RAFFAY Ferencz: *A magyar magánjog kézikönyve*. 2. kötet, Sziklai Henrik kiadása, Eperjes, 1906.: *i.m.* 126. Ennek jogalapját az Optk. 467. §-a jelentette.

<sup>147</sup> IMLING: *i.m.* 625. Ennek jogalapját egyrészt az Optk. 449. §-a jelentette, amely kimondta, hogy a zálogjog mindig érvényes követelésre vonatkozik. Másrészt az Optk. 469. §-a, amely szerint a tartozás lefizetésével megszűnt a zálogjog.

<sup>148</sup> RAFFAY: *i.m.* 126.

<sup>149</sup> ZLINSZKY Imre: *A magyar magánjog mai érvényében – különös tekintettel a gyakorlat igényeire*. Ötödik kiadás. Kiegészítette: DÁRDAY Sándor. Franklin-Társulat, Budapest, 1894. 301.

a terhelt zálogtárgy tulajdonosi minősége válhatott azonban külön, hanem ugyanannak a követelésnek a biztosítására különböző személyek tulajdonában lévő zálogtárgyak is szolgálhattak (egyetemleges zálogjog).<sup>150</sup>

Ezzel szemben csak a hitelező (a követelés jogosultja) vagy ennek jogutódja javára lehetett zálogot adni. A járulékoság szükségessége tette, hogy a követelés és az ahhoz járuló dologi jog jogosultja ugyanaz a személy legyen. Arra azonban nem volt szükség, hogy a hitelező előre egyénileg meghatározott személy legyen. Ennek alapján lehetőség volt arra, hogy rendelvényre, vagy bemutatóra szóló követeléseket a mindenkor hitelező javára zálogjog biztosítsa.<sup>151</sup> A zálogjog jogosultjának személyében beállt változás azonban szükségképpen együtt járt a biztosított követelés hitelezőjének személyében beálló változással.<sup>152</sup>

A zálogjogot tehát meghatározott követelés biztosítása végett alapították és a követelés kielégítése végett gyakorolták. Ha a zálogjog alapítása során kiderült, hogy téves volt a követelés feltételezése, illetve, hogy követelés valójában nem is volt, akkor a zálogjog fennállása és gyakorlása céltalan és igazolatlan lett volna. Ugyanez volt a helyzet, ha a zálogjog gyakorlásakor derült ki az, hogy a követelés már nem áll fenn. A korabeli magyar jog szerint azonban a követelés hiánya vagy utólagos megszűnése a zálogjog nem tette semmissé, hanem csak lehetővé tette annak megtámadását. Ennek alapján *Imling* meghatározása szerint a zálogos követelés a zálogjognak nem volt létfeltétele, hanem annak fennállását csak feltételezték.<sup>153</sup> Ez elsődlegesen jelzálogjog esetén érvényesült. Követelés hiányában ugyanis a jelzálogjog nem semmis, hanem csak megtámadható volt, annyiban, amennyiben ezt a közérdekekkel össze lehetett egyeztetni.<sup>154</sup> A jogi szabályozásnak kellett azokat a feltételeket meghatározni, amelyek mellett a zálogjog megtámadását a követelés hiánya miatt megengedte, illetve amikor ezt a megtámadást a közérdekre tekintettel kizárta.

A T1.-hez fűzött indokolás a zálogjoggal kapcsolatban két dolgot emelt ki: annak dologi jog jellegét,<sup>155</sup> illetve járulékos természetét. A zálogjog járulékos természete abban

---

<sup>150</sup> Az egyetemleges jelzálogjogot a Jt. 4. §-a szabályozta.

<sup>151</sup> IMLING: *i.m.* 635.

<sup>152</sup> NIZSALOVSKY Endre: *Korlátolt dologi jogok*. In: SZLADITS Károly (Főszerk.): *Magyar Magánjog*. Ötödik kötet, Dologi Jog, Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1942. 716.

<sup>153</sup> IMLING: *i.m.* 626. Mindez azonban már átvezet a járulékoság alóli kivételekhez, ezért ezt a kérdést részletesebben a III. rész 1. pontja tárgyalja.

<sup>154</sup> IMLING: *i.m.* 663. Ez lényeges különbség volt a jelzálogjog és a telekkönyvön kívüli zálogjog között a járulékos természetre tekintettel. A telekkönyvön kívüli zálogjog ugyanis a követeléssel együtt *ipso iure* megszűnt, ezzel szemben azonban a jelzálogjog csak telekkönyvi törlés által szűnt meg.

<sup>155</sup> Az indokolás szerint főként akkor vonták kétségbe a zálogjog dologi jogi jellegét, amikor a követelés a zálogjog tárgya. Ld. INDOKOLÁS T1., 595. Erről ld.: KOLOSVÁRY: *i.m.* 408. Ezzel kapcsolatban *Nizsalovszky*

nyilvánult meg, hogy követelés volt az előfeltétele. Ennek a T1. által adott kifejezést, hogy a követelés biztosítását a zálogjog céljaként határozta meg. A zálogjog feladatának pedig - annak járulékos természeténél fogva – a T1. azt tekintette, hogy a hitelezőnek a követelés tekintetében biztosítékot nyújtson. A zálogjog ennek alapján adóssági viszony fennállását feltételezte, akár maga a zálogkötelezett (elzálogító), akár harmadik személy volt az adós. Azt azonban az indoklás is kiemelte, hogy a zálogjog járulékos természetéhez - a forgalmi élet szükségleteire való tekintettel – szigorúan nem lehetett ragaszkodni, sem a jelzálogjog, sem a kézzzálogjog tekintetében.<sup>156</sup>

A járulékoság nem érintette azt a kérdést, hogy a biztosítandó követelésnek mi volt a jogalapja (a kauzája). A biztosítandó követelés jogalapja tehát a zálogjog keletkezését nem érintette. Ennek alapján az ún. elvont követeléseket is lehet zálogjoggal biztosítani. Az elvont követelések – mint pl. a váltó, a kereskedelmi utalvány – a jogalap kimutatása nélkül is érvényesíthetőek voltak. Érvénytelen jogalapú követelést azonban nem lehetett zálogjoggal biztosítani. Ezzel szemben zálogjoggal volt biztosítható az olyan követelés, amelyet kereset útján nem lehetett érvényesíteni (*naturalis obligatio*).<sup>157</sup>

A zálogtárgy a követelés „mindenkori” terjedelme szerint szolgált fedezetül (más kifejezéssel: szavatolt). Biztosította mind a szerződéses, mind a törvényes kamatot, a kötbért, valamint a felmondási és a zálogtárgyból való kielégítéssel járó behajtási költségeket is.<sup>158</sup> Amennyiben a követelés az adós késedelme vagy más szerződésszegése következtében módosult, a zálogjog a módosult követelést is biztosította. A bírói gyakorlat szerint, ha a hitelező elállt a szerződéstől és az adóstól a maga által már teljesített szolgáltatás visszatérítését követelte, a zálogjog ennek a követelésnek a biztosítékaul szolgált.<sup>159</sup> A zálogtárgy emellett a személyes adós elleni behajtási per költségeit is fedezte.<sup>160</sup>

---

azt emelte ki, hogy a követelésen alapított zálogjog dologisága van a legkevésbé tisztázva. Álláspontja szerint ugyanakkor a hasznát hajtó követelések és átruházható jogok – ha nem is lehetnek minden dologi jognak tárgyai, így különösen nem állhatnak valakinek a tulajdonában – olyan korlátolt dologi jogoknak lehetnek a tárgyai, amelyek tartalma olyan jogosítvány, amely a követelés vagy egyéb jog tekintében úgy gyakorolható és számukra olyan abszolút védelmet nyújt, mint a dolog tekintetében fennálló hasonló dologi jog. *Nizsalovszky* szerint ez a fajta elzálogosítás nem tekinthető speciális engedménynek. Erről ld.: NIZSALOVSKY Endre: *Értékjog és zálogjog*. Magyar Jogi Szemle, 1928/5. sz. 168.

<sup>156</sup> INDOKOLÁS T1., 598.

<sup>157</sup> IMLING: *i.m.* 635. Az érvénytelen követelés biztosítására adott zálog a római jog szerint visszakövetelhető volt, *naturalis obligatio* esetén azonban erre már nem volt lehetőség. Ebből a szempontból nem számított, hogy a kötelelem kezdettől fogva volt-e *naturalis obligatio*, vagy csak utóbb vált azzá. Ld.: DEZSŐ: *i.m.* 93.

<sup>158</sup> A felmondási és a zálogból való kielégítéssel járó költségeket az Mtj. 856. §-a külön is nevesítette.

<sup>159</sup> Curia 3847/1928. – Gr. XXII. 716.

<sup>160</sup> NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok, i.m.* 797.



A követelés részbeni terjesztésénél fogva a biztosíték terjedelme is csökkent. Kérdés volt azonban, hogy a követelés növekedése automatikusan kihatott-e a zálogtárggyal való helytállási kötelezettség mértékére. A T1.-hez fűzött indokolást ezt tagadta.<sup>161</sup> Annak azonban nem volt akadálya, hogy a zálogtárggyal való helytállás terjedelmét a felek utólag (megállapodással) tágítsák. Ennek azonban az volt a feltétele, hogy a személyes adós és a dologi kötelezett ugyanaz a személy legyen. Egy ilyen jogügyleti rendelkezés ugyanis nem eshetett annak a zálogtulajdonosnak a rovására, aki nem volt személyes adós. Egy ilyen rendelkezés emellett a későbbi ranghelyű záloghitelezők fedezetét sem csorbíthatta.<sup>162</sup>

A követelés engedményezésével a zálogjog is átszállt az új hitelezőre.<sup>163</sup> Ennek alapján a jelzálogjogot sem lehetett követelés nélkül átruházni. Ebből következően a jelzálogjogot nem lehetett – azonosságának fenntartása mellett – az eddigi követeléstől elszakítva egy másik követelés biztosítékává tenni.<sup>164</sup>

A zálogjog érvényesítéséhez kapcsolódóan a járulékoság úgy jelent meg, hogy annak feltétele volt a biztosított követelés esedékessége. A hitelező csak az esedékesség időpontjában követelhetett kielégítést, ennél fogva pedig csak ugyanebben az időpontban volt joga a zálogtárgyból kielégítést szerezni.<sup>165</sup> Az azonban nem volt feltétel, hogy a hitelező a személyes adóstól a követelés behajtását sikertelenül megkísérelje, sem az, hogy az adós a követelés kielégítésével késedelembe essék. Annak azonban nem volt akadálya, hogy a felek abban állapodjanak meg, hogy a hitelező az említett feltételek valamelyikének a beállása esetén jogosult csak a zálogtárgyból kielégítést keresni.<sup>166</sup>

A zálogjog érvényesítéséhez kapcsolódó elszámolási kötelezettség is a zálogjog járulékos természetéből következett. Ehhez kapcsolódóan már korabeli magánjogunk is rögzítette, hogy a zálogjog érvényesítése során befolyt vételár feleslege a zálogtárgy tulajdonosát illette meg. Ha azonban a zálogtárgyat további zálogjogok is terhelték, akkor a

---

<sup>161</sup> INDOKOLÁS T1., 609.

<sup>162</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 797.

<sup>163</sup> Kézizálogjog esetén azonban ehhez a zálogtárgy átadására is szükség volt. Erről ld. a következő (1.2.) pontot.

<sup>164</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 717. Ez alól kivételt jelentettek azok az esetek, amikor a jelzálogjog a törvény erejénél fogva alakult át más követelések biztosítékává. Így, ha a személyes adós teljesítette a tartozást, a jelzálogjog a Jt. 10. §-a alapján az ő megtérítési követelésének biztosítékává alakult át. Hasonló változásra széles körben lehetőség volt keretbiztosítéki jelzálogjog esetében is. Erről részletesebben ld. a járulékoság alól tett kivételeket bemutató III. részt.

<sup>165</sup> INDOKOLÁS T1., 622.

<sup>166</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 802.

feleslegből először a többi hitelezőt kellett kielégíteni.<sup>167</sup> Jogsabályi szinten az elszámolási kötelezettséget a Kt. 305. § (3) bekezdése mondta ki.<sup>168</sup>

Régi magánjogunk a zálogjog és kezesség mellett természetesen több más járulékos jogot is ismert. Így járulékosnak tekintették a kamatkövetelést, amely feltételezte a tőkekövetelés fennállását, de a telki szolgalmat is, amely a szolgáló telek (*fundus vicinus*) birtokához kapcsolódott.

## 1. 2. A járulékoság megjelenése kézizálogjognál

A kézizálogjog járulékoságából következően a zálogtárgy tulajdonosa (elzálogító) a záloghitelezővel szemben mindazokat a kifogásokat érvényesíthette, amelyek a követelés ellen a személyes adóst megillették, valamint azokat a kifogásokat is, amelyekkel a kezes élhetett.<sup>169</sup> Ez utóbbi szabály nemcsak a zálogjog járulékos természetéből következett, hanem abból is, hogy aki a jogállása, aki idegen tartozásért zálogot adott, majdnem azonos a kezes jogállásával.<sup>170</sup>

A dologi kötelezett, aki nem volt egyben személyes adós is, a hitelezővel szemben a személyes adós ellenkövetéseit is beszámíthatta. Emellett azokkal a kifogásokkal is élhetett, amelyről a személyes adós a zálogjog létrejötte után lemondott.<sup>171</sup>

A kézizálogjog járulékoságához kapcsolódóan az átruházás kapcsán jelentkezett néhány sajátosság. A kézizálogjogot is csak a követeléssel együtt lehetett átruházni. A kézizálogjog átruházásához azonban a követelés engedményezése mellett a zálogtárgy átadására is szükség volt. Mindez a Kt. 308. §-ából következett, amely szerint a biztosított

---

<sup>167</sup> KOLOSVÁRY: *i.m.* 415., továbbá: RAFFAY: *i.m.* 138.

<sup>168</sup> Kt. 305. § (3) bekezdés: „A hitelező az adóst, a mennyiben ez lehetséges, úgy az eladás elrendeléséről, mint annak megtörténtéről azonnal értesíteni s a vételár feleslegét az adósnak átadni köteles.”

<sup>169</sup> T1. 818. § (1) bekezdés, valamint T2. 609. § (1) bekezdés

<sup>170</sup> INDOKOLÁS T1., 621. Az indokolás kiemelte, hogy egyet lényeges különbség az idegen tartozásért zálogot adó személy és a kezes közös az, hogy amíg a kezes az egész vagyonával szavatol, addig az elzálogító csak meghatározott vagyontárgyával. Ez azonban a kifogások szempontjából nem jött figyelembe.

<sup>171</sup> T1. 818. § (2) bekezdés, valamint T2. 609. § (2) bekezdés. A zálogjog járulékosága mellett itt is egyértelműen kimutathatóak a kezességre irányadó szabályok. Jelzálogjognál ezekre a szabályokra utalt vissza a T1. 874. §-a, illetve a T2. 668. §-a. Emellett azonban a bírói gyakorlat is elismerte, hogy a jelzálog tulajdonosa a hitelező ellen nemcsak azokat a kifogásokat érvényesíthette, amelyek a személyes adóst megillették, hanem azokat is, amelyek az ő és a hitelező között esetleg fennálló jogviszony alapján felhozhatóak voltak. Ezekkel a kifogásokkal akkor is lehetett élni, ha az egyenes adóst a biztosított követelésre nézve marasztalták, mert ez az ítélet a dologi kötelezetre nézve nem eredményezett res judicatát. Erről ld.: RAFFAY: *i.m.* 146.

követelés átruházásával a zálogjog akkor került átruházásra, ha magát a kézi zálogot is átadták.<sup>172</sup>

Ennek alapján azonban a hitelező a biztosított követelést zálogjog nélkül is átruházhatta, feltéve, hogy az engedményesnek a zálogtárgyat nem adta át. Ebben az esetben azonban a zálogjog nem szűnt meg és az adós – fizetés nélkül – nem követelhetette a zálog visszaadását.<sup>173</sup> Mindez azonban azzal a veszéllyel járt, hogy a hitelező kétszeres megtérüléshez jutott, a kézizálogjog pedig – a követelés átruházására tekintettel – követelés nélkül, önállóan állt fenn. Ezt elkerülendő a BGB 1250. § (2) bekezdése erre az esetre kimondta/kimondja a zálogjog megszűnését.<sup>174</sup> A követelés átruházásával tehát a kézizálogjog a német jog alapján is átszáll az új hitelezőre, ha azonban ezt az átszállást kizárják, a zálogjog megszűnik. A korabeli magyar jog azonban ezt a megszűnési szabályt nem mondta ki.<sup>175</sup>

A T1. indokolása szerint a Kt. 308. §-ában foglalt szabály mellett szólt, hogy zavarok keletkezhetnek abból, ha a kézizálogjog nem jár a dolog birtokával. Emellett általános szabály, hogy a dologi jogok átruházása ugyanazokhoz az alakszerűségekhez van kötve, mint azok szerzése. Ezekkel szemben azonban sokkal nyomósabb okok szóltak amellet, hogy magához a követelés átruházásához kössék a zálogjog átszállását. Egyrészt a T1. 802. § (2) bekezdése átadás nélkül is lehetővé tette a zálogjog megszerzését akkor, ha a záloghitelező a dolog kiadása iránti igénnyel bírt. Emellett az indokolás szerint gyakorlati szükséglete nem utalt arra, hogy a zálogjog átruházását a dolog tradíciójától tegyék függővé.<sup>176</sup>

Az indokolás szerint, ha a követelés átruházásával a zálogjog az új hitelezőre nem szállt át, vagyis, ha a követelést zálogjog nélkül is át lehetett ruházni, akkor addig ideiglenes állapot keletkezik, amíg az új hitelező a zálogjogot meg nem szerzi, vagy a tulajdonos a zálogtárgynak birtokába nem kerül. Ennek időtartama alatt azonban az eredeti hitelező céltalanul tartotta magánál a zálogtárgyat, akinek így teljes hatalma volt a zálogjogot vagy megszüntetni, vagy az új hitelezőre átruházni. Az eredeti hitelezőt azonban ebben az esetben csak kötelmi alapon terhelte az átruházás, ami az új hitelezőt jelentős mértékben

---

<sup>172</sup> Kt. 308. §: „A biztosított követelés átruházásával a zálogjog akkor tekintetik átruházottnak, ha maga a kézi zálog is átadatik.” Ez a rendelkezés nemcsak a zálogjog járulékos jellegével, hanem a zálogjog fogalmával is ellentétes volt. Ld.: KOLOSVÁRY: *i.m.* 411.

<sup>173</sup> IMLING: *i.m.* 655.

<sup>174</sup> BGB 1250. § (1) bekezdés: „Mit der Übertragung der Forderung geht das Pfandrecht auf den neuen Gläubiger über. Das Pfandrecht kann nicht ohne die Forderung übertragen werden.” BGB 1250. § (2) bekezdés: „Wird bei der Übertragung der Forderung der Übergang des Pfandrechts ausgeschlossen, so erlischt das Pfandrecht.”

<sup>175</sup> Imling erre is tekintettel szükségesnek tartotta volna Kt. 308. §-ának a módosítását.

<sup>176</sup> INDOKOLÁS T1., 630.

veszélyeztette. Emiatt a T1. összekapcsolta a követelés átruházásával a kézizálogjog átszállását, ami természetesen szükségessé tette volna a Kt. 308. §-ának a megváltoztatását.<sup>177</sup>

A T1. indokolása ugyanakkor azt is kiemelte, hogy nem kógens az a szabály, amely szerint a követelés átruházása a zálogjog átszállásával jár. Az indokolás szerint ugyanis el kellett ismerni a záloghitelezőnek azt a szándékát, amely határozottan arra irányult, hogy a követelés zálogjog nélkül szálljon át az engedményesre. Ilyen esetben azonban a zálogjog járulékos természete abban nyilvánul meg, hogy a zálogjog megszűnik, hiszen követelés nélkül nem állhat fenn.<sup>178</sup> Erre tekintettel a T1. 826. § (2) bekezdése kimondta, hogy a követelés átszállásával a zálogjog is átszállt az engedményesre. Ellenkező kikötés esetén pedig a zálogjog megszűnt. A zálogjoggal biztosított követelést ennek alapján zálogjog nélkül is át lehetett ruházni, a zálogjogot azonban követelés nélkül nem. A követelés zálogjog nélküli átruházása a zálogjog megszűnését vonta maga után.<sup>179</sup>

Ezt a rendelkezést a T2. 624. § (2) bekezdése is fenntartotta. Ennek alapján a követelés átruházásával a zálogjog megszűnt, ha átszállását az átruházásnál kizárták. Az indokolás ezt a kézizálogjog járulékos természetével magyarázta, amely alapján a követelés átruházásával a kézizálogjog is átszállt az új hitelezőre, még akkor is, ha a zálogtárgyat nem adták át.<sup>180</sup>

A biztosított követelés megszűnése a kézizálogjog megszűnését is eredményezte (T1. 832. §). Nem szűnt azonban meg a zálogjog, ha a követelés *naturalis obligatio*-ként még fennmaradt.<sup>181</sup>

Kézizálogjog esetén semmiféle gyakorlati szükséglet nem mutatkozott az iránt, hogy a tulajdonosi jelzálogjog mintájára a jog a saját ingó dolgon fennálló zálogjogot elismerje.<sup>182</sup>

### 1. 3. A telekkönyvi elvek hatása a jelzálogjog járulékos jellegére

Telekkönyv nélkül modern jelzálogjog nem létezne. A telekkönyv jelzálogjog esetén teremt meg azt a fajta publicitást, amelyet kézizálogjognál a zálogtárgy átadása, és amely felismerhetővé teszi a tulajdonos jogának korlátozott voltát. A jogrendszer a telekkönyv útján

---

<sup>177</sup> INDOKOLÁS T1., 631.

<sup>178</sup> INDOKOLÁS T1., 631.

<sup>179</sup> KOLOSVÁRY: *i.m.* 411.

<sup>180</sup> INDOKOLÁS T2., 164.

<sup>181</sup> IMLING: *i.m.* 656.

<sup>182</sup> IMLING: *i.m.* 636.

védi meg a zálogjogosult dologi igényét abban a közbenső időben, amíg a jogosult zálogjogát nem gyakorolhatja.<sup>183</sup>

A jelzálogjog tehát telekkönyvi jog is, amelynek jogi sorsára a telekkönyvvel kapcsolatos elvek és szabályok akkor is kihatnak, ha ezek a kötelmi jognak a követelésre vonatkozó szabályaitól eltérnek. A jelzálogjog járulékosága és a telekkönyvi elvek között összeütközés állhat elő, amelyet a tételes jognak ki kell küszöbölnie.<sup>184</sup>

A telekkönyvi elvek közül elsősorban a nyilvánosság és a telekkönyvi bejegyzés alaki hatálya érvényesült, akár a zálogjog anyagi jogi szabályaival szemben is.<sup>185</sup> A telekkönyv nyilvánosságát kimondó jogszabályoknak a jelzálogjog szempontjából az a fő céljuk, hogy a jelzáloghitelnek a dologi jogviszonyok felismerhetősége és közhitelessége által megadják a szilárd alapot. Ennek érdekében a telekkönyv tartalmát jogilag irányadónak kellett tekinteni akkor is, ha a tartalom ellentmondásban volt azzal a jogi helyzettel, amely a fennálló tényekből következne.<sup>186</sup>

A telekkönyvi elvek, illetve a járulékoság összeütközése elsődlegesen abból származott, hogy a jelzálogjog keletkezése a telekkönyvi bejegyzés folytán nyilvánosan ment végbe, míg az általa biztosított követelésnek sem a keletkezését, sem pedig a megszűnését nem kísérte publicitás. Ebből *Nizsalovszky Endre* két kivezető utat látott. Az egyik megoldás a telekkönyvi közhitel szabályainak az áttörése és a jelzálogjog jogi sorsának a követelés jogi sorsához kötése a harmadik jóhiszemű szerző szempontjából is. A másik lehetőség a jelzálogi bejegyzés révén a jóhiszemű telekkönyvi szerzés védelmére vonatkozó szabályoknak a követelésre is történő kiterjesztése. Régi magánjogunk mindkét megoldás számára egy-egy jelzálogjogi típust ismert el. A biztosítéki jelzálogjog esetén a követelés jogi sorsa a jelzálogjogra is kihatott (Jt. 63. §), míg az ún. közönséges (forgalmi) jelzálogjog esetében a jóhiszemű szerző javára a látszat jelzálogjog is valóságos jelzálogjoggá vált (Jt. 47. §). Az anyagi jog szempontjából megszűnt, de a telekkönyvben bejegyezve maradt jelzálogjog jóhiszemű jóhiszemű megszerzése nem támasztotta fel a jelzálogjoggal biztosított követelést a

---

<sup>183</sup> NIZSALOVSKY Endre: *Értékjog és zálogjog*. Magyar Jogi Szemle, 1928/5. sz. 157. A telekkönyv jelentősége abból adódik, hogy a zálogjogosult kielégítési jogát nem gyakorolhatja azonnal, vagyis a zálogjog megalapítása és a pénzzé tétel gyakorlására vonatkozó jog megnyílása között van egy időbeli különbség. Ettől azonban a zálogjog nem válik jövőbeli joggá, még akkor sem, ha a biztosított követelés feltételes vagy jövőbeli. A telekkönyv egy olyan eszköz, amellyel a jog a zálogjogosultnak a dologhoz való egyébként szükséges térbeli viszonyát pótolja.

<sup>184</sup> NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok, i.m.* 684.

<sup>185</sup> Ezzel szemben a járulékoság elvét helyezte előtérbe a telekkönyvi nyilvánossággal szemben az 1959-es Ptk. 262. § (3) bekezdése. Ez alapján ugyanis a követelés csökkenése vagy megszűnése a bejegyzés tartalmára tekintett nélkül kihatott a zálogjogra.

<sup>186</sup> IMLING: *i.m.* 671.

személyes adóssal szemben, csupán a zálogtárgyból való kielégítés lehetősége szempontjából.<sup>187</sup> A két jelzálogjogi típus közötti különbség tekintetében a publicitás szintén érvényesült, hiszen annak, hogy a jelzálogjog közönséges-, vagy biztosítéki, a bejegyzésből ki kellett tűnnie.<sup>188</sup>

Biztosítéki jelzálogjog esetén a követelés és a jelzálogjog jogi sorsának szorosabb kapcsolatba hozása bizonyos vonatkozásban a tulajdonos hátrányára is szólt. Így, ha a követelés lejárt felmondástól függött, a hitelező és a személyes adós vonatkozásában bekövetkezett felmondás a nem személyes adós tulajdonos irányában is hatályos volt. Emellett a jelzálogjog érvényesítéséhez nem volt szükség a tulajdonostól származó vagy hozzá intézett felmondásra.<sup>189</sup> Biztosítéki jelzálogjog esetén a járulékos jelleg előtérbe kerülése elsősorban a jelzálogjog átszállása és érvényesítése körében volt észlelhető.<sup>190</sup>

A telekkönyvi elvekből következett régi magyar magánjogunknak az a szabálya is, amely szerint, ha a zálogjog alapításához szükséges anyagi jogi feltételek (követelés fennállása, a zálogjog jogcíme, szerzési mód, stb.) közül egy vagy több hiányzott, az ennek ellenére bejegyzett jelzálogjogot érvényesen fennállónak kellett tekinteni.<sup>191</sup> Ha tehát a jelzálogjog a nyilvánkönyvi bejegyzés által alakilag meg volt alapítva, akkor a megszűnéséhez is nyilvánkönyvi törlésre volt szükség. Amíg a törlésre sor nem került, addig a jelzálogjog fennállt, a biztosított követelés eredeti hiányának, vagy utólagos megszűnésének ellenére is.<sup>192</sup>

A jelzálogjog és a követelés közötti viszonyban mindez ahhoz vezetett, hogy a feltételezett személyes követelés hiánya megfelelő körülmények között jogalapot szolgáltatott a jelzálogjog megtámadására, és ezáltal a jelzálogjog tárgyának tehermentesítésére. A

---

<sup>187</sup> A magyar jog nem ismerte el azt a lehetőséget, hogy a látszat jelzálogjog jóhiszemű megszerzése a járulékos jelzálogjogot telekadósságá történő átalakítását idézné elő. Az ilyen átalakulás lehetővé tette volna, hogy a jelzálogjog a követelést látszólag túlélje. A jelzálogjog telekadósságá történő átváltoztatása esetében ugyanis lehetséges lett volna, hogy a telekadósság datio in solutum módjára a követelés megszűnését idézze elő. Ilyenkor azonban valójában nemcsak a követelés, hanem az azt biztosító jelzálogjog is megszűnik, és új telekadósság keletkezik. Ld.: NIZSALOVSZKY: *i.m.* 684.

<sup>188</sup> NIZSALOVSZKY: *i.m.* 684. Ha a bejegyzés a jelzálogjog biztosítéki jellegét mégsem tartalmazta volna, akkor a jóhiszemű telekkönyvi szerző a jelzálogjog átruházása során adott esetben közönséges jelzálogjoggá átalakuló jelzálogjogot szerezhette. Ennyiben a jóhiszemű szerzés védelme a biztosítéki jelzálogjog tekintetében is érvényesült.

<sup>189</sup> Ezt a Jt. 65. §-a mondta ki, amely szerint, ha a biztosítéki jelzálogjoggal biztosított követelés lejárt a hitelező vagy az adós felmondásától függött, a jelzálogjog érvényesítéséhez nem volt szükséges, hogy a követelést a hitelező a tulajdonosnak vagy a hitelezőnek a tulajdonos mondja fel.

<sup>190</sup> NIZSALOVSZKY: *i.m.* 774.

<sup>191</sup> IMLING: *i.m.* 672. Ettől eltérő eset volt az érvénytelen bejegyzés, vagyis amikor a jelzálogjogot érvénytelenül jegyezték be a telekkönyvbe. Az érvénytelen bejegyzés megtámadhatatlanná válását *Nizsalovszky* az elbirtokláshoz hasonló jelenségnek tekintette. Ld.: NIZSALOVSZKY: *i.m.* 735.

<sup>192</sup> IMLING: *i.m.* 664.

telekkönyvi törlésig azonban az anyagi jog szerinti jogmegszüntető tények (fizetés, tartozás-elengedés, stb.) jogsemmisítő hatálya függőben maradt. Az anyagi jogilag megszűnt jelzálogjog tehát mindaddig, amíg nem törölték, érvényes és hatályos maradt.<sup>193</sup>

Volt azonban arra is példa, amikor az anyagi jog írta felül a telekkönyvi elveket. Így, ha a biztosított követelés hitelezőjének személyében változás következett be, a jelzálogjog átszállásának telekkönyvi feltüntetése már egy bekövetkezett jogváltozás mindenkivel szemben joghatályossá tétele volt, nem pedig a jogváltozás előidézéséhez szükséges, a bejegyzési elv hatálya alá eső jogi aktus.<sup>194</sup>

A telekkönyvi szabályok specialitására és elsőbbségére tekintettel a jelzálogjog vonatkozásában a járulékoság kezdettől fogva lazábban érvényesült. Ez alapján a korabeli jogirodalom arra a megállapításra jutott, hogy a jelzálogjog járulékos jog addig, amíg a megalapító ügylet eredeti alanyairól van szó, de harmadik személyek tekintetében önálló jognak minősül.<sup>195</sup>

Volt azonban olyan korabeli osztrák jogirodalmi nézet is, amely még ennél is tovább ment és azt a véleményt hangoztatta, hogy a jelzálogjog csak a keletkezése pillanatában járulékos, de azon túl önálló jognak tekintendő, mivel követelés nélkül nem keletkezhet ugyan, de követelés nélkül fennmaradhat.<sup>196</sup>

A járulékos jelleg jelzálogjognál a telekkönyvvel való szoros kapcsolat miatt jelentősen meggyengült, sőt bizonyos esetekben a jogrend át is törte ezt az elvet. A jelzálogjog a telekkönyvön alapult és emiatt nagymértékben függetlenül volt attól a követeléستől, amelynek biztosítására szolgált.

## **2. A zálogjog járulékosága a Ptk.-ban**

A Ptk. ismét a zálogjog fogalmi elemévé emelte a járulékoságot. A zálogjog ennek alapján fogalmilag egy járulékos biztosítéki jog, amely valamely követelés biztosítékául szolgál, ezért fennállása és tartalma a biztosított követeléshez igazodik. A zálogjog tehát fogalmilag egy biztosított követelést feltételez, a zálogjog mindig a követelés jogosultja javára áll fenn, és terjedelmében is igazodik a biztosított követeléshez. A járulékoság a zálogjognak az adós védelmét és a jogbiztonságot egyaránt szolgáló garanciális eleme, ugyanakkor nem

---

<sup>193</sup> IMLING: *i.m.* 777.

<sup>194</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 716.

<sup>195</sup> IMLING: *i.m.* 663.

<sup>196</sup> RANDA, v. Anton. Idézi: IMLING: *i.m.* 663.

akadályozza a hitelpiaci egészséges működését szolgáló legitim jogalkalmazói igények kielégítését.<sup>197</sup>

A járulékoságból következően a zálogjogosult szükségképpen a biztosított követelés jogosultja (a hitelező), a zálogkötelezett azonban akár maga a személyes adós, akár attól különböző személy (dologi kötelezett) is lehet. A zálogjog feltételez egy hitelviszonyt, amely akár kölcsönszerződésből, akár pedig bármilyen egyéb olyan ügyletből fakadhat, amelyben a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás egyike pénzszolgáltatás, és a kettő teljesítése időben elválnak.<sup>198</sup>

*Gárdos István* szerint a zálogjogot alapító ügylet absztrakt jellege nem mond ellent a zálogjog járulékoságának, hiszen két külön kérdésről van szó. Az egyik az alapítás érvényességére, a másik pedig a létrejött zálogjog tartalmára vonatkozik. A zálogjog tehát létrejöhet a biztosított követelés, sőt akár az erre vonatkozó jogviszony fennálltának hiányában is, annak alapján azonban a zálogjogosultat kielégítési jog nem illeti meg, sőt, ha a követelés nem jön létre, a zálogkötelezett követelheti a zálogjog megszüntetését. Ebből következően a kölcsönszerződés érvénytelensége esetén a zálogjog alapítása nem válik érvénytelenné, de biztosított követelés hiányában mégsem állhat fenn.<sup>199</sup>

Ezzel az állásponttal nem értünk egyet. Véleményünk szerint ez az érvelés is azt támasztja alá, hogy a zálogjogot alapító ügylet nyilvánosságot megteremtteni hivatott momentuma jogcímes dologi jogi ügylet. Ha elfogadnánk *Gárdos* álláspontját és a zálogjogot alapító ügyletet absztrakt dologi jogi ügyletnek tekintenénk, akkor – hozzá hasonlóan - azt is állítanánk, hogy az alapjogviszony érvénytelensége nem hat ki a zálogjog alapítására és létrejöttére. Ez azonban álláspontunk szerint nincs így, vagyis az alapügylet érvénytelensége egyúttal a zálogjog alapításának érvénytelenségét is eredményezi. Mindez tehát a zálogjogot alapító ügylet jogcímes jellegét támasztja alá.

Ennek alapján továbbra is irányadónak tekintjük azt az 1959-es Ptk.-hoz kapcsolódó jogirodalmi nézetet, amely szerint az érvénytelen szerződésből eredő követelés zálogjoggal való biztosítása a zálogjog fogalmát meghatározó törvényi rendelkezésbe ütközik, ezért az ilyen zálogszerződés – jogszabályba ütközés folytán – semmis.<sup>200</sup>

---

<sup>197</sup> GÁRDOS: *A zálogjog*, i.m. 1094.

<sup>198</sup> GÁRDOS: i.m. 1064-1065.

<sup>199</sup> GÁRDOS: i.m. 1069.

<sup>200</sup> ANKA – GÁRDOS – NEMES: *A zálogjog kézikönyve*, i.m. 25. A zálogjog fogalmát meghatározó 1959-es Ptk. 251. § (1) bekezdése, valamint a Ptk. 5:86. § (1) bekezdése is tartalmazza a követelésre utalást, ez pedig érvényes követelést kell, hogy jelentsen. A követelésre vonatkozó előfeltételeknek (pl. pénzben meghatározott vagy meghatározható) azonban önálló zálogjognál nem volt szerepük.



*Gárdos István* szerint a zálogjog járulékos jellege nem jelenti azt, hogy a biztosított követelésnek már a zálogjog megalapításakor fenn kell állnia, és – feltéve, hogy a biztosított követelésnek a zálogszerződésben való meghatározása ezt lehetővé teszi – nem képezi akadályát annak sem, hogy a követelés egyes elemei változzanak, vagy akár maga a követelés cserélődjön. Meghatározott esetben pedig arra is lehetőség van, hogy a zálogjog jogosultja különváljon a biztosított követelés jogosultjától, azaz az eredeti hitelezőtől.<sup>201</sup>

Álláspontunk szerint, bár ezek az esetek a hatályos jog alapján is kétségtelenül fennállnak (pl. jövőbeli követelést biztosító zálogjog, vagy a zálogjognak egy vagy több jogviszonyhoz kapcsolása), ezeket nem lehet a járulékoság fogalma alá vonni. Ezek ugyanis – amint azt a következő, III. rész részletes is bemutatja – a járulékoság elve alól tett kivételeknek tekinthetők. *Gárdos István* azon törekvése, hogy ezeket a járulékoságot áttörő eseteket is a járulékoság elve alá vonja, és a járulékoság elvét valamilyen módon ezekre a kivételekre is kiterjesszék, már a pandektista jogtudomány számára is gondot okozott.<sup>202</sup>

A zálogjog járulékosága nemcsak a zálogjog létrejötté, fennállása és átruházása során érvényesül, hanem a zálogjog érvényesítésekor is. A zálogjog érvényesítése során – függetlenül attól, hogy arra bírósági végrehajtási eljárás keretében, vagy azon kívül kerül sor – a Ptk. alapján is fennáll a zálogjogosultat terhelő elszámolási kötelezettség. Az elszámolási kötelezettség tehát a zálogjog érvényesítésének valamennyi formája esetén érvényesül. Ez a kötelezettség a zálogjog lényegéből, korlátolt dologi jogi jellegéből fakad. Az elszámolási kötelezettség a zálogjog korlátolt dologi jogi és járulékos jellege érvényesülésének egyik fő biztosítéka.<sup>203</sup>

Az ezt vizsgáló joggazdaságtani megközelítés szerint az elszámolási kötelezettség zálogjog esetén gyengíti a biztosítékoktól elvárható minőségjelző funkciót. Ezen álláspont szerint az elszámolás hiánya, pontosabban a többlet ki nem adása abban az esetben, ha a bevétel meghaladta a tartozást, a veszteség elkerülése érdekében erősebben ösztönözne a teljesítésre. A joggazdaságtani elemzés szerint a zálogtárgynak a zálogjog érvényesítése során történő (kényszer)értékesítése mindenképpen veszteséget okoz a zálogkötelezett számára, így inkább a zálogtárgy megtartása ösztönzi őt a teljesítésre.<sup>204</sup>

---

<sup>201</sup> GÁRDOS: *i.m.* 1094.

<sup>202</sup> Erről ld.: HABERSACK: *Die Akzessorietät*, *i.m.* 860.

<sup>203</sup> GÁRDOS: *i.m.* 1157-1158.

<sup>204</sup> SZALAI Ákos: *Kikényszerítés a magyar szerződési jogban*. Pázmány Law Working Papers, 2013/9. sz. 135. Interneten elérhető: <http://www.plwp.jak.ppke.hu/images/files/2013/2013-09-Szalai.pdf>

Az 1959-es Ptk. 258. § (3) bekezdése szerint semmis volt a zálogjog megszűnése előtt kötött az a megállapodás, amely a jogosultat az elszámolási kötelezettség alól mentesíti. Ez az elszámolási kötelezettség akkor is terhelte a zálogjogosultat, ha bírósági végrehajtáson kívüli értékesítési módot választott.<sup>205</sup> Ehhez hasonló elszámolási kötelezettséget írt elő óvadék kapcsán az 1959-es Ptk. 271. § (3) bekezdése. A Ptk. ezt a tilalmat ugyan nem mondja ki, álláspontunk szerint azonban a zálogjogosultat a hatályos jog alapján sem lehet a zálogjog megszűnése előtt az elszámolási kötelezettség alól mentesíteni.

Közelebbről megvizsgálva az elszámolási kötelezettség kógens szabályát azt láthatjuk, hogy ez összefüggésben áll azzal, hogy zálogjog és óvadék esetén a dologi kötelezett – ha egyúttal nem személyes adós - nem feltétlenül látja előre a tartozás pontos összegét. Fogláló és kötbér esetén ez azért nem okoz méltánytalanságot, mert egyrészt a kötelezett már a szerződéskötéskor előre látja kötelezettségvállalásának mértékét, másrészt pedig, ha a foglaló vagy a kötbér összege utóbb mégis túlzott mértékűnek bizonyulna, annak mérséklését kérheti a bíróságtól. Ilyen rendelkezés a zálogjogi szabályok között nem található, de az elszámolási kötelezettség kógens szabálya miatt erre nincs is szükség. Mindez azt is jelenti, hogy szemben a foglalóval és a kötbérrel, a zálogjog és az óvadék nem tölthet be kárátalány szerepet.

Végül érdemes kitérni arra is, hogy az elszámolási kötelezettséget más kontinentális jogrendszerek is kimondják. A magyar joghoz hasonló megoldást követ az osztrák jog.<sup>206</sup> A német jog is azonos eredményre jut, bár némileg bonyolultabb módon. A BGB 1247. §-a szerint ugyanis a zálogtárgy értékesítése során befolyt pénzüsszeg a zálogtárgy helyébe lép. Ez azt jelenti, hogy ha a zálogtárgy eladási ára meghaladja a biztosított követelés összegét, a zálogtárgy feletti dologi jogi helyzet a pénzüsszegre nézve fog fennállni. A követelés erejéig a befolyt pénzüsszegre a hitelezőnek lesz dologi jogi igénye, a feleslegre vonatkozóan azonban a zálogkötelezettnek lesz hasonló igénye.<sup>207</sup>

Mint arra már az előzőekben is több helyen történt utalás, a járulékoság elve nem érvényesül kivételek nélkül. Régi magánjogunkhoz hasonlóan a Ptk. is számos esetben ismer el kivételeket a járulékoság elve alól. Ezekkel részletesebben a következő rész foglalkozik, amely annak alátámasztására is szolgál, hogy dogmatikai szempontból a zálogjogot nem lehet járulékos biztosítéki jogként meghatározni.

---

<sup>205</sup> Ld. a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályairól szóló 12/2003. (I. 30.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdése

<sup>206</sup> KOZIOL, Helmut – WELSER, Rudolf: *Grundriss des bürgerlichen Rechts*. Band I. 13. Auflage, Manzsche Verlag, Wien, 2006. 393.

<sup>207</sup> WEBER, Hansjörg: *Kreditsicherungsrecht*. 8. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 2006. 154.

### III. rész

#### A zálogjog járulékoságának elve alól tett kivételek a magyar polgári jogban

##### 1. A kivételek és a mögöttük meghúzódó jogpolitikai indokok

A járulékoság sosem érvényesült kivételek nélkül. *Imling Konrád* ezzel kapcsolatban arra mutatott rá, hogy bár a zálogjog járulékos természetét a római jogban fejtette ki a leghatározottabban, de még a római jog sem tartotta fenn sértetlenül ezt az elvet, vagyis a gyakorlati igényeknek engedve, némely esetekben nem követte a zálogjog és a követelés közötti szoros összefüggést. A 19. századi jogokban aztán – a dologi hitel igényeinek szem előtt tartásával – még több kivételt tettek a zálogjog járulékos jellege alól, vagyis azt, amit a római jog csak egyes esetekben engedett meg, általános szabály szintjére emelték.<sup>208</sup>

A 19. századi jogokban a zálogjog járulékosága alól tett legtöbb kivétel a jelzálogjog területén jelent meg, amely szorosan kapcsolódott a telekkönyvi intézményéhez, illetve elveihez. Így például jelzálogjog esetében a követelés megszűnése nem a jelzálogjog semmisségét eredményezte, hanem csak azt, hogy a jelzálogjog megtámadhatóvá vált. Jelzálogjog esetén tehát át lett törve az a szabály, amely szerint a követelés esetleges eredeti érvénytelensége esetén a követelés zálogjoggal való biztosítása is megszűnt. Érvényes követelés nélkül ugyan jelzálogjog sem jöhetett létre, de ha már létrejött, csak azért, mert a telekkönyvbe be volt jegyezve, a követelés nélkül is megállhatott. Megtámadhatóság esetén a jelzálogjogot, amíg törlésre nem kerül, érvényesen fennállónak tekintették. Ez a követelés nélküli jelzálogjog megtámadható volt ugyan, de a törlési kereset elévülése után már nem volt törölhető, vagyis ebben az esetben is érvényesen fennállónak tekintették.<sup>209</sup>

A telekkönyvi formalizmus elve azt az elvet is áttörte, amely szerint a biztosított követelést és a jelzálogjogot kizárólag együtt lehet átruházni. Amennyiben ugyanis a követelés megszűnése után a ténylegesen ki nem törölt – tehát formailag még fennálló – jelzálogjogot jóhiszemű harmadik személy a telekkönyvben bízva megszerezhetette.<sup>210</sup> A fizetés után a telekkönyvből ki nem törölt jelzálogjog fennállásából azonban csak azok a

<sup>208</sup> IMLING Konrád: *A zálogjog*. In: FODOR Ármin (szerk.): *Magyar Magánjog. II. kötet, Dologjog*. Singer és Wolfner Kiadása, Budapest, 1905. 626.

<sup>209</sup> KOLOSVÁRY Bálint: *A magyar magánjog tankönyve*. Politzer Zsigmond és Fia Könyvkereskedése, Budapest, 1904. 404., 419.

<sup>210</sup> KOLOSVÁRY: *i.m.* 437.

jóhiszemű harmadik személyek érvényesíthettek jogokat, akikre a még fennállónak tekintendő jelzálogjogot átruházták, vagy aki arra alzálogjogot szerzett.<sup>211</sup>

Ennek megfelelően - a telekkönyvi rendszer folytán - változáson esett át az a járulékosági szabály, amely szerint a követelés megszűnésével együtt a zálogjog is *ipso iure* megszűnik.<sup>212</sup> A bejegyzett jelzálogjognak ugyanis bizonyos önállósága volt a jóhiszemű személyekkel szemben mindaddig, amíg a jelzálogjogot a telekkönyvből nem törölték. A követelés megszűnése ellenére is a telekkönyvbe bejegyzett jelzálogjog a jóhiszemű harmadik személyekkel szemben mindaddig fennállt, amíg annak törlésére sor nem került. Így jóhiszeműen alzálogjogot is lehetett szerezni a ki nem törölt jelzálogjog, valamint a már fenn nem álló biztosított követelés felett.<sup>213</sup>

*Kolosváry Bálint* szerint mindazok a tények és körülmények, amelyek kézizálogjog esetén annak *ipso iure* megszűnését eredményezték, jelzálogjognál csak jogcímet adtak annak telekkönyvi törlésére. Így önmagában a biztosított követelés megszűnése sem eredményezte a jelzálogjog megszűnését, csak jogcímet adott a telekkönyvi törléshez, annak következtében, hogy a jelzálogjog anyagi jogi létalapja megszűnt.<sup>214</sup>

A kivételek közül arra külön is fel kell hívni a figyelmet, hogy nem tekintették semmisnek annak a tulajdonosnak a cselekményét, aki egy adósság fennállásának téves feltételezéséből kiindulva alapított a vagyontárgyán zálogjogot. Egy nem létező követelés biztosítására alapított zálogjog tehát érvényes jogviszonyt hozott létre. Ugyanez volt a helyzet, ha az eredetileg fennállott tartozás utólag megszűnt, mert a zálogjog önmagától ebben az esetben sem szűnt meg. A zálogjog ebben a két esetben önmagában is megállt azon az alapon, hogy a zálogjogot alakilag hibátlan cselekménnyel alapították a felek. Annak érdekében, hogy az alakilag hibátlan cselekmény ne eredményezze az anyagi jogrend sérelmét a kötelmi jog jogorvoslatot nyújtott a tulajdonosnak azt őt károsító dologi jogcselekmény kiküszöbölésére. Ez azt jelentette, hogy a követelés hiánya, vagy utólagos megszűnése a zálogjogot nem semmissé, hanem csak megtámadhatóvá tette.<sup>215</sup>

Ez a kivétel azért is különleges, mert kötelmi jogorvoslatot biztosított a tulajdonos számára az egyébként érvényes zálogjoghoz fűződő dologi hatály kiküszöbölésére.

---

<sup>211</sup> ZLINSZKY: *i.m.* 331.

<sup>212</sup> KOLOSVÁRY: *i.m.* 403.

<sup>213</sup> RAFFAY: *i.m.* 126.

<sup>214</sup> KOLOSVÁRY: *i.m.* 440.

<sup>215</sup> IMLING: *i.m.* 626. Hivatkozva az osztrák jogirodalomra.

A korabeli magyar jogirodalomban elismerést nyert, hogy a zálogjognak a követeléstől való függőssége alól kivételt tegyenek akkor, amikor ezt magasabb érdek, a zálogjogi forgalom biztonságának közérdeke megkívánta. Az egy másik kérdés, hogy mikor kellett a zálogjog kötelmi jog által lehetővé tett megtámadását erre a közérdekre tekintettel kizárni. A jogirodalom úgy foglalt állást, hogy az említett közérdek a zálogjog és a követelés közötti kapcsolat lazítását csak a jelzálogjognál kívánta meg, míg kézizálognál a zálogjog járulékoságának elve sértetlen maradt.<sup>216</sup>

A T2.-höz fűzött miniszteri indokolás is utal arra, hogy teljes következetességgel a járulékoság elvét a Javaslat nem vihette keresztül. Több esetben ugyanis a jogalkotó kivételt volt kénytelen tenni, a gyakorlati élet követelményeinek kielégítése érdekében. Az indokolás fel is sorolja a járulékoság alól tett legfontosabb kivételeket: a feltételes vagy jövőbeli követelést biztosító jelzálogjog, a jelzálogjog jóhiszemű megszerzésének esete, valamint az az eset tartozott ide, amikor a jelzálogos hitelezőt az ingatlan olyan tulajdonosa elégítette ki, aki nem volt személyes adós.<sup>217</sup>

A T2. emellett olyan eseteket is elismert, amikor az eredeti követelés helyébe a jelzálogjog fennállása alatt *ex lege* egy másik követelés lépett. Itt elsősorban arra az esetre kell utalni, amikor a jelzálogos hitelezőt a nem személyes tulajdonos elégítette ki és a követelés a jelzálogjoggal rá szállt. A másik hasonló eset, amikor a hitelezőt a nem tulajdonos személyes adós elégítette ki. Ilyenkor a jelzálogjog annyiban szállt a személyes adósra, amennyiben a tulajdonostól vagy ennek valamelyik jogelődjétől megtérítést igényelhetett.<sup>218</sup>

A járulékoság alól tett kivételek elsődlegesen a jelzálogjog körében jelennek meg. Ez azzal áll összefüggésben, hogy a telekkönyv és a nyilvántartási elvek számos esetben felülírják az anyagi jogi szabályokat. Másrészt azonban a járulékoság elve alóli kivételek a forgalom számára tett engedményeket, könnyítéseket jelentenek, melyek általában a nagyobb gazdasági jelentőséggel bíró jelzálogjoghoz kapcsolódóan jutnak szerephez.

A T2.-höz fűzött indokolás ezzel kapcsolatban azt emelte ki, hogy a jelzálogjog forgalomképessége elsőrendű közérdek, épp a tulajdonjog és ezzel a birtokviszonyok kívánatos stabilitása érdekében. Minél könnyebben értékesítheti a jelzálogos hitelező a jelzálogjogát átruházás (a jelzálogos követelés engedményezése) útján, annál kisebb a veszély, hogy pénzre szorulva, az ingatlanból fogja a maga kielégítését keresni. A jelzálogjog

---

<sup>216</sup> IMLING: *i.m.* 627. Ez alól azonban az elévülés kivételt jelentett.

<sup>217</sup> INDOKOLÁS T2., 187.

<sup>218</sup> T2. 679. § (2) bekezdés

forgalomképességének a biztosítása azonban bizonyos engedményeket, koncessziókat tesz szükségessé a járulékoság elvének keresztülvitelénél.<sup>219</sup>

Minél több kivételt tesz a magánjog a járulékoság elve alól a forgalomképesség megteremtése, illetve fokozása érdekében, annál biztosabb, hogy egy adott pillanatban eljut a követelés nélküli önálló zálogjog intézményének az elismeréséig. A forgalomképesség ugyanis legelőször a jelzálogos követelésre, annak könnyített átruházására vonatkozik. Vannak azonban olyan esetek, amikor a követelés eltűnik a jelzálogjog mögül és a hitelező zálogjogát ruházza csak át (pl. ha a hitelezőt a nem dologi kötelezett személyes adós elégíti ki, vagy a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházásának egyes eseteiben).<sup>220</sup>

Innen azonban már csak egy lépés annak elismerése, hogy a jelzálogjog önállóan is átruházható, sőt, önállóan, követelés nélkül is alapítható. Bár a Ptk. tervezetei ettől még tartózkodtak, a követelés nélküli jelzálogjog elismerésig a magyar magánjog is eljutott. Ezt az alakzatot a Jt. telekadósság néven szabályozta.

Mielőtt a magyar jog által elismert nem-járulékos zálogjogi alakzatokat alaposabban megvizsgálánk, szükséges azoknak a fontosabb kivételeknek a bemutatása, amelyeket a magyar magánjog a zálogjog járulékoságának elve alól tett, illetve, amelyek a Ptk.-ban is megjelennek.

## **2. Feltételes vagy jövőbeni követelések zálogjoggal való biztosítása**

### *2.1. Kivétel a járulékoság elve alól*

A különböző jogrendszerek a magántulajdonra épülő tulajdoni rend és az ehhez kapcsolódó modern zálogjog létrejötte óta megegyeznek annak a gazdasági igénynek az elismerésében, hogy zálogjogot bizonyos jogviszonyból csak esetlegesen keletkező, egyelőre bizonytalan

---

<sup>219</sup> INDOKOLÁS T2., 214-215. Az indokolás ezzel kapcsolatban a T2. 669. §-át emelte ki, amely a jelzálogjog jóhiszemű megszerzését helyezte védelem alá. Az indokolás szerint a jelzálogos követelés forgalomképességéről nem lehet komolyan szó addig, amíg a tulajdonos által az engedményező jelzálogos hitelezővel szemben felhozható kifogásokat a tulajdonos az engedménnyessel szemben is érvényesíthetné. A jóhiszemű jogszerzést védő szabály ugyanakkor csak a forgalmi jelzálogjog esetében nyert alkalmazást, biztosítéki jelzálogjogra nézve azonban nem.

<sup>220</sup> A T2. ez a két fontos kivételt már elismerte az alól a szabály alól, hogy a jelzálogjogot nem lehetett követelés nélkül átruházni. Keretbiztosítéki jelzálogjog (akkor elnevezéssel: óvadéki jelzálogjog) vonatkozásában a T2. 693. § (2) bekezdése mondta ki, hogy ha a keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosított egyes követelések átruházására kerül sor, akkor a jelzálogjog nem száll át. A második esetben, ha a hitelezőt az a személyes adós elégítette ki, aki nem volt tulajdonosa az ingatlanoknak, a T2. 679. § (2) bekezdése alapján a jelzálogjog *ex lege* követelés nélkül szállt át a személyes adósra, egy másik, a tulajdonos elleni megtérítésre irányuló követelés biztosítására. Ld.: INDOKOLÁS T2., 219.

követelések biztosítására is lehessen alapítani.<sup>221</sup> Erre alapvetően két eszköz szolgál: a feltételes vagy jövőbeli követelést biztosító zálogjog elismerése, illetve a keretbiztosítéki jelzálogjog intézménye.<sup>222</sup> Az egyes jogokban nem egyformán van kifejtve az a *differencia specifica*, amely a keretbiztosítéki jelzálogjogot a feltételes vagy jövőbeli követelés biztosítására alapított zálogjogtól megkülönbözteti.<sup>223</sup>

Ma már általánosan elismert elv, hogy zálogjoggal feltételes vagy jövőbeli követelést is lehet biztosítani. Jelzálogjoghoz kapcsolódóan ezt mondja ki a BGB 1113. § (2) bekezdése,<sup>224</sup> kézizálogjogra nézve pedig a BGB 1204. § (2) bekezdése.<sup>225</sup> A jelzálogjog alapesetére nézve ugyanezt rögzíti a svájci ZGB 824. § (1) bekezdése is.<sup>226</sup> Bár az Optk. erről kifejezetten nem rendelkezik, ezt a lehetőséget az osztrák jogtudomány és bírói gyakorlat is elismeri.<sup>227</sup>

Ez a ma már általános zálogjogi szabálynak tekintett rendelkezés azonban kivételt tesz a járulékoság elve alól, ebben az esetben ugyanis a zálogjog követelés nélkül is létrejöhet és fennállhat.<sup>228</sup> Különösen jelzálogjognál érzékelhető jól, hogy jövőbeli vagy feltételes követelés biztosítása esetén a járulékos jelleg sajátosan érvényesül. Ebben az esetben ugyanis egy még létre sem jött, vagy csak feltételtől függően létrejött követeléshez kapcsolódik a járulékos jelzálogjog, de ez a nyilvántartási bejegyzést nem gátolja, sőt erre a bejegyzésben utalni sem kell. Ebből következően ilyenkor a követelés létrejöttét sem kell bizonyítani, annak hiányára a kötelezett kifogásként hivatkozhat.<sup>229</sup>

A feltételes vagy jövőbeni követelések zálogjoggal való biztosításának elismerése szorosan kapcsolódott az üzleti forgalom követelményeihez. Már a T1.-hez fűzött indokolás is

---

<sup>221</sup> Már a római jog szerint is lehetséges volt, hogy a zálogjog előbb jöjjön létre, mint a követelés. Ld.: DEZSŐ: *Járulékos vagy önálló jog-e a zálogjog? i.m.* 93.

<sup>222</sup> Más jogi eszközök is alkalmasak azonban ennek a gazdasági igénynek a kielégítésére, így például a ranghelyhez kapcsolódó jogintézmények (ranghely előzetes biztosítása, vagy a ranghely-fenntartás).

<sup>223</sup> NIZSALOVSKY: *A zálogjogok és a telki teher néhány főkérdése, i.m.* 117. Az elhatárolást ld. a 2.2.3. pontban.

<sup>224</sup> BGB 1113. § (2) bekezdés: „*Die Hypothek kann auch für eine künftige oder eine bedingte Forderung bestellt werden.*”

<sup>225</sup> BGB 1204. § (2) bekezdés: „*Das Pfandrecht kann auch für eine künftige oder eine bedingte Forderung bestellt werden.*”

<sup>226</sup> ZGB 824. § (1) bekezdés: „*Durch die Grundpfandverschreibung kann eine beliebige, gegenwärtige oder zukünftige oder bloss mögliche Forderung pfandrechtl. sichergestellt werden.*” A svájci jogirodalomban ezt a lehetőséget kézizálogjog esetén is elismerik. Ld.: REETZ, Peter – GRABER, M. S.: *ZGB Art. 884*. In: *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*. Schulthess Verlag, Zürich, 2007. 1043.

<sup>227</sup> KOCH, Bernhard A.: *Pfandrecht*. In: KOZIOL, Helmut - BYDLINSKY, Peter – BOLLENBERGER, Raimund (Hrsg.): *Kurzkomentar zum ABGB*. 3. Auflage, Springer Verlag, Wien, 2010. 436. Az osztrák jogirodalomban ezt az Optk. 449. §-ából vezetik le. Ennek alapján a biztosítandó követelés feltételhez kötött vagy jövőben létrejövő is lehet, ha megfelelően azonosítható (7 Ob 75/98).

<sup>228</sup> RAFFAY: *A magyar magánjog kézikönyve, i.m.* 1906. 127.

<sup>229</sup> ZÁMBÓ Tamás: *A zálogszerződés*. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1999. 19.

kiemelte, hogy főleg a kereskedelmi forgalomban, de a közforgalomban is számtalan eset merül fel, amelyben szükséges, hogy feltételes vagy még csak jövőbeli követelés (pl. megígért kölcsön) biztosítására is lehessen zálogjogot alapítani.<sup>230</sup>

A jövőbeli követelést biztosító zálogjogot el kell határolni a jövőbeli zálogjogtól. Különösen akkor fontos ez az elhatárolás, ha a zálogjog tárgya jövőbeli követelés.<sup>231</sup> A jövőbeli követelést biztosító zálogjogot ennek alapján meg kell különböztetni a jövőbeli követelésen fennálló jelzálogjogtól.<sup>232</sup> Az első esetben a biztosított követelés fog a jövőben létrejönni, a második esetben azonban a zálogjog tárgya lesz egy jövőbeli követelés. Jövőbeli követelés elzálogosítása esetén, vagyis amikor a zálogtárgy egy jövőben keletkező követelés, is felmerül a kérdés, hogy mikor jön létre a zálogjog.

Zámbó Tamás szerint a Ptk. alapján a jövőben keletkező követelésen a bejegyzés – sőt adott esetben az előzetesen biztosított ranghely – időpontjára visszamenőleges hatállyal jön létre a jelzálogjog. Álláspontja szerint ezt az támasztja alá, hogy a Ptk. 5:93. § (4) bekezdése alapján a hitelbiztosítéki nyilvántartásba történő bejegyzésnek nem akadály, ha a bejegyezni kívánt zálogtárgy a bejegyzés időpontjában nem létezik, vagy azon a zálogkötelezettet nem illeti meg a rendelkezési jog.<sup>233</sup>

Megítélésünk szerint azonban a jövőbeli követelést terhelő zálogjog akkor jön létre – hasonlóan a jövőbeli dolgot terhelő zálogjoghoz -, amikor a zálogkötelezett a követelés felett rendelkezési jogot szerez. Ezen nem változtat az a lehetőség, hogy a hitelbiztosítéki

---

<sup>230</sup> INDOKOLÁS T1., 598.

<sup>231</sup> A biztosított követelés feltételességnek, illetve jövőbeliségének a zálogjog feltételességétől, illetve jövőbeliségétől való elhatárolását ld.: ANKA – GÁRDOS – NEMES: *A zálogjog kézikönyve, i.m.* 23-24. A német jog is megkülönbözteti egymástól a feltételes követelést biztosító (feltétel nélküli) jelzálogjogot, valamint a feltételes jelzálogjogot, amely feltételes vagy feltétel nélküli követelést is biztosíthat. A feltételes jelzálogjog esetén a tulajdonosi *Grundschild* nem játszik szerepet. Ld.: BAUR, Fritz: *Lehrbuch des Sachenrechts*. 15. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 1989. 340. Ha a feltételes jelzálogjog esetén a halasztó feltétel nem következik be, akkor a jelzálogjog egyáltalán nem jön létre, így tulajdonosi *Grundschild* sem jön létre. Ld.: WEBER: *Kreditsicherungsrecht, i.m.* 223. A magyar jogra nézve is irányadónak tekintjük ugyanakkor azt az osztrák jogirodalmi álláspontot, amely szerint jövőbeli dologon semmilyen dologi jog, így zálogjog sem állhat fenn. Ez azonban nem áll újában annak, hogy a felek erre a jövőbeli zálogtárgyra vonatkozóan zálogszerződést kössenek egymással. A zálogjog mint korlátolt dologi jog ugyanakkor csak a zálogtárgy létrejöttkor, illetve ennek átadásával, vagy a nyilvántartási bejegyzéssel jön csak létre. Ld.: KOZIOL – WELSER: *Grundriss des bürgerlichen Rechts, i.m.* 376.

<sup>232</sup> A Ptk. a jogon vagy követelésen fennálló zálogjogot – szemben az 1959-es Ptk.-val – nem tekinti önálló zálogfajtnak, hanem jelzálogjognak minősíti. Ennek azonban feltétele a nyilvántartási bejegyzés. A Ptk. 5:93. § (1) bekezdésének b) pontja szerint a jog vagy követelés esetén a jelzálogjogot a hitelbiztosítéki nyilvántartásba kell bejegyezni. Ha azonban a jog fennállását közhiteles nyilvántartás (lajstrom) tanúsítja, akkor a jelzálogjog megalapításához a megfelelő lajstromba való bejegyzés szükséges. Követelések esetén ez természetesen nem jöhet szóba, a követeléseket terhelő jelzálogjogot ennek alapján mindig a hitelbiztosítéki nyilvántartásba kell bejegyezni.

<sup>233</sup> ZÁMBÓ Tamás: *A jövőben keletkező követelésen alapított zálogjog a felszámolásban*. Céghírnök, 2015/4. sz. 4.



nyilvántartásba a jövőben létrejövő követelést terhelő jelzálogjogot is be lehet jegyezni. A bejegyzésnek, illetve a ranghely előzetes biztosításának az időpontja kizárólag az utóbb létrejövő jelzálogjog ranghelye szempontjából irányadó, a zálogjog létrejötte szempontjából azonban nem releváns. Ezt támasztják alá az 1959-es Ptk.-hoz kapcsolódó jogirodalmi álláspontok is. Az 1959-es Ptk. 262. § (5) bekezdése alapján a jelzálogjog a rendelkezési jog megszerzésével mint felfüggesztő feltétel teljesülésével jött csak létre. A zálogjog nem létezhetett mindaddig, amíg a kötelezett a zálogtárgy felett a rendelkezési jogot meg nem szerezte.<sup>234</sup>

A jövőbeli követelést biztosító zálogjog ezzel szemben egy már létrejött zálogjog, amelynek a tárgya is létezik, de a zálogjogosult a kielégítési jogát csak akkor gyakorolhatja, ha a biztosított követelés is érvényesen létrejött. Ugyanez a helyzet akkor, ha a biztosított követelés létrejött vagy megszűnt valamilyen feltételtől függ. Felfüggesztő feltétel esetén a követelés ugyan csak a feltétel beálltával jön létre, a zálogjog viszont már ezt megelőzően létrejön, a kielégítési jog gyakorlása azonban ennek a feltételnek a bekövetkeztétől függ.

Ezzel kapcsolatban érdemes a német jog kézizálogjoggal kapcsolatos megoldására utalni. Kézizálogjog esetén a német jog nem ismeri el a tulajdonosi zálogjog létrejöttét, ezért a jövőbeli vagy feltételes követelést biztosító kézizálogjog nem a követeléssel, hanem már a zálogtárgy átadásával létrejön.<sup>235</sup> Ettől az időponttól kezdve a zálogjogosultat megilleti a zálogtárgy birtoka, a kézizálogjog ranghelyét pedig az alapítás és nem a követelés létrejötte határozza meg.<sup>236</sup>

## 2.2. *Feltételes vagy jövőbeni követelések zálogjoggal való biztosítása a régi magyar magánjog szerint*

### 2.2.1. A jogintézmény elismerése

---

<sup>234</sup> Ilyen esetben a rendelkezési jog megszerzéséig a zálogjog létrejötte függőben maradt. Ld.: SALAMONNÉ DR. Solymosi Ibolya: *A szerződések biztosítékai*. Budapest, AGROCENT Kiadó, 1999. 46., továbbá: ANKA – GÁRDOS – NEMES: *i.m.* 243. *Gárdos István* szerint ebben az esetben a jelzálogjog automatikusan, minden további cselekmény – például a nyilvántartásba való újabb bejegyzés – nélkül létrejött.

<sup>235</sup> Jelzálogjog esetén a német jog sajátos megoldást alkalmaz. Jövőbeli vagy felfüggesztő (halasztó) feltételtől függő követelés jelzálogjoggal való biztosítása esetén a követelés létrejöttéig – az időpont beálltáig –, illetve amíg a feltétel be nem következik, tulajdonosi *Grundschild* áll fenn a BGB 1163. § (1) bekezdése, valamint a BGB 1177. §-a szerint. Amint a követelés létrejön, a tulajdonosi *Grundschild* jelzálogjoggá (*Hypothek*) alakul át. Bontó feltétel esetén azonban épp fordított a helyzet: a feltétel bekövetkeztével jön létre a tulajdonosi *Grundschild*, addig járulékos jelzálogjog áll fenn. Erről ld.: BAUR: *i.m.* 339., valamint BASSENGE, Peter: § 1113. *BGB* In: *PALANDT Bürgerliches Gesetzbuch*. 63. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 2004. 1504.

<sup>236</sup> BAUR: *i.m.* 540.

A magyar magánjog nem tette lehetővé zálogjog alapítását pusztán jövőbeli adósság általános lehetőségére vonatkozóan, vagy olyan kölcsönre nézve, amelyet az adós valamikor, valakitől felvenni szándékozik. Korabeli jogunk azonban – osztrák hatásra - elismerte a keretbiztosítéki jelzálogjog, valamint a jövőbeli követelést biztosító zálogjog alapításának a lehetőségét.

Döntően gazdasági indokok alapján elismerést nyert tehát, hogy mind jelzálogjog, mind pedig kézizálogjog még fenn nem álló, jövőbeli követelést is biztosíthat. Ennek azonban az volt a feltétele, hogy az a jogviszony, amelyből a követelés esetleg származhatott, már létezzen.<sup>237</sup> Volt azonban ezzel ellentétes jogirodalmi álláspont is. *Zlinszky Imre* szerint arra is volt ugyanis lehetőség, hogy olyan kötelmi viszonyra létesítsék a zálogjogot, amely még nem állt fenn.<sup>238</sup>

Ehhez hasonlóan azt az esetet is elismerték, hogy a zálogjog feltételhez vagy időhatárhoz kötött követelést biztosítson.

Kérdésként merült fel azonban, hogy a feltételes vagy jövőbeli követelést biztosító zálogjog mikor jön létre. Jelzálogjog esetén a többségi vélemény szerint a telekkönyvi kérvény beadásának időpontjában jött létre a zálogjog. Más álláspont ezt azzal egészítette ki, hogy az ilyen zálogjog csak akkor vált hatályossá, ha a követelés, vagy az alapjogviszony létrejött.<sup>239</sup>

A zálogjog tehát már a zálogtárgy átadásával, illetve a telekkönyvi bejegyzés iránti kérvény beadásának az időpontjába létrejött, hatályossá azonban csak akkor vált, ha a követelés ténylegesen is létrejött. Ekkor került a hitelező abba a helyzetbe, hogy a záloghitelező jogait gyakorolhassa. Amennyiben tehát a feltételes követelés feltétlenné vált (a feltétel bekövetkezett), illetve a jövőbeli követelés létrejött, a zálogjog hatályossá vált. A hatályossá vált zálogjog rangsorozati elsőbbségének a megállapításánál azonban a zálogjog létrejöttének, nem pedig a hatályossá válásának az időpontja volt az irányadó.<sup>240</sup>

Ettől némileg eltért *Imling* meghatározása, aki szerint a később keletkező követelés biztosítására engedett zálogjog érvényesíthetően csak a követeléssel együtt keletkezett.<sup>241</sup>

---

<sup>237</sup> IMLING: *i.m.* 635.

<sup>238</sup> ZLINSZKY Imre: *A magyar magánjog mai érvényében – különös tekintettel a gyakorlat igényeire*. Ötödik kiadás. Kiegészítette: DÁRDAY Sándor. Franklin-Társulat, Budapest, 1894. 301.

<sup>239</sup> ZLINSZKY: *i.m.* 301. Nem egyértelmű ugyanakkor, hogy *Zlinszky* szerint a zálogszerződés vagy annak alapján létrejövő zálogjog hatályba lépése függött-e a követelés, illetve az alapjogviszony létrejöttéhez.

<sup>240</sup> ZACHÁR Gyula: *A magyar magánjog alaptanai*. Negyedik kiadás, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1928. 190.

<sup>241</sup> IMLING: *i.m.* 625.

A jövőbeli követelést biztosító zálogjog egyik leggyakoribb esete az ún. szolgálati óvadék volt.<sup>242</sup> Ehhez kapcsolódóan azt kell kiemelni, hogy az óvadék célját tekintve szintén jövőben keletkező, összegszerűen előre meg sem határozható követelés biztosítására szolgált. Óvadék esetén ráadásul a leggyakoribb és legtermészetesebb eset az volt, hogy a biztosítani kívánt követelés egyáltalán nem is jött létre.<sup>243</sup>

A jövőbeli követelés zálogjoggal való biztosításától el kellett határolni a telekkönyvi rangsor jövőbeli követelés biztosítására való feljegyzését, amely csak rangsorjogot jelentett, zálogjogot azonban nem.<sup>244</sup>

Látható, hogy az a kérdés, hogy a feltételes vagy jövőbeli követelést biztosító zálogjog esetén a jog milyen mértékben tesz kivételt a járulékoság elve alól, jelentős mértékben attól is függ, hogy milyen véleményt fogadunk el a zálogjog létrejöttére vonatkozóan.

## 2.2.2. Feltételes vagy jövőbeni követelések kézizálogjoggal való biztosítása<sup>245</sup>

Jövőbeli követelések kézizálogjoggal való biztosításának – az általános zálogjogi szabályoknak megfelelően – feltétele volt, hogy legalább az a jogviszony fennálljon, amelyből a követelés esetleg keletkezhetett. Ha még ez a jogviszony sem állt fenn, az átadott ingó dolgot akkor sem lehetett zálognak tekinteni, ha az átadás ezen a jogcímen történt.<sup>246</sup>

Feltételtől függő követelés biztosítására alapított kézizálogjog a halasztó feltétel beálltával – a követelés keletkezésével - jött csak létre.<sup>247</sup>

Ettől eltérő esetkör volt, amikor nem a követelés, hanem a zálogjog volt feltételes. Feltételes zálogjog esetén a zálogjog hatálytalanná vált, ha a követelés létrejöttére nem került sor.<sup>248</sup>

Ezeket az elveket tükrözte a T1. 799. § (2) bekezdése is, amely szerint a (kézi)zálogjog feltételes követelés biztosítására, valamint jövőbeli, de a jogviszony megjelölésével

---

<sup>242</sup> IMLING: *i.m.* 635.

<sup>243</sup> DEZSŐ: *i.m.* 107.

<sup>244</sup> RAFFAY: *A magyar magánjog kézikönyve, i.m.* 127. Erre a T.R. 125. §-a adott lehetőséget.

<sup>245</sup> Jogszabályi szinten a kézizálogjogról az 1875-ös K.T. 300-308. §-ai rendelkeztek. A vizsgált időszakban, egészen 1959-ig az ingó dologra jogügyleti úton szereshető zálogjog magánjogi szabályai a Kt. rendelkezéseire épültek. Bizonyos ingóságok elzálogosításáról ugyanakkor külön jogszabályok rendelkeztek: a hajójelzalogról az 1927. évi IX. tc., valamint a gabona-jelzalogjogról az 1930. évi XXII. tc. Mindez egyúttal azt is tükrözi, hogy korlátozott keretek között, de a magyar magánjog elismerte az ingó-jelzalogjog intézményét. Ennek ellenére a lajstromozott ingózálogjog bevezetését célzó 1926. évi 1185. szám alatt előterjesztett, 67. §-t tartalmazó törvényjavaslat lekerült az Országgyűlés napirendjéről.

<sup>246</sup> IMLING: *i.m.* 643.

<sup>247</sup> ZLINSZKY: *i.m.* 305.

<sup>248</sup> IMLING: *i.m.* 643.

felismerhetővé tett követelés biztosítására is szolgálhatott. A T1.-hez fűzött indokolás ehhez kapcsolódóan azt emeli ki, hogy a jogviszony megjelölését azért kellett megkívánni, nehogy ezt a szabályt félreértsék úgy, mintha egész általánosságban vagy vagylagosan jövőbeli követelés biztosítására lehetne zálogot adni. A jövőbeli követelés felismerhetővé tétele a jogviszony megjelölésével azt a célt is szolgálta, hogy harmadik személyek sérelmére ne lehessen egészen más követelést annak a helyére állítani, amelynek biztosítására a zálogjogot megalapították. Ez nem jelentette azonban azt, hogy a követelésnek határozott összegűnek is kellett lennie.<sup>249</sup>

A feltételes vagy jövőbeli követelés kézzizálogjoggal való biztosításáról hasonlóan rendelkezett a T2. 591. § (2) bekezdése is. Eszerint zálogjogot feltételes vagy jövőbeli követelés biztosítására is lehetett alapítani.

A T2. nem tartotta fenn azt a T1. 799. § (2) bekezdésében foglalt korlátozást, amely szerint zálogjog csak a jogviszony megjelölésével felismerhetővé tett jövőbeli követelés biztosítására alapítható. A T2.-höz fűzött indokolás ezt a korlátozást feleslegesnek tartotta, hiszen a T2. 591. § (1) bekezdése határozottan a zálogjog járulékos jellegét hangsúlyozta, így egyértelmű volt, hogy a felek megállapodásából ki kellett tűnnie, hogy pontosan milyen követelésről van szó. Emellett a T2. azért sem tartotta fenn ezt a korlátozást, mert az ahhoz a félreértéshez vezetett, hogy a törvény a jövőbeli követelés zálogjoggal való biztosításához annak a jogviszonynak már a zálogjog alapításakor való létezését is szükségesnek tartotta, amelyből a biztosítani kívánt követelés utóbb létrejött.<sup>250</sup>

Bár a T1.-hez fűzött indokolás ennek a korlátozásnak a magyarázatára nagy hangsúlyt fektetett, az, hogy az a T2.-ből mégis elmaradt, arra utal, hogy a kodifikációs tárgyalások során a zálogjog járulékos jellegének a kidomborítása háttérbe szorult.<sup>251</sup> Ezzel kapcsolatban a T2.-höz fűzött indokolás is azt emelte ki, hogy bár a feltételes vagy jövőbeli követelés zálogjoggal való biztosítása kivételt tett a járulékoság elve alól, ennek kimondását azonban a forgalmi élet igényei mégis szükségessé tették. Az indokolás szerint a gyakorlati élet követelményeivel szemben nem lehetett mérvadó az az elméleti aggály, hogy ebben az esetben a zálogjog – a járulékoság elvének sérelmére – átmenetileg követelés nélkül áll fenn. Különösebb gyakorlati nehézséget ugyanis ez a rendelkezés nem vetett fel.<sup>252</sup>

---

<sup>249</sup> INDOKOLÁS T1., 599.

<sup>250</sup> INDOKOLÁS T2., 152.

<sup>251</sup> DEZSŐ: *i.m.* 104.

<sup>252</sup> INDOKOLÁS T2., 187.

A feltételes vagy jövőbeli követelés zálogjoggal való biztosításának a lehetővé tétele a forgalmi élet szükségleteinek felelt meg és azzal a fontos következménnyel járt, hogy a zálogba adott dolog lekötöttsége ilyenkor már a megalapítás pillanatában beállt, a zálogjog azonban csak akkor volt érvényesíthető, ha a feltételes vagy jövőbeli követelés is érvényesíthetővé vált.<sup>253</sup> A zálogjog járulékos jellege tehát a zálogjog érvényesítésénél már újra megjelent. A zálogtárgynak a zálogjog megalapításával való lekötöttsége pedig az elsőbbség szempontjából bírt nagy gyakorlati jelentőséggel.<sup>254</sup>

A zálogjog ranghelyét a szerzés időpontja határozta meg, még akkor is, ha a zálogjog feltételes vagy jövőbeli követelés biztosítására szolgált.<sup>255</sup> A hitelező ilyenkor is már a megalapításkor megszerezte a zálogjogot, rangsorát tehát ennek a szerzésnek az időpontja állapította meg.

Kézizálogjog vonatkozásában az Mtj. 841. §-a mondta ki, hogy zálogjogot feltételes vagy jövőbeli követelés biztosítására is lehet alapítani.<sup>256</sup> Ehhez kapcsolódóan kézizálogjog esetében is kialakulhatott az a keretbiztosítéki jelzálogjogra emlékeztető helyzet, hogy a zálog valamely jogviszonyból eredő és egymást felváltó követelések biztosítására szolgált. Ilyenkor nem volt szükség annak a legmagasabb összegnek a meghatározására sem, ameddig a hitelező kielégítési joga terjedhetett.<sup>257</sup>

### 2.2.3. Feltételes vagy jövőbeni követelések jelzálogjoggal való biztosítása

A feltételes és jövőbeli követelések biztosítására szolgáló jelzálogjogról az Optk. ugyan kifejezetten nem rendelkezett, de a korabeli bírói gyakorlat és jogirodalom ennek lehetőségét az Optk. 449. §-ból vezette le. Az ilyen követeléshez kapcsolódó jelzálogjog a T.R. 61. §-a alapján a bejegyzés iránti kérvény beadásának időpontjában keletkezett, és ugyanettől az időponttól számították annak elsőbbségét is.<sup>258</sup>

A jövőbeni követelés jelzálogjoggal való biztosításának feltétele volt, hogy a követelésnek legalább a tárgyi alapja egy már fennálló jogviszonyban meglegyen. Ennek a

---

<sup>253</sup> INDOKOLÁS T2., 152.

<sup>254</sup> INDOKOLÁS T1., 598.

<sup>255</sup> Az indokolás kiemeli, hogy ennek mintájául a BGB 1209. §-a szolgált, amely ezt külön kimondja. Ld.: INDOKOLÁS T2., 154.

<sup>256</sup> Jelzálogjogra nézve ugyanezt az Mtj. 729. § (2) bekezdése mondta ki. Az Mtj.-hez fűzött indokolás mindkét eset kapcsán azt emelte ki, hogy a Javaslat a gazdasági élet szükségleteit kívánta kielégíteni ennek elismerésével. Ld. INDOKOLÁS Mtj., 364.

<sup>257</sup> NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok, i.m.* 797.

<sup>258</sup> IMLING: *i.m.* 675.

fennálló jogviszonynak magában kellett foglalnia a követelés keletkezésének a lehetőségét. Ezt a fajta jelzálogjogot nevezték keretbiztosítéki jelzálogjognak.<sup>259</sup>

Feltételes követelés jelzálogi biztosítása esetén a hitelező köteles volt bizonyítani a követelés fennállását annak érdekében, hogy jelzálogi igényét érvényesíteni tudja.<sup>260</sup>

Az osztrák jog és az arra épülő hazai jogtudomány hatására a T1. 852. § (2) bekezdése kimondta, hogy jelzálogjog feltételes követelés biztosítására, valamint jövőbeli, de a jogviszony megjelölésével felismerhetővé tett pénzkövetelés biztosítására is szolgálhat. Ez valójában a kézizálogjogra vonatkozó rendelkezések megisméltése volt. Az indokolás ezzel kapcsolatban azt emeli ki, hogy jelzálogjognál még komolyabb gazdasági indokok szólnak a feltételes vagy jövőbeli követelések zálogjoggal való biztosítása mellett. A modern jelzálogjog szempontjából – írja az indokolás – semmi ok sem áll fenn amellett a római jogból származó vélemény mellett, amely szerint a zálogjog megalapításának előfeltétele a már fennálló adóssági viszony. Semmi ok sem szól tehát amellett, hogy a szabályszerűen bejegyzett jelzálogjog hatályát csupán azért tagadjuk meg ahhoz a ranghelyhez képest, amely a bejegyzésnél fogva megilleti, mert a biztosított követelés csak a jelzálogjog telekkönyvi bejegyzése után keletkezett. A körültekintő pénzügyi intézetek rendszerint úgy járnak el, hogy a jelzálogjogot már az azzal biztosított kölcsönösszeg folyósítása előtt bejegyeztetik. A jogbiztonság igényei pedig nem engedik, hogy ezt a jelzálogjogot a kölcsönösszeg utólagos folyósítása miatt hatálytalannak (nem létezőnek) tekintsük.<sup>261</sup>

A T1. szerint – kézizálogjoghoz hasonlóan – a jelzálogjog is csak azzal az előfeltétellel szolgálhatott jövőbeli pénzkövetelés biztosítására, hogy ez a követelés felismerhetővé vált, annak a jogviszonynak a megjelölése által, amelyből utóbb származott. Ennek az előfeltételnek a hiányában – az indokolás szerint – könnyen ki lehetett volna játszani a jelzálogjog járulékos jellegét, továbbá bármilyen követelést az előzetesen bejegyzett jelzálogjog védelme alá lehetett volna helyezni.<sup>262</sup>

A T2. 650. § (2) bekezdése ezen annyiban lépett tovább, hogy – hasonlóan a kézizálogjoghoz – jelzálogjog esetén sem kívánta meg az alapjogviszony megjelölésével a jövőbeli követelés felismerhetővé tételét. Külön kifejezett utalás hiányában sem volt ugyanis

---

<sup>259</sup> IMLING: *i.m.* 674-675. A keretbiztosítéki jelzálogjog fogalmilag mind a jövőbeli, mind pedig a feltételes követelések biztosítását magában foglalta és foglalja a hatályos jog szerint is. Az 1959-es Ptk. kapcsán erre *Salamonné dr. Solymosi Ibolya* is felhívta a figyelmet. Ld.: SALAMONNÉ: *i.m.* 34.

<sup>260</sup> IMLING: *i.m.* 705.

<sup>261</sup> INDOKOLÁS T1., 675.

<sup>262</sup> INDOKOLÁS T1., 676.

kétséges, hogy a jelzálogjoggal biztosítandó jövőbeli követelést alkalmas módon úgy kellett megjelölni, hogy az identitása megállapítható legyen.<sup>263</sup>

A korábbi kodifikációs törekvésekhez hasonlóan a Jt. 2. §-a is megengedte feltételes vagy jövőbeli követelések jelzálogjoggal való biztosítását. Ezt a korabeli jogirodalomban egyértelműen úgy értékelték, hogy a Jt. alapján lehetséges volt a követelés és a jelzálogjog keletkezése között mindkét irányban időbeli eltolódás.<sup>264</sup>

A Jt. 2. §-ához fűzött miniszteri indokolás is kiemelte, hogy a forgalmi élet igényei tették szükségessé annak egyértelmű elismerését, hogy a jelzálogjog feltételes vagy jövőbeli követelés biztosítására is megalapítható legyen. Ez ugyanis lehetővé teszi a hitelező számára, hogy csak akkor folyósítsa a kölcsön összegét, ha már meggyőződött arról, hogy a kölcsön telekkönyvileg biztosítva lesz. Szükségtelen lett volna azonban az ingatlan-tulajdonost arra kötelezni, hogy pusztán azért töröltesse a már bejegyzett jelzálogjogot, mert a kölcsönösszeget csak utóbb kapja meg. Az indokolás is kiemelte, hogy ez a rendelkezés a járulékoság elvével szemben engedett ideiglenes kivétel. A járulékoság azonban a Jt. 2. §-ához kapcsolódóan csak részlegesen – a jelzálogjog keletkezése vonatkozásában – sérült, mert ezt a jelzálogjogot is csak akkor lehetett érvényesíteni, ha az adósság érvényesítésre alkalmassá vált.<sup>265</sup>

Nem tartozott a Jt. 2. §-ának a hatálya alá az az eset, amikor a követelés már fennállt és feltételtől sem függött, de még nem változott át pénztartozássá. Ezzel szemben a Jt. 2. §-a alá tartozott az építési kölcsön, amelynek egész összege erejéig a jelzálogjogot bejegyezték, de a kölcsön összegét csak részletekben, az építkezés megfelelő előrehaladtának igazolása után folyósították.<sup>266</sup>

*Nizsalovszky* álláspontja szerint a feltételes vagy jövőbeli követeléseket biztosító jelzálogjog bejegyzéséhez arra sem volt szükséges, hogy a követelést a jövőben keletkeztető szerződés már meg legyen kötve. Elegendő volt, ha csak kilátás volt a jelzálogjog alapításakor a követelés keletkezésére (pl. építési kölcsön). A telekkönyvi bejegyzésben egyébként a követelés jövőbeli vagy feltételes jellegét nem kellett feltüntetni. A személyes adós, illetve az ingatlan tulajdonosa azonban ezt kifogásként érvényesíthették. Ha azonban a bejegyzésből a követelésnek ezek a sajátosságai kitűntek, akkor a jelzálogjogosultnak kellett bizonyítania,

---

<sup>263</sup> INDOKOLÁS T2., 187.

<sup>264</sup> NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok, i.m.* 686.

<sup>265</sup> NIZSALOVSKY: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata, i.m.* 11.

<sup>266</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 11.

hogy a felfüggesztő feltétel bekövetkezett, a bontó feltétel meghiúsult, vagy a követelés létrejött.<sup>267</sup>

A feltételes vagy jövőbeli követelés biztosítására szolgáló jelzálogjogot megkülönböztették a feltételes jelzálogjogtól, az előjegyzett jelzálogjogtól, a ranghely előzetes biztosításától és a keretbiztosítéki jelzálogjogtól is.

A feltételes jelzálogjogról a Jt. kifejezetten nem rendelkezett. Ebben az esetben arról volt szó, hogy a jelzálogjog – de nem a biztosított követelés – fennállása felfüggesztő vagy bontó feltételtől függött. Lehetséges volt, hogy az ilyen feltételes jelzálogjog által biztosított követelés feltétlen volt. A bontó feltételtől függő jelzálogjog fennállása hasonló volt ahhoz az esethez, amikor a tulajdonjogot jegyezték be bontó feltételtől függően. Ilyen esetben a feltétel bekövetkezése közvetlenül szüntette meg a jelzálogjogot. Az a kérdés azonban, hogy a jelzálogjog feltételes-e, független volt attól, hogy az ilyen jelzálogjoggal biztosított követelés feltételes vagy jövőbeli.<sup>268</sup>

A feltételes vagy jövőbeli követelést biztosító jelzálogjog és a ranghely előzetes biztosítása közötti lényeges különbség az volt, hogy ez utóbbihoz egyáltalán nem volt szükség követelésre, csupán csak a tervezett terhelés összegének kellett meghatározottnak lennie (Jt. 17. §). A ranghely előzetes biztosításához tehát még feltételes vagy jövőbeli követelés sem volt szükség, ez azonban csak rangsorjogot nyújtott, zálogjogot nem.<sup>269</sup>

A keretbiztosítéki jelzálogjoghoz képest az alapvető elhatárolási szempontnak azt tekintették, hogy bár a keretbiztosítéki jelzálogjog is biztosíthatott feltételes vagy jövőbeli követeléseket, de ez a jelzálogjog sosem individualizáltan meghatározott követelésnek, hanem meghatározott jogviszonyból eredő követeléseknek a biztosítására szolgált. A követelések megszűnése esetén pedig ugyanaz a keretbiztosítéki jelzálogjog az ugyanabból a jogviszonyból keletkező más követeléseket is fedezte.<sup>270</sup> Közöséges jelzálogjog esetén a követelés megszűnése, illetve végleges létre nem jötte, a jelzálogjog létalapját vonta el. Ezzel szemben a már bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog a követelések megszűnése után a később ismételt keletkező követelések biztosítására továbbra is fennmaradt.<sup>271</sup>

---

<sup>267</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 12.

<sup>268</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 11.

<sup>269</sup> *Nizsalovszky* szerint a ranghely nem önálló jog, hanem csupán elsőbbséget biztosít a kedvezőbb rangsorban álló jognak a kedvezőtlenekkel szemben. Ld.: NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok, i.m.* 741. *Szladits* szerint a ranghely vagyoni értékű jogi helyzet. Ld.: SZLADITS: *Dologi jog, i.m.* 309.

<sup>270</sup> NIZSALOVSKY: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata, i.m.* 11.

<sup>271</sup> NIZSALOVSKY: *A zálogjogok és a telki teher, i.m.* 120.



### 2. 3. Feltételes vagy jövőbeli követelések biztosítása az 1959-es Ptk. alapján

Az 1959-es Ptk. eredeti szövege kizárólag kézizálogjog esetén ismerte el azt a lehetőséget, hogy a zálogjog jövőbeli vagy feltételes követelést is biztosíthat. Az 1959-es Ptk. eredeti 258. § (3) bekezdése szerint jövőbeli vagy feltételes követelés biztosítására a zálogszerződést írásban kellett megkötni.

A miniszteri indokolás ehhez kapcsolódóan azt emelte ki, hogy a javaslat a jövőbeli vagy feltételes követelés kézizálogjoggal való biztosítását nem zárta ki, ezt a gazdasági élet szükséglete igényelte, és a korábbi bírói gyakorlat eddig is elismerte. A fokozott biztonság érdekében azonban ebben az esetben az írásbeliség a zálogszerződés érvényességi kelléke volt, annál is inkább, mert a zálogtárgy átadására nem kerülhetett sor.<sup>272</sup> Mindez azt tükrözi, hogy az 1959-es Ptk. eredeti szövege szerint ilyen esetben a kézizálogjog sem jött létre.

Az 1959-es Ptk.-nak az 1. zálogjogi novella utáni szövege a 259. § (2) bekezdésében – a zálogjog keletkezéséhez kapcsolódóan – mondta ki ezt a lehetőséget. Ennek alapján a zálogszerződést írásba kellett megkötni jövőbeli vagy feltételes követelés biztosítása esetében, továbbá akkor, ha a követelés biztosítékaul olyan dolog vagy jog szolgált, amely fölött a zálogkötelezett a zálogszerződés megkötése után szerzett rendelkezési jogot. Így a törvény mind a jövőbeli követelés, mind pedig a jövőbeli zálogjog esetén kötelező írásbeliséget írt elő.

A jogirodalomban megjelent álláspont szerint ebben az esetben is csak létező szerződésből eredő követelést lehetett zálogjoggal biztosítani.<sup>273</sup>

Felfüggesztő feltételtől függő követelés esetén a zálogjog a még hatályba nem lépett szerződést is biztosította mindaddig, amíg az meg nem szűnt. Ha a feltétel bekövetkezése meghiúsult, az a zálogjogot is megszüntette. Bontó feltétel esetén, ha meg is szűnt a szerződés, de a jogosulnak még volt fennálló követelése, akkor a zálogjog azt is biztosította, mindaddig, amíg a követelés kielégítése meg nem történt.<sup>274</sup>

A jövőbeli követelés zálogjoggal való biztosításától a jogirodalomban elhatárolták azt az esetet, amikor a biztosított követelés később jár le. A jövőben lejáráó pénzkövetelés zálogjoggal való biztosításának indokoltságát egyértelműnek tekintették. A jövőben létrejövő követelés esetén azonban nem erről volt szó, hanem arról, hogy a követelés egy későbbi

---

<sup>272</sup> INDOKOLÁS 1959 Ptk., 281.

<sup>273</sup> SALAMONNÉ: *i.m.* 32.

<sup>274</sup> SALAMONNÉ: *i.m.* 33.

időpontban jött létre. Ha a felek meghatározták azt az időpontot, amikor a követelés létrejön, akkor ugyanaz a helyzet állt elő, mint a felfüggesztő feltétel esetén.<sup>275</sup>

A feltételes követelés zálogjoggal való biztosítása esetén a zálogszerződés tartalmilag teljes volt, egyik eleme pedig a felfüggesztő vagy bontó feltétel volt. A jövőbeli követelés esetén azonban felmerült a kérdés, hogy pontosan milyen tartalommal is kell a zálogszerződést megkötni ahhoz, hogy kétségtől megállapítható legyen, hogy a zálogjog melyik követelést biztosítja. Ezzel kapcsolatban a jogirodalomban az az álláspont jelent meg, amely szerint a feleknek a zálogszerződésben pontosan meg kellett határozniuk, hogy a zálogjog milyen jogviszonyukból eredő követelés biztosítására szolgál. Enélkül ugyanis semmiféle módon nem lehetett volna a biztosított követelést azonosítani és megállapítani, hogy a zálogjog meddig áll fenn, és mikor szűnik meg. További követelménynek tekintették azonban annak meghatározását is, hogy milyen legmagasabb érték erejéig terheli a zálogjog a zálogtárgyat.<sup>276</sup>

Más vélemény szerint feltételes vagy jövőbeli követelés zálogjoggal való biztosítása esetén is irányadó volt az a követelmény, hogy a követelés összegét meg kell határozni. Ezen álláspont szerint csak akkor kellett a lehetséges maximális összeget meghatározni, ha a követelés összegét előre nem lehetett tudni.<sup>277</sup>

Végül arra a jogirodalmi nézetre is utalni kell, amely szerint ebben az esetben nem volt követelmény, hogy a feltételes vagy jövőbeli követelést megalapozó szerződés (kötelmi jogviszony) a zálogszerződés megkötésekor már fennálljon, az azonban igen, hogy a felek a zálogszerződést a biztosítani kívánt követelést keletkeztető, de csak a későbbiek során létrejövő szerződésükre (kötelmi jogviszonyukra) tekintettel kössék meg.<sup>278</sup>

#### 2. 4. *Feltételes vagy jövőbeli követelések biztosítása a Ptk. szerint*

A Ptk. 5:97. § (1) bekezdése szerint zálogjog egy vagy több, fennálló vagy jövőbeli, feltétlen vagy feltételes, meghatározott vagy meghatározható összegű pénzkövetelés biztosítására alapítható.

Kérdés, hogy jövőbeli követelés biztosítása esetén fenn kell-e már állnia annak a jogviszonynak, amelyből a jövőbeli követelések eredhetnek. A kérdésre adott válasz attól

---

<sup>275</sup> SALAMONNÉ: *i.m.* 33.

<sup>276</sup> SALAMONNÉ: *i.m.* 34. Megítélésünk szerint erre csak keretbiztosítéki jelzálogjog esetén volt szükség.

<sup>277</sup> ZÁMBÓ: *i.m.* 18-19.

<sup>278</sup> ANKA – GÁRDOS – NEMES: *i.m.* 24.

függ, hogy a járulékoság elvét milyen szigorúan értelmezzük. Bár ezt a Ptk. nem írja elő, a követelés későbbi azonosíthatósága érdekében kétségtelenül hasznosabb, ha a felek már a zálogjog létrejöttkor meghatározzák azt a jogviszonyt, amelyből utóbb a követelés keletkezik, illetve keletkezhet. Ennek ellenére véleményünk szerint akkor is létrejön a zálogjog, ha a zálogszerződés megkötésekor még nem áll fenn az a kötelmi jogviszony, amelyből utóbb a jövőbeli követelés ered. A követelés, illetve a jogviszony valamilyen módon azonban ebben az esetben is azonosítható kell, hogy legyen. A meghatározottság elvének ebben az esetben is érvényesülnie kell. Ez azt jelenti, hogy legalább az alapjogviszony alanyainak és jogcímének (pl. kölcsön) ismertnek kell lennie. Szigorú értelemben a meghatározottság követelményének csak a zálogjog érvényesítése során kell teljesülnie, tehát a követelésnek is addig kell létrejönnie.<sup>279</sup>

A jövőbeli követelésnek a német jog szerint is valamilyen módon meghatározottnak kell lennie, vagyis a felek megállapodása ebben az esetben is mindig egy meghatározott követelésre kell, hogy irányuljon.<sup>280</sup> Legalább a jövőbeli követelés létrejöttét eredményező oknak meg kell, hogy határozva legyen. Ez különösen azoknál a bankok által használt általános szerződési feltételeknél és üzletszabályzatoknál fontos kritérium, amelyek szerint a zálogtárgy a bank valamennyi fennálló és jövőbeli, feltételes vagy határidőhöz kötött követelését biztosítja az ügyfelével szemben. Kézizálogjognál ugyanakkor ebben az esetben – szemben a jelzálogjoggal - nem feltétel, hogy a követelés összegét is meghatározzák a felek. Ebben a tekintetben az ingókat terhelő kézizálogjog szabadabban alakítható, mint a keretbiztosítéki jelzálogjog.<sup>281</sup>

Jövőbeli követelések zálogjoggal való biztosítására nemcsak szerződéses zálogjog, hanem törvényes zálogjog esetén is sor kerülhet. Így például a bérbeadót (Ptk. 6:337. §), illetve a haszonbérbeadót (6:353. §) megillető törvényes zálogjog a bérbeadással létrejön, annak ellenére, hogy jövőbeli követeléseket biztosítanak.<sup>282</sup>

---

<sup>279</sup> A meghatározottság követelményére az osztrák jog szerint is figyelemmel kell lenni a jövőbeli követelés zálogjoggal való biztosítása során. Emellett a meghatározottság követelményének az osztrák jog szerint is csak a zálogjog érvényesülésének időszakában kell teljesülnie. Ld.: KOZIOL – WELSER: *i.m.* 373., 376.

<sup>280</sup> WEBER: *i.m.* 222.

<sup>281</sup> BAUR: *i.m.* 540.

<sup>282</sup> A Ptk. 5:92. §-a alapján a zálogszerződést pótolja a jogszabály olyan rendelkezése, amely alapján valamely követelés jogosultját zálogjog illeti meg. Ez alapján azonban a törvényes zálogjog megalapításáról, illetve létrejöttéről még nem lehet szó, ehhez ugyanis a zálogtárgy átadására is szükség van. Megítélésünk szerint a Ptk.-ban nevesített törvényes zálogjogok kézizálogjognak minősülnek. Ez a vállalkozót megillető törvényes zálogjogra is irányadó, vagyis ez is kézizálogjognak minősül, amely kizárólag a vállalkozó birtokába került ingó dolgokra terjed ki. Ez a törvényes zálogjog nem jogosítja fel a vállalkozót a már elkészült mű lebontására és elvitelére.

Jelzálogjog esetében a jövőbeli követelések biztosítása a Ptk. alapján is számos hasonlóságot mutat a ranghely előzetes biztosításával. Erről a Ptk. 5:125. §-a rendelkezik. Lényeges különbség azonban, hogy a rangsornak a megfelelő nyilvántartásba való előzetes feljegyzésekor, illetve bejegyzésekor a jelzálogjog még nem jön létre, ehelyett csak ún. rangsorjogról beszélhetünk. Igaz a Ptk. 5:125. § (3) bekezdése alapján az előzetesen biztosított ranghelyre bejegyzett zálogjog a feljegyzés, illetve bejegyzés ranghelyéhez igazodó ranghelyet kap.

### *2. 5. A járulékoság kérdése feltételes vagy jövőbeni követelés zálogjoggal való biztosítása esetén*

A feltételes vagy jövőbeli követelés biztosítására szolgáló zálogjog ugyan valódi zálogjog, amelynek elismerésével azonban a magánjog kivételt tesz a járulékoság elve alól. Ebben az esetben ugyanis a zálogjog – igaz csak átmenetileg - követelés nélkül is fennállhat.

A feltételes és jövőbeli követelések zálogjoggal való biztosításának az elismerése ennyiben rést üt a zálogjog járulékos jellegén, mert ebben az esetben a törvény a zálogjog keletkezéséhez nem kívánja meg a követelés fennálltát. Ennek alapján időben a zálogjog keletkezése megelőzheti a követelés létrejöttét, amely önmagában bizonyos fokú önállóságot kölcsönöz a zálogjognak. Feltételes követelés biztosítása esetén a követelés akkor jön létre, amikor a feltétel bekövetkezik, a zálogjog azonban ekkor már létezik. Ugyanez a helyzet jövőbeli követelés esetén is. Mindez legalábbis vitássá teszi a zálogjog járulékos jellegét.<sup>283</sup>

A feltételes vagy jövőbeli követelést biztosító zálogjognál is jelentősebb kivételek tekinthető a járulékoság elve alól a keretbiztosítéki jelzálogjog intézménye. A keretbiztosítéki jelzálogjog a jövőbeli követelést biztosító zálogjog elemeit is magában foglalja, így a két jogintézmény között vannak hasonlóságok.

### **3. A keretbiztosítéki jelzálogjog, különös tekintettel az átruházás kérdésére**

Keretbiztosítéki jelzálogjog esetében a járulékoság sajátos módon érvényesül: a zálogjog ugyanis nem egy konkrét követelést biztosít, hanem egy vagy több alapul fekvő jogviszonyhoz kapcsolódik. Az ebből származó eltérések különösen az átruházás különböző eseteinél jelentkeznek. Az alábbiakban ezeket a közönséges jelzálogjogtól való eltéréseket

---

<sup>283</sup> DEZSŐ: *i.m.* 105-106.

tekintjük át, ehhez azonban tisztázni kell, hogy a régi magyar magánjog mit értett forgalmi jelzálogjog, illetve biztosítéki jelzálogjog alatt.

### 3. 1. Forgalmi jelzálogjog – biztosítéki jelzálogjog

#### 3.1.1. Forgalmi jelzálogjog és biztosítéki jelzálogjog a Ptk. tervezeteiben

Mind a T1., mind pedig a T2. a jelzálogjog két típusa között tett különbséget: a *forgalmi (közönséges) jelzálogjog*, valamint a *biztosítéki jelzálogjog* között. A Ptk. tervezeteiben a forgalmi jelzálogjog volt az alaptípus, amelynél a forgalomképesség érdekében a telekkönyvi tartalom helyességének a vélelme és a telekkönyvhöz kapcsolódó jóhiszemű jogszerzés lehetősége a jelzálogjoggal biztosított követelésre is kiterjedt.<sup>284</sup> Forgalmi jelzálogjog esetében tehát a telekkönyv közhitelességét védő szabályok a jelzálogjogra a követelés tekintetében is irányadóak voltak. Ez azt jelentette, hogy vélelem szólt amellet, hogy a jelzálogjoggal biztosított követelés ténylegesen fennállt.<sup>285</sup>

A forgalom azonban olyan jelzálogjogtípust is igényelt, amelynél ez az elv nem érvényesült. Ezt nevezték biztosítéki jelzálogjognak.<sup>286</sup> Biztosítéki jelzálogjog esetében a telekkönyvi bejegyzés nem szolgált a biztosított követelés bizonyítékul, így a jóhiszemű jogszerzőknek sem nyújtott alapot egy esetlegesen nem létező követelés érvényesítésére. A biztosítéki jelzálogjog arra volt hivatott, hogy szigorúan járulékos módon legyen a követelés dologi biztosítéka.<sup>287</sup>

A biztosítéki jelzálogjog lényeges ismertetőjele volt tehát, hogy telekkönyvi bejegyzés nem szolgált a követelés bizonyítékául, így jóhiszemű harmadik jogszerző csak annyiban kapott a jelzálogjog megszerzésével kielégítési jogot, amennyiben a követelés ténylegesen is fennállt. Ez azzal is együtt járt, hogy a tulajdonos a követeléssel szembeni valamennyi kifogást – ideértve az utóbb keletkezett kifogásokat is – nemcsak az eredeti jelzálogos

---

<sup>284</sup> INDOKOLÁS T2., 186.

<sup>285</sup> INDOKOLÁS T2., 236.

<sup>286</sup> T1. 852. § (3) bekezdés: „Jelzálogjogot akként is lehet megalapítani, hogy a telekkönyvi bejegyzés nem szolgál a követelés bizonyítékául, és a hitelezőnek a bejegyzés alapján csak annyiban van joga, a mennyiben a követelés fennállónak egyébként bizonyul (biztosítéki jelzálogjog).”; T2. 688. § (1) bekezdés: „Biztosítéki jelzálogjogánál fogva a hitelező a követelés bizonyítása végett a 385. § vélelmére nem hivatkozhatik, és az őt a jelzálogjognál fogva megillető jogok csupán a követelés szerint igazodnak.”

<sup>287</sup> INDOKOLÁS T2., 236.

hitelezővel szemben érvényesíthette, hanem a jelzálogos követelés minden későbbi jóhiszemű megszerzőjével szemben is.<sup>288</sup>

Mivel a biztosítéki jelzálogjog érzékenyen érintette a telekkönyvi közhitelesség elvét a további jogszerzők rovására, ezért szükségessé vált annak kimondása, hogy a biztosítéki jelzálogjogot a telekkönyvi bejegyzésben ilyennek kellett feltüntetni.

Fontos kiemelni, hogy a bemutatóra szóló és a forgatható értékpapírok jogi természetével a közönséges forgalmi jelzálogjog útján biztosított követelés átruházására irányadó szabályok nem voltak összeegyeztethetőek. A kereskedelmi forgalom igényei ugyanakkor megkövetelték az értékpapírok jelzálogjogi biztosításának a lehetőségét. A T2. a biztosítéki jelzálogjogot jelölte meg olyannak, amelyet az értékpapírokból eredő követelések biztosítására igénybe lehetett venni (T2. 689. §). Ebben az esetben azonban nem volt feltétel, hogy a jelzálogjog a telekkönyvben biztosítékiként legyen megjelölve.<sup>289</sup>

### 3.1.2. Forgalmi jelzálogjog és biztosítéki jelzálogjog a Jt.-ben

A Jt. a jelzálogjognak ugyanazt a két típusát szabályozta, mint a korábbi tervezetek: a forgalmi (más néven: közönséges) jelzálogjogot és a biztosítéki jelzálogjogot.<sup>290</sup> A két alakzat közötti fő különbség a jóhiszemű telekkönyvi szerzés védelme körében állt fenn.

Közönséges jelzálogjog esetében a jelzálogjog jóhiszemű, visszterhes megszerzőjével szemben a zálogtárgy tulajdonosa nem hivatkozhatott arra, hogy a követelés teljesítés vagy más ok folytán megszűnt. A jelzálogjognak ennél a típusánál tehát, amelyet a Jt. alaptípusnak tekintett, a telekkönyvi jóhiszem nemcsak a jelzálogjogot, hanem a jelzálogjog által biztosított követelést is védte.

Biztosítéki jelzálogjog esetében azonban a harmadik jóhiszemű szerző joga attól függött, hogy a kötelmi jog szabályai szerint érvényesíthette-e a követelést. Biztosítéki jelzálogjognál megfordult a bizonyítási teher, hiszen a telekkönyv tartalma még arra vonatkozóan sem állított fel vélelmet, hogy a felek között egyáltalán követelés keletkezett. A hitelezőnek kellett bizonyítania a követelés létrejöttét és csak ezt követően érvényesíthette a

---

<sup>288</sup> INDOKOLÁS T2., 237.

<sup>289</sup> T2. 689. §

<sup>290</sup> A biztosítéki jelzálogjog alapesetéről a Jt. 63. §-a rendelkezett. Ennek (1) bekezdése szerint: „*Jelzálogjogot követelés biztosítására akként is lehet alapítani, hogy a jóhiszemű telekkönyvi szerzés védelmének szabályai a jelzálogból való kielégítés tekintetében a biztosított követelésre nem terjednek ki, a hitelező követelésének bizonyítása a telekkönyvi bejegyzésre nem hivatkozhatik és a hitelezőt vagy bárkit a jelzálogjognál fogva megillető jogok csupán a követelés szerint igazodnak (biztosítéki jelzálogjog).*”

jelzálogjogból származó jogait. A hitelezőnek ugyanakkor nemcsak a követelés létrejöttét és fennállását, hanem annak mértékét is bizonyítania kellett.<sup>291</sup> Biztosítéki jelzálogjog esetében tehát a jóhiszemű harmadik hitelező tartozott a biztosított követelés fennállását és nagyságát - a jelzálogjog érvényesítésének időszakában - igazolni, kielégítést pedig csak akkor és csak olyan mértékben kereshetett, amilyen mértékben a követelés fennállását igazolni tudta.<sup>292</sup>

Az iránt is gazdasági igény mutatkozott azonban, hogy a biztosítéki jelzálogjogon belül a jelzálogjog ne csak egyedileg meghatározott követelést, hanem követelések egész körét biztosítsa. A hitelező ezen a körön belül a biztosítéki jelzálogjogot arra való tekintet nélkül érvényesíthette, hogy a keletkezett követelések egészben vagy részben előzőleg kielégítést nyertek, vagy egyébként megszűntek-e már. Az ilyen biztosítéki jelzálogjog mindazoknak a követeléseknek a biztosítására szolgált, amelyek a felek által meghatározott forrásból keletkeztek. Ez a keretbiztosítéki jelzálogjog olyan esetekben vált a gazdasági élet szükséges jogintézményévé, amikor két vagy több szerződő fél viszonya olyan volt, hogy az adósnak előreláthatólag, esetleg szabályszerűen, folyton visszatérő ismételt tartozásai keletkeztek. Az adós ezeket a tartozásokat mindenkor külön-külön tartozott kiegyenlíteni, anélkül azonban, hogy a kiegyenlítés folytán a jelzálogjog gazdasági szerepét betöltötte volna, hiszen előrelátható volt, hogy a hitelezőnek ugyanabból a biztosított viszonyból újabb követelése fognak keletkezni az adóssal szemben.<sup>293</sup>

Szükségképpen előállt még egy megkülönböztető vonás azokban a jogrendszerekben, amelyekben a közönséges (forgalmi) jelzálogjog tekintetében a jóhiszemű telekkönyvi szerződés védelmének szabályai nemcsak a jelzálogjog, hanem a biztosított követelés tekintetében is érvényesülnek. Amennyiben ugyanis a jelzálogjoggal biztosított összeg folyamatos fluktuálásnak van kitéve, sőt a jelzálogjog átmenetileg még arra az időre is fennmarad, amely idő alatt követelés egyáltalán nincs, lehetetlen a jóhiszemű telekkönyvi szerzés szabályait az ilyen jelzálogjog esetében is kiterjeszteni a követelésre. A biztosítéki jelzálogjog esetében tehát a jognak feltétlenül kivételt kell tennie a jóhiszemű telekkönyvi szerzés védelmének szabályai alól.<sup>294</sup>

Mindezek alapján a keretbiztosítéki jelzálogjogot alapvetően két fő ismérv választja el a közönséges (forgalmi) jelzálogjogtól. Az egyik az alapításkor jelentkezik: a követelés

---

<sup>291</sup> NIZSALOVSKY: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*, i.m. 216.

<sup>292</sup> BÁTOR Viktor: *A keretbiztosítéki jelzálogjog átruházása*. Jogászegyleti előadás. TÉBE Könyvtár 68. sz., TÉBE Kiadóvállalata, Budapest, 1931. 1.

<sup>293</sup> BÁTOR: *i.m.* 1.

<sup>294</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 121.

variabilitása. A másik a jelzálogjog érvényesítésének stádiumában jelenik meg: a követelés bizonyításának a kötelezettsége.<sup>295</sup>

### 3. 2. A keretbiztosítéki jelzálogjog fogalma a Jt. alapján

A keretbiztosítéki jelzálogjogot a Jt. 68-80. §-ai szabályozták, meglehetősen részletesen. Ennek a részletes szabályozásnak a háttérében egyértelműen a keretbiztosítéki jelzálogjognak a korabeli hiteléletben betöltött kiemelkedő szerepe állt.<sup>296</sup>

A Jt. 68. §-a is – a korábbi tervezetekhez hasonlóan - a biztosítéki zálogjog egyik altípusaként határozta meg a keretbiztosítéki jelzálogjogot. Eszerint: „*Biztosítéki jelzálogjogot oly követelés biztosítására, amely hitelviszonyból, ügyvitelből, szavatosságból, károkozásból vagy egyéb meghatározott jogviszonyból származhatik, akként is lehet alapítani, hogy a követelés összegszerű megállapítása nélkül csak azt a legmagasabb összeget – a keretet – határozzák meg, amelynek erejéig a jelzálog a hitelezőnek felel (keretbiztosítéki jelzálogjog)*”.<sup>297</sup>

A miniszteri indokolás rámutatott arra, hogy a Jt. 68. §-a precízebben határozta meg ezt a jogintézményt, mint a T2. Nem érte be ugyanis azzal, hogy a követelés határozatlan összegű legyen, hanem azt is megkívánta, hogy az meghatározott jogviszonyból eredjen. Az indokolás kiemelte azt is, hogy célszerűbbnek látszott a legmagasabb összeget keretnek nevezni, ami egyúttal azt is kifejezésre juttatta, hogy ez a jelzálogjog nem egy bizonyos – adott esetben egyelőre határozatlan összegű – követelés biztosítására szolgált, hanem az idő folyamán ugyanabból a jogviszonyból eredő követelések a kereten belül egymást követhették, az egyik követelés megszűnése után a jelzálogjog egy másik, újonnan keletkező követelés biztosítására is szolgálhatott. A lényeges az volt, hogy az egymást felváltó követelések ugyanabból a jogviszonyból származzanak. A Jt. miniszteri indokolása szerint előfordulhatott olyan eset is, amikor egyáltalán nem keletkezett követelés a keretbiztosítéki jelzálogjog fennállta alatt (pl. amikor a jelzálogjog óvadékkul szolgált).

A keretbiztosítéki jelzálogjog lényegét *Nizsalovszky Endre* abban látta, hogy a biztosított követelések a jelzálogjogtól független életet éltek anélkül, hogy a követelés hiánya

---

<sup>295</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 123. Mindez a hatályos magyar jogra nézve már nem irányadó, mert mai jogunk a jelzálogjog körében nem ismeri el a jóhiszemű telekkönyvi szerzés lehetőségét, így a Ptk. nem is ismeri a korábbi magánjogunk szerinti forgalmi jelzálogjogi alakzatot.

<sup>296</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 126. A Jt. rendelkezéseivel gyakorlatilag szó szerint megegyező szabályozást tartalmazott az Mtj. is, így ezekre a szabályokra külön már nem térünk ki.

<sup>297</sup> A Jt. 68. §-a már használta a keretbiztosítéki jelzálogjog elnevezést.



vagy az egyes követelések jogi sorsa magát a jelzálogjogot mindaddig érintette volna, amíg fennállt az az alapjogviszony, amelyből eredő követelések biztosítására a keretbiztosítéki jelzálogjog szolgált.<sup>298</sup> Ennek megfelelően a keretbiztosítéki jelzálogjog nem meghatározott követeléshez, hanem ahhoz a jogviszonyhoz kapcsolódott, amelyből a biztosítani kívánt követelések eredtek. A keretbiztosítéki jelzálogjog és a követelések közötti közvetett kapcsolat azt is maga után vonta, hogy az egyes követelések megszűnése nem eredményezte a jelzálogjog megszűnését mindaddig, amíg fennállt a lehetősége annak, hogy a biztosított jogviszonyból újabb követelések keletkezzenek. A keretbiztosítéki jelzálogjog lényege ennyiben tehát az volt, hogy a jelzálogjog azonossága mellett lehetővé tette a követelések kicserélődését.<sup>299</sup>

*Szladits Károly* is úgy fogalmazott, hogy amíg közönséges jelzálogjog esetében a követelés megszűnése a jelzálogjogra is kihatott, addig a keretbiztosítéki jelzálogjogot a jogviszonyból eredő követelések változása érintetlenül hagyta.<sup>300</sup>

*Kolozsváry Bálint* szerint a kereten belüli követelések megszűnése, újjakkal való felcserélődése – vagyis ún. fluktuálódása – a keretbiztosítéki jelzálogjognak a közönséges jelzálogjogtól való megkülönböztető sajátossága.<sup>301</sup> Ugyanerre helyezte a hangsúlyt *Bátor Viktor* is, aki szerint a keletkező követelések megújulása, fluktuálása és egymás között kicserélhető volta a keretbiztosítéki jelzálogjog legfőbb jellemzője. Az egyes követelések megszűnté mindaddig nem szünteti meg a hitelező érdekét a jelzálogjog fenntartására, amíg olyan követelések keletkezhetnek, amelyeknek biztosítására a jelzálogjog szolgál.<sup>302</sup>

A követelések fluktuálása ugyanakkor nemcsak a közönséges jelzálogjoggal szemben volt a keretbiztosítéki jelzálogjognak megkülönböztető jele, hanem a biztosítéki jelzálogjognak a Jt. 63. §-ában szabályozott alapesetével szemben is.

Erre a jelzálogjogi formára olyan hitelezési viszony esetében volt főként szükség, amikor a hitelező követelései rövid lejáratúak voltak ugyan, de előre látta, hogy amennyiben a viszonyokban lényegesebb változás nem áll be, a hitelt hasonló feltételek mellett meg fogja hosszabbítani. Az ismételt megújítás során bekövetkezhetett a követelés összegének törlesztés következtében beálló számottevő csökkenése, de újbóli megnövekedése is. Amíg tehát a

<sup>298</sup> NIZSALOVSKY: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*, i.m. 237.

<sup>299</sup> NIZSALOVSKY Endre: *Korlátolt dologi jogok*. In: SZLADITS Károly (szerk.): *Magyar Magánjog*, Ötödik kötet, Dologi Jog. Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1942. 780.

<sup>300</sup> SZLADITS Károly: *A magyar magánjog vázlatja*. Első rész, Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalat, 1933. 347.

<sup>301</sup> KOLOZSVÁRY Bálint: *Magánjog*. Harmadik átdolgozott és bővített kiadás, Budapest, A „Studium” kiadása, 1930. 254.

<sup>302</sup> BÁTOR: i.m. 1-2.

biztosítéki jelzálogjog más eseteinél a hitelezőváltás megkönnyítése volt a cél, a keretbiztosítéki jelzálogjog elsődleges funkciója a követelések kicserélődésének a lehetővé tétele volt.<sup>303</sup>

### 3. 3. *Az átruházáshoz kapcsolódó kérdések*

Szemben a Ptk. tervezeteivel, a Jt. a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházását is részletesen szabályozta. Ez egyrészt a jelzálogjognak, másrészt a biztosított jogviszonynak, harmadrészt a jogviszonyból származó követeléseknek az átruházását jelentette. Az átruházhatóság széles körű lehetővé tétele – amely a hitelezői pozícióban bekövetkező alanyváltozást jelentett - nagyfokú forgalomképességgel ruházta fel a keretbiztosítéki jelzálogjogot.<sup>304</sup> Ez egy fontos gazdasági érv volt a korábbi magyar jogtól való eltérés mellett.

#### 3.3.1. Telekkönyvön kívüli átruházás a biztosítéki okirat

A Jt. 70. § (2) bekezdése alapján a jelzálogjog átruházása írásbeli átruházó nyilatkozattal és a biztosítéki okirat átadásával ment végbe, az átruházáshoz a (4) bekezdés értelmében azonban a telekkönyvi bejegyzésre nem volt szükség. Közvetlenül telekkönyvi bejegyzés útján tehát ezt a fajta jelzálogjogot nem lehetett átruházni, ehhez ugyanis a biztosítéki okirat átadására volt elsődlegesen szükség.<sup>305</sup> Mindez jelentős változás volt a korábbi bírói gyakorlathoz képest.

A korabeli jogunknak megfelelően a jelzálogjog bejegyzéséhez adott tulajdonosi engedélyt egy okiratba kellett foglalni, amit biztosítéki okiratnak neveztek. Erre keretbiztosítéki jelzálogjog esetében is szükség volt.

A biztosítéki okirat annak ellenére nem nyert értékpapír jelleget, hogy a Jt. a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházását széles körben megengedte. A biztosítéki okiratnak ugyanakkor kiemelt jelentősége volt a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházása során. Ez a fajta telekkönyvön kívüli átruházás a Jt. egyik lényeges újítása volt. A Jt. csak azt kívánta meg, hogy a hitelező egy átruházó nyilatkozatot állítson ki és azt a biztosítéki okirattal együtt adja át az új hitelezőnek. Nem volt tehát szükség sem az ingatlan tulajdonosának (a zálogkötelezettnek) a hozzájárulására, sem pedig telekkönyvi bejegyzésre. A személyes adós

<sup>303</sup> NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok, i.m.* 780.

<sup>304</sup> KOLOZSVÁRY: *i.m.* 255.

<sup>305</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 784.

hozzájárulására is csak annyiban volt szükség, amennyiben erre a jogviszony átruházásához a kötelmi jog szabályai szerint szükség volt.

A Jt. az átruházásnak ezt az egyszerű formáját azért kívánta megvalósítani, mert ettől a hitelélet jelentős fejlődését várták. Ilyen módon ugyanis a közvetlenül hitelt nyújtó pénzügyintézet a biztosítéki okirat alapján a nyújtott hitel erejéig más pénzügyintézettől úgy kaphatott hitelt, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjogot is átruházta. Ettől az újítástól a Jt. miniszteri indokolása a kamatláb csökkenését várta.

Mindez azonban azzal a veszéllyel is együtt járt, hogy a telekkönyvi állapot nem egyezett a valóságos jogi helyzettel. A jogalkotó ezért a jelzálogjog körében is módot adott arra, hogy a jogosult bármikor előidézhesse a valós jogi helyzetnek megfelelő telekkönyvi állapotot. A Jt. 70. § (4) bekezdése alapján az új jelzálogos hitelező a biztosítéki okiratnak – részáttruházás esetében pedig a biztosítéki okirat hitelesített másolatának -, valamint az átruházó nyilatkozatnak a felmutatása mellett, a volt jelzálogos hitelező beleegyezése nélkül is kérhette, hogy a jelzálogjog átruházását javára a telekkönyvbe jegyezzék be.

A telekkönyvön kívüli átruházás lehetősége a biztosított jogviszony teljes vagy részleges átruházása esetén is fennállt. Részáttruházás esetén az sem volt feltétel, hogy az átruházott részt kitöltő követelés fennálljon.

*Nizsalovszky* ezzel kapcsolatban arra a veszélyre hívta fel a figyelmet, hogy mivel a biztosítéki okiratban sem a jogviszony, sem pedig a követelés nem volt megjelölve, ezért a biztosítéki okirat megszerzőjének az okiraton és az arra vezetett jognyilatkozatokon kívül álló adatokból kellett meggyőződnie arról, hogy mind a jogviszony, mind az abból származó követelések átszállása valóban bekövetkezett-e. Nézete szerint az új hitelező jogállásának a bizonytalansága miatt ebben az esetben a telekkönyvön kívüli átruházás nemcsak hogy nem növelte a jelzálogjog forgalomképességét, hanem csökkentette azt.<sup>306</sup>

### 3.3.2. A biztosított jogviszony átruházása

A Jt. 70. § (1) bekezdése szerint, amennyiben a biztosítéki okiratban megjelölt jogviszony másra átruházható volt, a hitelező a jogviszonnyal együtt a keretbiztosítéki jelzálogjogot is átruházhatta. Ha azonban a hitelező csak a biztosított jogviszonyt vagy csak az abból származó követelést ruházta át, a jelzálogjog nem szállt át az új hitelezőre. A jelzálogjog

---

<sup>306</sup> NIZSALOVSKY: *A zálogjogok és a telki teher*, i.m. 132.

átruházására irányuló hitelezői nyilatkozat magában foglalta a biztosított jogviszony átruházására irányuló nyilatkozatot is.

*Nizsalovszky* szerint a Jt. alapján a keretbiztosítéki jelzálogjog csak a biztosított jogviszonnyal együtt volt átruházható. Ennek azonban az volt a feltétele, hogy a jogviszonynak is átruházhatónak kellett lennie.<sup>307</sup> Amennyiben a jogviszony nem volt átruházható, a keretbiztosítéki jelzálogjogot sem lehetett átruházni. A jelzálogjog a biztosított jogviszony nélkül nem volt átruházható, az erre irányuló jogügyletet pedig semmisnek tekintette.<sup>308</sup>

A keretbiztosítéki jelzálogjog a biztosított jogviszony átruházása esetén sem szállt át *ipso iure* – itt tehát a járulékoság elve nem érvényesült. Az átszálláshoz ugyanis a felek erre irányuló külön megállapodására volt szükség. Ennek az átruházó ügyletnek az érvényességéhez azonban nemcsak a megfelelő alakszerűséget kellett megtartani, hanem magában kellett foglalnia a biztosított jogviszony átruházásról való rendelkezést is.<sup>309</sup>

Ilyen átruházó ügylet hiányában, vagyis a biztosított jogviszony önálló átruházása esetén az a helyzet állt elő, hogy az átruházásra kerülő jogviszonyból a hitelező javára többé nem jöhettek létre új követelések, de mindez nem érintette az átruházásig keletkezett követeléseket, illetve azok fennállását. Az eredeti hitelező javára fennmaradó - átruházásra nem kerülő - keretbiztosítéki jelzálogjog a továbbiakban a jogviszonyból az átruházás előtt keletkezett követelések biztosítására szolgált.<sup>310</sup>

A biztosított jogviszonynak és az abból már korábban keletkezett követeléseknek az együttes átruházása sem eredményezte automatikusan a keretbiztosítéki jelzálogjog átszállását. Ebben az esetben ugyanis a bejegyzett keret üres maradt, és mivel a hitelező és az adós között a továbbiakban már sem a biztosított jogviszony, sem az abból származó

---

<sup>307</sup> A biztosított jogviszony átruházása kapcsán a korabeli jogirodalomban két fontos kérdés merült fel. Egyrészt a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházásának technikai egyszerűsítése ellenére sem változott meg az a helyzet, hogy a biztosított jogviszony átruházása nemcsak a jogosulti, de a kötelezetti pozíció átruházását is magában foglalta, amelyhez azonban a másik fél (a hitelező) beleegyezésére is szükség volt. Másrészt a jogviszony átruházása a követeléssel szemben az alapul fekvő jogviszonyból származó kifogásoknak az új jelzálogjogosulttal szemben való fennmaradását eredményezte. Nem véletlen tehát, hogy az átruházás kérdése – különösen a biztosított jogviszony átruházásának a keretbiztosítéki jelzálogjogra gyakorolt hatása – heves jogirodalom vitát váltott ki az 1920-as, 30-as években. Erről ld.: NIZSALOVSZKY: *Korlátolt dologi jogok, i.m.* 784. 1065. lábjegyzet. Külön kérdés volt az is, hogy miért értett a Jt. jogviszony alatt. Erről ld.: BATOR: *i.m.* 7-9.

<sup>308</sup> NIZSALOVSZKY: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata, i.m.* 247. Ez alól azonban éppen *Nizsalovszky* tett egy kivételt, mégpedig a biztosított jogviszony megszűnésének az esetét. Nézete szerint ugyanis a keretet jogviszony nélkül is át lehetett ruházni, a jogviszony megszűnésével egyidejűleg. Ld.: NIZSALOVSZKY: *Korlátolt dologi jogok, i.m.* 787. 1072. lábjegyzet

<sup>309</sup> NIZSALOVSZKY: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata, i.m.* 247.

<sup>310</sup> NIZSALOVSZKY: *i.m.* 246.

követelések nem álltak fenn, ezért az ingatlan tulajdonosa a Jt. 76. §-a alapján kérhette a jelzálogjog törlését.<sup>311</sup>

Ehhez hasonlóan a jelzálogjog törlésének volt helye abban az esetben is, amikor a jogviszonynak a követelések nélküli átruházására került sort. Ilyenkor azonban a jogviszony átruházásig keletkezett követelések helyzetétől függött a keretbiztosítéki jelzálogjog törlése.<sup>312</sup>

Ettől eltérő álláspontot képviselt *Szladits Károly*, aki szerint a Jt. 70. §-ában írt jogviszony átruházás valójában a jelzálogi keretnek (a jelzálogjognak) az átruházása, a jogviszonyból már létrejött, valamint az utóbb keletkező követelésekkel együtt. Ez tehát az egy bizonyos jogviszonyból eredő, fennálló és jövőbeli követeléseknek, és az azokat biztosító jelzálogjognak az egységes átruházását jelentette. Ehhez azonban *Szladits* szerint nem volt szükség arra, hogy a jogviszony átruházható legyen, csupán arra, hogy a jogviszonyból eredő összes követelés – a jelzálogi kerettel együtt – átruházására kerüljön. Ezt azzal egészítette ki, hogy a jogviszony átruházhatósága és átruházása alatt valójában a jogviszonyból eredő hitelezői pozíció átruházhatóságát és átruházását kellett érteni.<sup>313</sup>

Ezt azzal támasztotta alá, hogy a Jt. 70. § (3) bekezdése a részleges átruházás kapcsán már nem is tett említést a jogviszonnyról. Részleges átruházás esetén a jelzálogjognak a bejegyzett keret egy része erejéig történő átruházásáról volt szó. A törvénynek ebből a rendelkezéséből *Szladits* szerint kétségtelenül az következett, hogy úgy a részleges, mint a teljes átruházás esetében mindig a jelzálogjog (a keret) került átruházására – egészben vagy részben -, a hozzátartozó követelésekkel együtt. A keret teljes átruházása esetén a korábbi hitelező teljesen kilépet a keretből, amelyből ezt követően csakis az új hitelezőre átruházott követelések voltak kielégíthetőek. Részleges átruházás esetén azonban a keretnek az átruházott része az új hitelező követeléseire, a keret megmaradó része pedig a régi hitelező követeléseire szolgált biztosítékkul. Emiatt azonban ilyen esetben egyedileg meg kellett jelölni, hogy a jogviszonyból eredő mely követelések mentek át az új hitelezőre, mert enélkül a keretnek ez a része üresen maradt volna.<sup>314</sup>

Volt azonban olyan jogirodalmi álláspont is, amely szerint a keretbiztosítéki jelzálogjogot jogviszonnyal együtt a Jt. 70. § (1) bekezdése alapján egyáltalán nem lehetett átruházni, mivel nem volt lehetséges a jogviszonynak az összes érdekelt fél beleegyezésével

---

<sup>311</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 247.

<sup>312</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 245.

<sup>313</sup> SZLADITS Károly: *Széljegyzetek a jelzálogi törvényhez*. Jogtudományi Közlöny, 1929/24. sz. 236.

<sup>314</sup> SZLADITS: *i.m.* 236.

való átruházásáról beszélni. Ezen nézet szerint a jogviszonyt sem egyben, sem részben nem lehetett átruházni. Ezzel szemben azonban a keretbiztosítéki jelzálogjogot egészében is és részben is át lehetett ruházni a biztosított jogviszonyból keletkezett vagy keletkezendő követelésekkel, illetve azok egy részével együtt. Ebből az is következett, hogy ha a keretbiztosítéki jelzálogjogot csak a jogviszonnyal együtt lehetett volna átruházni, akkor egyáltalán nem lehetett volna átruházni.<sup>315</sup>

### 3.3.3. A biztosított jogviszonyból származó követelések átruházása

A Jt. miniszteri indokolása szerint a követelésnek a jogviszony nélküli átruházása esetén a követelés a keretből kiesett. Ezt az álláspontot képviselte *Nizsalovszky* is, aki szerint, ha csak a jogviszonyból származó követelés került átruházásra - a jogviszony átruházása nélkül -, akkor a követelés ezáltal kiesett a keretből, vagyis jelzálogjoggal való biztosítása megszűnt. Véleménye szerint tehát a biztosított jogviszonyból származó egyes követelések átruházása nem eredményezte a keretbiztosítéki jelzálogjog átszállását, csupán azt, hogy az átruházott követelések kikerültek a jelzálogjoggal biztosított követelések köréből, és a személyes adóssal szemben a továbbiakban, mint jelzálogjoggal nem biztosított követelések maradtak fenn.<sup>316</sup> Az ilyen formán üresen maradt keretet a jelzálogos hitelező javára ugyanazon jogviszonyból eredő újabb követelésekkel lehetett kitölteni.<sup>317</sup>

Hasonlóan foglalt állást *Szladits* is, aki szerint a maximális jelzálogjog velejáró sajátossága volt, hogy a biztosított jogviszonyból eredő egyes követelések átruházása esetén az átruházott követelés kivált a jelzálogi keretből, és jelzálogjog nélkül szállt át az engedményesre. Amint azonban láttuk, *Szladits* ezt a jogviszony átruházásának értelmezésével árnyalta.<sup>318</sup>

Bár *Nizsalovszky* szerint a keretbiztosítéki jelzálogjogot nem lehetett a már keletkezett követelésekkel együtt, a jogviszony nélkül átruházni, arra ő is utalt, hogy ezt kerülő úton mégis el lehetett érni. A már keletkezett követelések erejéig ugyanis a felek a keretbiztosítéki jelzálogjogot a Jt. 80. §-a alapján közönséges jelzálogjoggá változtathatták át és a

---

<sup>315</sup> BÁTOR: *i.m.* 11., 15.

<sup>316</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 246.

<sup>317</sup> NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok, i.m.* 783.

<sup>318</sup> SZLADITS: *i.m.* 236.

jogviszonyból később keletkező követelések biztosítására a keretnek egy részét fenntarthaták. Ehhez azonban a hitelező, az adós és a tulajdonos megegyezésére volt szükség.<sup>319</sup>

*Bátor Viktor* szerint ugyanakkor a Jt. nem zárta ki, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjogot – egészben vagy részben – a jogviszony átruházása nélkül, a már keletkezett vagy keletkezendő követelésekkel, illetve azoknak valamely részével együtt ruházzák át. Véleménye szerint lehetséges volt a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházása a jogviszony nélkül is, az abból keletkezett követelésekkel együtt.<sup>320</sup>

A biztosított jogviszonyból származó követelések engedményezéséhez kapcsolódóan a fő kérdés tehát az volt, hogy keretbiztosítéki jelzálogjog esetében is érvényesült-e a Jt. 8. §-ában foglalt azon járulékosági szabály, amely szerint a követelés átruházásával a jelzálogjog is átszállt az új hitelezőre. A többségi vélemény az volt, hogy ez alól a szabály alól a keretbiztosítéki jelzálogjog kivételt jelentett.<sup>321</sup> Amíg tehát közönséges jelzálogjognál a követelés átruházása magával vitte a jelzálogjogot (Jt. 8. §), addig keretbiztosítéki jelzálogjog esetén a szabály éppen fordított volt.<sup>322</sup>

Még egy fontos következménye volt azonban annak a többségi vélemény által megfogalmazott elvnek, amely szerint a követelések átruházásával együtt a jelzálogjog nem szállt át. Ennek alapján ugyanis a hitelezőt kielégítő tulajdonosra, illetve személyes adósra sem szállt át a jelzálogjog. A tulajdonostól vagy a személyes adóstól származó kielégítés esetében a Jt. 9. és 10. §-ai értelmében a jelzálogjog átszállásának kellett volna bekövetkeznie. Keretbiztosítéki jelzálogjog esetében azonban a többségi álláspont szerint erre nem kerülhetett sor, mert a jelzálogjog az eredeti hitelező javára a megjelölt jogviszonyból utóbb keletkező követelések biztosítására fennmaradt. Ennek alapján pedig a személyes adósnak a teljesítés nyomán keletkező követelése nem jutott jelzálogjogi biztosítékhoz.<sup>323</sup>

#### 3.3.4. A keretbiztosítéki jelzálogjog átruházása

*Nizsalovszky* álláspontja szerint a keretbiztosítéki jelzálogjog egyetlen esetben, a biztosított jogviszony átruházásakor szállhatott csak át, feltéve, hogy a felek így rendelkeztek, erre

---

<sup>319</sup> NIZSALOVSZKY: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*, i.m. 247.

<sup>320</sup> BÁTOR: i.m. 10., 14.

<sup>321</sup> NIZSALOVSZKY: i.m. 246.

<sup>322</sup> KOLOZSVÁRY: i.m. 256.

<sup>323</sup> NIZSALOVSZKY: *Korlátolt dologi jogok*, i.m. 781. A tulajdonostól származó kielégítés esetén kivételesen ebben az esetben is előfordulhatott a jelzálogjog átszállása, feltéve, hogy a kielégített követeléssel együtt a jogviszony és azzal együtt a jelzálogjog is a tulajdonosra szállt át.

ugyanis *ex lege* nem került sor.<sup>324</sup> Ebben az esetben azonban az új jelzálogos hitelezőnek a biztosított jogviszony alanyává kellett válnia, amely azonban a biztosított jogviszony másik résztvevőjének a hozzájárulását is feltételezte.<sup>325</sup> A keretbiztosítéki jelzálogjog átruházása ennek alapján mindig erre irányuló kifejezett jogügyletet kívánt, arra automatikusan, a törvény erejénél fogva sosem került sor.

A jelzálogjog és a jogviszony együttes átruházására sor kerülhetett a már fennálló követelésekkel együtt, de úgy is, hogy a már keletkezett követelések továbbra is az eredeti hitelezőt illették meg. Ez utóbbi esetben azonban – a fenti nézet szerint - a volt jelzálogos hitelezőt továbbra is megillető, nem engedményezett követelések jelzálogi biztosítás nélkül maradtak.<sup>326</sup>

Az alapvető vitás kérdés az volt, hogy lehetséges volt-e a követelésekkel betöltött egész keret átruházása a jogviszony nélkül. Ezt a lehetőséget *Nizsalovszky* is elismerte, azzal, hogy ez az átruházás a jogviszony megszűnésével volt egy jelentőségű.<sup>327</sup>

Ettől alapvetően eltérő álláspontot képviselt *Bátor Viktor*, aki szerint a keretbiztosítéki jelzálogjog akár a már keletkezett, akár a jövőbeli követelésekkel együtt is átruházható volt. Véleménye szerint a keretbiztosítéki jelzálogjog telekkönyvön kívüli, a biztosítéki okirathoz kapcsolódó átruházása is azt támasztja alá, hogy arra a már keletkezett követelésekkel, vagy azok egy részével kerül sor, a jogviszony átruházása nélkül.<sup>328</sup> Mindezt azzal egészítette ki, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog – jogviszony nélküli – átruházás esetén a jogszerző javára egyszerű biztosítéki jelzálogjoggá alakult át. Amennyiben pedig az átruházás csak a követelések egy részére vonatkozott, az átruházó köteles volt egyedileg megjelölni, hogy a jogviszonyból eredő mely követelések mentek át az új hitelezőre.<sup>329</sup>

### 3.3.5. Részleges átruházás

A Jt. 70. § (3) bekezdése szerint lehetőség volt a keretbiztosítéki jelzálogjog részleges átruházására is. A hitelező ennek megfelelően a jelzálogjogot a telekkönyvbe bejegyzett keret

---

<sup>324</sup> *Nizsalovszky* a biztosított jogviszony és a keretbiztosítéki jelzálogjog együttes átruházását csak amiatt tartotta szükségesnek, hogy az új hitelező javára keletkező új követelések a biztosított követelések körébe kerüljenek, és így az átruházáskor üres keretrészek ne menjenek veszendőbe. Ld.: NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok, i.m.* 786.

<sup>325</sup> NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok, i.m.* 784.

<sup>326</sup> NIZSALOVSKY: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata, i.m.* 247.

<sup>327</sup> NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok, i.m.* 787.

<sup>328</sup> BÁTOR: *i.m.* 24. Szerinte ez a következtetés vonható le a BGB 1190. §-ának értelmezése alapján is.

<sup>329</sup> BÁTOR: *i.m.* 27.



egy részének erejéig is átruházhatta. Ennek feltétele volt a részátruházó nyilatkozatnak a biztosítéki okiratra történő rávezetése és az így kiegészített okirat hitelesített másolatának az új hitelező részére történő átadása. A keretbiztosítéki jelzálogjog részleges átruházásához a Jt. nem kívánta meg azt, hogy maga a biztosított jogviszony is részátruházás útján megosztható legyen.<sup>330</sup>

Részleges átruházásnál a Jt. a jogviszony átruházásáról nem tett említést. *Nizsalovszky* szerint a jogalkotó azt az esetet tartotta szem előtt, amikor a részkerettel együtt a már fennálló követelések kerültek átruházásra, míg a biztosított jogviszonynak továbbra is a régi hitelező maradt az alanya.<sup>331</sup>

Lehetőség volt azonban arra is, hogy a régi hitelező a már fennálló követelésekkel együtt a kitöltött keretrészt tartsa meg magának, a biztosított jogviszonyt pedig az üres keretrésszel ruházza át. *Nizsalovszky* mindemellett azt is lehetségesnek tartotta, hogy a keret megosztásával a jogviszony megosztására is sor kerüljön.<sup>332</sup>

Ezzel szemben *Bátor Viktor* véleménye szerint a részleges átruházás szabályozása egy fontos érv volt amellet, hogy a jogalkotó is elképzelhetőnek tartotta a keretbiztosítéki jelzálogjog és a jogviszony külön-külön történő átruházását. A keretbiztosítéki jelzálogjog részleges átruházásához szerinte a Jt. kétségtelenül nem kívánta meg azt, hogy maga a jogviszony is részátruházás útján megosztható legyen. Ilyen esetben a hitelező a keret egy részét a már keletkezett követelésekkel együtt átruházhatta, a keret másik részét azonban a jogviszonnal együtt magánál tartotta. Ez álláspontja szerint szorosan illeszkedett ahhoz, hogy a Jt. megengedte a jogviszony átruházását a keret egy részével, úgy, hogy a hitelező a követeléseket a keret másik részével megtarthatta.<sup>333</sup>

Telekkönyvi bejegyzésre a részleges átruházás esetén sem volt szükség, ezt azonban az új hitelező a korábbi jelzálogos hitelező beleegyezése nélkül is kérhette.<sup>334</sup>

---

<sup>330</sup> NIZSALOVSKY: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*, i.m. 251.

<sup>331</sup> NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok*, i.m. 785. Ebben az esetben természetesen szükség volt a már fennálló követelések részletes megjelölésére.

<sup>332</sup> NIZSALOVSKY: i.m. 785.

<sup>333</sup> BÁTOR: i.m. 20.

<sup>334</sup> NIZSALOVSKY: i.m. 785. A telekkönyvi bejegyzéshez az új hitelezőnek a biztosítéki okirat hitelesített másolatát, valamint az átruházó nyilatkozatot be kellett mutatnia.

### 3.3.6. Törvényes képviselet átruházás esetén

A Jt. 78. §-a alapján a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházásakor a telekkönyvi bejegyzésben megnevezett hitelező a jelzálogjog tekintetében a biztosítéki okirat mindenkori birtokosának törvény erejénél fogva képviselője volt. Ennek alapját az jelentette, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházásához a Jt. sem a tulajdonos, sem az adós értesítését, sem pedig a telekkönyvi bejegyzést nem tett szükségessé. A jogbizonytalanság elkerülése végett azonban nélkülözhetetlennek tűnt, hogy a telekkönyvben szereplő hitelezőt a későbbi hitelezők törvényes képviselőjének jelöljék meg.

A telekkönyvben bejegyzett hitelező tehát a telekkönyvön kívüli átruházás útján jelzálogjogot szerzőket képviselte, de kizárólag a jelzálogjoghoz kapcsolódóan. Képviseleti joga sem a jogviszonyra, sem az egyes követelésekre nem terjedt ki.<sup>335</sup>

A Jt. 79. § (1) bekezdése értelmében a mindenkori hitelező képviseletére hivatott személy minden későbbi hitelezőt jogosító és kötelező hatállyal a jelzálogjog tekintetében rendelkezéseket tehetett. Emellett az ingatlan tulajdonosa ezzel a személlyel szemben joghatályosan gyakorolhatta jogait, így adott esetben követelhetette a jelzálogjog törlésébe való beleegyezést.

A felek a képviselő jogkörét korlátozhatták, ez azonban csak akkor volt hatályos, ha azt a telekkönyvbe is bejegyezték. A korlátozás ugyanakkor nem terjedhetett ki bizonyos rendelkezésekre, például azokra, amelyeket a tulajdonos a jelzálogos hitelezőtől törvény alapján követelhetett (pl. törlés).<sup>336</sup>

### 3. 4. *Részösszefoglalás*

Az előzőek alapján keretbiztosítéki jelzálogjog esetén az átruházás alábbi esetei fordulhattak elő:

- a biztosított jogviszony átruházása a jelzálogjog nélkül;
- a biztosított jogviszonyból származó követelések átruházása a jelzálogjog nélkül;
- a biztosított jogviszony és a jelzálogjog együttes átruházása;
- a követelések átruházása a jelzálogjoggal együtt (de a jogviszony nélkül).

---

<sup>335</sup> NIZSALOVSKY: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*, i.m. 268.

<sup>336</sup> SZLADITS: *Dologi jog*, i.m. 368.

A harmadik és a negyedik esetben részleges átruházásra is lehetőség volt. Ez egyrészt azt jelentette, hogy a biztosított jogviszonnal csak a keret egy része került átruházására, a másik része azonban a már korábban keletkezett követelések biztosítására maradt fenn. Másrészt lehetőség volt arra is, hogy a követelésekkel a keretnek csak egy része kerüljön átruházására, a másik része pedig a még fennálló jogviszonyhoz kapcsolódva maradjon fenn.

A leghevesebb vita a negyedik eset körül bontakozott ki, a többségi vélemény ugyanis tagadta, hogy az alapjogviszonyból származó követeléseket (vagy azok egy részét) a jelzálogjoggal együtt át lehetett volna ruházni. A magunk részéről ezzel kapcsolatban fontos érvnek tartjuk *Bátor Viktornak* azt a megállapítását, miszerint a Jt. gazdaságpolitikai célja az volt, hogy lehetővé tegye a keretbiztosítéki jelzálogjog minél könnyebb átruházását. Ennek alapján pedig a Jt. rendelkezéseinek nyilván az lett volna az értelme, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog a jogviszonytól függetlenül átruházás tárgyát képezheti.<sup>337</sup>

További kérdésként merült fel, hogy ha a jelzálogjog a követelésekkel együtt szállt át, akkor – a jogviszonnal való kapcsolatának a megszűnésére tekintettel – a keretbiztosítéki jelzálogjog közönséges jelzálogjoggá, vagy esetleg egyszerű biztosítéki jelzálogjoggá alakult-e át.<sup>338</sup>

### 3. 5. Az átruházás kérdése az 1959-es Ptk. alapján

Az újabb jogirodalom is visszatükrözi a Jt. azon szabályát, miszerint a keretbiztosítéki jelzálogjog a követeléssel nem, hanem csak a biztosított jogviszony egészével együtt volt átruházható. A zálogszerződésben megjelölt jogcím önmagában természetesen nem volt átruházható, így ebben az esetben a jelzálogjog engedményezésére csak akkor kerülhetett sor, ha a jogcím alapján a biztosított jogviszony is létrejött, és a jelzálogjog a jogviszonnal együtt került átruházásra.<sup>339</sup>

A jogirodalomban felmerült a kérdés, hogy ha a keretbiztosítéki jelzálogjog több jogviszonyt is biztosított, akkor hogyan kerülhetett sor a zálogjog átruházására? *Zámbó Tamás* ebben az esetben a keret megosztását javasolta.<sup>340</sup> Ez valójában a Jt. 70. § (3)

---

<sup>337</sup> BÁTOR: *i.m.* 21., 24.

<sup>338</sup> A német jogban a BGB 1190. §-a alapján ilyen esetben a keretbiztosítéki jelzálogjog egyszerű biztosítéki jelzálogjoggá alakul át. *Bátor* szerint ez a magyar jogra nézve is irányadó. Ld.: BÁTOR: *i.m.* 25., 27.

<sup>339</sup> ZÁMBÓ Tamás: *A zálogjog néhány új szabályáról*. *Gazdaság és Jog* 2002/1. sz. 6.

<sup>340</sup> ZÁMBÓ: *i.m.* 7.

bekezdésének az átvételét (továbbélését) jelentette, amely a jelzálogjog részleges átruházásáról rendelkezett.

A bírói gyakorlat szerint, ha csak a biztosított jogviszonyból eredő követelés engedményezésére kerül sor – a jogviszony átszállása nélkül – a keretbiztosítéki jelzálogjog a követeléssel együtt nem szállt át, hanem megmaradt a többi, valamint a később keletkező követelések biztosítására (BH 2005. 152.). Ezt az elvet – a Jt. 70. §-át szem előtt tartva – a jogirodalom egy része is követte. Ebben az esetben tehát az engedményezett követelések kiestek a keretből, vagyis elveszítették jelzálogi biztosítékukat.

*Leszkoven László* álláspontja szerint ugyanakkor ez a nézet nem volt helytálló, mert ha a hitelező ezeket a követeléseket átruházta, nem volt kérdéses, hogy az 1959-es Ptk. 251. § (4) bekezdése és a 329. § (1) bekezdése alapján zálogjogos követelést engedményezett. Véleménye szerint ilyenkor a zálogjog különböző személyeket megillető több követelést biztosított, amely az ún. kollektív zálogjog egy speciális esete volt.<sup>341</sup>

Ez a korábbi bírói gyakorlat természetesen sértette a keretből kikerülő követeléseket megszerző új jogosult (engedményes) érdekeit. Így komoly érveket lehetett felhozni amellett, hogy a létrejöttük pillanatában jelzálogjoggal fedezett követelések átruházásuk esetén is jelzálogjoggal legyenek biztosítva. Erre vonatkozó törvényi rendelkezés hiányában a felek azonban ezt csak egyetlen módon érthették el: meg kellett osztaniuk a keretbiztosítéki jelzálogjogot, és az átruházni szándékozott követelések összegének erejéig át kellett változtatni közönséges jelzálogjoggá, vagyis a keret összegét ennek megfelelően csökkenteni kellett. Ehhez a dologi és a személyes kötelezett, valamint a zálogjogosult megállapodására volt szükség. *Zámbó Tamás* szerint ebben az esetben a fennmaradó keret és az abból kikerült közönséges jelzálogjog ugyanazon a ranghelyen volt biztosítva.<sup>342</sup>

Más volt azonban a helyzet akkor, ha a jogviszony megszűnése után került sor az abból keletkezett követelés átruházására. Ebben az esetben ugyanis már kizárt volt, hogy a biztosított jogviszonyból újabb követelések keletkezzenek. A jelzálogjog ebben az esetben – mutat rá a BH 2005. 152. döntés – már nem a jogviszony alapján tapadt a követeléshez, hanem közvetlenül, mert a keretbiztosítéki jelzálogjog a jogviszony megszűntével elvesztette eredeti funkcióját, és a megmaradt követelés biztosítására szolgált.

Az idézett jogeset ezen megállapítása figyelemreméltó. Ez ugyanis egyértelműen visszatükrözi a Jt. 80. §-ának azt szabályát, amely alapján a keretbiztosítéki jelzálogjog

<sup>341</sup> LESZKOVEN László: *A zálogjog új szabályai*. Miskolc, Novotni Kiadó, 2001. 64.

<sup>342</sup> ZÁMBÓ: *A zálogszerződés, i.m.* 90-91. Ezt elismerte *Leszkoven* is. Ld: LESZKOVEN: *i.m.* 64.

közönséges jelzálogjoggá volt átalakítható. Mivel azonban az 1959-es Ptk.-ban ilyen rendelkezés nem volt, kérdés, hogy a Legfelsőbb Bíróság ezen megállapítása azt jelentette-e, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog ebben az esetben egyszerű (közönséges) jelzálogjoggá alakult át. Ebbe az irányba mutat, hogy a Legfelsőbb Bíróság még azt is kimondta, hogy azáltal, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog elvesztette eredeti funkcióját - és a jogviszony megszűnése után már közvetlenül a megmaradt követelések biztosítására szolgált -, a zálogkötelezett felelősségének a terjedelme is a (1959-es) Ptk. 251. § (3) bekezdése szerinti követelés és járulék összegéhez igazodott – eltűnt tehát a keret által maximalizált helytállási kötelezettség.

Végül a Legfelsőbb Bíróság azt is megállapította: *„Mindebből az is következik, hogy ha a jogviszony megszűnése után a követelés átszáll, a (1959-es) Ptk. 251. §-ának (4) bekezdése és 329. §-ának (1) bekezdése értelmében a zálogjog – elvesztve keretbiztosítéki jellegét – mintegy sima jelzálogjogként száll át az új jogosultra.”* (BH 2005. 152.).

Egy másik döntésében azonban a Legfelsőbb Bíróság úgy foglalt állást, hogy mivel az 1959-es Ptk. a keretbiztosítéki jelzálogjog átváltoztatásáról nem rendelkezett, ezért arra a feleknek csak az 1959-es Ptk. 240. §- a szerinti megállapodása alapján kerülhetett sor (BH 2008. 22.).

Problémás volt az az eset is, amikor olyan követelések átruházására került sor, amelyek a zálogszerződésben meghatározott jogcímen keletkeztek. Kérdés volt ugyanis, hogy ebben az esetben ezek az engedményezett követelések jelzálogjogi fedezet nélkül maradtak-e. Tovább bonyolította a helyzetet, hogy a jogcím átruházása – ellentétben a jogviszony átruházásával – dogmatikailag értelmezhetetlen. *Anka Tibor* ezzel kapcsolatban azt emelte ki, hogy ebben a tekintetben mind az 1959-es Ptk., mind pedig az ingatlan-nyilvántartási szabályozás hiányos volt. Álláspontja szerint a keretbiztosítéki jelzálogjoggal jogcím szerint biztosított követelés a biztosítékát nem veszítheti el pusztán azon az alapon, hogy az ekként eredetileg biztosított követelést a jogosult másra ruházta át. A keretbiztosítéki jelzálogjogból tehát az ilyen követelést megszerző jogosult kielégítést kereshetett, függetlenül attól, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosított jogcím reá nem volt átruházható.<sup>343</sup>

*Zámbó Tamás* szerint azonban a jogcímből származó követelések csak erre irányuló külön megállapodás – vagyis a keretbiztosítéki jelzálogjog megosztása és közönséges

---

<sup>343</sup> ANKA Tibor - GÁRDOS István - NEMES András: *A zálogjog kézikönyve*. Budapest, HVG-ORAC Kiadó, 2003. 176.

jelzálogjoggá történő részleges átalakítása – esetén maradtak jelzálogjoggal biztosítottak, ennek hiányában azonban kiestek a keretből.<sup>344</sup>

Kérdés volt az is, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjogot át lehetett-e ruházni a követelés nélkül? Erre a Jt. 70. §-a alapján lehetőség volt. Mivel az 1. zálogjogi novella ilyen rendelkezést nem tartalmazott, ezért az ahhoz kapcsolódó jogirodalomban ezt nem ismerték el, vagyis a keretbiztosítéki jelzálogjogra is irányadónak tekintették azt az általános zálogjogi szabályt, miszerint a zálogjogot követelés nélkül nem lehetett átruházni.<sup>345</sup> Gazdasági szempontból itt is jobb lett volna visszatérni a Jt. megoldásához, ehhez azonban szintén törvényi szabályozásra lett volna szükség.

### *3. 6. A bírói gyakorlat megváltozása: BH 2014. 116. jogeset*

A meglehetősen bonyolult tényállás mellett a Kúriának azt a kérdést kellett eldöntenie, hogy ha fennmarad a keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosított jogviszony, az abból eredő követelések engedményezésével a keretbiztosítéki jelzálogjog a követelések biztosítására engedményezhető-e, illetve, ha a keretbiztosítéki jelzálogjog ebben az esetben részben engedményezhető, az engedményezéssel elveszíti-e keretbiztosítéki jellegét.

A Kúria rámutatott arra, hogy az 1959-es Ptk. 263. §-a nem szabályozta, hogy jogilag hogyan kell megítélni azt a ténybeli helyzetet, amikor a keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosított jogviszony tekintetében a jogosult személyében változás nem következik be, de a jogosult a jogviszony átruházása nélkül valamely, a jogviszonyból keletkezett követelését új jogosultra ruházza át.

A Kúria ezzel kapcsolatban – megváltoztatva korábbi gyakorlatát - osztotta azt a jogirodalmi álláspontot, amely szerint tételes jogi szabályozás hiányában, a zálogjog biztosítéki jellegének alapul vételével csak az a következtetés vonható le, hogy az így megszerzett követelés jogosultja a követelés terjedelméig, az egyébként az eredeti zálogjogosult javára fennmaradt keretbiztosítéki jelzálogjogból kielégítést kereshetett, kivéve, ha a követelés átruházása biztosíték nélkül történt.

A Kúria álláspontja szerint tehát, ha a jogosultnak a kötelezettel szemben a jogviszonyból keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosított követelése keletkezett, akkor a jogosult a követelésének ezt a részét akkor is engedményezhette, ha a jogviszony fennállt.

---

<sup>344</sup> ZÁMBÓ: *A zálogszerződés, i.m.* 90.

<sup>345</sup> ZÁMBÓ: *i.m.* 91.

Ilyenkor sor kerülhetett a követelés jelzálogjog nélküli engedményezésére, lehetőség volt azonban arra is, hogy a jogosult a követelést az azt biztosító keretbiztosítéki jelzálogjoggal együtt engedményezze. Ebben az esetben a keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosított követelés rész új jogosultja és a még fennálló jogviszonyhoz kapcsolódó keretbiztosítéki jelzálogjog jogosultja között a keret megszűnt. Az új jogosult tekintetében a keretbiztosítéki jelzálogjognak csak az a jellemzője maradt fenn, hogy a keret reá eső része erejéig kielégítést kereshet a zálogtárgyból. Az új jogosult tekintetében azonban – miután nem a jogviszony, hanem a biztosított követelés rész került átruházásra – nem volt lehetőség arra, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog hatálya alá kerüljenek. Az új jogosult ugyanis csak a rá engedményezett követeléseket érvényesíthette zálogjoggal biztosított követelésként, a keret erejéig.

A Kúriának ezt az újabb gyakorlatát – amely a gazdasági igényeket fokozottabban veszi figyelembe - megítélésünk szerint a Ptk. vonatkozásában is irányadónak kell tekinteti.

### *3. 7. A Ptk. alapján felmerülő kérdések*

A Ptk. külön nem rendelkezik a keretbiztosítéki zálogjogról. A kódex több rendelkezésének együttes alkalmazásával azonban az 1959-es Ptk. 263. §-ához hasonló konstrukciót lehet létrehozni. Néhány kérdést azonban a Ptk. sem rendez.

A Ptk. egyik fontos újítása, hogy általános zálogjogi szabállyá emelte az 1959-es Ptk. 263. § (1) bekezdésének azt a rendelkezését, amely szerint meghatározott jogviszonyból származó követelések biztosítására is lehet zálogjogot alapítani. A Ptk. 5:89. § (1) bekezdése ezt úgy fogalmazza meg, hogy a zálogjoggal biztosított követelést annak azonosítására alkalmas módon – az alapul fekvő egy vagy több jogviszonyra utalással és az összeg meghatározásával vagy a biztosított követelés azonosítására alkalmas más hasonló módon – kell meghatározni.

A Ptk. idézett szakaszával kapcsolatban elsőként azt kell rögzíteni, hogy a jogviszonyra utalás lehetőségével a felek jelzálogjog és kézizálogjog alapítása esetén is élhetnek. Ez lényegesen eltér a korábbi magyar magánjog szabályaitól, korábbi jogunk ugyanis – az 1959-es Ptk.-t is ideértve – kizárólag jelzálogjog esetén tette ezt lehetővé. Ennek nyilvánvaló oka az volt, hogy a jelzálogjogra a telekkönyv alapelvei is nagy befolyással voltak, a jogalkotó pedig a telekkönyvhöz kapcsolódóan látta csak indokoltnak a zálogjog és a követelés közötti kapcsolat lazítását. Ehhez képest azonban a Ptk. általános zálogjogi

szabállyá emeli a jogviszonyra történő utalás lehetőségét, így jelzálogjognál és kézizálogjognál is lehetővé teszi a járulékoság lazítását. A Ptk. alapján általános szabállyá vált az, hogy a zálogjogot a felek úgy alapítsák meg, hogy az ne egyes konkrét követelésekhez, hanem egy vagy több jogviszonyhoz kapcsolódjon. Ebben az esetben a járulékoság nem a zálogjog és a követelés(ek), hanem a zálogjog és a jogviszony(ok) között áll fenn.

Ez a változtatás nem áll összhangban a Ptk. miniszteri indokolásában szereplő azon jogpolitikai céllal, amely szerint a jogalkotó a zálogjogot járulékos jogként kívánta meghatározni. A követelés és a zálogjog közötti kapcsolat ilyen mértékű lazítása az általános zálogjogi szabályok körében nem volt indokolt. Célszerűbb lett volna ezt a lehetőséget egy külön zálogjogi konstrukció körében biztosítani, amelyet keretbiztosítéki jelzálogjognak lehetett volna nevezni, egyértelművé téve, hogy erre kézizálogjog esetében nincs lehetőség.

Amennyiben a törvény külön zálogjogi konstrukció keretében biztosítja a jelzálogjog jogviszonyhoz való kapcsolódásának a lehetőségét, az a különbség is világosabban jelenne meg a közönséges jelzálogjoghoz képest, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzése önmagában a követelés fennállását nem bizonyítja.

Kérdés emellett az is, hogy miért hagyta el a jogalkotó az 1959-es Ptk. 263. § (1) bekezdésében szereplő azon lehetőséget, amely szerint a jogviszony helyett jogcímre is hivatkozhattak a felek a zálogszerződésben (*jogcímhez kötött keretbiztosítéki jelzálogjog*). Vajon ezt a lehetőséget magában foglalja a Ptk. 5:98. § (1) bekezdésének az a fordulata, amely szerint a felek a biztosított követelést „*annak azonosítására alkalmas más hasonló módon*” is meghatározhatják.

A keretbiztosítéki jelzálogjog fontos sajátossága volt, hogy a jelzálogjog a hitelezői követeléseket kizárólag egy előre meghatározott és a nyilvántartásba bejegyzett keretösszeget belül biztosította. Sem a tőketartozás, sem a mellékkövetelések nem haladhatták meg ezt a maximális keretösszeget. Erről a lehetőségről a Ptk. 5:98. § (3) bekezdése rendelkezik. Ennek alapján, ha a felek meghatározták azt az összeget, amelynek erejéig a zálogjogosult kielégítést kereshet a zálogtárgyból, a zálogjog a követelést és járulékait annyiban biztosítja, amennyiben azok a keretösszeget nem haladják meg.

A Ptk. a jogviszony(ok)hoz kapcsolt zálogjog átruházásáról külön nem rendelkezik. A kódex csupán a követelések átszállásáról szól. A Ptk. 5:99. § (1) bekezdése szerint a biztosított követelés átruházásával vagy egyéb módon való átszállásával a zálogjog is átszáll a követelés új jogosultjára. A (2) bekezdés szerint pedig a biztosított követelés egy részének



átruházása esetén a régi és az új zálogjogosultat azonos ranghelyen, a követeléseik arányában illeti meg a zálogjog. Végül a (3) bekezdés rögzíti az átruházáshoz kapcsolódó járulékosági szabályt, amely szerint a zálogjogot a zálogjoggal biztosított követeléssel együtt lehet csak átruházni.

A Ptk. idézett rendelkezéseiből azt a következtetést vonhatjuk le, hogy ha a hitelező a biztosított jogviszonyból származó követeléseket engedményez, akkor azok nem esnek ki a keretből, hanem *ex lege* zálogjoggal biztosítottan kerülnek átruházásra. Ez ugyan kedvező a hitelező számára, azonban a keretbiztosítéki jelzálogjog rugalmasságát korábban épp az jelentette, hogy a követeléseket csak erre irányuló külön megállapodás esetén követte a jelzálogjog, automatikusan azonban nem.

A Ptk. nem ad választ arra a kérdésre sem, hogy mi történik abban az esetben, ha a felek az alapul fekvő jogviszonyt ruházzák át, az abból keletkezett követeléseket azonban nem. Amennyiben ez a jogviszony szerződésben ölt testet, esetleg felmerülhet a Ptk. egyik új jogintézményének, a szerződésátruházásnak az alkalmazása. A Ptk. 6:208. § (3) bekezdése alapján azonban a szerződésátruházással a szerződés biztosítékai megszűnnek. A zálogkötelezett hozzájárulása esetén az új zálogjog az eredeti zálogjog ranghelyén jön létre.<sup>346</sup>

Mindebből az a konklúzió vonható le, hogy a biztosított jogviszony átszállása nem eredményezi automatikusan azt, hogy a zálogjog is követi a jogviszonyt. Annak ellenére, hogy erről a törvény külön nem rendelkezik, annak nem lehet akadálya, hogy a felek erről külön rendelkezzenek.

Ugyancsak rendelkezhetnek a felek arról is, hogy a jogviszony átszállása esetén az eredeti felek között továbbra is fennálló követelések biztosítására a keret egy része fennmaradjon.

A fentiek alapján arról azonban nem rendelkezhetnek a felek, hogy a követelések átruházása esetén a zálogjog ne szálljon át. Ebben az esetben tehát a keret szükségszerűen megosztásra kerül. Mindez problémákat okozhat a keret összegszerű megosztását illetően.

---

<sup>346</sup> A Ptk. 6:208. § (3) bekezdésének a szerződési biztosítékok megszűnését kimondó rendelkezése rendkívül vitatott és gyakorlati oldalról sokat bírált. Bár a biztosítékok megszűnésére vonatkozó rendelkezés kétségkívül pontatlan, ha azonban abból indulunk ki, hogy a szerződésátruházás folytatólagos jogviszonyt eredményez, akkor jogértelmezéssel eljuthatunk annak kimondásáig, hogy a tartozásátruházásra vonatkozó utaló szabály (Ptk. 6:210. §) értelmében a biztosítékot nyújtó fél – a Ptk. 6:203. § (3) bekezdésének analóg alkalmazása alapján – hozzájárulhat a biztosíték fennmaradásához. Ezt a hozzájáruló nyilatkozatot a biztosítékot nyújtó fél akár előzetesen is megteheti. Ebben az esetben szerződésátruházás esetén is fennmaradnak a biztosítékok, ideértve a zálogjogot is. Az ezzel ellentétes értelmezés elfogadása esetén, amely szerint a felek szándéka új jogviszony létrehozására irányul, nem lenne értelme ezt a jogintézményt a Ptk.-ban külön szabályozni. Ha ugyanis a felek szándéka új jogviszony létrehozására irányulna, azt könnyen megtehetnék az eredeti szerződés megszüntetésével és egy új, azonos tartalmú szerződés létrehozásával, úgy, hogy az egyik felet egy másik váltja fel.

Megítélésünk szerint elhibázott és dogmatikailag sem alátámasztott a Ptk.-nak az a megoldása, amely általános szabályként lehetővé teszi, hogy a felek a zálogjogot ne egyedi követeléshez, hanem egy vagy több jogviszonyhoz kapcsolják. Fontos szempont ugyan, hogy a zálogjog biztosítja a követelések cseréjét, ezt azonban az egyszerű, közönséges jelzálogjogtól különböző, sajátos zálogtípus keretében kellene lehetővé tenni.

Ennek legfőbb indoka, hogy a követelészsere lehetővé tétele, illetve a zálogjognak egy vagy több jogviszonyhoz kapcsolása olyan mértékben fellazítja a járulékoság elvét, és olyan kérdéseket vet fel – elsődlegesen az átruházáshoz kapcsolódóan –, amelyek egy külön zálogjogi (pontosabban: jelzálogjogi) konstrukció keretében sokkal jobban kezelhetők.

Ennek alapján a Ptk.-ban is önálló alakzatként kellene szabályozni a keretbiztosítéki jelzálogjogot. Mintaként egyrészt az 1927-es Jt. szabályai, valamint az osztrák és a német jog megoldásai, illetve bírói gyakorlat eredményei szolgálhatnak. Különösen az átruházás tekintetében kellene olyan rugalmas megoldást találni, amely valamennyi fél, de különösen a hitelező számára a legkedvezőbb. Ettől várható ugyanis, hogy ez a sajátos zálogjogi alakzat hozzájárul a hitelélet fejlődéséhez, a tőkeáramlás felgyorsításához. Ennek során azt az esetkört is külön kellene rendezni, amikor a keretbiztosítéki jelzálogjog jogosultja nem a személyes adóstól, hanem vagy a dologi kötelezettől, vagy kívülálló harmadik személytől (pl. kezestől) kap kielégítést. A cél, hogy a zálogjog ebben az esetben is átszálljon a hitelezőt kielégítő személyre.

### *3. 8. A járulékoság kérdése keretbiztosítéki jelzálogjog esetén*

Keretbiztosítéki jelzálogjog esetében a biztosított követelés és a jelzálogjog közötti törvényi kapcsolat – a járulékoság – jelentős mértékben meglazul. Ez legszemléletesebben akkor jelenik meg, amikor a zálogjog bármilyen létező követelés nélkül jön létre, valamint amikor a jogviszony fennállta alatt követelés egyáltalán nem is keletkezik (vagyis amikor a keretbiztosítéki jelzálogjog óvadékkul szolgált).

Ennek alapján a keretbiztosítéki jelzálogjog egyik fő jellemvonását már a korabeli jogirodalomban is abban látták, hogy a jelzálogjog és a követelések kapcsolata laza, a követelések a jelzálogjogtól független életet élnek. Ez kifejezésre jutott abban is, hogy a követelések átruházása vagy egyébkénti megszűnése a jelzálogjogot nem érintette.<sup>347</sup>

---

<sup>347</sup> BÁTOR: *i.m.* 15.

Az ilyen követelés nélküli keretbiztosítéki jelzálogjog hasonlóságot mutatott a rangsorjoggal, hiszen a hitelező célja mindkét esetben az volt, hogy a jövőben nem is biztosan keletkező követelések rangsora a bejegyzés tényével biztosítva legyen. Mivel a keretbiztosítéki jelzálogjog jövőbeli, esetleges, eventuais jogként is meghatározható volt, ezért bizonyos analógia felfedezhető volt a biztosítéki jelzálogjog és a telekkönyvi előjegyzés között. Lényeges különbség volt azonban, hogy amíg a keretbiztosítéki jelzálogjog – legalábbis a legtöbb esetben - önmagából kelt életre és telt meg tartalommal, addig a telekkönyvi bejegyzés esetén ugyanehhez egy újabb telekkönyvi aktusra (igazolás, bekebelezés) volt szükség.<sup>348</sup>

Az átruházáshoz hasonlóan számolni kellett a jelzálogjog és a követelés közötti lazább kapcsolattal a keretbiztosítéki jelzálogjog aljelzálogjoggal való terhelésekor is. Ezzel kapcsolatban elsődlegesen azt kell kiemelni, hogy a zálogjog átruházását (engedményezését) élésen meg kell különböztetni az alzálogba adástól.<sup>349</sup>

A Jt. 68. § (2) bekezdése kizárta a keretbiztosítéki jelzálogjog terhelését. Eszerint ugyanis a keretbiztosítéki jelzálogjogra aljelzálogjogot vagy más dologi jogot szerezni nem lehetett. A Jt. miniszteri indokolása szerint a követeléseknek a fluktuálódása tette a keretbiztosítéki jelzálogjogot aljelzálogjoggal vagy egyéb dologi joggal (pl. haszonélvezettel) terhelésre alkalmatlanná. Az indokolás szerint tehát a keretbiztosítéki jelzálogjog természete zárta ki a terhelést, hiszen a jogviszony megszűnése és a keret üressé válása után az aljelzálogos hitelező semmit nem ért azzal, ha a keret bekebelezése az ő javára megmaradt, mert ez a keret – szemben a közönséges jelzálogjoggal – követelés fennállását nem bizonyította. Az indokolás szerint tehát összességében az aljelzálogos hitelező nem szerzett volna semmilyen biztosítékot.

*Nizsalovszky* bírálta ezt a törvényi tilalmat, amit sem a német, sem az osztrák jog, sem pedig a magyar Ptk. korábbi tervezetei nem tartalmaztak. Azt ugyanakkor ő is elismerte, hogy előfordulhat olyan eset, amikor a keretbiztosítéki jelzálogjog az alzálogos hitelező számára semmilyen vagyoni értéket nem jelent. Ilyen eset azonban szerinte olyankor is előfordulhat, amikor a jelzálogjog feltételes vagy jövőbeli követelés biztosítására szolgál. Ennek alapján a törvényi tilalom akkor lett volna következetes, ha az feltételes vagy jövőbeli követelést

---

<sup>348</sup> DEZSŐ: *i.m.* 135.

<sup>349</sup> DEZSŐ: *i.m.* 118. Az egyik legfontosabb különbség az volt, hogy az engedményezővel szemben a záloghitelező az alzáloghitelezővel szemben kizárólag a zálogtárggyal szavatolt. Az engedményező a saját személyével szavatolt a követelés fennállásáért, valódiságáért, az ellene felhozható kifogásokért és legtöbbször a behajthatóságért is. A záloghitelezőt azonban az alzálogjog jogosultjával szemben semmilyen kötelezettség nem terhelte.

biztosító jelzálogjog aljelzálogjoggal való terhelését is kizárta volna, amelyre azonban nem került sor.<sup>350</sup>

*Nizsalovszky* szerint keretbiztosítéki jelzálogjog esetén a tulajdonképpeni nehézséget nem az aljelzálogjoggal való terhelés, hanem az okozta, hogy a követelés és a jelzálogjog sorsa nem volt olyan szorosan összefűzve, mint közönséges jelzálogjog esetében. Ez mutatkozott meg a keretbiztosítéki jelzálogjog, illetve a követelések külön történő átruházása esetén is. Ennek alapján álláspontja szerint a keretbiztosítéki jelzálogjog esetében kétféle elzálogosításnak lenne helye. Egyrészt el lehetne zálogosítani a keretbiztosítéki jelzálogjogot mint vagyontárgyat, másrészt pedig a már keletkezett követeléseket külön-külön. A kétféle elzálogosításnak természetesen eltérő lenne a joghatálya.<sup>351</sup>

A keretbiztosítéki jelzálogjognak mint egésznek az elzálogosítása esetén az a kérdés merülne fel, hogy az aljelzálogjog a személyes adóst gátolná-e abban, hogy az egyes tartozásait a hitelezőnek – vagyis a főjelzálogjog jogosultjának, az aljelzálogjog kötelezettjének – teljesítse. Kérdés lenne az is, hogy az aljelzálogjog gátolná-e a hitelezőt abban, hogy a biztosított jogviszonyt, vagy a már abból keletkezett követeléseket a keretbiztosítéki jelzálogjog nélkül átruházza, illetve, hogy a követeléseket elzálogosítsa.

Az egyes követelések elzálogosítása esetén egyrészt az a kérdés várna megoldásra, hogy az egyes követelések az elzálogosítással kiesnének-e a jelzálogjoggal biztosított keretből. Kérdés lenne továbbá az is, hogy a követelés az elzálogosítással felszabadulna-e a keretbiztosítéki jelzálogjogra szerzett aljelzálogjog hatálya alól, és ha nem, akkor az aljelzálogjog és a követelésre szerzett zálogjog között az elsőbbség miként lenne megállapítható.

*Nizsalovszky* szerint ezekre a kérdésekre a biztosítéki okirat közvetítő jellege, valamint a bejegyzett hitelező képviselői minősége mentén lehetne választ kapni. Ennek megfelelően az aljelzálogjog alapítására csak telekkönyvi bejegyzés útján kerülhetett volna sor, ez a bejegyzés pedig a bejegyzett hitelező képviselői jogkörét önmagában megszüntette volna. A főjelzálogjog jogosultjának ugyanakkor aljelzálogjoggal való terhelés esetében is megmaradt volna az a joga, hogy a biztosított jogviszonyt megszüntesse vagy azt másra átruházza.<sup>352</sup>

*Nizsalovszky* végül azt a következtetést vonta le, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog természete amint nem mond ellent az átruházásnak, éppúgy megengedi az aljelzálogjoggal

---

<sup>350</sup> NIZSALOVSZKY: *A zálogjogok és a telki teher*, i.m. 135.

<sup>351</sup> NIZSALOVSZKY: i.m. 136.

<sup>352</sup> NIZSALOVSZKY: i.m. 139-140.

való terhelést is. Az ilyen jellegű terhelés lehetővé tétele során azonban számolni kell a keretbiztosítéki jelzálogjog és a követelések közötti lazább kapcsolattal.<sup>353</sup>

*Bátor Viktor* a keretbiztosítéki jelzálogjog járulékosága kapcsán arra mutatott rá, hogy azzal nem állt ellentétben az, hogy az összes érdekelt fél (hitelező, adós, tulajdonos) megegyezésével az eredetileg megjelölt jogviszony helyett vagy mellett egy másik jogviszonyt is olyannak jelöljenek ki, amelyből származó követelések biztosítására a jelzálogjog szolgált. *Bátor* ennek alapján nem osztotta azt az álláspontját, amely szerint a jogviszonyok megváltoztatásának vagy kibővítésének a lehetősége a keretbiztosítéki jelzálogjog sarkalatos alapelvével ellenzök lenne.<sup>354</sup> A keretbiztosítéki jelzálogjog gazdasági célja és jogi struktúrája szerinte csak azt kívánja meg, hogy egy vagy több individualizált jogviszony legyen megjelölve, amely a keletkezheto követelések körét meghatározza, azt azonban nem, hogy az eredetileg meghatározott jogviszony mindig ugyanaz maradjon.<sup>355</sup>

#### 4. Az alzálogjog

##### 4.1. Az alzálogjog szabályai az 1918 előtti magyar magánjogban

Az Optk. 1853. május 1-jei hatálybaléptetését követően törvényi szinten is elismerést nyert, hogy zálogtárgy maga a zálogjog is lehet, a zálogjogot tehát zálogjoggal lehet megterhelni.<sup>356</sup> Ebben az esetben alzálogjog keletkezett.

Az Optk. 454. §-a szerint a zálogos zálogát, amennyiben erre joga volt, egy harmadiknak ismét elzálogosíthatta, s ennyiben az alzáloggá vált. Ennek azonban az is feltétele volt, hogy kézizálogjog esetén a zálogtárgy ennek a harmadik személynek a birtokába kerüljön, jelzálogjog esetében pedig a zálogjogra vonatkozó elzálogosítást a nyilvántönyvekbe bejegyezzék.<sup>357</sup> A gyakorlatban utóbb az alzálogbaadás lehetősége főként a jelzálogjogra korlátozódott, a magyar bírói gyakorlat pedig kimondta, hogy az alzálogjog létesítésére a jelzálogjogra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.<sup>358</sup> Ennek

<sup>353</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 141.

<sup>354</sup> Ezt a jogtételt tartalmazta a Kúria 8. sz. jogegységi határozata.

<sup>355</sup> BÁTOR. *i.m.* 9.

<sup>356</sup> Emellett arra is lehetőség volt, hogy a zálogjogot haszonélvezettel terheljék meg. Ennek alapját az Optk. 981. §-a jelentette. Ld.: KOLOSVÁRY Bálint: *A magyar magánjog tankönyve*. Budapest, Politzer Zsigmond és Fia Könyvkereskedése, 1904. 439.

<sup>357</sup> SUHAYDA János: *A magyar polgári anyagi magánjog rendszere az Országbírói Értekezlet által megállapított szabályokhoz alkalmazva*. Buda, Magyar Kir. Egyetemi Nyomda, 1868. 181.

<sup>358</sup> KOLOSVÁRY: *i.m.* 439.

ellenére elvileg lehetőség volt kézizálogjogon is létesíteni alzálogjogot létesíteni, ennek gyakorlati jelentősége azonban nem volt túl jelentős.

Az Optk. 455. §-a alapján, ha a tulajdonos a további elzálogosításról tudomást szerzett, akkor tartozását csak az alzálogjog jogosultjának beleegyezésével fizethette ki az eredeti hitelezőnek (az alzálogjog kötelezettjének), amely alól csak a bírói letét volt kivétel. Ellenkező esetben a zálogtárgy az alzálogos hitelező javára maradt lekötve. Ennyiben tehát az alzálogjog – bár nem annak volt a terhe - mégis érintette az eredeti zálogtárgyat. Mindez azonban nem változtatott azon az alapelven, hogy az alzálogjog a főzálogjogot terhelte, és csak kivételesen nyílt arra lehetőség, hogy az alzálogjog jogosultja magából az ingatlanból nyerjen kielégítést.<sup>359</sup>

Az Optk. – bár ezt egyértelműen nem mondta ki – a 460. §-a alapján feltételezte, hogy a további zálogbaadás a tulajdonos beleegyezésével történt, és erre az esetre állapította meg a zálogjogosult hitelező felelősségének a mértékét. Eszerint: „*Ha a hitelező a zálogot tovább adta zálogba, még az olly véletlenért is felelős, melly által a zálog ő nála el nem veszett, vagy meg nem romlott volna.*” Ha azonban a hitelező igazolta, hogy a zálogtárgy valamely véletlen folytán nála is elveszett vagy megromlott volna, akkor ezért a véletlen kárért nem volt felelős.<sup>360</sup>

Ennek ellenére tételes jogszabály nem mondta ki, hogy az alzálogjog alapításához akár a tulajdonos, akár a személyes adós beleegyezésére szükség lett volna. Ezt a bírói gyakorlat sem kívánta meg. A jelzálogjogra irányadó általános szabályok szerint ugyanakkor a telekkönyvi hatóság az alzálogjog bejegyzéséről hivatalból értesítette a tulajdonost.<sup>361</sup> Ha a tulajdonos a tartozását az értesítés ellenére is saját korábbi hitelezőjének fizette ki, akkor vagyona az alzálogos hitelező követelésének zálogául lekötve maradt.<sup>362</sup>

Az Optk. mellett is tovább élt korábbi jogunknak az a szabálya, miszerint az alzálogos hitelező követelése az eredeti zálogjogosult hitelező követelését nem haladhatta meg.<sup>363</sup>

Az alzálogjog elnevezés mindazonáltal nem volt teljesen precíz, hiszen zálogjogot csak a tulajdonos, vagy a zálogul szolgáló jog jogosultja adhatott. A zálogkötelezett továbbra is a zálogtárgy tulajdonosa maradt, további zálogjogokat csak ő létesíthetett. A tulajdonos/jogosult - az első zálogjoggal biztosított követelés fedezése után fennmaradó érték

---

<sup>359</sup> KOLOSVÁRY: *i.m.* 439.

<sup>360</sup> SZOKOLAI István: *Az új austriai Polgári Törvénykönyv magyarázata. A törvény eredeti szövegével.* Második kötet. Pest, László Lukács könyvnyomdája, 1853. 257.

<sup>361</sup> A Telekkönyvi Rendtartás 138. § (2) bekezdése alapján.

<sup>362</sup> SZOKOLAI: *i.m.* 255.

<sup>363</sup> SZOKOLAI: *i.m.* 255.

erejéig - újabb zálogjogot alapíthatott. Ebben az esetben azonban nem alzálogjogról, hanem a zálogjogok összeütközéséről volt szó.<sup>364</sup>

Az alzálogjogtól eltérő volt tehát az az eset, amikor ugyanazt a zálogtárgyat egyidejűleg több zálogjog is terhelte. Az alzálogjogtól való elhatárolás alapja az volt, hogy alzálogjog esetén az alzálogjognak és a főzálogjognak nem ugyanaz volt a tárgya. A zálogjogosult hitelező ugyanis nem a zálogtárgyat, hanem a zálogtárgyra vonatkozóan őt megillető jogot adhatta alzálogba. Az alzálogos hitelező így csak a zálogjogra, de nem magára a zálogtárgyra szerezhetett zálogjogot. Az alzálogjog tárgya tehát nem a zálogtárgy, hanem a zálogjog volt, az alzálogjog így nem a zálogtárgyat, hanem a zálogjogot terhelte. Ennek megfelelően az alzálogos hitelező a zálogtárgyra nem közvetlenül – második zálogos hitelezőként -, hanem csak a zálogjog közvetítésével nyert jogot. Ez azt is jelentette, hogy az alzálogos hitelező közvetlenül a zálogtárgy tulajdonosa ellen kereseti joggal nem rendelkezett és nem a zálogtárgyból nyerhetett kielégítést, hanem abból az összegből, amely a zálogjoggal biztosított követelésre esett.<sup>365</sup> Az alzálogos hitelező ennek alapján nem kezdeményezhetett árverést.

Nem volt azonban akadálya annak, hogy az alzálogos hitelező – a tulajdonos beleegyezésével - a zálogtárgy birtokába kerüljön (alzálogjog kézizálogjogon), de az alzálogos hitelező ilyenkor sem szerzett zálogjogot közvetlenül magára a dologra.<sup>366</sup> Az átadás csak az alzálogos hitelező biztosítására szolgált, ami a tulajdonos számára csupán azt jelentette, hogy a zálogtárgyat ezt követően nem az eredeti hitelező, hanem az alzálogos hitelező tartotta magánál. Nem volt szükség a tulajdonos beleegyezésére az alzálogba adáshoz akkor, ha az a főzálogjog tárgyának átadása nélkül ment végbe.<sup>367</sup>

A zálogjog járulékos jellegét is érintő kérdés volt azonban, hogy az alzálogjog az elzálogosított zálogjoggal biztosított követelés elzálogosítását is magában foglalta-e, tehát fogalmilag a követelés és a zálogjog elzálogosítását, vagy csupán a zálogjognak a megterhelését jelentette. A kétféle felfogás között lényeges különbség mutatkozott az alzálogos hitelezőt megillető fedezet mértékének a tekintetében. Amennyiben ugyanis az alzálogjog a követelés elzálogosítását nem foglalja magában, akkor az alzálogos hitelező arra a fedezetre van korlátozva, amit a zálogtárgy értékesítéséből befolyó vételár az eredeti záloghitelezőt megillető részében nyújt. Ha azonban az alzálogjog a követelést is átfogja,

---

<sup>364</sup> IMLING: *i.m.* 632.

<sup>365</sup> IMLING: *i.m.* 632.; KOLOSVÁRY: *i.m.* 416.

<sup>366</sup> IMLING: *i.m.* 650.

<sup>367</sup> IMLING: *i.m.* 650. Ebben az esetben nem volt szó az Optk. 460. §-ában foglalt felelősségről.

akkor a zálogtárgyból befolyó vételár mellett – annak elégtelensége esetén – a követelés értékét is fedezetül használhatja fel.

A T1.-hez fűzött indokolás ezzel kapcsolatban azt állapította meg, hogy mivel a zálogjog átruházható, ezért további zálogjog tárgya lehet (alzálogjog). Bár a T1. ezt külön nem mondta ki, az indokolás szerint, mivel a zálogjogot csak a követeléssel együtt lehetett átruházni, ezért az alzálogjog szerzése is csak úgy volt lehetséges, hogy a zálogjog a követelésre is kiterjedjen.<sup>368</sup>

Ez a megállapítás azért fontos, mert párhuzamot von a zálogjog átruházása, illetve elzálogosítása között. Ez összefüggésben állt azzal, hogy a T1. 839. §-a kimondta: jognak zálogul szerzése az illető jog átruházásának szabályai szerint történik. Márpedig a T1. 826. § (1) bekezdése alapján a zálogjogot csak a követeléssel együtt lehetett átruházni.

Ugyanezt mondta ki a T2. 637. §-a is, amely szerint jogot terhelő zálogjog megalapítása a jog átruházásának szabályai szerint történik. Ennek ellenére a T2. 695. §-a csak annyit mondott, hogy jelzálogos követelést jelzálogjoggal meg lehet terheli. A T2. tehát nem szólt a (jel)zálogjog elzálogosításáról. Az ehhez fűzött magyarázat szűkszavúan csak annyit mondott, hogy aljelzálogjog tárgyául a T2. nem a jelzálogjogot, hanem e jognak a követeléshez való viszonyánál fogva, a jelzálogos követelést jelöli meg.<sup>369</sup>

A T2. rendelkezésével szemben a korabeli osztrák elmélet és gyakorlat egységesen azt a felfogást követte, amely szerint az alzálogjog tartalmához a biztosított követelés és a zálogjog egyaránt hozzátartozott. Ezt a nézetet fogadta el a magyar jogirodalom és bírói gyakorlat is.<sup>370</sup> Az alzálogjog tárgya ennek alapján a biztosított követelés és a zálogjog együtt volt.

Volt olyan jogirodalmi nézet, amely szerint ennek alapján aljelzálogjog bejegyzésekor két zálogjog keletkezett: az egyik az adós tartozásán, a másik pedig a követelést biztosító zálogjogon. Nem volt azonban zálogjoga az alzálogos hitelezőnek magán az ingatlanon.<sup>371</sup>

A korabeli magyar jog ennek alapján azt az álláspontot követte, miszerint az alzálogos hitelező fedezetül mindig az elzálogosított követelés összértéke szolgált, tekintet nélkül arra,

---

<sup>368</sup> INDOKOLÁS T1., 642.

<sup>369</sup> INDOKOLÁS T2., 241. Ez a megállapítás azért is vitatható, mert a járulékoságból az a következtetés nem vonható le, hogy a jelzálogjog elzálogosítása a biztosított követelésre kiterjed, a jelzálogjogra azonban nem. A járulékoság elvéből ezzel szemben az következik, hogy az elzálogosítás a zálogjogra és a biztosított követelésre egyaránt kiterjed.

<sup>370</sup> IMLING: *i.m.* 633.; KOLOSVÁRY: *i.m.* 407. Ezt az álláspont volt kiolvasható a végrehajtási eljárásról szóló 1881. évi LX. tc. 79. §. és 126. §-ából is. A bírói gyakorlatból ld 8060/1902. sz., valamint a 659/1902. kúriai határozat.

<sup>371</sup> RAFFAY: *i.m.* 150.



hogy ez a követelés mennyire volt a zálogtárgy által fedezve. Az alzálogos hitelező ugyanakkor a zálogjogot akkor is érvényesíthette, ha a követelés érvénytelen volt, vagy megszűnt.<sup>372</sup> Ez a szabály áttörte a járulékoság elvét.

Lehetőség volt azonban arra is, hogy a zálogjogosult hitelező saját zálogjogát úgy zálogosítsa el, hogy az alzálogos hitelező csak a zálogtárgy értékéig, de ne a teljes követelés erejéig nyerjen kielégítést. A felek tehát szerződéssel kizárhatták, hogy az alzálogos hitelező zálogjoga az elzálogosított zálogjog mellett az ez által biztosított követelésre is kiterjedjen.<sup>373</sup> Ennek a korlátozásnak azonban a szerződésből határozottan kifejezésre kellett jutnia.<sup>374</sup> Ez a megoldás ugyancsak áttörte a járulékoság elvét és a telekadósságra, illetve az önálló zálogjogra emlékeztető megoldáshoz vezetett.

Amennyiben a zálogtárgy az alzálogos hitelező birtokába került (alzálogjog kézizálogjogon), ez a tulajdonos kötelezettségét csak annyiban érintette, hogy a zálogtárgy kiváltása végett a fizetést – a követelés erejéig - az alzálogos hitelező részére tartozott teljesíteni. Fizetés esetén azonban az alzálogos hitelező a zálogtárgyat főszabály szerint nem a tulajdonosnak, hanem a zálogjogosult hitelezőnek volt köteles átadni. A tulajdonosnak csak akkor adhatta vissza a zálogtárgyat, ha abba a zálogjogosult hitelező beleegyezett. Ennek az volt az alapja, hogy az alzálogos hitelező csak a zálogjogosulttal állt közvetlen jogviszonyba, a tulajdonossal azonban nem. Emellett pedig a zálogjogosult követelése nagyobb összegű is lehetett, mint az alzálogos hitelező követelése.<sup>375</sup>

Érdekes helyzet állt elő akkor, amikor a követelés esedékessé válásakor az adós nem fizetett. A zálogtárgyat birtokló alzálogos hitelező ugyanis ilyen esetben nem értékesíthette a zálogtárgyat. Arra volt csupán jogosult, hogy a zálogjogosult hitelezőt (az ő adósát) megillető követelést értékesítse, illetve, hogy saját adósának zálogjogába léphessen. Ez azzal is összefüggésben állt, hogy az alzálogos hitelező követelésének fizetési határideje az eredeti adós tartozásának lejáratánál későbbi időpontra is eshetett. A zálogjogosult hitelezőt a zálogtárgyra megillető értékesítési jog gyakorlását mindazonáltal nem akadályozta meg az a körülmény, hogy az alzálogos hitelező követelésének fizetési határideje még nem következett be.<sup>376</sup> Kérdés azonban, hogy ilyen esetben milyen biztosíték maradt az alzálogos hitelező kezében.

---

<sup>372</sup> IMLING: *i.m.* 633. A 4735/1901. sz. kúriai határozat ezzel szemben azt mondta ki, hogy az alzálogjog joghatályát az alapjául szolgáló követelés jogi természete korlátozta.

<sup>373</sup> KOLOSVÁRY: *i.m.* 407.

<sup>374</sup> IMLING: *i.m.* 634.

<sup>375</sup> IMLING: *i.m.* 653.

<sup>376</sup> IMLING: *i.m.* 653.

A telekkönyvhöz kapcsolódóan néhány speciális szabály vonatkozott az aljelzálogjogra. A telekkönyvi rendtartás szerint ahhoz, hogy valaki jelzálogjogára alzálogjogot jegyeztessen be, arra volt szükség, hogy az illető hitelezőként legyen bejegyezve, vagy legalább előjegyezve.<sup>377</sup> Ezen túlmenően az aljelzálogjog érvényességének nem volt feltétele a zálogtárgy tulajdonosának, illetve a személyes követelés kötelezettjének a beleegyezése. A tulajdonos csak arra tarthatott igényt, hogy az alzálogjog bejegyzéséről rendelkező végzést neki kézbesítsék.<sup>378</sup>

Az aljelzálogjog ugyan az ingatlannak (a jelzálogjog tárgyának) nem volt terhe, de annyiban mégis megkötötte azt, hogy az aljelzálogjog fennállása alatt a főjelzálogjogot csak az alzálogos hitelező beleegyezésével, vagy jogainak fenntartásával, vagy a zálogösszeg bírói letétbe való helyezése után lehetett törölni.<sup>379</sup>

Jelzálogjog esetében a zálogtárgy értékesítése során további kérdések merültek fel. A jelzálogjog nem gátolta a tulajdonost a zálogtárgy elidegenítésében.<sup>380</sup> Aljelzálogjog esetén ez azt jelentette, hogy a hitelező az alzálogjoggal terhelt követelését szintén szabadon elidegeníthette, de csak saját hitelezőjének (az alzálogos hitelező) jogsérelme nélkül, vagyis anélkül, hogy a jelzálogjog az azt terhelő alzálogjog megszűnése előtt törölhető lett volna.<sup>381</sup>

Az alzálogos hitelező kielégítésének a módja különbözött aszerint, hogy azt a hitelező a jelzálogjog tárgyának, vagy a zálogul kapott jelzálogos követelésnek az értékéből igényelte. A jelzálogjog tárgyának az árverését az alzálogos hitelező főszabály szerint nem kérhette. Erre kivételesen csak akkor nyílt lehetősége, ha a zálogtárgy végrehajtási elárverezését az ő adósa (a jelzálogos hitelező), vagy a zálogtárgy tulajdonosa kérte, vagy azt csődeljárás útján rendelték el.<sup>382</sup>

Az aljelzálogjog intézményével a Kúria 61. számú teljes ülési döntvénye is foglalkozott. Ez megállapította, hogy az aljelzálogos hitelező kizárólag saját adósának (az eredeti zálogjogosult hitelezőnek) jelzálogjoggal biztosított követelésére és nem magára az ingatlanra szerzett zálogjogot. Ez nem jelentette sem a biztosított követelés engedményezését, sem pedig a zálogjog átruházását. Ebből következett, hogy az alzálogos hitelező a vele jogviszonyban nem álló ingatlan tulajdonos ellen jelzálogi keresetet nem indíthatott. Az ingatlanból kielégítést csak akkor nyerhetett, ha a biztosított követelést és az azt biztosító

---

<sup>377</sup> Telekkönyvi rendtartás 71. §

<sup>378</sup> Telekkönyvi rendtartás 138. § 2. pont

<sup>379</sup> IMLING: *i.m.* 774. Ez az Optk. 455. §-ából következett.

<sup>380</sup> Optk. 443. és 466. §

<sup>381</sup> Ez következett az Optk. 455. §-ából.

<sup>382</sup> IMLING: *i.m.* 775.

zálogjogot is rá ruházták át, vagy ennek a követelésnek a behajtására egyébként fel volt jogosítva.

Az 1918 előtti tételes jog eredetileg csak a jelzálogjogot tekintette aljelzálogjoggal terhelhető jognak. A bírói gyakorlat azonban a haszonélvezeti jogot és a telki terhet is jelzálogjoggal terhelhetőnek ismerte el, és ezt utóbb a végrehajtási eljárást szabályozó 1881. évi LX. tc. 208-210. §-ai is elismerték.

#### *4. 2. Alzálogjog a két világháború közötti magyar magánjogban*

A korábbi jogi helyzethez képest az 1918 utáni magyar magánjogban kisebb változásokra az aljelzálogjog vonatkozásában is sor került. Ez alapvetően annak volt köszönhető, hogy a Jt. 5. §-a kodifikálta ezt a jogintézményt. A jogalkotó célja egyértelműen az volt, hogy növelje a jelzálogjogban rejlő hitelbiztosítéki érték kihasználtságát, amelyet több más jogintézmény mellett az aljelzálogjog is szolgált.

Ezen megfontolások alapján a Jt. 5. §-a kimondta, hogy jelzálogos követelés, valamint más oly ingatlant terhelő dologi jog is lehet jelzálogjognak – a jelzálogjog aljelzálogjognak – tárgya, amely átruházható, vagy amelynek gyakorlását másnak át lehet engedni. Az ilyen jelzálogjogra az ingatlant terhelő jelzálogjog szabályait kellett alkalmazni, amennyiben abból, hogy a jelzálogjog tárgya jelzálogos követelés vagy ingatlant terhelő dologi jog, más nem következett.

A Jt. 5. §-ához kapcsolódóan is felmerült a kérdés, hogy pontosan mi is az aljelzálogjog tárgya. Elvileg négy lehetőség jöhetett szóba: a) a zálogtárgy, b) a jelzálogjog, c) a jelzálogjoggal biztosított követelés és d) a jelzálogjog és a biztosított követelés együtt. A Jt. 5. §-a mind a jelzálogos követelést, mind pedig a jelzálogjogot aljelzálogjog tárgyaként határozta meg. A jelzálogjog járulékosága folytán azonban a jelzálogjogot és a személyes követelést csak együtt lehetett megterhelni, az aljelzálogjoggal tehát a személyes követelés zálogjoggal terhelése is bekövetkezett.<sup>383</sup> A követelés elzálogosítása a jelzálogjog elzálogosítását is jelentette. Az aljelzálogjog tárgya ennek megfelelően a jelzálogjog volt a követeléssel együtt.

Ezt az értelmezést támasztotta alá az Mtj. 898. § (1) bekezdése is. Ez – a korábbi tervezetekhez hasonlóan – kimondta, hogy követelésen és egyéb jogon a zálogjog

---

<sup>383</sup> NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok, i.m.* 692.

megalapítása az illető követelés vagy egyéb jog átruházásának szabályai szerint megy végbe.<sup>384</sup>

Nem lehetett azonban aljelzálogjogot szerezni a követelés és a jelzálogjog meghatározott részére, hanem csak az egészre. Egyetemleges jelzálogjog esetében az aljelzálogjog is csak egyetemleges lehetett. Ennek oka nem a jelzálogjog, hanem a biztosított követelés egysége volt. Aljelzálogjogon is lehetett további aljelzálogjogot alapítani. Ebben az esetben a jelzálogtárgy az aljelzálogjog és az ezzel biztosított követelés volt.<sup>385</sup>

Haszonélvezettel jelzálogos követelés is lehetett aljelzálogjog tárgya, sőt maga a jelzálogos követelésen fennálló haszonélvezet is.<sup>386</sup>

Aljelzálogjog tárgya azonban nem lehetett bármilyen típusú jelzálogjog. Így keretbiztosítéki jelzálogjogon nem lehetett aljelzálogjogot alapítani (Jt. 68. §).<sup>387</sup>

A korábbi jognak megfelelően, az aljelzálogjog alapján az alzálogos hitelezőt rendszerint nem illette meg közvetlen kielégítési jog az ingatlanból. Az alzálogos hitelezőnek nem volt közvetlen jelzálogkeresete az ingatlan tulajdonosával szemben, mivel vele nem állt közvetlen jogviszonyban. Az alzálogos hitelező kielégítése végett elsősorban a saját adósa, vagyis a főjelzálogjogos hitelező ellen kellett fordulnia. Ha azonban a főjelzálogjog – akár a követelés megszűnése, akár a hitelező lemondása folytán – megszűnt és ez az alzálogos hitelező jogát nem érintette, az alzálogos hitelező közvetlenül a tulajdonos ellen indíthatott jelzálogi pert.<sup>388</sup>

Az aljelzálogos hitelező magából az ingatlanból úgy nyerhetett még kielégítést, ha saját adósának jelzálogjoggal biztosított követelését magára ruháztatta, vagy annak behajtására fel volt jogosítva.<sup>389</sup>

Kézizálogjogon fennálló alzálogjog vonatkozásában nem következett be változás a korábbi jogi helyzethez képest. Ennek megfelelően ingó zálogjogot alzálogba adni csak a

---

<sup>384</sup> Az Mtj.-hez fűzött indokolás szerint ennek a rendelkezésnek a háttérében az állt, hogy a római jog a jogn alapított zálogjogot nem ismerte és az uralkodó felfogás a német közönséges jog szempontjából a követelések elzálogosítását határozott célú engedménynek vagy sui generis kötelmi ügyletnek tekintette. Ld.: INDOKOLÁS Mtj., 381.

<sup>385</sup> NIZSALOVSKY: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*, i.m. 19.

<sup>386</sup> NIZSALOVSKY: i.m. 20.

<sup>387</sup> Mint láttuk, ezt a tilalmat *Nizsalovszky* hevesen bírálta. Ld.: NIZSALOVSKY: *A zálogjogok és a telki teher*, i.m. 135-141.

<sup>388</sup> SZLADITS Károly: *Dologi jog. A magyar magánjog tankönyve. II.* Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1930. 375.

<sup>389</sup> NIZSALOVSKY: i.m. 20.

tulajdonos beleegyezésével lehetett, az alzálogjog alapítása pedig ugyanúgy ment végbe, mint a kézizálogjogé, vagyis a zálogtárgy átadásával.<sup>390</sup>

Az alzálogjog értelmében a főzáloghitelező csak akkor nyerhetett kielégítést a zálogtárgyból, ha előzőleg az alzálogos hitelező kielégítéshez jutott. A zálogadós ehhez képest a zálogos tartozást nem fizethette ki a főzálogos hitelezőnek az alzálogos hitelező beleegyezése nélkül, ellenkező esetben kitette magát annak a veszélynek, hogy az alzálogos hitelező még egyszer behajtja rajta a követelést. Közvetlen zálogjogi keresettel az alzálogos hitelező a tulajdonos ellen nem rendelkezett. Ennek megfelelően először a saját adósát (főzálogos hitelezőt) kellett beperelnie és az ítélet alapján végrehajtást kellett vezetnie a zálogos követelésre. Csak ennek során ruháztathatta magára a zálogos követelést és fordulhatott a zálogtulajdonos ellen a zálogtárgyból való kielégítés végett.<sup>391</sup>

#### 4. 3. *Alzálogjog a mai magyar polgári jogban*

Az alzálogjog intézménye 1945 után eltűnt a magyar polgári jogból. A rendszerváltás után – egészen a Ptk. hatálybalépéséig - csupán egyetlen jogszabály, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inyvtv.) 17. §-a tett róla említést, anélkül azonban, hogy annak tartalmát meghatározta volna. Az ehhez kapcsolódó csekély jogirodalmi hivatkozás az alzálogjog tartalma körüli bizonytalanságra utal.<sup>392</sup>

Mint láttuk, korábbi magánjogunk szerint a zálogjogosult hitelező nem a zálogtárgyat, hanem a zálogtárgyra vonatkozóan őt megillető zálogjogot adhatta tovább zálogba. Az alzálogos hitelező így csak a zálogjogra – és ezzel együtt a biztosított követelésre - , de nem magára a zálogtárgyra szerzett zálogjogot. Az alzálogjog tárgya tehát nem a zálogtárgy, hanem a zálogjog volt, vagyis az alzálogjog nem a zálogtárgyat, hanem a zálogjogot terhelte. Ennek megfelelően az alzálogos hitelező a zálogtárgyra közvetlenül – második zálogjogos hitelezőként - nem, hanem csak a zálogjog közvetítésével nyert jogot. Az alzálogos hitelezőnek közvetlenül a zálogtárgy tulajdonosa ellen kereseti joga nem volt, és a zálogtárgyból nem nyerhetett kielégítést. A zálogtárgyra sem végrehajtást, sem árverést nem kezdeményezhetett.

---

<sup>390</sup> SZLADITS: *i.m.* 291.

<sup>391</sup> SZLADITS: *i.m.* 291.

<sup>392</sup> ANKA – GÁRDOS – NEMES: *i.m.* 263-264.; LESZKOVEN: *i.m.* 98.

Ilyen előzmények után élesztette fel az alzálogjog intézményét a Ptk. 5:140. §-a. Ez a szakasz azonban – szemben korábbi jogunkkal - lehetővé teszi, hogy az alzálogjog jogosultja a zálogkötelezettel szemben fellépjen. A törvény szövegéből legalábbis ez olvasható ki, bár a megfogalmazás korántsem egyértelmű. Az idézett szakasz szerint, ha a zálogjog tárgyul szolgáló követelés zálogjoggal vagy kezességgel van biztosítva, a zálogjogosult a követelés jogosultjának a zálogjogból, illetve kezességéből fakadó jogait is gyakorolhatja.

Ebből a törvényi meghatározásból többek között az sem derül ki, hogy az alzálogjog magában foglalja-e az elzálogosított zálogjoggal biztosított követelés, vagy sem. A kérdés a Ptk. alapján is az tehát, hogy az alzálogjog fogalmilag a követelés és a zálogjog elzálogosítását jelenti-e, vagy csupán a zálogjognak a megterhelését. Korábbi magánjogukból egyértelműen az következne, hogy az alzálogjog nemcsak a zálogjogot, hanem a biztosított követelést is magában foglalja. Bár a Ptk. erre a kérdésre sem ad egyértelmű választ, megítélésünk szerint a Ptk. 5:140. §-ából is az a dogmatikailag alátámasztott értelmezés következik, hogy az alzálogjog a biztosított követelésre is kiterjed. Ez következik továbbá abból is, hogy álláspontunk szerint a jogot terhelő zálogjog megalapítása továbbra is a jog átruházásának szabályai szerint történik. A Ptk. 5:99. § (1) bekezdése szerint pedig a biztosított követelés átruházásával vagy egyéb módon való átszállásával a zálogjog is átszáll a követelés új jogosultjára. Ebből következően a zálogjog zálogjoggal való megterhelése esetén (alzálogjog) az elzálogosítás a zálogjoggal biztosított követelésre is kiterjed. Ebben a vonatkozásban alzálogjog esetében is érvényesül a járulékoság elve.

Egy további kérdés, hogy van-e arra lehetőség, hogy a zálogjogosult hitelező saját zálogjogát úgy zálogosítsa el, hogy az alzálogos hitelező csak a zálogtárgy értékéig, de ne a teljes követelés erejéig nyerjen kielégítést. A korábbi magyar jog ezt elismerte, vagyis a felek szerződéssel kizárhatták, hogy az alzálogos hitelező zálogjoga az elzálogosított zálogjog mellett az ez által biztosított követelésre is kiterjedjen. Ez a megoldás megítélésünk szerint nem ütközik a fiducia tilalomba, ugyanakkor áttöri a járulékoság elvét és az önálló zálogjoghoz hasonló alakzat létrejöttéhez vezet.

Végül az a kérdés is felmerül, hogy alzálogjog létrejöhet-e kézizálogjogként is. Ha abból indulunk ki, hogy jogok csak jelzálogjog tárgyai lehetnek, akkor a zálogjogon alapított zálogjog is csak jelzálogjogként jöhet létre, feltéve, hogy bejegyzik a megfelelő nyilvántartásba.

Régi jogunk ugyanakkor kézizálogjog formájában is lehetővé tette alzálogjog létrejöttét. A zálogjogosult ugyanis a zálogtárgyat a zálogkötelezett beleegyezésével alzálogba

adhatta. Ilyen esetben nem új zálogjog, hanem alzálogjog jött létre. Az alzálogos hitelező akkor sem szerzett zálogjogot közvetlenül magára a dologra, ha a zálogtárgy birtokába került. A birtokbaadás csak az alzálogos hitelező biztosítására szolgált, ami a tulajdonos számára csupán azt jelentette, hogy a zálogtárgyat ezt követően nem az eredeti hitelező, hanem az alzálogos hitelező tartja magánál.

Régi magánjogunk szerint ugyanakkor kézizálogjognak jogok is lehettek a tárgyai.<sup>393</sup> A Ptk. 5:101. § (2) bekezdése ezzel szemben úgy fogalmaz, hogy kézizálogjog tárgya csak ingó dolog lehet. Ebből pedig az következik, hogy zálogjog sem lehet kézizálogjog tárgya. Alzálogjog tehát a Ptk. alapján csak jelzálogjogként jöhet létre. Ennek feltétele a megfelelő nyilvántartásba való bejegyzés, amely azt a nyilvántartást jelenti, amelybe az eredeti (fő)jelzálogjog is bejegyzésre került.

Korábbi jogunknak megfelelően, az alzálogjogtól meg kell különböztetni az az eset, amikor ugyanazt a zálogtárgyat egyidejűleg több zálogjog is terheli (zálogjogok összeütközése, konkurálása). Az alzálogjogtól való elhatárolás alapja az, hogy alzálogjog esetén az alzálogjognak és a főzálogjognak nem ugyanaz a tárgya, zálogjogok összeütközése esetén azonban ugyanarról a zálogtárgyról van szó.

Egy külön tárgyalandó további kérdés, hogy az alzálogjog jogosultja támaszthat-e igényt magára a zálogtárgyra, vagyis fordulhat-e közvetlenül a zálogkötelezett ellen. Korábbi magánjogunk szabályai szerint erre nem volt lehetőség. A Ptk. 5:140. §-a alapján azonban az alzálogjog jogosultja gyakorolhatja a biztosított követelés jogosultját (egyben a főzálogjog jogosultját) a főzálogjog alapján megillető jogokat. Az alzálogjog jogosultja ennek alapján nemcsak a követelésből, hanem a zálogjogból is kielégítést kereshet. Így, ha a főzálogjog jogosultjának a kielégítési joga megnyílik, akkor az alzálogjog jogosultja dönthet a kielégítési jog gyakorlásának a módjáról, ennek során pedig értékesítheti is a zálogtárgyat.

Amennyiben a biztosított követelést kezesség is biztosítja, az alzálogjog jogosultja a kezessel szemben is felléphet. A kezes a biztosított követelés jogosultjával áll jogviszonyban, így neki is kellene teljesíteni, ha a hitelező őt erre felszólítja. Alzálogjog esetén azonban az

---

<sup>393</sup> Azok a jogok lehettek kézizálogjog tárgyai, amelyeket nem kellett valamilyen nyilvántartásba bejegyezni és átruházhatóak voltak. A nyilvántartásba bejegyzendő jogok (pl. amelyeket a telekkönyvbe kellett bejegyezni) felett csak jelzálogjogot lehetett alapítani. Jogok kézizálogba adásánál a fő problémát az elzálogosítás tényének felismerhetővé tétele jelentette. Ezzel kapcsolatban a Kt. 304. §-a előírta, hogy a kereskedelmi könyveken alapuló követelések felett zálogjogot úgy lehetett szerezni, hogy az elzálogosításról szóló nyilatkozattal ellátott könyvkivonatot a hitelezőnek átadták, és az elzálogosítás tényét a kereskedelmi könyvben a zálogba adott követelésnél feljegyezték. *Imling* szerint az alakszerű átadás pótlásául a jogok elzálogosításánál a körülményeknek megfelelő cselekményekkel kellett elérni azt a célt, hogy a zálogi minőség legalább a lehetőség korlátai között felismerhetővé váljon. Ld.: *IMLING: i.m.* 646. *Szladits* arra mutatott rá, hogy a jog elzálogosítása ugyanúgy megy végbe, mint a jog átruházása. Ld. *SZLADITS: i.m.* 287.

alzálogjog jogosultja szólíthatja fel a kezest a részére történő teljesítésre. Kérdés ugyanakkor, hogy ha a kezes a teljesítést megtagadja, az alzálogjog jogosultja indíthat-e pert a kezes ellen. Analógiaként a különvált zálogjogra lehet utalni, amelynél a zálogjogosult jogai a különvált zálogjog jogosultját illetik, így a biztosított követelés kötelezettjével szemben is a különvált zálogjog jogosultja léphet fel. Ennek alapján indokoltnak tűnik elismerni az alzálogjogosult ahhoz való jogát, hogy a kezessel szemben fellépjen, és ha a kezes a teljesítést megtagadja, akkor ezt az igényét perben is érvényesíthesse.

Ha az alzálogjog tárgyát képező követelést kézizálogjog biztosítja, a követelés jogosultja az alzálogjog jogosultja kérésére köteles a zálogtárgy birtokát részére átruházni. Ebben az esetben a kézizálogjog megalapításához szükséges birtokátruházás szabályait kell figyelembe venni (Ptk. 5:94. §).

A Ptk. alapján az alzálogjogot egyrészt a különvált zálogjogtól, másrészt a zálogjog átruházásától kell elhatárolni.<sup>394</sup> Korábbi jogunk szerint az átruházás és az alzálogba adás közötti leglényegesebb különbség az volt, hogy átruházás esetén az engedményes mint új zálogjogosult gyakorolhatta a zálogtárgy feletti kielégítési jogát. Ez a jog az alzálogjog jogosultját azonban nem illette meg. A Ptk. 5:140. §-a alapján ugyanakkor ez az elhatárolás már nem helytálló. Így valójában egyetlen különbség áll csak fenn a két esetkör között: átruházás esetén a korábbi zálogjogosult mint engedményező teljes mértékben kilép a jogviszonyból, alzálogba adás esetén azonban főzálogjogosultként ő is a jogviszonyban marad.

#### *4. 4. A járulékoság kérdése alzálogjog esetén*

Végül azt a kérdést kell megvizsgálni, hogy a követelés és a zálogjog szétválása, valamint a zálogjog önállósága hogyan jelentkezik alzálogjog esetén.

A korábbi magyar jogirodalom értékelése szerint, amennyiben az alzálogos hitelező jóhiszemű volt, úgy az alzálogbaadás ténye annyira megerősítette és megszilárdította a zálogjogot, hogy az az alapköveteléstől teljesen függetlenné vált és abszolút önállóságra tett szert. Ez megnyilvánult abban is, hogy ha az alapkövetelés érvénytelen volt, sőt akár nem is létezett, az alzálogjog ennek ellenére érvényes és megtámadhatatlan maradt és az alzálogos

---

<sup>394</sup> A különvált zálogjog és az alzálogjog elhatárolására a IV. részben, a 4.6. alpontban kerül sor.



hitelező a zálogjogból - végeredményben magából a zálogtárgyból – kielégítést követelhetett.<sup>395</sup>

Hasonló helyzet állt elő feltételes vagy jövőbeli követelés biztosítására szolgáló zálogjog alzálogba adása esetén. Ilyenkor a zálogjog előbb jött létre, mint maga a követelés, de ha utóbb a követelés egyáltalán nem jött létre, akkor a zálogtárgy visszakövetelhető volt. Ha azonban időközben egy jóhiszemű harmadik hitelező arra alzálogjogot szerzett, akkor a zálogtárgy visszakövetelése csak az ő jogának sérelme nélkül volt lehetséges, mert az alzálogjog megtámadhatatlan volt.<sup>396</sup>

Még nagyobb mértékben érvényesült a zálogjog önállósága aljelzálogjognál. Hiába szűnt meg ugyanis a főjelzálogjog, azt az alzálogos hitelező beleegyezése, vagy az ő követelésének bírói letétbe helyezése nélkül nem lehetett törölni. Előállhatott tehát olyan helyzet, hogy bármilyen kötelelem megszűntető tény alapján az alapkötelelem megszűnt ugyan, de a jelzálogjog csorbíthatatlanul és önállóan továbbra is fennmaradt az aljelzálogjog biztosítása és kielégítése céljából.<sup>397</sup>

Valamennyi alzálogjog esetében irányadó volt az a szabály, hogy ha a főzálogjog kötelezettje annak ellenére fizetett a főzálogos hitelezőnek, hogy tudott az alzálogjogról, akkor ugyan a követelés megszűnt, de a főzálogjog az alzálogos hitelező javára továbbra is fennmaradt, vagyis követelés nélkül is fennállt a zálogjog.

A zálogjog önállósága mellett további érvként hivatkoztak arra is, hogy nemcsak a szerződéses, hanem a bírói, sőt a törvényes zálogjogra is lehetett alzálogjogot alapítani, mégpedig nemcsak szerződéses vagy bírói, hanem törvényes úton is. Az egy másik kérdés, hogy dogmatikailag nem volt egyszerű megkonstruálni azt az esetet, amikor fennálló bármilyen zálogjogra törvényes alzálogjogot lehetett szerezni.<sup>398</sup>

A követelés és a zálogjog közötti viszony további lazítására utalt az is, hogy alzálogjog esetén nemcsak a követelés, hanem a zálogjog maga is szavatolt. Ez azt jelentette, hogy nemcsak a személyes kereset, hanem a (jel)zálogi kereset is átruházására került az alzálogos hitelezőre.<sup>399</sup>

Önmagában az alzálogjog léte azt is kérdésessé tette, hogy a követelés és a zálogjog viszonyában melyiknek volt meghatározóbb szerepe. Hiába volt ugyanis a követelés a főjog, a

---

<sup>395</sup> DEZSŐ Gyula: *Fejezetek a zálogjogtan köréből*. Franklin-Társulat Nyomdája, Budapest, 1928. 112.

<sup>396</sup> DEZSŐ: *i.m.* 115.

<sup>397</sup> DEZSŐ: *i.m.* 112. A kérdéssel foglalkozott a Kúria már idézett 61. sz. döntvénye is.

<sup>398</sup> DEZSŐ: *i.m.* 114.

<sup>399</sup> DEZSŐ: *i.m.* 114.

zálogjog pedig a járulékos jog, alzálogbaadás esetén a követelés követte a zálogjogot, hiszen ez az alapul fekvő követelés elzálogosítását is magában foglalta. A két művelet tehát össze volt kötve, de annyiban el is vált egymástól, hogy a záloghitelező az alzálogbaadást önállóan, saját jogán hajtotta végre és nem mint a tulajdonos-zálogadós képviselője.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a főzálogjog és az alzálogjog együttvéve elszakadt az alapköveteléstől és attól független, önálló joggá alakult át.<sup>400</sup>

Kérdés, hogy ez a fajta önállóság a Ptk. alapján is megállapítható-e. Amennyiben igen, az szembehelyezkedik azzal az eredeti jogalkotói céllal, hogy a zálogjog járulékos jogként kerüljön meghatározásra. Az alzálogjog ennek alapján egy újabb szemléletes példája annak, hogy a magánjog miként töri át a zálogjog járulékoságának az elvét.

## **5. A zálogjogosult kielégítése harmadik személy által**

A polgári jog a dologi biztosítékok szabályozása során a jogviszonyok kétoldalúságából indul ki. A személyi biztosítékokhoz hasonlóan azonban a dologi biztosítékok is gyakran háromoldalú jogviszonyt fednek le, amely abból adódik, hogy a dologi biztosítékoknál is elválhat egymástól a biztosított követelés kötelezettje, illetve a biztosítékot nyújtó fél. Erre zálogjog körében meglehetősen gyakran kerül sor.

Emellett az is gyakori, hogy a személyes követelést egyidejűleg nemcsak zálogjog, hanem más biztosíték (pl. kezesség) is biztosítja. Ilyenkor a jogviszonyok akár négyoldalúvá is válhatnak. Az ilyen esetek szétfeszítik a zálogjog járulékos jellegét, arra kényszerítik a jogalkotót, hogy kivételeket tegyen a szigorú értelemben vett járulékoság elve alól. Mindezt a szabályozás szintjén is figyelembe kell venni.

### *5. 1. A zálogjog megszűnéséhez kapcsolódó járulékoság és az ahhoz kapcsolódó kivételek*

A zálogjog járulékos jellegéből következik, hogy a biztosított követelés megszűnése kihat a zálogjogra, a követelés megszűnésével ugyanis a zálogjog is megszűnik. Ezt a Ptk. 5:142. § (1) bekezdésének d) pontja is rögzíti. Ennek alapján megszűnik a zálogjog, ha a zálogjoggal biztosított követelés, illetve minden olyan jogviszony, amely alapján a jövőben zálogjoggal biztosított követelés keletkezhet, megszűnik.

---

<sup>400</sup> DEZSŐ: *i.m.* 117.

A biztosított követelés az esetek nagy részében teljesítéssel szűnik meg. A zálogjog megszűnéséhez kapcsolódó legegyszerűbb esetkör, ha a zálogjogosult hitelezőt a személyes adós zálogkötelezett elégíti ki. Ilyenkor a biztosított követelés kötelezettje (a személyes adós) és a zálogkötelezett (dologi kötelezett) ugyanaz a személy. Ilyen személyazonosság esetén a teljesítéssel nemcsak a biztosított követelés, hanem egyúttal a zálogjog is megszűnik.

Sokszor azonban már az alapesetben sem feltétlenül érvényesül teljes mértékben a járulékoság elve. Még inkább felerősödnek azonban a zálogjognak a követeléstől való függetlenségére, önállóságára utaló jelek, ha a jelzálogos hitelezőt nem a személyes adós elégítette ki, vagy a teljesítést nyújtó személyes adós nem volt a zálogtárgy tulajdonosa.

Hatályos jogunk alapján is jól kimutatható a (jel)zálogjog és a követelés közötti viszony lazulása – adott esetben teljes megszűnése – azokban az esetekben, amikor a zálogjogosult hitelezőt nem a személyes adós elégíti ki. Ezek az esetkörök a megszűnéshez kapcsolódó járulékoság alóli kivételeknek tekinthetők.

Ebbe a körbe tartozik a Ptk. 5:142. § (2) bekezdése is. Ennek alapján a zálogjoggal biztosított követelés megszűnése ellenére is fennmarad a zálogjog a követelést kielégítő személyes kötelezettet, zálogkötelezettet vagy harmadik személyt megillető megtérítési igény biztosítására.

A Ptk. 5:142. § (2) bekezdése három különböző esetet szabályoz. Ezekben az esetekben a zálogjog a biztosított követelés megszűnése ellenére is fennmarad és a továbbiakban egy másik követelést, a hitelezőt kielégítő személy megtérítési igényét biztosítja. Ezekben az esetekben tehát egy jogszabály által előírt követeléscserére kerül sor. Két különböző követelésről, illetve igényről van szó, még abban az esetben is, ha összecszerúságukban esetleg meg is egyeznek egymással.

A megtérítési igény jogosultja az eredeti zálogjogosult helyébe lép, az annak megfelelő ranghelyen. A zálogjog terjedelmét, a zálogkötelezett helytállási kötelezettségének mértékét tekintve változatlan marad.

A három kivételt képező esetet az is összekapcsolja, hogy a zálogjogosult mindhárom esetben kielégítést kap, a biztosított követelést ugyanis valaki teljesíti. Közös elem az is, hogy közömbös a kielégítés módja, arra tehát nemcsak fizetés, hanem beszámítás útján is sor kerülhet.

Az alábbiakban azokat az eseteket vizsgáljuk meg részletesebben, amikor a zálogjogosultat nem a zálogkötelezett személyes adós elégíti ki. Ezeknél az eseteknél újabb

példáját láthatjuk annak, hogy miként válik el egymástól a zálogjog és a biztosított követelés, és miként töri át a szabályozás a járulékoság elvét.

## 5. 2. *A biztosított követelés teljesítése a nem zálogkötelezett személyes adós által*

### 5.2.1. A régi magyar magánjog szabályai

A hitelezőnek a nem dologi kötelezett (nem tulajdonos) személyes adós általi kielégítéséről régi magánjogunkban a Jt. 10. §-a rendelkezett. Eszerint, ha a jelzálogos hitelezőt olyan személyes adós elégítette ki, aki nem volt tulajdonosa a jelzálognak, a jelzálogjog a követelés kielégítésével rá szállt annyiban, amennyiben a kielégítés alapján a jelzálogjog tulajdonosától, vagy ennek valamelyik jogelődjétől megtérítést követelhetett. Ugyanezt a szabályt kellett megfelelően alkalmazni akkor is, ha a jelzálogos követelés és a személyes adósság egy személyben egyesült.

A Jt. 10. §-a valójában a törvényi engedmény egyik esete volt. Ebben az esetben a személyes adós és a zálogtárgy tulajdonosa között alakult ki visszkereseti igény, amelyet ugyanolyannak tekintettek, mint az egyetemleges adóstársak közötti megtérítési igényt. A személyes adósra sosem az eredeti követelés szállt át, hanem csak a jelzálogjog, amely az átszállással az addigi követelés helyett egy másik követelésnek a biztosítékává változott át. A Jt. 10. §-a ugyanakkor szűkítette azt a személyi kört, akivel szemben a kielégítést nyújtó személyes adós megtérítési igényt érvényesíthetett, hiszen ennek az igénynek vagy a zálogtárgy tulajdonosával, vagy annak valamelyik jogelődjével szemben kellett fennállnia.

A személyes adósra csak a jelzálogjog szállt át, a követelés azonban nem. Ez az átszálló jelzálogjog az eredeti követelés helyett a személyes adós megtérítési követelését biztosította. Ennek azonban az volt a feltétele, hogy a követelés fennálljon, vagyis feltételes követelés teljesítése esetén a személyes adós jelzálogjogot nem szerezhett. Ugyancsak nem szerzett jelzálogjogot a személyes adós akkor sem, ha olyan már megszűnt követelést fizetett ki újból, amelynek erejéig a jelzálogjog a jóhiszemű telekkönyvi szerző javára fennállt. Az ilyen jóhiszemű jelzálogos hitelező javára ugyanis a jelzálogos követelés a Jt. 47. §-a alapján csak a jelzálogtárgyból való kielégítés keresése szempontjából állt fenn, de nem a személyes adóssal szembeni viszonyban.<sup>401</sup>

---

<sup>401</sup> NIZSALOVSKY: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*, i.m. 36.

A jelzálogjog átszállásának feltétele volt, hogy a követelés a teljesítés következtében megszűnjék. A teljesítés módja azonban közömbös volt, vagyis arra újítás (nováció) útján is sor kerülhetett. A személyes adós addig teljesíthette a követelést, amíg a jelzálogjog a telekkönyvbe be volt jegyezve.

A Jt. 10. §-ának alkalmazása szempontjából szükséges volt, hogy a hitelezőt kielégítő személyes adós a zálogtárgy tulajdonosától különböző személy legyen, az azonban nem volt feltétel, hogy a tulajdonos ne legyen személyes adós. A hitelezőt kielégítő személyes adós tehát akkor is megszerezte a jelzálogjogot, ha a zálogtárgy tulajdonosával egyetemleges adóstársak voltak.<sup>402</sup>

A teljesítésnek a személyes adóstól kellett származnia, vagyis harmadik személy teljesítése a személyes adós javára nem eredményezhette a jelzálogjog átszállását. Erre akkor sem kerülhetett sor, ha a teljesítés a személyes adós javára szóló ajándék volt.

Ha a személyes adós csak részben teljesítette a követelést, a zálogtárgy tulajdonosával vagy annak jogelődjével szemben a részteljesítés alapján is megtérítést igényelhetett. Ilyen esetben részjelzálogjog keletkezett. Ez a részjelzálogjog azonban valójában az eredeti jelzálogjog ranghelyének egy másik követelés biztosítására való felhasználása volt, ezért a T.R. 27. §-a értelmében a megmaradó jelzálogjog megelőzte a személyes adósra átszálló részjelzálogjogot.

A mellékkötelezettségek (kezesség, kézizálogjog) a teljesítéssel főszabály szerint nem szálltak át a személyes adóra, csak akkor, ha a személyes adós egyúttal kezes vagy zálogot adó is volt.<sup>403</sup>

### 5.2.2. A hatályos jog megoldása

Az első esetkör, amelyet a Ptk. 5:142. § (2) bekezdése szabályoz, amikor a zálogjog a személyes adóst megillető megtérítési igény biztosítására marad fenn. Ha a zálogjogosult hitelezőt a személyes adós elégtí ki a biztosított követelés – a kötelmi jog szabályai szerint – megszűnik (Ptk. 6:3. §). Amennyiben azonban a személyes adós valakitől megtérítést igényelhet, ennek az igénynek a biztosítására a zálogjog fennmarad. Ebben az esetben ugyanakkor feltétel, hogy a személyes adós ne legyen egyben zálogkötelezett is.

---

<sup>402</sup> NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok, i.m. 722.*

<sup>403</sup> NIZSALOVSKY: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázat, i.m. 37.*

Ezen ritka esetek egyike, amikor a kötelemben van olyan adóstárs, aki zálogkötelezett is egyben, míg más adóstársak nem zálogkötelezettek. Ha a nem zálogkötelezett egyetemleges adóstárs személyes adós az egész tartozás teljesítésével kielégíti a hitelezőt, megtérítési igénye keletkezik a többi adóstárssal szemben.<sup>404</sup> Ennek a visszkereseti igénynek a biztosítására marad fenn a személyes adósra átszálló zálogjog a többi adóstárssal szemben. Ha ez a megtérítési igény – az egyetemleges kötelezettek egymás között fennálló elszámolási viszonya alapján - az eredeti követelésnek csak egy része, akkor a zálogjog is csak részlegesen száll át a teljesítő személyes adósra.

Jelzálogjog esetében a sorrendiséget az Inyvrh. 90. §-a állapítja meg. Ennek alapján a jelzálogjog részleges átszállása esetén a bejegyzésben a keletkezett részjelzálogjogoknak az egymás közötti rangsorát is fel kell tüntetni. Más megállapodás vagy jogszabály eltérő rendelkezése hiányában azt kell feltüntetni, hogy az átszállott részjelzálogjogot a fennmaradó jelzálogjog rangsorban megelőzi. Az egyidejűleg átszállott részjelzálogjogokat egyenlő ranghelyen kell feltüntetni. Ennek alapján, ha a személyes adós a követelésnek csak egy részét teljesíteni, részjelzálogjogot szerez, amelyet azonban a rangsorban a hitelező fennmaradó jelzálogjoga meg fog előzni.

### 5. 3. *A hitelező kielégítése a nem személyes adós dologi kötelezett által*

#### 5.3.1. A régi magyar magánjogi szabályai

Régi magánjogunkban a Jt. 9. §-a szabályozta azt az esetet, amikor a jelzálogos hitelezőt a zálogtárgy olyan tulajdonosa elégítette ki, aki nem volt személyes adós. Ilyen esetben a jelzálogos követelés a kielégítéssel – a kezesre irányadó szabályoknak megfelelően – a hitelezőt kielégítő tulajdonosra szállt át, amennyiben a személyes adóstól vagy mástól megtérítést követelhetett. Ugyanez a szabály volt akkor is irányadó, ha a jelzálogos követelés és a jelzálog tulajdona egy személyben egyesült.<sup>405</sup>

---

<sup>404</sup> Ezt a Ptk. 6:30. § (1) bekezdése mondja ki. Ennek alapján a teljesítést nyújtó egyetemleges kötelezettnek minden olyan esetben megtérítési igénye keletkezik a többi egyetemleges adóstárssal szemben, amikor a kötelezettségét meghaladó szolgáltatást teljesített a jogosultnak. Ez az esetek többségében a kötelezettség egészének a teljesítését jelenti, fennáll azonban ez a megtérítési igény akkor is, ha ugyan csak részteljesítés történt, de az a teljesítő adóstárs kötelezettségét meghaladja. Ilyen esetekben a teljesítést nyújtó adóstárs a többi egyetemleges kötelezettől a követelésnek őket terhelő része erejéig az általa nyújtott többlétszolgáltatás megtérítését kérheti.

<sup>405</sup> Ezekkel azonos rendelkezést tartalmazott az Mtj. 736. §-a is.

A Jt. 9. §-a az Optk. 469. § és 1446. §-aihoz hasonlóan rendezte azt az esetet, amikor a jelzálogos hitelező a jelzálogjoggal terhelt ingatlan olyan tulajdonosától kapott kielégítést, aki nem volt személyes adós. Ebben az esetben a követelés nem szűnt meg, hasonlóan ahhoz az esethez, amikor az adós tartozását a kezes fizette ki. A fizető kezes ugyanis – a közte és a főadós között fennálló jogviszonyhoz képest - megszerezte a követelést.

A Jt. miniszteri indokolása szerint méltánytalan lett volna, ha a követelésnek az ingatlantulajdonos (a dologi kezes) általi teljesítése esetén a jelzálogjog konfúzió folytán megszűnt volna. Ehelyett ebben az esetben saját (tulajdonosi) jelzálogjog jött létre. A tulajdonosi jelzálogjog alapján a tulajdonos az ingatlanra vezetett végrehajtás esetén éppen úgy kapott kielégítést, mint más jelzálogos hitelezők.<sup>406</sup>

A jelzálogjog megszűnésére a Jt. előtti jog szerint sem került sor, ehhez ugyanis telekkönyvi törlésre is szükség lett volna. Ebben az esetben azonban a jelzálogjog fennmaradásából a tulajdonosnak nem származott előnye, mert az ingatlan árverése esetén az általa kifizetett teher összegét nem lehetett a tulajdonos javára sorozni és így a rangsorban hátrább álló hitelezők előnyhöz jutottak annak következtében, hogy az egyik teher tekintetében a hitelező és a dologi kötelezett személye egybeesett.

A T1. éppen ezért ezt az esetet tekintette a legerősebb érveknek a saját (tulajdonosi) jelzálogjog jogintézménye mellett. A T1. ugyan még elzárkózott a saját jelzálogjog tényleges elismerésétől, a fenti méltánytalanságot azonban úgy kívánta orvosolni, hogy a tulajdonost – mint dologi kezeset - feljogosította az általa teljesített jelzálogos követelés átruházására ( T1. 891. §). A T1. 892. §-a ugyanakkor kimondta, hogy ha a tulajdonos ezzel a jogával nem élt, a jelzálogjog a rangsorban következő jelzálogos követelésekkel szemben hatálytalan volt. Ennek a denaturált saját jelzálogjognak az árverés esetén csak az volt a következménye, hogy a tulajdonos hitelezőként megkapta azt az összeget, amelyet vételárfölösleg címén egyébként is megkapott volna.<sup>407</sup>

A T2. már nem zárkózott el ennyire mereven a saját jelzálogjog intézményétől. A T2. 679. § (1) bekezdése a kezes jogi helyzetének analógiájaként mondta ki a követelésnek - és járulékos természeténél fogva a jelzálogjognak - a tulajdonosra való átszállását, ezzel elismerve a saját jelzálogjog keletkezésének egyik nélkülözhetetlen esetét.

A Jt. 9. §-a a T2.-től annyiban tért el, hogy csak akkor ismerte el a jelzálogjognak a tulajdonosra történő átszállását, ha a teljesítéssel a személyes adós irányában valóban

---

<sup>406</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 35.

<sup>407</sup> A tulajdonosi zálogjogról részletesebben a III. rész 6. pontjában lesz szó.

követelése keletkezett. Előfordulhatott emellett olyan helyzet is, amikor több különböző személy tulajdonában lévő ingatlan volt jelzálogul lekötve és az egyik dologi kötelezett teljesítése folytán nem - vagy nemcsak - a személyes adóssal szemben támadt követelése, hanem más dologi kötelezettekkel szemben is. Erre az esetre vonatkozott a Jt. 9. § (1) bekezdésének azon fordulata, hogy a tulajdonos „mástól” megtérítést követelhetett.

A Jt. 9. § (2) bekezdése az (1) bekezdés szabályát arra az esetre is kiterjesztette, ha a tulajdonos nem elégítette ki a hitelezőt, hanem maga vált hitelezővé. Erre a konfúzióra például úgy kerülhetett sor, hogy a követelés a hitelezőről öröklés útján szállt rá. Ebbe a körbe tartozott azonban az az eset is, amikor a követelést a tulajdonosra engedményezték.

A Jt. miniszteri indokolása ezzel kapcsolatban azt emelte ki, hogy a törvény nem látott okot arra, hogy konfúzió esetében a jelzálogos követelés másként maradjon fenn, mint akkor, ha a tulajdonos a hitelezőt kielégítette. Ha ugyanis a konfúzió a tulajdonosra kedvezőbb eredménnyel járt volna, ez a különbség az anyagi jog szempontjából eltérő jogállást eredményezett volna. Konfúzió esetén, ha a hitelező vált tulajdonossá, arról természetesen nem lehetett szó, hogy ő a követelést is megszerezze, hiszen annak már korábban is a jogosultja volt. Ilyen esetben azonban a jelzálogos követelés a Jt. 9. § (1) bekezdésében foglalt korlátozást szenvedte el.

A Jt. 9. § (1) bekezdésének alkalmazásában a hitelező kielégítésének módja közömbös volt, vagyis nemcsak fizetés, hanem a beszámítás és a *datio in solutum* is teljesítésnek minősült. Annak sem volt jelentősége, hogy a tulajdonos a saját vagyonából elégítette-e ki a hitelezőt, vagy esetleg erre a célra kölcsönt vett fel.

Nem szállt át azonban a jelzálogos követelés a tulajdonosra, ha a hitelező kielégítésére végrehajtás útján került sor. A végrehajtás útján kapott kielégítéssel ugyanis a Jt. 12. §-a értelmében a jelzálogjog megszűnt. A végrehajtás útján végbement kielégítéssel a jelzálogjogban foglalt jogosítvány kimerült, amely a tulajdonos kezén sem éledhetett újra. A személyes adós elleni követelés azonban ilyenkor is átszállt a tulajdonosra.<sup>408</sup>

Nem szállt át a jelzálogos követelés a hitelezőt kielégítő tulajdonosra, ha egyben személyes adós is volt. Akkor sem szállt át a biztosított követelés, ha a tulajdonos másnak az egyetemleges adóstársa volt, még akkor sem, ha egymás közötti viszonyukban a kötelezettség teljes egészében a másik személyes adóst terhelte. Ugyancsak nem szerezte meg a jelzálogos követelést a tulajdonos, ha készfizető kezes volt. Sortartásos és kártalanító kezeség esetén azonban más volt a helyzet. Ha a jelzálogjog nem a kezesi jogviszonyból származó követelés

---

<sup>408</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 33.



biztosítására szolgált, a tulajdonos kezes a hitelező kielégítésével a jelzálogos követelést megszerezte, feltéve, hogy az ellene mint kezes elleni fellépésnek nem voltak meg az előfeltételei. Ha azonban akkor teljesített, amikor már vele mint kezessel szemben fel lehetett lépni, a személyes adóssal egy tekintet alá esett.<sup>409</sup>

Ha tehát a tulajdonos mint személyes adós, vagy mint a személyes adóssal egy tekintet alá eső személy elégitette ki a hitelezőt, a jelzálogos követelés nem szállt át, a jelzálogjog pedig megszűnt és jelzálogjog törlésének volt helye. Ehhez kapcsolódóan azonban a ranghellyel való rendelkezés joga alkalmazást nyert.

Megszűnt a követelés abban az esetben is, ha a hitelezőt sem nem a tulajdonos, sem nem a személyes adós elégitette ki. Ilyenkor a jelzálogjog tekintetében törlésre kerülhetett sor. Ez alól egyrészt a kezes általi teljesítés, másrészt a Jt. 49. §-a volt kivétel. A Jt. 49. §-a rendelkezett a magához váltásról és a beváltásról.

A tulajdonost egyébként a kielégítési szabadság attól kezdve illette meg, hogy a követelés az ő irányában lejárt vagy azt a személyes adós teljesíthette (Jt. 39. §).

Ha a tulajdonos nem személyes adós a hitelezőt kielégítette, főszabály szerint a követelés a maga egészében szállt át rá és ez alkotta a megtérítési követelést. Ha azonban a tulajdonos csak részben teljesített, a részteljesítés alapján is követelhetett megtérítést, de a hitelező fennmaradó jelzálogjoga ilyenkor rangsorban megelőzte a tulajdonosra átszálló részjelzálogjogot.<sup>410</sup>

A hitelezőt kielégítő dologi kötelezett kezesi jogállásából az is következett, hogy vele szemben a személyes adós – a hitelezővel szemben őt megillető kifogásokon felül – az egymás közötti jogviszonyukból eredő kifogásokat is felhozhatta. Kezességi szabály volt emellett az is, hogy a teljesítéssel a követelés a teljesítő kezesre átszállt. Ennek külön kimondására a zálogtárgy tulajdonosára nézve azért volt szükség, mert a kezesség szabályai rá csak meghatározott vonatkozásokban voltak irányadóak.<sup>411</sup>

A tulajdonossal szemben a személyes adóssal megillető kifogásokhoz kapcsolódóan felmerült a kérdés, hogy a kifogások megakadályozhatták-e a tulajdonosi jelzálogjog keletkezését, illetve milyen hatással voltak a tulajdonosi jelzálogjogra abban az esetben, ha a személyes adós valamely kifogást érvényesítve megdöntötte a tulajdonosra átszállt követelést. Vajon a követelés megdőlése a tulajdonosi jelzálogjog megszűnését eredményezte?

---

<sup>409</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 33.

<sup>410</sup> A T. R. 27. §-a alapján.

<sup>411</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 33.

*Nizsalovszky* szerint mivel a Jt. a kezesség szabályai szerinti átszállást mondta ki, ezért a jelzálogos követelés a tulajdonosra minden olyan esetben átszállt, amikor a kezesség szabályai szerint a követeléssel együtt átszálltak az annak biztosítására szolgáló mellékjogok. Ha meg is dőlt a megtérítési igény, amelynek biztosítására a mellékjogok szolgáltak, a jelzálogjog továbbra is fennmaradt, de azt a rangsorban hátrább álló hitelezők árverés esetében éppen úgy kifogásolhatták, mint az eredeti követelés megszűnése esetén a jelzálogjogot általában.<sup>412</sup> Ez a szabály láthatóan áttörte a járulékoság elvét.

Ha a hitelező követelését nemcsak jelzálogjog, hanem ezenfelül kézizálogjog és kezesség is biztosította, a hitelezőt kielégítő ingatlantulajdonos - a kezesség szabályainak megfelelően – az egyéb biztosítékokat szintén megszerezte. A jelzálogjog különlegessége ebben a vonatkozásban az volt, hogy az ilyen kumulált biztosítás esetén a saját biztosítékát csak a zálogtárgy tulajdonosa szerezhette meg. A fizető kezes a kézi- és jelzálogjogot megszerezte ugyan, de önmaga ellen a követelést még akkor sem, ha a jelzálogul lekötött ingatlan esetleg a kezes tulajdonában állt.<sup>413</sup>

Hasonló volt a helyzet kézizálogjog esetében is akkor, ha a kézizálogot adó nem személyes adós tulajdonos teljesített. A kézizálogjog ugyanis megszűnt azáltal, hogy a zálogtárgy tulajdonosához visszakerült.<sup>414</sup> Mindez azt tükrözi, hogy a korabeli jog kézizálogjognál még ebben a korlátozott mértékben sem ismerte el a tulajdonosi zálogjog intézményét.

Sajátosan alakult a kötelezettek egymás közötti viszonya, ha ugyanannak a követelésnek a biztosítására egyidejűleg történt a jelzálogjog alapítása és a kezességvállalás. Az Mtj. 1216. § (4) bekezdése szerint ugyanis ilyenkor egyetemleges adóstársaság jött létre. Ez azt jelentette, hogy a jelzálogos hitelezőt kielégítő tulajdonos a kezestől akkor is csak a követelés felének a megtérítését követelhetette, ha a személyes adóssal szemben az egész követelés rá szállt át.

A megtérítési követelést biztosító jelzálogjog a konszolidáció mindkét esetében fennmaradt a személyes adóssal szembeni viszonyban. Ez azt jelenti, hogy akár a tulajdonos vált hitelezővé, akár a hitelező tulajdonossá, a követelés és a jelzálogjog mindkét esetben

---

<sup>412</sup> NIZSALOVSZKY: *i.m.* 34.

<sup>413</sup> NIZSALOVSZKY: *i.m.* 34.

<sup>414</sup> Ld. Mtj. 852. § (2) bekezdés.

fennmaradt.<sup>415</sup> Ha azonban az ingatlan tulajdonosa egyben személyes adós is volt, a konfúzió folytán a követelés megszűnt és a jelzálogjog törlésének volt helye.<sup>416</sup>

A tulajdonosra átszálló jelzálogjog tehát csak akkor maradt fenn, ha a hitelezői és tulajdonosi minőség egy személyben való egyesülése anélkül ment végbe, hogy a harmadik, a személyes adósi minőség is találkozott volna a hitelezői minőséggel. Ez utóbbi esetben ugyanis a követés megszűnt, a korabeli magyar jog pedig – szemben a német joggal – az ilyen esetre nem ismerte el a tulajdonosi telekadósságot.<sup>417</sup>

### 5.3.2. A hatályos jogi rendelkezések

A Ptk. 5:142. § (2) bekezdése alapján a zálogjog – a biztosított követelés megszűnése ellenére is fennmarad - a zálogkötelezettet megillető megtérítési igény biztosítékául.

Amennyiben a zálogjogosult részére a nem személyes adós dologi kötelezett nyújt teljesítést, vagy a zálogjogosult a zálogtárgyból elégíti ki magát, a zálogkötelezettnek megtérítési igénye keletkezik a személyes adóssal szemben. Ennek jogalapját a Ptk. 6:57. § (2) bekezdése jelenti. Eszerint, ha a kötelezett és a harmadik személy közötti jogviszonyból más nem következik, a harmadik személyt megtérítési igény illeti meg a kötelezettel szemben. A Ptk. 6:57. § (3) bekezdése ezt azzal egészíti ki, hogy ha a követelés teljesítésére tekintettel a harmadik személynek követelése keletkezik a kötelezettel szemben, a megszűnt követelés biztosítékai fennmaradnak, és e követelést biztosítják. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni akkor is, ha a követelés kielégítésére zálogjog vagy biztosítékot nyújtó személy helytállása alapján kerül sor.

A biztosított követelésnek a nem személyes adós dologi kötelezett általi teljesítését korábban az 1959-es Ptk. 259. § (1) bekezdése szabályozta. Ennek alapján, ha a zálogtárgy tulajdonosa, valamint a követelés kötelezettje (személyes kötelezett) különböző személy volt és a jogosult a zálogtárgyból kielégítést kapott, a zálogjog megszűnt, a követelés pedig egyéb biztosítékaival együtt a kielégítés erejéig a tulajdonosra szállt át. Látható, hogy a Ptk. nem ezt a rendelkezést vette át, hiszen nem a zálogjog megszűnését és a követelés átszállását mondja

---

<sup>415</sup> NIZSALOVSZKY: *i.m.* 35.

<sup>416</sup> A jogirodalomban konszolidáció alatt a tulajdonjognak és a tulajdonjog tárgyát terhelő korlátolt dologi jognak egy személyben való egyesülését értik. Ez történhet oly módon is, hogy a tulajdonos kifizeti a személyes követelést és így megszerzi a zálogjoggal biztosított követelést. Ez utóbbi nevezik konfúziónak. Ennek alapján a konfúzió a konszolidáció egyik esetköre. Erről ld.: LESZKOVEN: *A zálogjog új szabályai, i.m.* 115.

<sup>417</sup> NIZSALOVSZKY: *Korlátolt dologi jogok, i.m.* 720.

ki, hanem azt, hogy a zálogjog a biztosított követelés megszűnése ellenére is fennmarad a zálogkötelezettet megillető megtérítési igény biztosítására.

A régi és az új Ptk. tehát alapvetően eltérően szabályozza a nem személyes adós zálogkötelezett általi teljesítést. Az 1959-es Ptk. szerint ilyen esetben a zálogjog szűnt meg és a követelés szállt át egyéb biztosítékaival együtt a zálogkötelezetre. A Ptk. szerint viszont a követelés szűnik meg és a zálogjog száll át a dologi kötelezetre.

További eltérés mutatkozik a régi magyar magánjog szabályaival való összevetés során. Az előző pontban részletesen is bemutattuk, hogy a korábbi magyar magánjog szerint a követelés átszállása mellett a zálogjog is átszállt a tulajdonosra, amelynek révén saját (tulajdonosi) jelzálogjog jött létre. Ezzel szemben az 1959-es Ptk. 259. § (1) bekezdése azért nem mondta ki a zálogjog átszállását is, mert nem ismerte el a tulajdonosi zálogjog intézményét.

#### 5. 4. *A hitelező kielégítése harmadik személy által*

##### 5.4.1. A kezes teljesítésére vonatkozó szabályok a régi magyar magánjogban

Korábbi magánjogunk szerint a kezes olyan kötelezettnek minősült, akire a teljesítéssel a követelés a mellékjogokkal – így a jelzálogjoggal – együtt szállt át. A kezeshez hasonló helyzetben volt az is, aki ugyanannak a követelésnek a biztosítására kézizálogot adott.<sup>418</sup>

Felmerült azonban a kérdés, hogy ha a követelést jelzálogjogon kívül kezesség is biztosította, akkor a fizető jelzálogadósnak volt-e visszkereseti joga a kezessel szemben, és ha igen, milyen mértékben.

Ebből a szempontból két eset között tettek különbséget. Amennyiben az ugyanazon követelést biztosító kezesség, jelzálogjog és esetleg kézizálogjog egyidőben keletkezett, a teljesítő kezesre nem szállt át a teljes jelzálogjog, csak annak egy része. Ilyen esetben ugyanis a kötelezettek között egyetemlegesség állt fenn, vagyis a követelés köztük egyenlő arányban oszlott meg és a jelzálogjog is csak az így kiszámított hányadrész erejéig biztosította a hitelezőt kielégítő kezeset megillető megtérítési igényt.<sup>419</sup> Közösen történt kötelezettségvállalások esetén tehát az adósság terhe a mellékkötelezettek egymás közötti viszonyában egyenlően oszlott meg.

---

<sup>418</sup> NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok, i.m.* 720.

<sup>419</sup> Ld. 87. sz. Elvi Határozat

Más volt azonban a helyzet, ha a kezesség, a kézizálogjog és a jelzálogjog ugyanazon követelés mellett, de különböző időpontokban keletkezett. Ilyenkor arra, aki később vállalta a kötelezettséget, az akkor már fennálló mellékjogok a maguk teljességében szállták át. Ha tehát a jelzálogjog akkor már fennállt, amikor valaki ugyanazért a követelésért kezességet vállalt, vagy annak biztosítására kézizálogot adott, és a hitelezőt az ilyen kezes vagy kézizálog kötelezett elégítette ki, a jelzálogjog az egész követelés erejéig át szállt rá.<sup>420</sup> Nem közösen történt kötelezettségvállalás esetén ennek megfelelően a tartozás teljes egészében a korábbi mellékkötelezettre hárult.

A feudális magyar jog szerint, ha a kezes és a jelzálogadós nem egymásra tekintettel vállaltak kötelezettséget, egyik sem fordulhatott a másik ellen.<sup>421</sup> Új helyzetet teremtett azonban az egyetemleges jelzálogjog intézményének az osztrák jog hatására végbement fejlődése, majd a Jt. 57. §-ában történt újraszabályozása. Eszerint ugyanis az egyetemleges jelzálogadósok egymás közti viszonyában a jelzálogjog egész terhét a korábban terhelt ingatlan viselte.<sup>422</sup> Ebből azonban logikusan következett, hogy a bírói gyakorlat analógia útján a személyes és a dologi kötelezett egymás közötti viszonyában arra az eredményre jutott, hogy az adósság egész terhét a korábbi kötelezett viselte.<sup>423</sup>

A kezeset megillető megtérítési igényt ugyanakkor már a 19. század elejei feudális magyar jog is elismerte.<sup>424</sup> Ez a szabály összhangban állt az osztrák jog felfogásával is, amelyet az osztrák legfelsőbb bíróság gyakorlata a jelzálogadós fizetésére is kiterjesztett. Ennek mentén a hitelezőt kielégítő kezes megtérítési igényét analógia útján a magyar bírói gyakorlat is elismerte a dologi kötelezett esetében is.<sup>425</sup> Ezt a korábbi bírói gyakorlatot kodifikálta a Jt. 9. §-ának (1) bekezdése, amely szerint a jelzálogos hitelezőt kielégítő nem személyes adós tulajdonosra a jelzálogjog követelés a kielégítéssel a kezesre irányadó szabályoknak megfelelően szállt át. Ezt követően már a törvényi szabályozás szintjén is teljes volt a párhuzam a személyes adós elleni regressz igény tekintetében a jelzálogjog és a kezesség között.

A Jt. 9. §-a a kezes visszkeresetének szabályain felül további feltételként azt írta elő, hogy legyen olyan külön jogszabály, amely a fizető jelzálogadósnak megtérítési követelést ad

---

<sup>420</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 721.

<sup>421</sup> FRANK Ignác: *A közigazság törvénye Magyarhonban*. I. rész, Buda, Magyar Királyi Egyetem, 1845. 665.

<sup>422</sup> Jt. 57. § (2) bekezdés: „Ha az egyetemleges jelzálogjog azáltal keletkezett, hogy a már fennálló jelzálogjogot utólag más ingatlanra terjesztették ki, ilyen esetben a jelzálogjog terhét az előbb és az utóbb terhelt ingatlan telekkönyvi érdekeltjeinek egymásközti viszonyában kizárólag a korábban terhelt jelzálog viselte.”

<sup>423</sup> SZLADITS Károly: *Jelzálogjog és kezesség*. Jogtudományi Közlöny, 1927/24. sz. 218.

<sup>424</sup> FRANK: *i.m.* 665.

<sup>425</sup> SZLADITS: *i.m.* 218.

a személyes adós ellen. A régi magyar magánjogban szokásjogi szabályon alapult a fizető jelzálogadóst megillető megtérítési igény elismerése. A T.2. ezt így külön már nem mondta ki, hanem a jelzálogadós regressz joga tekintetében visszautalt a kezest a főadós ellen megillető megtérítési igényre.<sup>426</sup>

Teljes volt a párhuzam a jelzálogadós és a kezes jogi helyzete között a hitelező ellen emelhető kifogások, illetve az ellenkövetelések beszámítása tekintetében is. A jelzálogjogra vonatkozóan természetesen érvényesültek a telekkönyv közhitelességéből származó eltérések.<sup>427</sup>

A jelzálogadósra nézve is irányadónak tekintették továbbá azt a szabályt, miszerint a kezes mindaddig megtagadhatta a hitelező kielégítését, amíg a főadósnak joga volt a kötelezettségét megalapító jogügyletet megtámadni. Bár a Jt. ezt a rendelkezést nem mondta ki, annak szükségességét egyértelműen elismerték.<sup>428</sup>

Összességében megállapítható, hogy a jelzálogjog - a hitelező kezes általi kielégítése esetén is - a kezest a személyes adóssal szemben megillető megtérítési igény biztosítékként szállt át, vagyis ebben az esetben is követeléscserére került sor.

#### 5.4.2. Az 1959-es Ptk. szabályai

Az 1959-es Ptk. 276. § (1) bekezdése alapján akár a főadós alapította a kezességgel együtt fennálló zálogjogot, akár a főadóstól különböző személy, a kezes teljesítése következtében a többszörösen is biztosított követelés nem szűnt meg, hanem az azt biztosító - és a kezességvállalást megelőzően keletkezett - jogokkal együtt a kezesre szállt át. Ez vonatkozott a kezességvállalás előtt keletkezett zálogjogra is, az 1959-es Ptk. 276. § (1) bekezdésében szereplő időbeli korlátra való tekintettel.

A jogosultnak teljesítő kezesre átszálló zálogjog nem volt új zálogjog, csupán a zálogjogosult személyében következett be változás. A jogosultat kielégítő kezes a jelzálogjogot a törvény rendelkezése alapján, ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte meg. Ilyenkor a zálogjog eredeti ranghelyét megtartva szállt át a kezesre. Az ingatlant terhelő jelzálogjog átszállásának ebben az esetben az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés nem volt feltétele, az eredeti jogosultat kielégítő kezes - hasonlóan az 1959-es Ptk. 259. § (2)

---

<sup>426</sup> SZLADITS: *i.m.* 218.

<sup>427</sup> Ezeket a Jt. 45-47. §-ai rögzítették és a jelzálogjog jóhiszemű megszerzésével álltak összefüggésben.

<sup>428</sup> SZLADITS: *i.m.* 218.

bekezdésében írt harmadik személyhez - a jelzálogjogot a törvény rendelkezése alapján, ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte meg. Az új zálogjogosult természetesen követelhetette a jelzálogjognak a javára való ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, ez a bejegyzés azonban csupán deklaratív hatályú volt. Ebből pedig az is következett, hogy a zálogkötelezett ellen indított felszámolási eljárásban a hitelezői igényt bejelentő kezes követelése zálogjoggal biztosított követelésnek minősült, azt a felszámolónak ilyen igényként kellett nyilvántartásba vennie és kielégíteni (BDT 2006. 139.). Ezek az elvek a Ptk. alapján is irányadóak.

Más volt azonban a helyzet, ha a jogosultat a zálogkötelezett elégitette ki. Ha a zálogkötelezett egyben a személyes adós is volt, akkor a teljesítés által a követelés megszűnt, tehát a továbbiakban a kezest sem terhelte helytállási kötelezettség. Amennyiben azonban a zálogkötelezett csak dologi kötelezett volt, személyes adós azonban nem, akkor az 1959-es Ptk. 259. § (1) bekezdése alapján teljesítése esetén a zálogjog megszűnt, a követelés pedig egyéb biztosítékaival (pl. kezesség) együtt a kielégítés erejéig a zálogkötelezett tulajdonosra szállt át. A zálogjog megszűnésére azért került sor, mert az 1959-es Ptk. a tulajdonosi zálogjogot nem, csupán annak egy nagyon sajátos formáját ismerte el. Ennek az volt a sajátossága, hogy csak a sorrendben hátrább álló zálogjogosultak irányában bírt jogi relevanciával, a vagyoni forgalom más résztvevői számára azonban nem létezett.<sup>429</sup> Ez azonban nem változtatott azon, hogy a jogosultat kielégítő dologi kötelezett a követelést és annak a megszűnő zálogjogon kívüli egyéb biztosítékait – így a kezességet is – megszerezte. A megtérítési igény tehát a különböző mellékkötelezetteket egymással szemben is megillette.

Amennyiben a zálogkötelezett és a kezes egyidőben, egymásról tudva, egymásra tekintettel kötelezték el magukat, akkor az 1959-es Ptk. 253. § (2) bekezdése, valamint 275. §-a alapján felmerülhetett, hogy egyetemlegesen felelnek. Az 1959-es Ptk. nem állított fel vélelmet az egyetemlegességre az egyidejűleg vállalt kezesség és zálogkötelezettség esetére. Egyetemlegesség csak akkor volt megállapítható, ha ez a szándékuk a szerződésből kitűnt. Ha a szándékegység nem volt bizonyítható, a kezes és a zálogkötelezett között egyetemleges kötelezettséget nem lehetett megállapítani (BH 1998. 172.).

A korábbi magyar joghoz hasonlóan az 1959-es Ptk. is elismerte, hogy ha a kezes a jogosultat kielégíti, rá száll a követelés, a követelést biztosító és a kezességvállalást megelőzően keletkezett jogok, valamint a végrehajtási jog is. Ezek a jogok a megtérítési igény erejéig szálltak át a főkötelezett helyett teljesítő kezesre. A teljesítő kezes a reá átszálló jogokat azonban nem érvényesíthette a későbbi biztosítékot nyújtókkal (kezesekkel,

---

<sup>429</sup> ANKA - GÁRDOS - NEMES: *A zálogjog kézikönyve*, i.m. 31.

zálogkötelezettekkel) szemben. A kezességvállalás után kötött jelzálogszerződés tehát a kezes kielégítését nem biztosította (BH 1998. 172.).

Ha a hitelezőnek teljesítő kezes érvényesítette a teljesítés folytán az 1959-es Ptk. 276. § (1) bekezdése folytán rá átszállt zálogjogát, a kielégítési joga a jelzálogjog átszállásával nyílt meg, ez volt egyben a dologi kötelezett tūrési kötelezettségének kezdő időpontja is. A jelzálogjog átszállásának időpontja a kezes teljesítésének időpontja volt. Ha a kezes teljesített a főadós helyett, a követelés a teljesítése (tőke és kamat) erejéig szállt át rá, ezt követően megtérítési igénye nem a hitelszerződésben meghatározott, hanem a törvényi előírás mértéke szerint kamatozott (BDT 2009. 195.). Ez az elv a Ptk. alapján is irányadó.

Bonyolultabb volt azonban a helyzet, ha a kezes a főadós követelésének csak egy részét egyenlítette ki. Az 1959-es Ptk. 276. § (1) bekezdésében foglalt törvényi engedmény ebben az esetben is bekövetkezett, a kezes azonban a követelésnek és az azt biztosító mellékjogoknak csak azt a részét szerezte meg, amennyit ő maga a hitelezőnek már teljesített. Ez jelzálogjog esetében azt jelentette, hogy az egyszerre szolgálta az eredeti jogosult és a fizető kezes igényét. Kérdéses lehetett azonban a rangsor, amelyet azonban az Az Inyvh. 90. §-a – a már idézett módon – rendezett. Ennek alapján az eredeti jogosultat megillető részjelzálogjog rangsorban megelőzte a törvényi engedmény folytán a kezesre szálló részjelzálogjogot. Ez a rendelkezés a hatályos Ptk. alapján is irányadó.

További problémát jelenthetett, ha a jogosult követelését több jelzálogjog is biztosította, vagyis egyetemleges zálogjogról volt szó. Ilyenkor kérdéses lehetett, hogy milyen módon és arányban történt meg a jelzálogjogok átszállása, illetve megosztása. Ilyenkor a kezes a részleges teljesítéssel valamennyi zálogtárgy felett részjelzálogjogot szerzett, amelyet azonban a hitelező részjelzálogjoga a rangsorban megelőzött.

A fizető kezeset megillető megtérítési igény több szempontból is hasonlóságot mutat a jogosultat kielégítő nem személyes adós zálogkötelezettet megillető megtérítési igénnyel. Még szembetűnőbb a hasonlóság azonban azzal az esetkörrel, amikor a jogosultat sem nem a személyes adós, sem nem a dologi zálogkötelezett, hanem egy rajtuk kívül álló harmadik személy elégíti ki. Ezt az esetkört az 1959-es Ptk. 259. § (2) bekezdése szabályozta. Ennek alapján a zálogjog a követelés, illetőleg a megtérítési igény erejéig a kielégítő harmadik személyre szállt át. Ez a személy követelhetette a zálogtárgy átadását, illetőleg a zálogjognak a javára való bejegyzéséhez szükséges nyilatkozat kiadását. Ennek jogalapját az 1959-es Ptk. 286. §-a jelentette, amelynek (2) bekezdése azt is kimondta, hogy a követelés biztosítékai



ilyenkor fennmaradtak, amennyiben a követelés a teljesítő harmadik személyre átszállt, vagy e harmadik személy a kötelezettől megtérítést igényelhetett.

A hasonlóságok ellenére az 1959-es Ptk. alapján a fizető kezes, a jogosultat kielégítő dologi zálogkötelezett, illetve harmadik személy jogi helyzete között lényeges eltérések mutatkoztak. Ezek közül a legfontosabb az volt, hogy az 1959-es Ptk. 276. § (1) bekezdése szerint a főkötelezett helyett teljesítő kezes csak a kezességvállalást megelőzően keletkezett biztosítékokat szerezte meg, a jogosultat kielégítő zálogkötelezetre, illetve harmadik személyre azonban valamennyi biztosíték átszállt. Az 1959-es Ptk. 259. § (1) bekezdése alapján ugyanis a jogosultat kielégítő zálogkötelezett megszerezte az ugyanazon követelést biztosító kezességből eredő jogokat, függetlenül attól, hogy a kezesség létrejötte megelőzte-e a zálogjog keletkezését. Nem tartalmazott időbeli korlátot az 1959-es Ptk. 259. § (2) bekezdése sem. Ilyen korlátozást csak az 1959-es Ptk. 276. § (1) bekezdése mondott ki a fizető kezesre nézve.

Különösen az 1959-es Ptk. 259. § (2) bekezdése és a 276. § (1) bekezdése közötti eltérés volt nehezen érthető, hiszen a jogosultat kielégítő harmadik személy a kezes is lehetett. A fizető kezesre azonban az 1959-es Ptk. 276. § (1) bekezdése speciális szabályt állapított meg.

A jogosultat kielégítő zálogkötelezett jogi helyzetét szabályozó 1959-es Ptk. 259. § (1) bekezdése és a fizető kezesre irányadó 276. § (1) bekezdéséhez kapcsolódóan a jogirodalomban felmerült a kérdés, hogy szándékos jogalkotói akarat, vagy csak tévedés volt az oka a két törvényi rendelkezés közötti különbségtételnek.

A Ptk. alapján is irányadónak tekinthető vélemény szerint a korábbi törvényhely helyes értelmezése az, hogy a zálogkötelezett – teljesítése esetén – csak a zálogjogot megelőzően keletkezett biztosítékokat szerezhette meg, ugyanúgy, mint a fizető kezes.<sup>430</sup> Ennek megfelelően a zálogkötelezett csak akkor léphetett fel a kezessel szemben, ha a zálogjog a kezességvállalás után keletkezett. Ekkor ugyanis a zálogkötelezett abban a tudatban ajánlotta fel a tulajdonában lévő vagyontárgyat elzálogosításra, hogy olyan követelés kielégítését kell tőrnie, amely már más módon is biztosítva van. Ilyenkor a kezes helyzete nem súlyosbodik. Ez azonban már nem volt elmondható abban az esetben, ha a zálogszerződés korábbi, mint a kezességi szerződés. Ez a megoldás emellett összhangban állt

---

<sup>430</sup> SALAMONNÉ dr. Solymosi Ibolya: *A szerződések biztosítékai*. AGROCENT Kiadó, Budapest, 1999. 186.

az 1959-es Ptk. 276. § (1) bekezdésével is, amely szerint a kezesre csak a kezességvállalás előtt keletkezett biztosítékok szálltak át.<sup>431</sup>

Ennek alapján azt mondhatjuk, hogy az időbeliségnek az 1959-es Ptk. alapján a zálogkötelezett és a kezes egymás közötti viszonyában a megtérítési igény szempontjából meghatározó jelentősége volt. Az a mellékkötelezett ugyanis, aki időben a másikat megelőzően vállalt helytállási kötelezettséget, nem fordulhatott a későbbi mellékkötelezett ellen. Ettől azonban a felek eltérhettek. *Csehi Zoltán* ezzel kapcsolatban arra hívta fel a figyelmet, hogy ezt a szabályt áttörte a főkötelezett által adott dologi biztosíték, amelynél nem volt vizsgálandó, hogy a többi kötelezettet megelőzően, vagy őket követően történt a biztosíték alapítása.<sup>432</sup>

#### 5.4.3. A Ptk. megoldása

A Ptk. 5:142. § (2) bekezdése által szabályozott harmadik esetkör, amikor a zálogjogosult egy olyan harmadik személytől kap kielégítést, aki sem nem a személyes adós, sem nem a zálogkötelezett. Ennek alapját is a Ptk. már idézett 6:57. §-a teremti meg.

A zálogjog ebben az esetben is fennmarad és átszáll a kielégítést nyújtó harmadik személyre, aki tipikusan a kezes. Előfordulhat ugyanis, hogy ugyanazt a követelést zálogjog és kezesség együttesen biztosítja és a zálogjogosultat a kezes elégíti ki. Ilyen esetben a zálogjog nem szűnik meg, hanem azt a kezes szerzi meg. A zálogjog átszállása nem keletkeztet új zálogjogot, hanem csupán a zálogjogosult személyében következik be változás.

Figyelemre méltó, hogy az időbeliségre vonatkozóan az 1959-es Ptk. 276. § (1) bekezdésével azonos szabályt a Ptk. nem tartalmaz. Ennek alapján azonban felmerül a kérdés, hogy a teljesítő kezes csak a kezességvállalást megelőzően keletkezett zálogjogot szerezi-e meg, vagy azt is, amely ezt követően jött létre. Kérdés az is, hogy ha a követelést kezességvállalás is biztosítja és a zálogjogosult a zálogkötelezettől kapott kielégítést, akkor a zálogkötelezett felléphet-e a kezessel szemben.

Ennek kapcsán továbbra is irányadónak tekintjük azt a már idézett jogirodalmi álláspontot, amely szerint a zálogkötelezett – teljesítése esetén - csak a zálogjogát megelőzően keletkezett biztosítékokat szerezheti meg, ugyanúgy, mint a fizető kezes. Ennek megfelelően a zálogkötelezett csak akkor léphet fel a kezessel szemben, ha a zálogjog a kezességvállalás

---

<sup>431</sup> SALAMONNÉ: *i.m.* 151.

<sup>432</sup> CSEHI Zoltán: *Diké kísértése. Magánjogi és kultúrtörténeti tanulmányok.* Gondolat Kiadó, Budapest, 2005. 188.

után keletkezett.<sup>433</sup> Ezt támasztja alá korábbi magánjogunk is, amely szerint csak arra szálltak át a már fennálló mellékjogok, aki később vállalt ugyanazon követelés teljesítéséért helytállási kötelezettséget. A hitelezőt kielégítő kezesre tehát csak akkor szállt át a zálogjog, ha az már akkor fennállt, amikor a követelésért kezességet vállaltak.<sup>434</sup>

Kérdés azonban, hogy ha a zálogjog alapítása és a kezességvállalás egy időben történik, akkor a hitelezőt kielégítő kötelezett felléphet-e a másikkal szemben. Ezt indokoltnak tűnik elismerni, amennyiben a kétféle biztosítéknyújtás egymásra tekintettel történt. Ennek hiányában azonban a hitelezőt kielégítő kezes nem léphet fel a zálogkötelezettel és a zálogkötelezettet sem illeti meg megtérítési igény a kezessel szemben.

Zálogjog és kezesség együttes fennállása esetén a Ptk. alapján is érvényesül az az alapelv, hogy a hitelező szabadon dönthet a kötelezettek igénybevételének sorrendjéről, vagyis a kezes nem hivatkozhat arra, hogy a zálogjogosult hitelezőnek először a zálogkötelezettől kellett volna megkísérelni behajtani a követelést (BDT 2010. 3.).

A felek a kezességi szerződésben továbbra is megállapodhatnak abban, hogy a hitelező először a zálogjogát érvényesíti, vagyis, hogy a főadós nem-teljesítése esetén először a zálogtárgyból kísérli meg követelése kielégítését, és csak ennek sikertelensége után fordul a kezes ellen. Ilyen sortartási kötelezettséget kimondó szerződéses megállapodás hiányában azonban a hitelező szabadon dönthet arról, hogy milyen sorrendben érvényesíti a követelését. A hitelező irányában ugyanis - a Ptk. 6:428. §-a, valamint a Ptk. 6:427. § (1) bekezdése alapján - a kezes és a dologi zálogkötelezett egyetemleges köteles helyt állni.

A zálogjogosult hitelező tehát főszabályként maga dönti el, hogy a követelést az egyenes adóssal, a készfizető kezessel, vagy pedig a dologi kötelezettel szemben érvényesíti. A hitelező nem köteles érvényesíteni a zálogjogát sem a személyes adós, sem a készfizető kezes mentesülése érdekében. Amennyiben tehát a hitelező jelzálogjogát a kölcsön összegének visszafizetése előtt törölte, ez az ő kockázata, ezzel azonban nem vesztette el azt a jogát, hogy a kölcsönszerződés alapján a személyes adóssal, vagy a készfizető kezessel szemben érvényesítse követelését (EBH 2000. 327.).

Végül röviden ki kell térni a Ptk. imént idézett 6:428. §-ára is. Eszerint, ha ugyanazt a kötelezettséget kezesség és a kötelezettől eltérő személy által alapított zálogjog is biztosítja, a kezes és a zálogkötelezett helytállására és egymás közötti viszonyukra a több kezesre vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni. Ezeket a szabályokat a Ptk. 6:427. §-

---

<sup>433</sup> SALAMONNÉ: *i.m.* 151.

<sup>434</sup> NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok, i.m.* 721.

a tartalmazza. A Ptk. szerint ennek alapján a kezes és a dologi kötelezett egyetemlegesen felelnek a jogosult felé, egymás közötti viszonyukban pedig aszerint, hogy egymásra tekintettel, vagy anélkül vállalták-e a kötelezettséget. Ha egymásra tekintet nélkül vállalták a kötelezettségüket, akkor a teljesítő személyt csak azokkal szemben illeti meg megtérítési igény, akiknek a kötelezettsége korábban keletkezett.

Ha azonban egymásra tekintettel vállalták a kötelezettségüket, akkor a kockázatvállalásuk arányában kötelesek helytállni az egymás közötti viszonyukban. Ebben az esetben ugyanakkor kérdés lehet, hogy miként kerül sor a kockázatvállalás arányának a megállapítására. Elvileg a zálogkötelezett és a kezes is a teljes tartozás teljesítéséért vállaltak helytállást, kivéve, ha a szerződésben korlátozták kötelezettségvállalásuk mértékét. A zálogkötelezett azonban, ha nem személyes adós is egyben, csak a zálogtárgy értékéig köteles helytállni, a kezes viszont teljes vagyonával felel. Amennyiben a követelés meghaladja a zálogtárgy értékét és a zálogkötelezett nem személyes adós is egyben, problémát okozhat a kockázatvállalás arányának a meghatározása.

## **6. A tulajdonosi (saját) zálogjog intézménye**

### *6.1. A tulajdonosi zálogjog fogalma és kialakulása*

A járulékoság elve alapján a zálogjognak meg kellene szűnnie akkor, ha ugyanaz a személy lesz a zálogkötelezett és a zálogjogosult. Ez azt jelenti, hogy főszabályként saját vagyontárgyán senkinek sem lehet(ne) zálogjoga, hiszen saját magával szemben senkinek sincs követelése. Ebből a szempontból a tulajdonosi (saját) zálogjog intézménye egy lényeges kivétel a járulékoság elve alól.

A saját jelzálogjog fogalmát a T1.-hez fűzött indokolás úgy fogalmazta meg, hogy annak lényege abban áll, hogy a telek tulajdonosa bizonyos előfeltételek mellett telekkönyvileg saját ingatlanán jelzálogjogot alapíthat. Erre vagy az által kerülhet sor, hogy a már meglévő jelzálogjogot a tulajdonos a maga nevére íratja, vagy úgy, hogy az új jelzálogjogot közvetlenül a maga javára jegyezteti be.<sup>435</sup> Ez utóbbit eredeti tulajdonosi jelzálogjognak nevezik, míg az ezen kívüli eseteket származtatott tulajdonosi jelzálogjognak.

A T1.-hez fűzött indokolás emellett arra is utalt, hogy dogmatikai szempontból meglehetősen nehéz annak jogi konstruálása, hogy valakinek a saját dolgát terhelje az őt

---

<sup>435</sup> INDOKOLÁS T1., 659.

megillető dologi jog. Ezekről a nehézségektől azonban el kell tekinteni, ha gyakorlati indokok a saját jelzálogjog elismerését megkívánják.<sup>436</sup>

Engedve a gyakorlati igényeknek, a saját dolgon fennálló zálogjog tilalma alól – szűk körben - már a római jog is kivételt tett. Amikor a hitelező az adósnak, illetve az adós a hitelezőnek örökösévé vált, és ennek következtében a hitelezői és az adósi minőség egyesült, a római jog is megengedte, hogy a hitelező zálogjoga fennmaradjon. Méltánytalanság lett volna ugyanis az örökösre nézve, ha a zálogtárgyból tulajdonosként kevesebbet kapott volna, mint amire hitelezőként a zálogjog rangsora alapján számíthatott. A tulajdonos tehát ilyen esetben az eladott zálogtárgy árából hitelezői minőségében kielégítést kérhetett a zálogjog rangsora alapján, annak ellenére, hogy a biztosított követelés a konfúzió folytán megszűnt. A római jogászok ezt az esetet ugyanakkor nem tekintették tulajdonosi zálogjognak, hanem csupán a méltányosság indokolta kivételnek.<sup>437</sup>

A tulajdonosi (saját) zálogjog megjelenése a német jogfejlődés eredménye, amely tehát nem a római jogból, hanem a középkor és a kora újkor sajátos észak-német gazdasági viszonyaiból és szükségleteiből fejlődött ki. Első korai formája a 17. század közepén, Brémában jelent meg. Kialakulásának háttérében az állt, hogy a tulajdonost ennek révén széles körű rendelkezési jog illette meg. Hiteligényét szükség esetén közvetlenül a városi tanács hozzájárulása nélkül is ki tudta elégíteni, ehhez ugyanis csak át kellett ruháznia fennálló és okiratba foglalt zálogjogát. Az adósság megszűnése után az okirat visszakerült a tulajdonoshoz, aki számára az okiratban foglalt jog továbbra is rendelkezésre állt, vagyis a konfúzió általi megszűnés nem következett be. Problémát jelenthetett azonban, ha az okiratban szereplő összeg és a tényleges kölcsönösszeg eltért egymástól. Ebben az esetben a kölcsönkövetelés nagysága volt a meghatározó. Ez az elv utóbb a biztosítéki cél rögzítése révén a járulékos elvének is a részévé vált.<sup>438</sup>

A tulajdonosi zálogjog kialakulása és fejlődése a fix rangsor (*fix prioritás*) elvével is szorosan összekapcsolódott. A középkori észak-német városi jogokban az ingatlantulajdonosokat személyes fizetési kötelezettség nélkül terhelő ún. reálhitel, és ahhoz kapcsolódóan a nem-járuékos zálogjogi alakzatok elterjedése nyomán két elv alakult ki: az egyik, hogy minden teher a helyén marad és az előzőek megszűntével a következő teher ipso

---

<sup>436</sup> INDOKOLÁS T1., 660.

<sup>437</sup> SICHERMANN Bernát: *A tulajdonosi jelzálogjogról és a telekadósságról*. TÉBE Könyvtár 47. szám, TÉBE Kiadóvállalata, Budapest, 1928. 7.

<sup>438</sup> BUCHHOLZ: *Abstraktionsprinzip und Immobilienrecht, i.m.* 126. A tulajdonosi jelzálogjognak a német jogban való kialakulására és fejlődésére részletesebben a V. részben térünk ki.

iure nem lép előre (*fix prioritás elve*). A másik elv pedig az volt, hogy a megszűnt teher helyén a tulajdonos jogot szerzett vissza.<sup>439</sup>

A tulajdonosi zálogjog lényege abban ragadható meg, hogy ennek alapján a tulajdonos a zálogjogához kapcsolódóan olyan jogosítványt gyakorolhat, amely tőle mint tulajdonostól egyébként el van vonva.<sup>440</sup>

## 6. 2. Tulajdonosi zálogjog az 1918 előtti magyar magánjogban

### 6.2.1. Az osztrák jog alkalmazásának időszaka

Az Optk. és az 1850-es évektől az osztrák jog közvetlen befolyása alatt fejlődő magyar magánjog a római jog, illetve a pandektajog elveit követte. Ennek megfelelően a magyar magánjog a tulajdonosi jelzálogjog kifejezett elismerése elől egészen az 1920-as évekig elzárkózott.

A római jogban fennálló fenti kivételt azonban a jelzálogjog körében az Optk. is átvette. Újabb kivételek tétele a telekkönyvi jog elvei miatt vált szükségessé, amelyek szükségszerűen már csak a jelzálogjogot érintették.<sup>441</sup>

Ennek megfelelően az Optk. 469. §-a alapján a jelzálogjog megszűnéséhez nem volt elegendő a biztosított követelés kielégítése, hanem a jelzálogjog telekkönyvi törlésére is szükség volt. Az Optk. 1446. §-a emellett azt is kimondta, hogy konfúzió esetén a telekkönyvbe bejegyzett szemben álló jogok és kötelezettségek mindaddig nem szűntek meg, amíg azokat a telekkönyvből nem törölték. Ennek alapján a tulajdonjognak és a jelzálogjognak egy személyben való egyesülése következtében a jelzálogjog nem szűnt meg. A tulajdonos ennek megfelelően szabadon rendelkezhetett a jelzálogjogról, így el is tekinthetett annak telekkönyvi törlésétől. A tulajdonosnak gyakran az állt érdekében, hogy eltekintsen a jelzálogjog törlésétől. Ha azonban a jelzálog tárgya végrehajtás alá került, az illető jelzálogi tételre a vételárból nem különítettek el (nem soroztak) semmit.<sup>442</sup>

A korabeli osztrák és magyar magánjog tehát a tulajdonosi jelzálogjog egy sajátos esetét elismerte. Ez azonban meglehetősen távol állt attól, amelyet a német jog szabályozott.

---

<sup>439</sup> SICHERMANN: *i.m.* 9-10.

<sup>440</sup> NIZSALOVSKY Endre: *Értékjog és zálogjog*. Magyar Jogi Szemle, 1928/4. sz. 120.

<sup>441</sup> A kivételek körébe tartozott a 947/1888. sz. igazságügyminiszteri rendelet (ún. konverziós rendelet), valamint a záloglevelek biztosításáról szóló 1876. évi XXXVI. törvénycikk 14. § (2) bekezdése is.

<sup>442</sup> IMLING Konrád: *A zálogjog*. In: FODOR Ármin (szerk.): *Magyar Magánjog*. II. kötet, Dologjog, Singer és Wolfner Kiadása, Budapest, 1905. 787.

A telekkönyvbe bejegyzett jogok ugyanis nem a tulajdonos, hanem kizárólag harmadik jóhiszemű személyek érdekében maradhattak fenn, maga a tulajdonos tehát ezt a jelzálogjogot a saját nevében és a maga részére nem érvényesíthette.<sup>443</sup>

Ezzel kapcsolatban *Zlinszky Imre* is arra hívta fel a figyelmet, hogy mivel a zálogjog az Optk. szerint is járulékos jog, ezért a törvényben tett kivétel a nyilvántartások és harmadik jóhiszemű személyek érdekében történt. Ennek lényege az volt, hogy a már különben megszűnt jogot bizonyos harmadik jóhiszemű jogszerzők – de csak ezek – irányában létezőnek kellett tekinteni. Emiatt *Zlinszky* szerint is a jelzálogjog fennállásából – ha a fizetés után azt nem törölték – csak azok a harmadik személyek érvényesíthettek jogokat, akikre a még fennállónak tekintendő jogot átruházták, vagy akik arra alzálogjogot szereztek. Tény ugyanakkor, hogy ebben az esetben a törölni elmulasztott jelzálogjog az önállóság jellegét viselte magán.<sup>444</sup>

Ebből egyúttal az is következett, hogy az eljárási szabályok értelmében, ha a jelzálogtárgy végrehajtási árverés alá került, a tulajdonos a vételárból őt megillető hányadra nem tarthatott igényt.<sup>445</sup> A tulajdonosi jelzálogjog alapján tehát végrehajtási eljárás során nem lehetett kielégítést kapni. Ezzel szorosan összefüggött az is, hogy a korabeli osztrák és magyar magánjog a fix prioritás elvét sem ismerte el, vagyis a megszűnt jelzálogjog mögött álló jelzálogos hitelezők a rangsorban előre léptek (*mozgó rangsor elve*).

Kézizálogjognál ezzel szemben megszűnési oknak számított, ha a zálogtárgy tulajdonjoga és a zálogjog egy személyben egyesült. A járulékoság miatt ez azt is jelentette, hogy a zálogtárgy tulajdonjoga és a biztosított követelés is egy személyben egyesült. A kézizálogjog ilyenkor megszűnt, akár a zálogjogos hitelező szerezte meg a zálogtárgy tulajdonát, akár a tulajdonos szerezte meg a követelést és magát a zálogjogot. Az ehhez fűzött magyarázat szerint nem volt értelme annak, hogy valaki saját dolgából kielégítse magát. Ugyanez volt irányadó jogok elzálogosítása esetén is, vagyis a zálogjog megszűnt, ha a zálogjog és az elzálogosított jog egy személyben egyesült. Más volt azonban a helyzet, ha az alzálogos hitelező szerezte meg a zálogkövetelést és ezzel a főzálogjogot, mert ebben az esetben csak az alzálogjog szűnt meg, és a korábbi alzálogos hitelező főzálogos hitelezővé vált.<sup>446</sup>

---

<sup>443</sup> SICHERMANN: *i.m.* 7.

<sup>444</sup> ZLINSZKY Imre: *A magyar magánjog mai érvényében – különös tekintettel a gyakorlat igényeire*. Ötödik kiadás. Kiegészítette: DÁRDAY Sándor. Franklin-Társulat, Budapest, 1894. 331.

<sup>445</sup> IMLING: *i.m.* 787.

<sup>446</sup> IMLING: *i.m.* 656.

Amennyiben azonban a rangsorban hátrább álló zálogos hitelezők is voltak, a tulajdonos az összes zálogfajta esetében érvényesíthette zálogjoggal biztosított követelését, ellenkező esetben a konfúzió folytán méltánytalanul szenvedett volna kárt.<sup>447</sup> A hátrább álló hitelezők irányában tehát kézizálogjog esetén is érvényesíthető maradt a tulajdonosi zálogjog.

### 6.2.2. Tulajdonosi jelzálogjog a T1.-ben

A T1. a tulajdonosi jelzálogjog intézményét – elsősorban annak idegenszerűsége folytán – még szűk körben sem kívánta átvenni a német jogból. Annak ellenére sem, hogy a T1.-hez fűzött indokolás komoly gyakorlati indokokat hozott fel a saját jelzálogjog intézményének elismerése mellett. Ezek közül is kiemelkedtek „*a jelzálogjog mobilizálása*” irányában ható gazdasági igények.

Az indokolás szerint első tekintetre különösnek látszik, hogy a tulajdonosnak – akit a dolog feletti bármely rendelkezés különben is megillet -, még ugyanazt a dolgot terhelő jelzálogjogra is szüksége legyen. A hitelforgalomnak azonban már akkor is voltak olyan igényei, amelyek szempontjából a saját dolgát terhelő ez a különös jog a tulajdonos hasznára válhatott, mert olyan anyagi előnyhöz juttatta, amelyet más úton nem érhetett el.<sup>448</sup>

Az indokolás részletesen kitér a jelzáloghitel mobilizálásában rejlő előnyökre, így arra is, hogy a saját jelzálogjog gazdasági előnye akkor mutatkozik meg, amikor a tulajdonos másra ruhazza át jelzálogjogát. További előnyként szól az indokolás arról, hogy végrehajtás esetén a tulajdonos a saját javára számíthatja fel és követelheti a jelzálogjoggal biztosított összegeket.<sup>449</sup>

Összességében a T1.-hez fűzött indokolás a saját jelzálogjog célját két dologban határozza meg:

- a) az ingatlan vagyon hitelerejének a kihasználása; és
- b) azoknak a káros következményeknek az elhárítása, amelyek a tulajdonjog és a jelzálogjog találkozásából, konfúziójából eredhetnek.

Az indokolás azonban ezzel kapcsolatban arra a következtetésre jutott, hogy a korabeli magyar jogban voltak más olyan eszközök, amelyek a saját-jelzálogjog idegenszerű intézményének recepiálását feleslegessé tették. Az ingatlan vagyon hitelerejének

---

<sup>447</sup> RAFFAY: *i.m.* 128.

<sup>448</sup> INDKOLÁS T1., 660.

<sup>449</sup> INDKOLÁS T1., 660.



kihasználását ugyanis az indokolás szerint a rangsor telekkönyvi feljegyzésének az intézménye is elősegíthette (T1. 537. §). A másik eszköz annak kimondása volt, hogy konfúzió esetén a jelzálogjog nem szűnt meg (T1. 546. §). Ez a szabály azonban csak a telekkönyvi forgalomban jutott érvényre, a végrehajtási kielégítés stádiumában azonban már az anyagi jog szabályai voltak irányadók (T1. 892. §). Az indokolás szerint ez az egyedüli eset, amelynél a saját jelzálogjog hiányát meg lehet érezni, mert tagadhatatlanul méltánytalanság rejlik abban, hogy a tulajdonos csupán azért veszi el az őt megillető követelés biztosítására a telekkönyvben bejegyzett jelzálogjogot, mert az a végrehajtási árverés idején a tulajdonnal egy kézben egyesült, holott ennek hiányában a jelzálogos követelést a részére ki kellett volna fizetni.<sup>450</sup>

A T1. 891. §-a emellett megengedte, hogy a tulajdonos a kifizetett követelést magára ruházza és továbbadja, ha azonban erre nem került sor, végrehajtáskor a többi jelzáloghitelezővel szemben ez a tulajdonosra átruházott jog hatálytalan maradt.<sup>451</sup>

### 6.2.3. Tulajdonosi jelzálogjog a T2.-ben

A T2. – szemben a T1.-el - már számolt azokkal az érdekekkel, amelyeket a tulajdonosi jelzálogjog és a fix prioritás rendszere (más néven: *szigorú locus elmélet*) érvényre kívánt juttatni. Bár fontos lépést tett a tulajdonosi jelzálogjog irányába, ezt a jogintézményt a T2. is csak bizonyos korlátok között ismerte el.

A tulajdonosi jelzálogjognak a T2. által elismert egyik esete az volt, amikor a jelzálogjog és a tulajdonjog egy személyben egyesült, anélkül azonban, hogy egyúttal a személyes adósság és a követelés konfúziója is megtörtént volna. A tulajdonosnak ilyenkor jelzálogjoga lehetett a saját ingatlanán, és az ingatlan árverési eladása esetén a vételárból a jelzálogjog rangsorában kielégítést is kaphatott.<sup>452</sup>

A másik eset, amikor a T2. szerint a tulajdonos jelzálogjogot szerezhetett a saját ingatlanán, amikor a jelzálogos hitelezőt az ingatlanra olyan tulajdonosa elégítette ki, aki nem volt személyes adós. A követelés ilyenkor a jelzálogjoggal együtt a hitelezőt kielégítő dologi kötelezettre szállt. Ezt a jelzálogjogát a tulajdonos, ha az ingatlanra más hitelező

---

<sup>450</sup> INDOKOLÁS T1., 663-664.

<sup>451</sup> SICHERMANN: *i.m.* 22.

<sup>452</sup> INDOKOLÁS T2., 184.

vezetett végrehajtást, az árverési vételárra éppúgy érvényesíthette, mint ahogyan az eredeti hitelező érvényesíthette volna.<sup>453</sup>

Egy sajátos esetként a T2. 679. § (3) bekezdése azt is lehetővé tette, hogy ha a hitelezőt az ingatlan olyan tulajdonosa elégítette ki, aki egyúttal személyes adós is volt, akkor ez a tulajdonos a jelzálogjogát - más követelés biztosítása céljából - átengedhette a kielégített hitelezőnek, vagy harmadik személyre ruházhatta át.<sup>454</sup> A személyes adós tulajdonos ilyen esetben rendelkezhetett a jelzálogjoggal, illetve annak ranghelyével, és azt újabb reálhittel alapjául használhatta fel. Ha azonban ezzel a jogával nem élt, a jelzálogjogot a terhelt ingatlanra vezetett végrehajtás során nem lehetett figyelembe venni.

A T2. azt azonban már nem tette lehetővé, hogy a jelzálogadós a megüresedett ranghelyet ne csak új hitel fedezetéül adhassa tovább, hanem az arra eső vételárrészletet a hátrább álló záloghitelezők rovására maga tartsa meg.<sup>455</sup>

Más volt azonban a helyzet, ha a tulajdonos a jelzálogjogot követeléssel együtt szerezte meg, ekkor ugyanis a tulajdonos a jelzálogjogot árverés esetén a maga javára érvényesíthette. Erre akkor került sor, ha a jelzálogos hitelezőt kielégítő tulajdonos nem volt egyúttal személyes adós is.<sup>456</sup> Ilyen esetben a követelés nem szűnt meg, hanem a jelzálogjoggal a kielégítést nyújtó tulajdonosra szállt át. Ha azonban a kielégítést nyújtó tulajdonos személyes adós is volt egyben, akkor a követelés a kielégítés következtében megszűnt, a jelzálogjogot így a tulajdonos követelés nélkül szerezte meg. Ez indokolta azt, hogy az ilyen követelés nélküli (önálló) jelzálogjogot a végrehajtás során ne lehessen figyelembe venni.

A T2. indokolása szerint e két esetkörön túlmenően a tulajdonosi jelzálogjog intézményének, illetve a fix prioritás rendszerének további elismerése nem látszott indokoltnak.<sup>457</sup>

---

<sup>453</sup> INDOKOLÁS T2., 185.

<sup>454</sup> A hitelezőt kielégítő személyes adóst megillető jelzálogjog harmadik személyre történő átruházására szükségszerűen a biztosított követelés nélkül került sor, hiszen a követelés a teljesítés következtében megszűnt. Ebben az esetben még nyilvánvalóbbá vált, hogy a zálogjog teljes mértékben képes elszakadni a követeléstől. Ez a konstrukció nagymértékben hasonlított az 1927-es Jelzálogtörvény (Jt.) szerinti telekadósságra, illetve az 1959-es Ptk. szerinti önálló zálogjogra.

<sup>455</sup> INDOKOLÁS T2., 230.

<sup>456</sup> T2. 679. § (1) bekezdés

<sup>457</sup> INDOKOLÁS T2., 185.

### 6. 3. Tulajdonosi jelzálogjog és ranghellyel való rendelkezés a két világháború közötti magyar magánjogban

A magyar jog – az osztrák jog hatására – az 1920-as évekig a mozgó rangsor elvét követte. Ez azt jelentette, hogy ha az ingatlant terhelő jelzálogjogok valamelyike időközben megszűnt, ezzel az ingatlan értékének egy bizonyos része nem szabadult fel, hanem az egyébként egyenlő erejű jogok konkurenciájából egy jog kiesett, és ennek következtében a kieső jognál későbbi időpontban keletkezett jogok egy ranghelyet előbbre léptek.

Ezen az elven először a mezőgazdasági hitel megszerzését könnyítő egyes rendelkezésekről szóló 1925. évi XV. törvénycikk változtatott, amely áttért a megüresedett ranghellyel való rendelkezés rendszerére (fix prioritás elve). Ezt a Jt. is fenntartotta, kiegészítve a tulajdonosi jelzálogjog néhány esetével. A ranghely ettől azonban még nem vált önálló alanyi joggá, de vagyoni értékű jogi helyzetként – rangsorjogként - elismerték.<sup>458</sup> Mindez jól mutatja, hogy a fix ranghely és a tulajdonosi jelzálogjog a magyar magánjogban is szorosan egymáshoz kapcsolódva fejlődtek.

A mozgó ranghely ellen elsődlegesen nem jogi, hanem gazdasági érvek szóltak. A későbbi ranghelyen nyújtott kölcsön ugyanis magasabb kamatozású és így nem méltányos a magasabb kamatozású követelést biztosító jelzálogjog javára a kedvezőbb rangsorhoz jutást biztosítani. Ez a gazdasági szempont nemcsak a korabeli magyar jogban jelent meg, de az Optk., illetve a német és a svájci kódexek is kifejezésre juttatták, mégpedig egymástól lényegesen eltérő eszközökkel.<sup>459</sup>

A német jog nem volt híve az üres ranghelynek, ezért a megüresedő ranghelyre magát a tulajdonost léptette be. Ilyen esetben azonban nem tulajdonosi jelzálogjog, hanem tulajdonosi telekadósság (*Eigentümergrundschuld*) keletkezett. Ezzel szemben az osztrák jog a ranghelyet üresen hagyta a tulajdonos rendelkezéséig, de legfeljebb bizonyos meghatározott ideig úgy, hogy a tulajdonos az eredetileg bejegyzett követelésnél nem nagyobb követelés erejéig új jelzálogjogot alapíthatott. Sem a német, sem az osztrák jog nem zárta ki azonban teljes mértékben a későbbi ranghelyen álló jelzálogjogok előrelépését.<sup>460</sup>

A Jt. lényegében az osztrák rendszert vette át azzal, hogy gyakorlati szükség hiányában eltekintettek az ún. várományos jelzálogjog szabályozásától. Gazdasági okok miatt

<sup>458</sup> SZLADITS: *Dologi jog*, i.m. 309.

<sup>459</sup> NIZSALOVSKY: *A zálogjogok és a telki teher*, i.m. 47.

<sup>460</sup> NIZSALOVSKY: i.m. 49. A hátrább álló jelzálogjogok erőlelépésének a teljes kizárására csak a svájci jogban került sor.

azonban a Jt. bizonyos engedményeket tett a fix prioritás elvének, sőt a Ptk. tervezeteinek szövegein lényegesen túllépve, a tulajdonosi jelzálogjog egyes eseteit is szabályozta.

Addig azonban a Jt. sem ment el, hogy a tulajdonosi jelzálogjognak azt az esetét is elismerje, amikor a jelzálogjog már eredetileg a tulajdonos javára keletkezett (*eredeti tulajdonosi jelzálogjog*). Így csak akkor jöhetett létre tulajdonosi jelzálogjog, amikor a telekkönyvben harmadik személy javára bejegyzett jelzálogjog a tulajdonosra szállt át (*származtatott tulajdonosi jelzálogjog*).

A tulajdonosi jelzálogjogot – mint azt az előző pontban részletesen is bemutatunk - a Jt. 9. §-a akkor ismerte el, ha a hitelezőt a nem személyes adós tulajdonos elégítette ki olyan körülmények között, hogy a kielégítés alapján a személyes adóstól vagy mástól megtérítést követelhetett. A tulajdonosi jelzálogjog alapján a tulajdonos az ingatlanra vezetett végrehajtás esetében éppen úgy kielégítést kapott, mint más jelzálogos hitelezők, akik az ingatlanra végrehajtást nem vezettek.<sup>461</sup>

A Jt. 9. § (2) bekezdése emellett elismerte a tulajdonosi jelzálogjogot abban az esetben is, ha a jelzálogos követelés jogosultja és az ingatlan tulajdonosa egy személyben egyesült, így például amikor a hitelező maga vált tulajdonossá.<sup>462</sup> Ez a konfúziót azonban nem is annyira a tulajdonosi jelzálogjog egy esetének, inkább egy bizonyos szinguláris természetű jogutódlásnak tekintették.<sup>463</sup>

Ezeknek a rendelkezéseknek a háttérben – amint arra a Jt. miniszteri indokolása kifejezetten is utalt - a kezesre irányadó szabályok álltak. Az indokolás szerint ugyanis méltánytalan lett volna, ha a tulajdonos (dologi kezes) fizetése esetén a jelzálogjog konfúzió útján egyszerűen megszűnik és ezzel a tulajdonos a személyes adóssal szemben fennálló megtérítési jogától, valamint e jog biztosítására szolgáló jelzálogjogtól elesett volna. Ennek elkerülése végett mondta ki a törvény, hogy ilyen esetekben a jelzálogjogos követelés nem szűnt meg, hanem a kielégítéssel - a kezesre irányadó szabályoknak megfelelően – a tulajdonosra szállt át, amennyiben a tulajdonos a személyes adóstól vagy mástól megtérítést követelhetett. A jelzálogjog járulékos természetét fejezte ki az a jogtétel, amely szerint a jelzálogjog csak akkor szállt át a tulajdonosra, ha a fizetéssel a személyes adós, vagy más személy irányában valóban követelése állt fenn.<sup>464</sup>

---

<sup>461</sup> NIZSALOVSKY: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*, i.m. 35.

<sup>462</sup> Erről ld.: SZLADITS: *i.m.* 327.

<sup>463</sup> SICHERMANN: *i.m.* 23.

<sup>464</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 31.

A jelzálogjog járulékos jellegének fenntartása azt azonban már kizárta, hogy a törvény elismerje a saját jelzálogjog létrejöttét akkor, amikor a jelzálogos hitelező követelését olyan tulajdonos fizette ki, aki egyben személyes adós is volt. Ilyen esetben a személyes adós tulajdonos jogos érdekeit a fix prioritás elvének elismerésével juttatták érvényre.<sup>465</sup>

A tulajdonosra átszálló jelzálogjogot a Ptk. tervezeteinek korábbi szövegei is elismerték, de csak abban az esetben, ha a tulajdonosnak valóban fennálló követelése volt a személyes adóssal szemben. Mindez logikusan következett a jelzálogjog járulékos természetéből és abból, hogy a Ptk. korábbi szövegtervezetei az önálló, nem járulékos jelzálogjogot nem ismerték el. Tulajdonosi jelzálogjog tehát csak akkor állhatott fenn, ha a tulajdonost a jelzálogjog alapjául szolgáló követelés megillette.<sup>466</sup>

Lényegesen változtatott azonban ezen a helyzeten az, hogy a Jt. a személyes követelés nélkül fennálló jelzálogjogot – a telekadósságot – is elismerte. Ennek ellenére a Jt. sem tért át a tulajdonosi telekadósság rendszerére. *Nizsalovszky* szerint ezt azért nem lehetett kifogásolni, mert ezzel szemben nagyobb szerep jutott a ranghellyel való rendelkezés jogának. Ugyanakkor az osztrák joghoz hasonlóan, a korabeli magyar jogban sem lett teljesen kiépítve ennek az önálló jognak (a rangsorjognak) az alapgondolata, vagyis a későbbi rangsorban álló jelzálogjogok igazságtalan előrelépésének megakadályozása. Ez vonatkozott arra az esetre is, ha az előre lépő jelzálogjog előtt nem jelzálogjog, hanem más jog (pl. hasznélvezet, szolgalm, használat, telki teher) állt.<sup>467</sup>

A Jt. a ranghellyel való rendelkezés jogát nem általános telekkönyvi, hanem speciális jelzálogjogi intézményként építette ki. Ennek hátterében az a megfontolás állt, hogy lényeges különbség van aközött az eset között, amikor értékjog ranghelye üresedik meg, és aközött, amikor állagjog ranghelyének megüresedésére kerül sor. Az állagjogok ugyanis a tulajdonos joggyakorlását közvetlenül korlátozzák, így a kódexnek az a tulajdon expanzivitásából folyó törekvése, hogy az ilyen korlátolt dologi jogok terhe alól – amint azok gazdasági szükségessége megszűnik – az ingatlan teljes mértékben felszabaduljon.<sup>468</sup>

Számos kérdést ugyanakkor a korabeli magyar jog nem rendezett. Így például vitatott volt, hogy előjegyzett, valamint végrehajtási jelzálogjog ranghelyével lehetett-e rendelkezni, illetve, hogy keretbiztosítéki jelzálogjog esetében milyen összeg erejéig illette meg ez a jog a

---

<sup>465</sup> ZACHÁR: *A magyar magánjog alaptanai*, i.m. 215.

<sup>466</sup> NIZSALOVSZKY: *A zálogjogok és a telki teher néhány főkérdése*, i.m. 52.

<sup>467</sup> NIZSALOVSZKY: i.m. 52.

<sup>468</sup> NIZSALOVSZKY: i.m. 56.

tulajdonost. Kérdés volt az is, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom akadály volt-e a tilalomnál korábbi rangsorban bejegyzett jelzálogjog ranghelyével való rendelkezésnek.<sup>469</sup>

A Jt.-ben a tulajdonosi jelzálogjog harmadik esete a ranghely előzetes biztosításához kapcsolódóan a 17. §-ban jelent meg. Ebben az esetben a tulajdonos egyoldalú jogcselekménye alapján az ingatlan jelzálogjoggal feltételesen, de mégis hatályosan lett megterhelve, oly módon, hogy a tehernek megfelelő joggal való rendelkezés a tulajdonost illette meg. Ebben az esetben átmenetileg maga az ingatlan tulajdonosa volt a jogosított. Ez a tulajdonosi jelzálogjog azonban egyrészt feltételes – a jelzálogjog záros határidőn belül (6 hónap) történő bejegyzését feltételezte -, másrészt csonka is volt. Ez azt jelentette, hogy a tulajdonos a ranghely előzetes biztosítása esetén ezt a jogát a maga javára nem gyakorolhatta. Ennek alapján a Jt. 17. §-a szerinti ranghelybiztosítás eredményét tekintve a fogyatékos, legyengített tulajdonosi jelzálogjog egyik neme volt.<sup>470</sup>

A korabeli jogirodalomban megjelent álláspont szerint még ennél is gyengébb megjelenési formái voltak a tulajdonosi jelzálogjognak a Jt. 18-20. §-ai értelmében a megszűnt, illetve a törölt jelzálogjog helyén fenntartott ranghely (ranghellyel való rendelkezés, illetve ranghely fenntartása). E rendelkezések alapján a tulajdonos számára egyrészt jog keletkezett egy új jog alapítására, másrészt arra, hogy a későbbi hitelezőket eredeti ranghelyükön – legalábbis ideiglenesen – rögzítse. Ennek értelmében a Jt. 18-20. §-ai egy feltételes, lappangó, csonka tulajdonosi jelzálogjogot és fix ranghelyet intézményesítettek a megszűnt, de még nem törölt, valamint fenntartás esetén a már törölt jelzálogjog ranghelyén is.<sup>471</sup>

A fentiek alapján a Jt. a tulajdonosi jelzálogjogot a korábbi tervezetekhez képest szélesebb körben intézményesítette. Emellett arra is érdemes felhívni a figyelmet, hogy a korabeli jogirodalomban a tulajdonosi jelzálogjog bizonyos esetei (gyengébb megjelenési formái) a ranghellyel való rendelkezés eseteivel estek egybe.

#### 6. 4. Tulajdonosi zálogjog az 1959-es Ptk.-ban

1945 után a gazdasági és társadalmi viszonyok radikálisan megváltoztak. Ilyen körülmények között valójában hitelbiztosítékokra sem igazán volt szükség. Nem véletlen tehát, hogy az

---

<sup>469</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 57.

<sup>470</sup> SICHERMANN: *i.m.* 21-22.

<sup>471</sup> SICHERMANN: *i.m.* 25. Ezek a ranghelyt biztosító jogok gyengébben voltak, mint a Jt. 17. §-ában foglalt jog, mivel tulajdonosváltás esetén *ex lege* az új tulajdonosra szálltak át.

1959-es Ptk. a tulajdonosi zálogjog intézményét nem ismerte. A rendszerváltozást követően ennek alapvetően az volt a magyarázata, hogy a jogalkotó úgy ítélte meg, hogy ugyanazokat a gazdasági igényeket a ranghelyhez kapcsolódó intézményekkel is el lehet érni, a tulajdonosi zálogjoggal együtt járó kockázatok nélkül. Ezek a kockázatok elsősorban a felszámolási eljárásban, illetve a bírósági végrehajtás során jelenhetnek meg.

Egyetlen kivételként ugyanakkor a régi kódex is elismerte a tulajdonosi zálogjog egy viszonylagos formáját. Ezt az 1959-es Ptk. 259. § (4) bekezdése mondta ki. Eszerint a zálogjog abban az esetben is megszűnt, ha a zálogjogosult a zálogtárgy tulajdonjogát, vagy a zálogtárgy tulajdonosa a zálogjoggal biztosított követelést megszerezte. Ez azonban nem érvényesült mindenkivel szemben, a zálogjog ugyanis – ha a követelést megszerző tulajdonos nem volt személyes kötelezett – a rangsorban hátrább álló zálogjogosultak irányában fennmaradt. Magánjogunknak ez a római jogból származó méltányossági szabálya tehát az 1959-es Ptk.-ban is tovább élt.

Vitatott volt azonban, hogy ezt a „fennmaradó” zálogjogot lehetett-e a tulajdonosi zálogjog egy nagyon halvány megjelenési formájának tekinteni. Ennek a rendelkezésnek az volt a célja, hogy a zálogtárgyat megszerző zálogjogosult, vagy a biztosított követelést megszerző zálogkötelezett a zálogtárgyra vezetett esetleges végrehajtás során ne kerüljön hátrányosabb helyzetbe a rangsorban őt követő zálogjogosultakkal szemben. Ennek a „fennmaradó” zálogjognak tehát az volt a sajátossága, hogy viszonylagos (relatív) volt, mert csak a rangsorban hátrább álló zálogjogosultak irányában volt hatályos. Ez a speciális zálogjog tehát csak a kielégítési sorrendben hátrább lévő zálogjogosultak igényeivel szemben rendelkezett jogi relevanciával, a vagyoni forgalom más résztvevői számára azonban nem létezett.<sup>472</sup>

*Leszkoven László* – aki ezt az esetkört dogmatikai fikciónak nevezte – is abban látta ennek a megoldásnak a jogpolitikai indokát, hogy a későbbi rangsorú zálogjogokat visszaszorítsák, és az ennek eredményeként a zálogtárgy ily módon felszabadult értékzónája – mintha ott még mindig fennállt volna a zálogjog – nem került automatikusan betöltésre, hanem továbbra is a zálogjogosult rendelkezésére állt. A cél tehát az volt, hogy az *ipso iure* megszűnő zálogjog ranghelyére ne léphessenek elő a hátrább álló zálogjogosultak. Így a zálogtárgyra vezetett esetleges végrehajtás esetén a tulajdonosi zálogjog jogosultja a megszűnt zálogjog ranghelyére a rangsorban következők irányában továbbra is

---

<sup>472</sup> ANKA – GÁRDOS - NEMES: *i.m.* 31.

hivatkozhatott, és az esetleges értékesítés során befolyt vételár megfelelő részére igényt tarthatott.<sup>473</sup>

*Leszkoven* szerint ugyanakkor a tulajdonosi zálogjog jogosultját megillető jogosultság valójában nem volt „tisztá” idegen dologbeli jog, és a zálogjog karakteres jellemvonásait sem mutatta fel. Ez a meghatározott irányban fennálló jog álláspontja szerint ezért nem is volt zálogjog, hanem csak a ranghely által képviselt vagyoni értékhez való jog, azaz rangsorjog.<sup>474</sup>

Az a lehetőség, hogy a megszűnő zálogjog a hátrább álló zálogjogosultak irányában fennmaradhasson, a dologi kötelezettet csak abban az esetben illethette meg, ha nem volt egyben személyes adós is. Aki egyben személyes adós is volt, e lehetőséggel nyilvánvalóan nem élhetett, hiszen ebben az esetben a konfúzió folytán a biztosított követelés is megszűnt, így nem maradt olyan követelés, amelynek biztosítására a zálogjog az új jogosultra átszállhatott volna.<sup>475</sup>

A tulajdoni zálogjog más eseteit az 1959-es Ptk. nem ismerte el. Így - szemben a Jt. 9. § (1) bekezdésével - az 1959-es Ptk. 259. § (1) bekezdése egyértelműen kimondta a zálogjog megszűnését abban az esetben, ha a zálogjogosult a dologi kötelezettől, illetve a zálogtárgyból kapott kielégítést. Ennek alapján ugyanis, ha a zálogtárgy tulajdonosa, valamint a követelés kötelezettje (személyes kötelezett) különböző személy volt és a jogosult a zálogtárgyból kielégítést kapott, a zálogjog megszűnt, a követelés pedig egyéb biztosítékaival együtt a kielégítés erejéig a tulajdonosra szállt át. Az ehhez fűzött magyarázat szerint ez a zálogjog megszűnésének önálló és egyben sajátos esete volt, hiszen a zálogjog annak ellenére szűnt meg, hogy maga a követelés – annak egyéb biztosítékaival együtt – fennmaradt és a kielégítés erejéig átszállt a tulajdonosra. Ezt a szabályt egyrészt a követelés átszállásának kimondása tette szükségessé, másrészt annak egyértelművé tétele, hogy az 1959-es Ptk. – ellentétben a Jt. 9. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezéssel – ebben a körben nem ismerte el a tulajdonosi jelzálogjog keletkezését.<sup>476</sup>

#### 6. 5. *A tulajdonosi jelzálogjog elismerése a Ptk.-ban*

A Ptk. – fontos kivételt engedve a megszűnéshez kapcsolódó járulékoság szabálya alól - két helyen is elismeri a tulajdonosi zálogjog intézményét. Az egyik eset, amikor a hitelezőt a nem

---

<sup>473</sup> LESZKOVEN: *i.m.* 116.

<sup>474</sup> LESZKOVEN: *i.m.* 117.

<sup>475</sup> ANKA – GÁRDOS - NEMES: *i.m.* 86-87.

<sup>476</sup> ANKA – GÁRDOS - NEMES: *i.m.* 84.



személyes adós dologi kötelezett elégíti ki és ennek alapján megtérítési igénye keletkezik a személyes adóssal, vagy mással szemben. A másik eset, amikor ugyanaz a személy lesz a zálogkötelezett és a zálogjogosult.

Közös mindkét esetben, hogy a tulajdonosi zálogjog törvény erejénél fogva jön létre. Ez azt jelenti, hogy a Ptk. nem ismer olyan esetet, amikor ez a jogintézmény szerződéssel, vagy egyoldalú jognyilatkozattal jönne létre. A német jog által elismert eredeti tulajdonosi zálogjog esetében ez a helyzet, ez ugyanis a tulajdonos egyoldalú jognyilatkozata alapján keletkezik. Ezt a lehetőséget ugyanakkor a magyar jog korábban sem ismerte el.

#### 6.5.1. A zálogjog átszállása a hitelezőt kielégítő dologi kötelezettre

A kötelmi jog általános szabályai szerint, amennyiben a zálogjogosult részére a dologi kötelezett nyújt teljesítést, a zálogkötelezettnek megtérítési igénye keletkezik a személyes adóssal szemben. Ennek jogalapját a Ptk. 6:57. § (2) bekezdése jelenti. Eszerint, ha a kötelezett és a harmadik személy közötti jogviszonyból más nem következik, a harmadik személyt megtérítési igény illeti meg a kötelezettel szemben. A Ptk. 6:57. § (3) bekezdése ezt azzal egészíti ki, hogy ha a követelés teljesítésére tekintettel a harmadik személynek követelése keletkezik a kötelezettel szemben, a megszűnt követelés biztosítékai fennmaradnak, és e követelést biztosítják. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni akkor is, ha a követelés kielégítésére zálogjog vagy biztosítékot nyújtó személy helytállása alapján kerül sor.

Bár ezt a követelményt a Ptk. nem mondja ki, ilyen esetben a dologi kötelezett jellemzően nem személyes adós is egyben. Kivételesen előfordulhat azonban olyan helyzet is, hogy az egyetemleges adóstársak közül nem mindegyik zálogkötelezett. A hitelezőt kielégítő zálogkötelezettnek ilyen esetben megtérítési igénye keletkezik a többi egyetemleges adóstárral szemben, a zálogjog pedig a zálogkötelezett javára, a megtérítési igénye biztosítékául ebben az esetben is fennmarad.

Felmerül a kérdés, hogy milyen következményekkel jár korábbi magánjogunk, valamint az 1959-es Ptk. 259. § (1) és (4) bekezdése, illetve a Ptk. 5:142. § (2) bekezdése között fennálló eltérés. Ez a különbségtétel elsődlegesen a kifogások tekintetében jelenik meg.

A hitelezőt kielégítő dologi kötelezettel szemben korábbi jogunk szerint a személyes adós mindazokat a kifogásokat felhozhatta, amelyeket akár a tulajdonossal, akár a hitelezővel

szemben felhozhatott.<sup>477</sup> A hitelezővel szemben a személyes adós elsődlegesen a biztosított követelésre, illetve az alapjogviszonyra vonatkozó kifogásokat érvényesíthette.

A Ptk. 5:142. § (2) bekezdése ugyanakkor a biztosított követelés megszűnését mondja ki. Ennek következtében pedig azok a kifogások is megszűnnek, amelyek az alapügyletre, illetve az abból származó biztosított követelésre irányulnak. A személyes adós a megtérítési igénnyel rendelkező zálogkötelezettel szemben fennálló kifogásait gyakorolhatja ugyan, de a korábbi biztosított követeléshez kapcsolódó kifogásokat már nem hozhatja fel. Ebben az esetben a személyes adós számára az marad az egyetlen lehetőség, hogy beszámítási kifogásként hivatkozik a zálogkötelezettel szemben arra, hogy ez utóbbi a hitelező kielégítésekor elmulasztotta felhozni azokat a kifogásokat, amelyek a hitelezővel szemben a személyes adóst is megillették volna. Egy ilyen beszámítási kifogás bíróság általi megítélése azonban korántsem egyértelmű.

Emellett dogmatikai szempontból is kérdés, hogy megszűnik-e az eredeti biztosított követelés a hitelezőnek a dologi kötelezett általi kielégítésével, vagy törvényi engedmény útján – megtérítési igény formájában - átszáll a zálogkötelezetre. Kérdés tehát, hogy ez a megtérítési igény egy új követelés, vagy azonos az eredeti biztosított követeléssel. Korábbi jogunk szerint az eredeti követelés kizárólag abban az esetben szűnt meg, ha a hitelezőt a személyes adós – vagyis a követelés kötelezettje – elégítette ki.

A Ptk. 6:3. § ezzel kapcsolatban csak annyit mond, hogy a kötelem a szolgáltatás teljesítésével megszűnik. Ebből arra a következtetésre juthatunk, hogy bárki is teljesíti a szolgáltatást – legyen az a személyes adós vagy harmadik személy -, a teljesítéssel a kötelem minden esetben megszűnik. Ebből pedig az következik, hogy a zálogjogosultra sem az eredeti biztosított követelés száll át, mert az a hitelezőnek a zálogkötelezett általi kielégítésével megszűnt. A megtérítési igény ennek alapján nem az eredeti követelésnek a zálogkötelezetre törvényi engedmény formájában átszálló alakzata, hanem egy teljesen új követelés. Ezt az értelmezést támasztja alá a Ptk. miniszteri indokolása is, amely kiemeli, hogy a harmadik személy általi teljesítéssel az eredeti kötelem megszűnik, a kötelezett a teljesítő harmadik személlyel pedig elszámolási viszonyba kerül, és ennek keretében megtérítési igénye keletkezik. A követelés, illetve a tartozás megszűnése következtében nem lehet szó az eredeti követelés átszállásáról sem.<sup>478</sup>

---

<sup>477</sup> NIZSALOVSKY: *A jelzálogjog szabályainak magyarázata*, i.m. 33.

<sup>478</sup> Általános indokolás a Polgári Törvénykönyvről szóló T/7971. számú törvényjavaslathoz, 561-562.

Kérdés továbbá, hogy a Ptk. 5:142. § (2) bekezdése alapján a zálogkötelezettre átszálló tulajdonosi zálogjog milyen tartalmú. Az új kódex hallgat erről, így nem ad választ arra a kérdésre sem, hogy ez egy abszolút hatályú, teljes zálogjog, vagy csak a rangsorban hátrább álló zálogjogosultakkal szemben bír jogi relevanciával, de a forgalom más résztvevői számára nem létezik.

Véleményünk szerint a Ptk. 5:142. § (2) bekezdésében nem erről, hanem egy teljes értékű tulajdonosi zálogjogról van szó, amely mindenkivel szemben dologi hatállyal bír. Kérdés azonban, hogy ez a tulajdonosi zálogjog csak jelzálogjog formájában jöhet-e létre, vagy kézzzálogjogként is. A Ptk. szövege nem tesz különbséget kézi- és jelzálogjog között, amelyből elvileg az következik, hogy ez a fajta tulajdonosi zálogjog bármilyen módon létrejöhet. Láttuk azonban, hogy régi magánjogunk ezt csak jelzálogjog esetében ismerte el. Kézzzálogjognál a tulajdonosi zálogjog elismerése gyakorlati nehézségeket okozna, amelyeket a megváltozott birtok fogalom alapján csak nehezen lehetne feloldani.<sup>479</sup> Kézzzálogjognál valójában csak az a helyzet lenne kezelhető, ha nincs több zálogjogosult.

Kérdés emellett az is, hogy a végrehajtási eljárásban, illetve a felszámolási eljárás során hogyan tudja a zálogkötelezett tulajdonos ezt a saját zálogjogot érvényesíteni. Ennek megnyugtató rendezéséhez a fizetéseképtelenségi eljárások szabályait is szükséges lenne módosítani.

Korábbi magánjogunkban a részteljesítéshez kapcsolódóan - a jelzálogjog és a követelés részleges átszállása során - a hitelező fennmaradó jelzálogjoga és a tulajdonosra átszálló részjelzálogjog közötti rangsort a T.R. 27. §-a rendezte. Ez a szabály hatályos jogunk szerint is irányadó. Az Inyvh. 90. §-a ugyanis kimondja, hogy más megállapodás vagy jogszabály eltérő rendelkezése hiányában a jelzálogjog részleges átszállása esetén a bejegyzésben azt kell feltüntetni, hogy az átszállott részjelzálogjogot a fennmaradó jelzálogjog rangsorban megelőzi.

Végül arra is utalni kell, hogy a Ptk. 5:142. § (2) bekezdése nem vonatkozik arra az esetre, amikor a követelés kielégítésére a zálogjog érvényesítése során kerül sor. Ilyen esetben a zálogkötelezett túri a zálogtárgyra vezetett bírósági végrehajtást, az ellene indított felszámolási eljárást, vagy a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítését. Ezekben az esetben a zálogtárgy kikerül a zálogkötelezett tulajdonából és azon vagy a zálogjogosult, vagy egy kívülálló harmadik személy szerez tulajdonjogot. Különösen ez utóbbi esetben a

---

<sup>479</sup> A Ptk. 5:3. § (1) bekezdése alapján a Ptk. rendszerében a birtok nem tény, hanem alanyi jog. A birtokátruházás pedig egy dologi jogi ügylet.

polgári jognak biztosítania kell a tehermentes tulajdonszerzést. Ettől függetlenül is, a más személy tulajdonába kerülő zálogtárgyon azért sem maradhat fenn a zálogjog, mert az új tulajdonosnak nincs olyan megtérítési igénye, amelynek biztosítékaul a zálogjognak fenn kellene maradnia. Ilyen megtérítési igénye kizárólag a zálogkötelezettnek lesz, ő azonban ebben az esetben elveszíti azt a zálogtárgyat, amelyet a fennmaradó zálogjog terhelhetne.

Mindebből azt a következtetést vonhatjuk le, hogy a zálogkötelezettet választási lehetőség illeti meg:

- vagy túri, hogy a zálogjogosult érvényesítse zálogjogát és ebben az esetben elveszíti a zálogtárgyat, és azzal együtt a zálogjog rá történő átszállására sem kerülhet sor,
- vagy teljesítéssel (fizetéssel, beszámítással) megszünteti a követelést, kielégíti a hitelezőt, és az így keletkező megtérítési igénye biztosítására megszerzi a fennmaradó zálogjogot, amely tulajdonosi zálogjogként száll át rá.

#### 6.5.2. Konfúzió: a zálogjogosult és a zálogkötelezett egy személybe való egyesülése

A Ptk. 5:142. § (3) bekezdése alapján akkor is fennmarad a zálogjog a zálogjoggal biztosított követelés biztosítékaul, ha ugyanaz a személy lesz a zálogkötelezett és a zálogjogosult. Ez a helyzet tipikusan öröklés, vagy a jogutódlás más esetei következtében állhat elő. Ebben az esetben a biztosított követelés a Ptk. 6:3. § b) pontja alapján megszűnik, az azt biztosító zálogjog azonban fennmarad.

*Gárdos István* ezzel kapcsolatban arra hívja fel a figyelmet, hogy ilyenkor a zálogjog nem tudja betölteni eredeti rendeltetését, hiszen a zálogtárgy már nem jelent fedezetet az időközben tulajdonossá vált zálogjogosult követelése számára. Ugyanakkor a zálogjog még ebben az esetben is bizonyos fokú védelmet jelent más dologi jogosultakkal szemben, és kielégítési alapul szolgálhat, ha a kielégítési jog megnyílásáig hátralévő időben a zálogtárgy tulajdonosa ismét változik.<sup>480</sup>

*Gárdos* ezzel kapcsolatban azt is kiemeli, hogy a korábbi szabályozással szemben, a Ptk. egyértelműen elismeri a tulajdonosi zálogjogot, azaz a zálogkötelezett és a zálogjogosult

---

<sup>480</sup> GÁRDOS István: *A zálogjog*. In: VÉKÁS Lajos – GÁRDOS Péter (szerk.): *Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz*. 1. kötet, Wolters Kluwer, Budapest, 2014. 1169.

egy személyben való egyesülése nem eredményezi a zálogjog megszűnését. A szerző szerint a tulajdonosi zálogjog jelentős értékkel bír a jogosult számára.<sup>481</sup>

Ez is azt támasztja alá, hogy a jogalkotó a Ptk. által elismert mindkét esetben teljes értékű tulajdonosi zálogjogot kívánt elismeri, amely a forgalom minden résztvevőjével szemben abszolút, dologi hatállyal bír. Ez jelentős eltérés az 1959-es Ptk. 259. §-ában szabályozott esetekhez képest.

Az anyagi jogi szabályozás mögül ugyanakkor hiányoznak a tulajdonosi zálogjog érvényesítésére vonatkozó eljárási szabályok.

#### 6. 6. *Részösszefoglalás: a tulajdonosi zálogjog és a járulékoság elve*

A tulajdonosi zálogjog intézménye jelentős mértékben áttöri a járulékoság elvét. Mivel saját magával szemben senkinek sem lehet követelése, ezért ebben az esetben valójában követelés nélküli zálogjog áll fenn. A tulajdonosi zálogjog léte ennek alapján kétségtelenül a zálogjog önállóságát támasztja alá.

Emellett azonban nyomós gazdasági érvek szólnak a jogintézmény elismerése mellett, mindenekelőtt a jelzáloghitel mobilizálásának a növelése. A tulajdonosi zálogjog gyakorlati előnye akkor mutatkozik meg, amikor a konfúzió állapota megszűnik és a zálogtárgy tulajdona másra száll, az eddigi tulajdonos pedig jelzálogos hitelezővé válik. A volt tulajdonos hitelezőnek ekkor eminens érdeke, hogy korábbi rangsorát a többi jelzálogos hitelezővel szemben változatlanul fenntartsa.<sup>482</sup>

A tulajdonosi zálogjog intézménye ennek alapján szorosan kapcsolódik a rangsor kérdéséhez. A korábbi jogirodalmi megítélés szerint a rangsorhoz kapcsolódóan feltűnően domborodott ki a zálogjog önállósága. Ezt azzal magyarázták, hogy a rangsor sokkal nagyobb mértékben tapad hozzá a zálogjoghoz, mint a követeléshez.<sup>483</sup> A rangsor átengedésével vagy bármilyen más módon történő megszerzésével együtt jár a zálogjog megszerzése is, amely ebben a tekintetben önálló jogtárgyként szerepel, és objektív értékkel bír. Ebből az elgondolásból bontakozott ki az egészen külön rangsorjogra vonatkozó elképzelés.<sup>484</sup>

---

<sup>481</sup> GÁRDOS: *i.m.* 1169.

<sup>482</sup> DEZSŐ: *Fejezetek a zálogjogtan köréből, i.m.* 123.

<sup>483</sup> DEZSŐ: *i.m.* 127.

<sup>484</sup> Ennek különösen erős megnyilvánulásával találkozhatunk *Ágoston Péternél*. Ld.: ÁGOSTON Péter: *A zálogjog általános tanai*. Politzer-féle Könyvkiadó Vállalat, Budapest, 1906. 67-121.

A tulajdonosi zálogjog elismerése összhangban állt azzal a jogalkotói törekvéssel, hogy minél kreatívabb jogi eszközökkel próbálják meg elősegíteni a hitelhez jutást. Egy jellemzően tőkehiánnyal küzdő gazdaságnak, mint amilyen a magyar, olyan jogi eszközöket kell igénybe vennie, amelyek elősegítik a hitelhez jutást és növelik a hitel, illetve a tőke mobilitását. Ebbe a rendszerbe illeszkedik a tulajdonosi jelzálogjog intézménye is, amelyet azonban a Ptk.-ban ennél részletesebben kellett volna szabályozni. Így lehetett volna tisztázni azt a kérdést is, hogy ez a konstrukció kizárólag jelzálogjog esetében jöhet létre. Az egy további kérdés, hogy a zálogtárgyra vezetett végrehajtás, vagy felszámolás során a tulajdonosi jelzálogjoghoz fűződnek-e bármilyen jogkövetkezmények.

## 7. Összefoglalás

A dolgozat egyik dogmatikai alapkérdése, hogy a zálogjogot fogalmilag járulékos jogként kell-e meghatározni. Ebben a részben azokat a fontosabb eseteket vizsgáltuk meg, amelyeket a magyar magánjog a járulékoság elve alóli kivételként ismer el, és amelyekben a zálogjog önállóságának a jelei nyilvánuknak meg.

A zálogjog járulékosága alól tett kivételek nem a magyar magánjog elszigetelt jelenségei, ezekkel a kivételekkel ugyanis a hozzánk közel álló kontinentális jogrendszerekben is találkozhatunk. Emellett már a római jogban is számos nyoma volt annak, hogy a római jogászok több-kevesebb önállóságot ismertek fel a zálogjogban, mégha ezt tudatosan nem is ismerték el, de hogy érezték, az számos kazuisztikus döntésükből kitűnik.<sup>485</sup>

A kivételek számbavétele – terjedelmi korlátok miatt – nem lehetett teljes körű. Kizárólag azokat a fontosabb eseteket mutattuk be, amelyek úgy a hatályos magyar jogban, mint a régi magyar magánjogban megtalálhatóak voltak.

Szándékoltan maradtak ki ebből az áttekintésből a jelzálogjog jóhiszemű megszerzésének az esetkörei. Ezek régi magánjogunkban fontos kivételnek számítottak a járulékoság elve alól. Ennek azonban az volt a feltétele, hogy a magánjog kétféle jelzálogjogot különböztessen meg egymástól: a forgalmi és a biztosítéki jelzálogjogot. A jóhiszemű jogszerzés elismerése a forgalmi jelzálogjog esetében egyike volt azoknak a pilléreknek, amelyek mentén a jelzálogjog önállóan is megállt, a követeléstől elszakadt és attól függetlenné vált. Mai jogunk azonban a kétféle jelzálogjog közötti különbségtételt nem

---

<sup>485</sup> DEZSŐ: *Járlékos vagy önálló jog-e a zálogjog?* i.m. 95.

ismeri, így a jelzálogjog jóhiszemű megszerzésére sem kerülhet sor olyan értelemben, miként azt a Jt. 47. §-a szabályozta. Mindezek alapján erre a korábbi jogunk szerint fennálló kivételre külön nem tértünk ki.

A járulékoság alóli kivételek sorába tartozik az elévülés kérdése is. A Ptk. 5:142. § (1) bekezdésének e) pontja ezzel kapcsolatban azt mondja ki, hogy megszűnik a zálogjog, ha a zálogjoggal biztosított követelés elévül. Az 1959-es Ptk. 264. § (1) bekezdése ezt kizárólag jelzálogjog esetén mondta ki. Az 1959-es Ptk. 324. § (3) bekezdése alapján azonban a követelés elévülése nem akadályozta az azt biztosító kézizálogból való kielégítést.

Ezzel kapcsolatban egyrészt azt kell kiemelni, hogy az elévülés nem szünteti meg a követelést, hanem csak arra jogosítja fel a személyes adóst, hogy a szolgáltatás teljesítését megtagadja. A Ptk. 6:23. § (1) bekezdése alapján az elévülés legfontosabb joghatása, hogy az elévült követelést bírósági eljárásban nem lehet érvényesíteni. Ennél fogva azonban a követelést biztosító jelzálogjog sem szűnhet meg *ipso iure* a követelés elévülése következtében.<sup>486</sup> A követelés esetén a jelzálogjog csupán megszüntethető bírói úton, pl. törlési perrel.<sup>487</sup> Emiatt már jelzálogjognál sem érvényesülhetne automatikusan a megszűnést kimondó rendelkezés.

Dogmatikai szempontból még inkább aggályos azonban ennek a megszűnési szabálynak a kézizálogjogra való kiterjesztése. Kézizálogjognál ugyanis még élesebben válik szét egymástól a biztosított követelés, illetve a zálogjog elévülése. A magyar magánjog hagyományos felfogása szerint a kézizálogjog a követelés elévülése esetén változatlanul fennmarad.<sup>488</sup> Ezt még egyértelműbben mondja ki az Optk. 1483. §-a, amely szerint a kézizálogjog nem évül el.<sup>489</sup>

A kézizálogjogra vonatkozó eltérő szabályozás részben a zálogtárgy birtoklásának tényével volt magyarázható. A másik ok, hogy az elévülés a joggyakorlás bizonyos ideig történő elmaradásához fűzött jogkövetkezmény. Kézizálogjog esetén azonban a hitelező részéről a joggyakorlás elmaradása – épp a zálogtárgy birtoklása miatt – nem állapítható meg.

---

<sup>486</sup> INDOKOLÁS T2., 234.

<sup>487</sup> DEZSŐ: *i.m.* 108.

<sup>488</sup> DEZSŐ: *i.m.* 108.

<sup>489</sup> Optk. 1483. §: „*So lange der Gläubiger das Pfand in Händen hat, kann ihm die unterlassene Ausübung des Pfandrechtes nicht eingewendet und das Pfandrecht nicht verjährt werden.*” Ennek alapján a hitelező akkor is kielégítheti magát a zálogtárgyból, ha a biztosított követelés már elévült. Ezt az osztrák jogirodalomban is egy fontos kivételnek tekintenek a járulékoság elve alól. Az Optk. 1479. §-a alapján a biztosított követelés és a jelzálogjog elévülése is elválik egymástól, vagyis az osztrák jog szerint a biztosított követelés elévülése nem eredményezi a jelzálogjog megszűnését. Ld.: DEHN, Wilma: *Verjährungszeit*. In: KOZIOL, Helmut – BYDLINSKY, Peter – BOLLENBERGER, Raimund (Hrsg.): *Kurzkommentar zum ABGB*. 3. Auflage, Springer Verlag, Wien, 2010. 1769., 1773-1774.

Ezzel állt összefüggésben, hogy korábbi magánjogunk sem tekintette a kézizálogjog megszűnési okának a követelés elévülését. A követelés elévülése esetén a kézizálogjogot mindaddig érvényesíteni lehetett, amíg a kielégítés lehetősége fennállt.<sup>490</sup>

Megítélésünk szerint az elévülési szabályok – a Ptk.-ban történt hibás szabályozás ellenére - továbbra is igen erős érvet nyújtanak a zálogjog önállóságának igazolásához.

Összefoglalásként az is megállapítható, hogy a járulékos elvének érvényesülése, illetve az alóla tett kivételek elismerése jogpolitikai döntés függvénye. A szigorú járulékosra való törekvés időszakonként változik, és az adott időszak gazdasági és tulajdoni viszonyaitól is függ. Az 1918 előtti magánjogunk még elzárkózott a járulékos alóli kivételek szélesebb körű elismerése elől, igaz a bemutatott kivételek már a modern magyar zálogjog létrejötté, vagyis az 1850-es, 1860-as évek óta fennállnak. Abban azonban a magyar jogalkotó következetes volt, hogy 1918 előtt nem ismerte el a zálogjog nem-járulékos formáit. A következő részben részletesebben is bemutatjuk azokat a gazdaságpolitikai érveket, amelyeket a T1.-hez, illetve a T2.-höz fűzött indokolás a telekadóssággal, valamint a jelzáloglevéllel és a telekadóslevéllel szemben felhoztak.

Gyökeresen más gazdasági viszonyokkal szembesült azonban a magyar jogalkotó az 1920-as években. Ezzel is magyarázható, hogy a Jt., majd az Mtj. tovább szélesítette a járulékos elve alól tett kivételeket és elismerték a telekadósságot, illetve szabályozták annak értékpapírba foglalt alakzatát, a telekadóslevelet is. A cél a hitelhez jutás feltételeinek a könnyítése, a zálogjog forgalomképességének a növelése volt.

Újabb jelentős átalakulásra 1945 után, a szocialista jog időszakában került sor. A járulékos a szocialista időszakban kizárólagos jogelvvé vált, így a jogalkotó az 1959-es Ptk.-ban a járulékos alól tett kivételeket a lehető legszűkebb körre korlátozta.

A rendszerváltozás után ismét fontos gazdaságpolitikai célkitűzéssé vált a hitelhez jutás olcsóbbá és könnyebbé tétele és ehhez kapcsolódóan a zálogjog forgalomképességének a növelése. A járulékos ezzel párhuzamosan ismét háttérbe szorult, a jogalkotó pedig újra szabályozta a zálogjog nem-járulékos formáját, az önálló zálogjogot.

*Harmathy Attila* hívta fel a figyelmet arra, hogy a megváltozott gazdasági és társadalmi körülmények között a járulékos elvének kizárólagosságát az eredeti formában már nem volt indokolt fenntartani.<sup>491</sup>

---

<sup>490</sup> RAFFAY: *i.m.* 126.

<sup>491</sup> HARMATHY Attila: *A szerződést biztosító mellékkötelezettségek*. In: Petrik Ferenc (szerk.): *Polgári jog – Kommentár a gyakorlat számára*, Budapest, HVG-ORAC Kiadó, 2009. 441.



*Nizsalovszky Endre* szerint amint egyetlen olyan, a zálogjog fogalma alá eső jogviszony van, amelyről ki lehet mutatni, hogy nem járulékos, hanem önálló dologi jogot tartalmaz, ezzel a járulékoság elmélete megdőlt. Mindez szerinte arra utal, hogy a zálogjog lehet járulékos, de nem feltétlenül kell annak lennie. *Nizsalovszky* ennek alapján a zálogjogot nem tartotta fogalmilag járulékos jognak.<sup>492</sup>

*Dezső Gyula* álláspontja szerint is számtalan példát találunk arra, hogy a zálogjog elválik a követeléstől, önálló létet nyer, megtelik étellel, benső tartalommal, szemmel látható külső életnyilvánulásai vannak, vagyoni értékkel bír, fogalom tárgya lehet, átruházható, elidegeníthető, elzálogosítható. Sőt arra is vannak esetek, hogy zálogjog követelés nélkül keletkezik és arra is, hogy nem a zálogjog járuléka a követelésnek, hanem fordítva: a zálogjog válik öncéllá és a követelés lesz annak járuléka, amely a zálogjogtól függ és annak jogi sorsában osztozik. A zálogjognak ez a szerepe – hívta fel rá a figyelmet *Dezső* – az eddigi jogirodalomban érthetetlen módon el volt hanyagolva és csak itt-ott futólag érintették.<sup>493</sup>

A megvizsgált kivételek is azt támasztják alá, hogy a zálogjogot – szemben a pandektajogi felfogással<sup>494</sup> - nem tekintjük fogalmilag járulékos biztosítéki jognak, hanem - *Grosschmid* álláspontja alapján a korlátolt (a zálogtárgy erejéig fennálló) vagyoni helytállás egy olyan megjelenési formájának, amely lehet járulékos, de lehet önálló is.<sup>495</sup>

Ezt a tételt azonban azzal tudjuk a maga teljességében alátámasztani, ha a magyar magánjogban eddig ismert nem-járulékos zálogjogi alakzatokat is részletesebben bemutatjuk. Erre kerül sor a következő részben. Tekintettel a zálogjog járulékosága alól tett számos kivételnek, ezeket a nem-járulékos alakzatokat nem tekinthetjük a zálogjog intézményén belüli dogmatikai következetlenségeknek, sokkal inkább a zálogjog nyújtotta előnyök kihasználásának a gazdasági igények kielégítése érdekében.

---

<sup>492</sup> NIZSALOVSZKY: *Értékjog és zálogjog*, i.m. 168.

<sup>493</sup> DEZSŐ: i.m. 98.

<sup>494</sup> *Ernst Demelius* 1897-ben megjelent munkájában (*Das Pfandrecht an beweglichen Sachen, nach österreichischen bürg. Recht*, 114.) úgy foglalt állást, hogy a zálogjog járulékos természete kivétel nélküli szabály, valóságos jogi axioma. Ahol a zálogjog önállóan látszik megjelenni, ott szerinte vagy mégis van valahol egy követelés elrejtve, vagy nincs zálogjog. Erről ld.: DEZSŐ: i.m. 96.

<sup>495</sup> ZSÖGÖD Benő: *Fejezetek kötelmi jogunk köréből. II. kötet*. Athenaeum Nyomda, Budapest, 1900. 895.

## IV. rész

### Nem-járulékos zálogjogi alakzatok a magyar magánjogban

#### 1. Áttekintés

A személyes követelés nélkül fennálló dologi biztosítéki konstrukciókkal a modern jogokban is találkozhatunk. Amellett, hogy szinte valamennyi mai jog kivételeket állapít meg a járulékoság elve alól, számos esetben elismerik a zálogjog különböző nem-járulékos alakzatait is. Ezek egyik fő jellegzetessége, hogy elvileg a járulékoság egyik ismérével sem rendelkeznek, így elképzelhető, hogy önálló dologi adóssággént, kezdettől fogva személyes követelés nélkül állnak fenn. Ingók körében a zálogházak tevékenységi körébe tartozó kézizálog-kölcsönügylet mellett ide tartozik a lombardhitel is. Ingatlanok körében a német *Grundschild* és a svájci *Schuldbrief* a két legjelentősebb példa. Ide tartozik azonban a régi magyar magánjogból ismert telekadósság, valamint az 1959-es Ptk.-ban az 1. zálogjogi novella által szabályozott önálló zálogjog is.

Bár a Ptk. korábbi tervezetei a jelzálogjog nem-járulékos formáit nem ismerték, a tervezetekhez fűzött indokolások elismerték ezeknek a német gyökerű jogintézményeknek a gazdasági előnyeit. Mindemellett azonban a jelzálogjog körében – szorosan kapcsolódva a telekkönyvi elvekhez – a régi magyar magánjog is elismert olyan eseteket, amikor a zálogjog követelés nélkül állt fenn. Ilyen helyzet állt elő például akkor, ha a biztosított követelés már megszűnt, de a jelzálogjog telekkönyvi törlésére nem került sor. Egy ilyen követelés nélküli jelzálogjogot adott esetben jóhiszemű harmadik fél meg is tudott szerezni.

Régi jogunk szerint a jelzálogjog megszűnéséhez önmagában a tartozás kifizetése nem volt elegendő. A zálogtárgy ugyanis mindaddig lekötvé maradt, amíg a zálogjogot a nyilvántartásból nem törölték. Ha az adós a jelzálogjogos követelést teljesítette, kérhette a jelzálogjog törlését. Erre azonban nem volt köteles, vagyis, ha a telekkönyvi törlésre nem került sor, akkor a jelzálogjog – követelés nélkül is – fennmaradt, ami bizonyos tekintetben az önállóság jeleit viselte magán.<sup>496</sup>

Kérdés volt azonban, hogy mit jelentett és pontosan milyen terjedelmű is volt ez az önállónak tekintett jelzálogjog. Volt olyan nézet, amely szerint az önállóság azt jelentette, hogy a jelzálog tulajdonosa – aki az alapesetben személyes adós is volt – a nyilvántartásból

---

<sup>496</sup> ZLINSZKY: *A magyar magánjog mai érvényében*, i.m. 331.

nem törölt jelzálogjogra újabb kölcsönt tudott felvenni. Más nézet szerint erre csak akkor kerülhetett sor, ha az adós előbb a jelzálogjogot magára ruháztatta. *Zlinszky Imre* szerint azonban akik így érveltek, figyelmen kívül hagyták a zálogjog járulékos jellegét. Nézete szerint ugyanis az osztrák és a korabeli magyar jog csak a nyilvántartások és a harmadik jóhiszemű jogszerzők érdekében tett törvényi kivételt a járulékos elve alól. Ennek lényege abban állt, hogy a már elenyészett jelzálogjogot bizonyos harmadik jóhiszemű jogszerzők – de csakis ezek – irányában létezőnek tekintették. Amint azonban ez az indok megszűnt, a helyzet kivételességének indoka is megszűnt.<sup>497</sup>

Mindezek alapján *Zlinszky* szerint a követelés teljesítése után a nyilvántartásból ki nem törölt jelzálogjog fennállására alapítva csak azok a harmadik személyek érvényesíthettek jogokat, akikre a még fennállónak tekintett jelzálogjogot átruházták, vagy akik arra alzálogjogot szereztek.<sup>498</sup>

Ehhez képest a nem-járulékos zálogjogi formák csak annyiban jelentettek újdonságot, hogy ezek akár létrejöttüktől kezdve nélkülözheték a személyes követelést. Jellemzően azonban ezek a nem-járulékos alakzatok léte mögött is biztosítéki cél állt, vagyis egy meghatározott követelést biztosítottak, de ettől a követeléstől jogilag teljesen függetlenek voltak.

Modern magánjogunk két ilyen jogintézményt ismert: a Jt. a telekadósságot, az 1959-es Ptk. pedig az önálló zálogjogot. Emellett létezett és létezik is az ingókra vonatkozó zálogházi kézizálogkölcön-ügylet, amely egy önálló kézizálogjogi forma.<sup>499</sup> Áttekintésünket ugyanakkor a feudális magyar jog nem-járulékos formájának, a zálogbirtok intézményének a bemutatásával kezdjük. Megítélésünk szerint ugyanis feudális magánjogunknak ez a sokszínű alakzata a modern zálogjog által elismert formákra nézve is számos tanulsággal szolgál.

## 2. A zálogbirtok

A nem-járulékos zálogjogi alakzatok első megjelenési formája a zálogbirtok intézménye volt. Ez az alakzat azonban még nagyon messze állt a modern zálogjogokban ismert nem-járulékos konstrukcióktól, mai fogalmaink szerint zálogjogi jellege is erőteljesen vitatható. A

---

<sup>497</sup> ZLINSZKY: *i.m.* 331.

<sup>498</sup> *Zlinszky* megállapításai ugyanakkor kizárólag a korabeli hatályos jogra vonatkoztak, mert „*de lege ferenda*” a jelzálogjog önállóságának volt a határozott híve. Ld.: ZLINSZKY: *i.m.* 331.

<sup>499</sup> Terjedelmi korlátok miatt a dolgozat részletesebben nem tárgyalja a zálogházi kézizálogkölcön-ügyletet. Erről részletesebben ld.: GÁRDOS István: *A zálogházi ügylet*. Gazdaság és Jog, 2015/6. sz. 3-7.

zálogbirtok bemutatása ennek ellenére hasznos lehet a mai jogunk alaposabb megismerése és jobb megértése szempontjából is.

## 2. 1. A zálogbirtok fogalma és tartalma

Ingatlanoknak a feudális jog szerinti zálogba adása legfeljebb névrokonságban áll a polgári korszakból ismert jelzálogjoggal. A feudális jogban ugyanis a zálogbaadás azt jelentette, hogy az ingatlan birtokát és használatát - meghatározott készpénzösszegért - a szerződésben kikötött időre, illetve a zálogos összeg teljes visszafizetéséig a hitelezőnek átengedték. A zálogbirtokos ennek alapján használati birtokossá vált.<sup>500</sup>

A zálogbirtok intézménye csak nemesi ingatlanokat érinthetett. Városi ingatlanok esetén a betáblázáshoz kapcsolódó kezdetleges jelzálogjogi konstrukció honosodott meg.<sup>501</sup> Mivel pedig a jobbágyok csak birtokosai voltak a földjeiknek, így azzal nem is rendelkezhetek, és zálogbirtokba sem adhatták.

A zálogbirtok és a modern jelzálogjog között a hasonlóság csupán abban mutatkozott meg, hogy a zálogot mindkét esetben valamely adósság miatt adták. Ahogy *Frank Ignác* fogalmaz: a zálog adósság miatt lekötött jószág.<sup>502</sup>

A római jog és a pandektatudomány által feltételezett járulékoság azonban a zálogbirtoknál hiányzott. Ez azt jelenti, hogy bár volt adósság, a zálogbirtokos hitelezőt a zálogbaadó tulajdonossal szemben követelési jog nem illette meg. Alapul fekvő személyes követelés tehát zálogbirtok esetén nem állt fenn.

A zálogbirtokban a kézizálogjog és a haszonélvezet elemei keveredtek egymással. A kölcsön fedezetéül nem az ingatlan értékesítése során befolyt összeg szolgált, hanem az ingatlan birtoka. A legtöbb esetben a zálogbirtok visszaszolgáltatására a tartozás teljes kifizetéséig nem került sor. A kölcsönt terhelő kamatokra a hitelező a használati jog gyakorlásával tett szert. A birtoklás a követelés biztosítását szolgálta, a használat pedig a

---

<sup>500</sup> *Csehi Zoltán* szemléletesen mutatja be a feudális zálogjogot *Jókai Mór*, *A régi jó táblabírák* című regényéből vett idézettel. Ld.: *CSEHI Zoltán: Werbőczy és a zálogos telek, mint ingóság.* In: *CSEHI Zoltán – SZABÓ István – SCHANDA Balázs – VARGA ZS. András (szerk.): A Hármaskönyvv 500. évfordulóján.* Pázmány Press, Budapest, 2015. 76-77.

<sup>501</sup> Az adóssági követelések betáblázásáról az 1723. évi CVII. tc. rendelkezett. A betáblázásról később részletesebb szabályokat az 1840. évi XXI. tc. állapított meg, amelynek következtében a betáblázáshoz kapcsolódó elsőbbségi jog a csődön kívül is elismerést nyert. Az 1840-es évekre minden lehetőség adott volt a mai értelemben vett telekkönyv kiépüléséhez. Erre azonban az abszolutizmus időszakában kerülhetett csak sor, az osztrák jog átvételével. A T1.-hez fűzött indoklás ezzel kapcsolatban azt emelte ki, hogy a betáblázások nem eredményeztek jelzálogjogot modern értelemben. Ld.: *INDOKOLÁS T1.*, 657.

<sup>502</sup> *FRANK Ignác: A közigazgatás törvénye Magyarhonban.* I. rész, Magyar Királyi Egyetem, Buda, 1845. 365.

kamat fejében illette meg a hitelezőt.<sup>503</sup> Zálog alatt ennek megfelelően a kölcsön biztosítására, a kamatok helyett a kikötött időig, illetőleg a visszafizetésig birtok- és használati joggal átadott ingatlant értették.<sup>504</sup>

A használati, haszonélvezeti jelleget emelte ki *Grosschmid* is, aki a zálogbirtokot élvezeti, haszonszedési joggal kapcsolatos időleges visszatartási jognak nevezte.<sup>505</sup> Ez a fajta visszatartási jog a mai zálogjogban is meg van, de a követeléssel járó kötelmi jogviszony miatt nem mutatkozik meg olyan élesen. Ha azonban ilyen követelés nincs és a záloghitelező egyetlen joga a jószág haszonélvezete és ennek gyakorlásához a birtoklás, az egész intézmény egyik legjellegzetesebb vonásává a tulajdonossal szembeni visszatartási jog válik.<sup>506</sup>

A feudális magyar jog a nemesi ingatlanhoz számos hasznot hajtó jogot fűzött. Mindezeket a jogokat a zálogbirtokos is gyakorolhatta, tehát a jogok gyümölcseit is élvezhette. Ezek közül külön is ki kell emelni a földesúri háramlási jogot. A földesúr háramlási és öröklési jogát zálogbaadás esetén nem a tulajdonos, hanem a zálogbirtokos gyakorolhatta.<sup>507</sup>

A kikötött idő elteltével az ingatlant vissza kellett adni a tulajdonosnak, ha pedig a hitelező kárt, vagy egyéb értékvesztést okozott, azokat meg kellett térítenie. A hitelező megtérítési kötelezettsége a szándékosan, vagy vétkes gondatlansággal okozott károkra terjedt ki.<sup>508</sup> Azt a hitelezőt, aki az ingatlant erre irányuló bírói megintés után sem adta vissza, uzsorásnak tekintették, és mint ilyen súlyos büntetésre számíthatott.<sup>509</sup>

Felmerül a kérdés, hogy hogyan osztotta meg a feudális magyar jog a zálogba adott nemesi ingatlan közjogi előnyeit és terheit a tulajdonos és a zálogbirtokos között. Az alapelv az volt, hogy a földdel járó közjogi terheket a zálogbirtokos viselje. Őt terhelte a hadiadó, vagyis az ún. országos segedelem, a felkelés és a katonaállítás kötelezettsége is. Ezeket a terheket akkor is viselnie kellett a zálogbirtokosnak, ha nem volt nemes. Ezzel szemben azonban az ingatlannal kapcsolatos jogok és kiváltságok nem illették meg a zálogbirtokost. A zálogbirtokost hazai jogunk még abban az esetben sem tekintette birtokos nemesnek, ha

---

<sup>503</sup> FRANK: *i.m.* 366.

<sup>504</sup> SUHAYDA János: *A magyar polgári anyagi magánjog rendszere az Országbírói Értekezlet által megállapított szabályokhoz alkalmazva*. Negyedik kiadás, Buda, Magyar Királyi Egyetemi Nyomda, 1868. 159.

<sup>505</sup> ZSÖGÖD Benő: *Fejezetek kötelmi jogunk köréből*. II. kötet. Athenaeum Nyomda, Budapest, 1900. 626.

<sup>506</sup> ZALÁN Kornél: *A régi magyar zálogbirtok és mai jogunk*. A Budapesti Kir. M. Pázmány Péter Tudományegyetem Magánjogi Szemináriumának Kiadványai. 3., Dunántúl Rt. Egyetemi Nyomdája, Pécs, 1931. 27.

<sup>507</sup> ZALÁN: *i.m.* 53.

<sup>508</sup> ÖKRÖSS Bálint: *Általános magyar polgári magánjog. Az 1848. évi törvényhozás és az Országbírói Tanácskozmány módosításai nyomán*. Második kiadás, Kiadja: Hackenast Gusztáv, Pest, 1863. 592.

<sup>509</sup> SUHAYDA: *i.m.* 163.

egyébként nemes volt. Mindez azt tükrözi, hogy bár magánjogi hatásaiban a zálogbirtok a tulajdon időleges fajtájaként jelent meg, közjogi szempontból feudális jogunk tisztán és világosan fenntartotta a zálogbirtok és a tulajdon között fennálló elvi különbségeket.<sup>510</sup>

## 2. 2. Elhatárolási kérdések

### 2.2.1. A zálogbirtok és a dologi hitel elhatárolása

A középkori germán jogokban a dologi hitel kiemelkedő szerepet töltött be. Bár a dolog tulajdonosának személyes tartozása is lehetett, ez a személyes kötelelem azonban csak mellékes, járulékos természetű volt.<sup>511</sup> Ez az alapeszme érvényesült a magyar ingatlanhitel területén is. Ennek a kizárólagos dologi biztosítéknak a klasszikus példája a zálogbirtok volt.<sup>512</sup>

Ennek alapján felmerül a kérdés, hogy mi a különbség a feudális zálogbirtok és a modern értelemben vett absztrakt dologi adósság között.

A járulékoság ugyan mindkét jogintézmény esetében hiányzik, a zálogbirtokhoz azonban sem a *lex commissoria*, sem pedig a *ius distrahendi* nem tartozott hozzá. Amíg tehát a modern zálogjog – ideértve a nem-járulékos zálogjogi formákat is - jogosultját megilleti az értékesítési jog („elidegenítő hatalmasság”), addig a zálogbirtokos a mai értelemben vett kielégítési jogot nem gyakorolhatta. A hasznok szedése, a tulajdonos akaratától függő visszaváltás és az alzálogbaadás kárpótolhatta ugyan a zálogbirtokost, a jószág állagából azonban sem tulajdonbavétellel, sem elidegenítés révén pénzhez nem juthatott. Ha tehát a járulékoság hiányától eltekintünk, a kielégítési jog hiánya teljes mértékben elválasztja egymástól ezt a két jogintézményt.<sup>513</sup>

### 2.2.2. A zálogbirtok és az adásvétel elhatárolása

Számos korabeli szerző, valamint az 1852. november 29-én kelt ősiségi nyílt parancs 19. §-a is a zálogbirtokot ideiglenes adásvételnek tekintette. A zálogügylet ideiglenes adásvételként

---

<sup>510</sup> ZALÁN: *i.m.* 58.

<sup>511</sup> A középkori germán ingatlan- és jelzálogjogról ld.: BUCHHOLZ: *Abstraktionsprinzip und Immobilienrecht*, *i.m.* 17-103.

<sup>512</sup> ZALÁN: *i.m.* 11.

<sup>513</sup> ZALÁN: *i.m.* 22.

való felfogása a magyar jog 1848 előtti művelői körében széles körben elterjedt nézet volt, amely szerint az ingatlan elzálogosítása csak annyiban különbözött az eladástól, hogy nem véglegesen, hanem csak meghatározott időre történt az ingatlan átadása.

Az ősi birtok eladásánál érvényesülő elvek ennek megfelelően elzálogosításnál is irányadóak voltak. Ha a felkínálás az osztályosoknak nem történt meg, akiknek a zálogba vételre előjoguk volt, pert indíthattak a hitelezővel kötött zálogszerződés megsemmisítése és az ingatlannak az ő javukra történő átruházása iránt. Ugyanezt teheték azok a nem osztályos rokonok és szomszédok is, akiknek ajánlatát a zálogbaadó nem fogadta el.<sup>514</sup>

Kétségtelen, hogy a zálogbirtoknak és az adásvételnek voltak közös jellemvonásai. Ezek a közös szabályok azonban alapvetően az ősiség és a Szent Korona jogának a védelmét szolgálták.<sup>515</sup>

Ezeknél a közös vonásoknál lényegesebbek voltak azonban a különbségek. Az adásvétel mindenekelőtt egy kötelmi szerződés volt, a zálogügylet azonban a dolog átadásában megnyilvánuló dologi szerződés, amelynek dologi hatásai is voltak. Fontos kiemelni, hogy már a feudális magyar jog is különbséget tett kötelmi és dologi szerződés között. Ennek alapján pedig a zálogbaadásnak az adásvétellel való azonosítása nemcsak a modern dogmatikával, hanem a feudális magyar jog felfogásával is ellentétes.<sup>516</sup>

További lényeges különbség volt a két jogintézmény között, hogy amíg az adásvétel a tulajdonátruházás causája volt már 1848 előtti jogunkban is, addig a zálogbaadás nem irányult a tulajdon átruházására. A zálogbirtokos birtokos és dologi jogosult volt ugyan, de semmiképp nem volt tulajdonos.<sup>517</sup>

### 2.2.3. A visszavásárlási jog és a zálogvisszaváltási jog elhatárolása

Mai jogunk szerint az ideiglenes adásvétel valójában visszavásárlási joggal kombinált adásvételi szerződés. Volt olyan 1848 előtti jogirodalmi álláspont, amely szerint a már akkor is létező visszavásárlási jog a zálogbaadó tulajdonost megillető visszaváltási joggal volt azonos.

Ezzel kapcsolatban azt kell kiemelni, hogy a visszavásárlási jog nem alanyai jog, hanem egyoldalú hatalmasság, amely alapján az adásvétel a korábbi eladó egyoldalú

---

<sup>514</sup> ECKHART Ferenc: *Magyar alkotmány- és jogtörténet*. Politzer Zsigmond és Fia kiadása, Budapest, 1946. 378.

<sup>515</sup> ZALÁN: *i.m.* 23.

<sup>516</sup> ZALÁN: *i.m.* 24.

<sup>517</sup> FRANK: *i.m.* 237.

jognyilatkozatával jön létre. A visszavásárlási jog azonban nem dologi jog és még telekkönyvi bejegyzéssel sem válik azzá.

Ezzel szemben a zálogbirtok visszaváltása a tulajdonjog folyománya volt, amely a jószág mindenkori birtokosával szemben volt hatályos. A zálogvisszaváltási jog dologi keresettel érvényesíthető dologi jog volt.<sup>518</sup>

### 2. 3. A zálogszerződés

A zálogbirtok többféle jogcímen alapulhatott, így származhatott zálogszerződésből, bírói végrehajtásból (bírói zálogjog) és törvényből is (törvényi zálogjog). Bármelyik jogcímen is keletkezett azonban a zálogjog, az minden esetben együtt járt az ingatlan birtokának és használati jogának az átengedésével.

A zálogszerződésre speciális formai előírások vonatkoztak. Ennek alapján a zálog rendszerint hiteles felvállalás mellett történt, ami azt jelentette, hogy a felek a zálogszerződést hiteles helyek előtt és közpecsét alatt kötötték.<sup>519</sup> Amennyiben azonban a kölcsönösszeg az 50 forintot meghaladta, ún. törvényes bevezetésre (*statutio*) került sor. Ha pedig a teher az ingatlan ún. közbecsű árát is meghaladta, akkor királyi jóváhagyásra volt szükség.<sup>520</sup>

A zálogbaadásnak bizonyos tartalmi feltételei is voltak. Ezeket törvényes (vagy szabados) feltételeknek nevezték. Ezek közé tartozott például, hogy a zálogtulajdonosnak visszaváltási szándékát legalább egy negyed évvel korábban kifejezésre kellett juttatnia, illetve, hogy a visszaváltásnak bizonyos napokon (pl. Szent György vagy Szent Mihály napján) kellett végbe menni.<sup>521</sup>

Emellett voltak olyan ún. törvénytelen (tilos) feltételek is, amelyek alapján a zálogszerződés felbontható volt.<sup>522</sup> Ilyen törvénytelen feltétel volt például, hogy ősi jószágot hosszabb időre, mint 32 év nem lehetett elzálogosítani. Ezekre a törvénytelen feltételekre keresetet lehetett alapítani a zálogszerződés ún. megerőtlenítése iránt.

Amennyiben a felek a zálogszerződésben határozott időt nem kötöttek ki, a zálogba adott ingatlan feletti birtok- és használati (korabeli kifejezéssel: élvezeti) jog mindaddig

---

<sup>518</sup> ZALÁN: *i.m.* 26.

<sup>519</sup> ÖKRÖSS: *i.m.* 590.

<sup>520</sup> FRANK: *i.m.* 366.

<sup>521</sup> ÖKRÖSS: *i.m.* 590.

<sup>522</sup> FRANK: *i.m.* 370.



megillette a hitelezőt, amíg az adós vagy jogutódai a követelést teljes mértékben vissza nem fizették, és a zálogbirtokot vissza nem váltották.

#### 2. 4. A visszaváltási jog

A korabeli magyar jog a zálogbaadó tulajdonos pozícióját igyekezett a zálogbirtokossal szemben megerősíteni, pontosabban a nemzetségi vagyont kívánta megvédeni az elzálogosításban rejlő elvonástól. Ennek a jogvédelemnek az egyik legerősebb eszköze a visszaváltási jog, illetve annak elévülhetetlensége volt. A feudális jog a zálogjog lényegét ennek alapján nem a hitelezőt megillető kielégítési jogban, hanem a visszaválthatóságban látta. A visszaválthatóság a zálognak nem következménye, hanem előfeltétele volt.<sup>523</sup>

A visszaváltási jogot sem kizárni, sem gyakorlását megakadályozni nem lehetett. A zálogszerződés minden olyan rendelkezése érvénytelen volt, amely a visszaváltási jog gyakorlását megnehezítette volna. Ha azonban a zálogszerződés a zálogidőt meghatározta, a zálogbaadó ennek leteltét köteles volt megvárni, feltéve, hogy az 32 évnél nem volt hosszabb. Ha a zálogszerződés a jogviszony tartalmát nem határozta meg, az arra jogosult a jószágot bármikor visszaválthatta.

Mindez nem jelentette azonban azt, hogy a zálogbirtokosnak azzal kellett számolnia, hogy a zálogot egyik napról a másikra visszaváltják. Mivel a feudális Magyarországon a pénzgazdálkodás még csak kezdetleges formáiban jelent meg, könnyű és gyors pénzszerzési lehetőségek pedig nem voltak, ezért a nemesi ingatlanok visszaváltása gyakran csak évszázadokkal később, az örökösök részéről mehetett végbe.<sup>524</sup>

A zálogszerződésben kitűzött időpont mindig kezdő és nem végződési időpont volt. Ennek megfelelően az időpontnak, vagy időtartamnak az elmulasztása nem szüntette meg a visszaváltási jogot. Ez is azt támasztja alá, hogy a feudális magyar jog nem ismerte a *lex commissoriát*, vagyis az időpont beálltával a jószág nem ment át a zálogbirtokos tulajdonába.<sup>525</sup>

A visszaváltási jog a jószág tulajdonosa mellett megillette a zálogbaadó jogutódait is. A jogutódok közé tartoztak az örökösök és az engedményes is. Engedményes az volt, akire a tulajdonos a visszaváltási jogot átruházta. Jogutód lehetett azonban a királyi kincstár is, például a háramlás jogán. A fiscus és a zálogbaadó egyéb jogutódainak visszaváltási joga

---

<sup>523</sup> ZALÁN: *i.m.* 31.

<sup>524</sup> ZALÁN: *i.m.* 86.

<sup>525</sup> ZALÁN: *i.m.* 71.

között azonban lényeges különbség volt. A legfontosabb eltérés az volt, hogy a zálogbaadó után háramlás címén tulajdont szerző kincstár nem volt köteles a jogelőd terhére megállapított zálogidő leteltét kivárni, a jószágot ugyanis azonnal kiválthatta. Ez alapvetően azzal volt magyarázható, hogy a fiscus a saját jogán lépett fel, nem pedig a zálogadóén, mivel nem volt annak örököse.<sup>526</sup>

A zálog-visszaváltási jog szorosan kapcsolódott a zálogbirtokos hitelező követeléseinek felszámításához.<sup>527</sup> Ebből a szempontból az ún. zálogpótlék bírt kiemelkedő jelentőséggel. A zálogpótlék az ingatlanra felvett újabb kölcsönt jelentette. A felek a zálogszerződésben megállapodhattak abban, hogy a hitelező újabb kölcsönösszeget nyújt az adósnak, aki ennek fejében az eredetileg kikötött időpontnál hosszabb ideig biztosít zálogbirtokot a hitelező számára.<sup>528</sup>

A zálogváltási keresettel szemben harmadik jóhiszemű szerzők nem részesültek védelemben. Ez régi jogunk ingatlanforgalmában óriási jogbizonytalanságot eredményezett. A feudális magyar jog azonban a külső tényekbe vetett bizalom védelmét nem ismerte, ami összhangban volt azzal is, hogy nem létezett telekkönyv.<sup>529</sup>

A zálogbirtokos nem hivatkozhatott arra, hogy a zálogtárgy elpusztulásáért, rongálódásáért, a benne esett kárért őt vétkesség nem terhelte. Ez egy lényeges különbség mai jogunkhoz képest, amely szerint a kézizálogos hitelező vétkessége hiányában mentesül a kártérítési kötelezettség alól. *Grosschmid* szerint ez a szabály azzal állt összefüggésben, hogy a korabeli felfogás a zálogbirtokban a tulajdon egy nemét látta. Itt tehát érvényesült a *casus nocet domino* elve, a véletlen kárt a tulajdonos viselte.<sup>530</sup> Mai jogunkkal ellentétben tehát a zálogbirtokos viselte a kárveszélyt, vagyis a lehetetlenülés hátrányát nem háríthatta át a zálogbaadóra.

Más volt azonban a helyzet, ha a jószágot a zálogbirtokostól elperelték. Ez kívül esett az ún. fizikai casus esetkörén, vagyis ilyenkor a teljes zálogösszeget le kellett róni. Ha az elperlésre a zálogjogviszony ideje alatt került sor, akkor a zálogbirtokos az így elvesztett rész pótlását követelhetette. Mindez arra utal, hogy a zálogbaadó szavatossággal tartozott.<sup>531</sup>

---

<sup>526</sup> ZALÁN: *i.m.* 61.

<sup>527</sup> SUHAYDA: *i.m.* 161-162.

<sup>528</sup> ÖKRÖSS: *i.m.* 589.

<sup>529</sup> ZALÁN: *i.m.* 70.

<sup>530</sup> ZSÖGÖD: *i.m.* 634.

<sup>531</sup> ZALÁN: *i.m.* 76. *Zalán* szerint a zálogkötelezett szavatossági kötelezettsége erre az esetre nézve újabb jogunkban is fennáll, amely a zálogszerződés visszterhességének a következménye.

A zálogbirtokos ellenkövetelései a sorában fontos helyet foglaltak el a beruházások, különösen az építkezések. A zálogbirtokos mindaddig nem volt köteles a jószágot visszaadni, amíg a beruházások költségeit vissza nem kapta. Ehhez hasonló visszatartási joga van újabb jogunkban a jóhiszemű birtokosnak, a dologra fordított költségei erejéig.<sup>532</sup>

## 2. 5. A zálogbirtokos ellenkövetelései

Az előzőek alapján a zálogbirtokos mindenekelőtt az elzálogosításkor átadott és a zálogszerződésben feltüntetett zálogösszeget követelhetette vissza attól, aki őt a zálog kiadása iránt perelte. Ez alól kivételt képezett az az eset, ha a tartozás már időközben megszűnt.

A visszaváltás során a záloghitelező mind az eredeti zálogösszeget, mind a zálogpótlékokat, mind pedig a szükséges és célszerű beruházások és javítások megtérítését követelhetette.<sup>533</sup> Kamatot azonban a hitelező nem érvényesíthetett, hiszen az ingatlan használata a kamat fejében illette meg őt. A követelés összegét a záloghitelezőnek kellett bizonyítani, ezt a teher kimutatásának (*liquidatio*) nevezték.<sup>534</sup>

A zálogbirtokos a visszaváltási jog gyakorlása során érvényesíthette esetleges ellenköveteléseit. Mindenekelőtt az elzálogosításkor folyósított és a zálogszerződésben feltüntetett zálogösszeget követelhetette vissza. Ha a záloglevél a valóságosnál nagyobb összeget tartalmazott, akkor tévedés, vagy uzsora következtében a zálogbaadó csak a valóban folyósított összeget tartozott megtéríteni.<sup>535</sup>

A zálogbaadó csak akkor volt köteles a teljes zálogösszeget visszafizetni, ha a jószágot a maga teljesességében a maga egészében (*in sua intergritate*) visszakapta. Ha tehát az ingatlan egy része a zálogtartó birtoklása idején akár *vis maior* következtében is elveszett, a zálogbirtokos csak az arányosan leszállított összeget követelhetette vissza.<sup>536</sup>

Ezzel kapcsolatban utalni kell arra, hogy mai jogunk ezt az elvet nem követi. A kézizálogos hitelező kártérítéssel tartozik ugyan a zálogtárgy elpusztulásáért és a benne esett más kárért, de ha bizonyítja, hogy a kár az ő vétkessége nélkül is bekövetkezett volna, akkor

---

<sup>532</sup> SZLADITS Károly: *Dologi jog*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1930. 220.

<sup>533</sup> ÖKRÖSS: *i.m.* 591.

<sup>534</sup> FRANK: *i.m.* 372.

<sup>535</sup> ZALÁN: *i.m.* 75.

<sup>536</sup> ZALÁN: *i.m.* 75.

mentesül a kártérítési kötelezettség alól.<sup>537</sup> Az exculpatio lehetősége 1945 előtti jogunk szerint alzálogbaadás esetén is megvolt.

*Grosschmid* szerint a feudális jognak a mai jogtól eltérő fenti szabálya is arra utal, hogy a zálogbirtokban a tulajdon egy nemét látták. A zálogösszeg arányos csökkentése ugyanis így összhangban állt a *casus nocet domino* elvvel.<sup>538</sup> Abból tehát, hogy a feudális magyar jog a zálogtárgy vétlen elvesztésének a kárát a zálogbirtokosra hárította, az tűnik ki, hogy őt tulajdonosnak tekintette.

Megtérítést követelhetett a zálogbirtokos azokért az összegekért is, amelyeket a tulajdonos helyett kifizetett. Ez a megbízás nélküli ügyvitel mai szabályaira emlékeztet. Kérdéses volt ugyanakkor, hogy szó lehetett-e szó megtérítésről, ha a fizetés a tulajdonos akarata ellenére történt. Ezt indokoltnak tartották elismerni.<sup>539</sup>

A zálogbirtokos ellenkövetelései a sorában fontos helyet foglaltak el a beruházások, különösen az építkezések. A zálogbirtokos mindaddig nem volt köteles a jószágot visszaadni, amíg a beruházások költségeit vissza nem kapta. A beruházások és az építkezések költségeinek megtérítése a feudális magyar jog legjobban kidolgozott részei közé tartozott, amely modern polgári jogunk egyes szabályaiban is visszaköszön. Ilyen rendelkezése volt feudális jogunknak az a szabálya, amely szerint a zálogbirtokos mindaddig nem volt köteles a jószágot visszaadni, amíg a zálogösszeget járulékaival – tehát a beruházások költségeivel együtt – vissza nem kapta. Modern jogunk szerint hasonló visszatartási jog illeti meg a jóhiszemű birtokost a dologra fordított költségei erejéig.<sup>540</sup>

A feudális magánjognak a beruházások megtérítésére vonatkozó szabályai három tételre voltak visszavezethetőek. A zálogbirtokos egyrészt nem volt köteles a jószágot jobb állapotban visszaadni, mint amilyenben átvette. Másodszor, mint jóhiszemű birtokost nemcsak *ius tollendi*, hanem megtérítési jog is megillette. Harmadszor pedig ez a jog, illetve a zálogbaadó megfelelő kötelezettsége nem ölthetett olyan arányokat, amelyek a visszaváltást a zálogbirtokos számára lényegesen megnehezítették volna. Általános szabály volt emellett az is, hogy amiért nem járt megtérítés, azt a zálogbirtokos magával vihette, feltéve, hogy ez az állag sérelme nélkül lehetséges volt.<sup>541</sup>

---

<sup>537</sup> SZLADITS: *i.m.* 280.

<sup>538</sup> ZSÖGÖD: *i.m.* 634.

<sup>539</sup> ZALÁN: *i.m.* 78.

<sup>540</sup> SZLADITS Károly: *Dologi jog*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1930. 84.

<sup>541</sup> ZALÁN: *i.m.* 82.

Összességében megállapítható, hogy a feudális magyar jog az idegen tulajdonban fektetett költségeket és munkát kiemelkedően nagyra értékelte. Régi jogunk egész rendszerén végigvonul az az elvi felfogás, hogy a beruházás a dolog terhe, amely azt állandóan kíséri. Aki tehát a dolgot bármely címen megszerezte, az arra fordított költséget köteles volt megtéríteni. Ennek a tételnek különösen nagy jelentősége volt a kreatív birtokjogi rendszerben, amely az egyéni hatalom fölé egy magasabb tulajdoni jogosultságot helyezett.<sup>542</sup>

## 2. 6. Alzálogjog

A korabeli jog elismerte annak lehetőségét, hogy a zálogba vett ingatlant a hitelező zálogba tovább adja.<sup>543</sup> Ez az alzálogbaadás azonban csak az eredetnél nem nagyobb teherrel történhetett. A záloghitelező tehát az ingatlant alzálog formájában harmadik személyre ruházhatta, ez azonban nem okozhatott sérelmet a tulajdonosnak.

Előfordulhatott, hogy az ingatlan alzálogbaadás útján olyan személy birtokába került, akire utóbb az eredeti elzálogosító jogai öröklés útján átszálltak. Az ilyen örököst előzálogjog illette meg, aki a zálogbirtokot jogosan megtarthatta.<sup>544</sup>

## 2. 7. Részősszefoglalás

A zálogbirtok intézménye hatályos jogunk szempontjából elsődlegesen a zálogjog nem-járulékos formáinak tanulmányozása szempontjából szolgálhat tanulságokkal. Alaposabb vizsgálódás alapján azonban látható, hogy ez a konstrukció – nevével ellentétben – nem tekinthető a mai értelemben vett zálogjognak. A zálogbirtoknál kétség kívül hiányzott a járulékos jelleg, de ezzel együtt a záloghitelezőt megillető kielégítési jog (*ius distrahendi*) is. Márpedig a modern zálogjognak épp ez a kielégítési elsőbbség az egyik fő fogalmi eleme. A zálogbirtok sokkal inkább tekinthető egy ideiglenes tulajdoni alakzatnak, amely a birtoklás és a hasznélvezet jogát is biztosította a hitelező számára.

Ennek ellenére nem haszontalan ennek a régi jogintézménynek a vizsgálata. Egyrészt ugyanis rámutat arra, hogy a zálogjog jelentése – a mindenkori tulajdoni és gazdasági viszonyoknak megfelelően – időszakonként jelentős változáson ment keresztül. Rávilágít arra

---

<sup>542</sup> ZALÁN: *i.m.* 86.

<sup>543</sup> FRANK: *i.m.* 366.

<sup>544</sup> ÖKRÖSS: *i.m.* 592.

is, hogy a zálogjogi szabályozást csakis a mindenkori tulajdoni viszonyok és tulajdonjogi szabályok mentén vizsgálhatjuk.

A zálogbirtok elemzésén keresztül emellett feltárul előttünk a feudális magyar jog sokszínűsége, amely korántsem volt olyan primitív, mint amilyennek a korábbi jogfelfogás minősítette. A feudális magyar jog még sokkal kevésbé volt kitéve a külföldi jogrendszerek részéről érkező hatásoknak – bár főként a hiteljog területén már ekkor is jelentős az osztrák jog befolyása – és ennek megfelelően az eredeti magyar jogi megoldások és a pandektatudomány előtti magyar jogi gondolkodásmód még sokkal világosabban jelennek meg előttünk. Mindez az 1848-49-es forradalom és szabadságharc leverése után radikális megváltozott, hiszen ezzel a történelmi traumával együtt a magyar jog szerves fejlődése is megszakadt és határozott irányt vett a germán jogcsalád – az ún. *Deutsches Rechtsgebiet* - irányába.

### **3. A telekadósság**

#### *3.1. Előzmények*

Az osztrák jog közvetlen befolyása alatt fejlődő magyar magánjog több olyan alakzatot is ismert, amikor a zálogjog követelés nélkül jelent meg. Ezek különösen jelzálogjognál jelentkeztek, kapcsolódva a telekkönyv intézményéhez és elveihez. Addig azonban nem jutott el 1918 előtti magánjogunk, hogy a követelés nélküli (jel)zálogjogot önálló jogintézményként ismerje el. Korabeli magánjogunk nem tette tehát azt lehetővé, hogy a jelzálogjogot „telekadósságként”, a szolgálomakhoz hasonlóan a mindenkori ingatlantulajdonos gyökösített kötelezettségeként hozzák létre a felek.<sup>545</sup>

A T1.-hez fűzött indokolás ennek ellenére részletesen foglalkozott a telekadósság intézményével. Fő jellegét abban látta, hogy a telekadósság önálló jog. A jelzálogjogtól leginkább abban különbözött, hogy amíg jelzálogjog esetén a hitelező dologi joga az ingatlanból való kielégítésre valamely személyes követelés fennállásától függött, addig a telekadósság a személyes követeléstől teljesen független. A felek megállapodhattak ugyan abban, hogy a telekadóssággal követelést fognak biztosítani, de ez a megállapodás a dologi jog megalapításának csupán indoka lehetett, de nem a kelléke. A hitelező jogán ugyanis

---

<sup>545</sup> IMLING: *i.m.* 662. Az ingatlan mindenkori tulajdonosát terhelő kötelezettségnek tekintették a telekkönyvbe bejegyzett elővásárlási-, visszavásárlási- és bérleti jogot. Ezek azonban az ingatlan mindenkori tulajdonosát személyes teljesítésre kötelezték, amely jelzálogjog esetében nem állt fenn.

semmit sem változtatott az, hogy a követelés ténylegesen létrejött-e, vagy sem, vagy, hogy megszűnt. A tulajdonosnak ilyenkor csak személyi igénye volt a visszatérítésre a hitelező ellenében.<sup>546</sup>

Szemben a jelzálogjoggal, a telekadósságnak nem valamely követelés biztosítása, hanem önmaga volt a célja. A telekadósság eszközül szolgált meghatározott pénzösszegnek az ingatlanból való megszerzésére, tekintet nélkül arra, hogy volt-e olyan személy, aki annak fizetésére köteles. A hitelezőnek feltétlen joga volt arra, hogy ezt a pénzösszeget végrehajtás útján az ingatlanból megszerezze. A telekadósság ebből a szempontból a tulajdonos jogainak megsemmisítésére adott jogosultság volt, amely azonban összeegyeztethető volt a tulajdonjoggal, hiszen a tulajdonos az ingatlant fenyegető kényszervégrehajtást elháríthatta azáltal, hogy az adott pénzösszeget kifizette, és így felszabadította az ingatlant a telekadósság terhe alól.<sup>547</sup>

Az indokolás szerint nagymértékben megkönnyíthetjük a jelzálog-forgalmat, ha a jog megengedi, hogy tekintet nélkül valamely követelésre, önálló jelzálogjogot, telekadósságot is lehessen alapítani. Ebben az esetben a személyi adóssági viszonyt sem a telekkönyvi bejegyzésben, sem az ez iránti kérvényben nem szükséges feltüntetni. A hitelező perjogi pozíciója is sokkal biztosabb, mint közönséges jelzálogjog esetében. Emellett pedig a telekadósságot különböző célokra is fel lehet használni: nemcsak arra, hogy az ingatlan tulajdonosa a hitelezőtől bizonyos tőkeösszeget kapjon, hanem arra is, hogy a tulajdonos azzal már meglévő adósságot törlesszen, vagy jövőbeli törlesztést biztosítson.<sup>548</sup>

Az indokolás arra is kitért, hogy a jelzálogjog önállóságát, a személyes követeléstől való függetlenítését, járulékos jellegének elejtését jogilag meg lehet indokolni és a telekadósság intézményét meg lehet konstruálni. Ehhez elegendő, ha a tulajdonos nem tudja érvényesíteni azt a kifogást, hogy a követelés érvénytelen vagy törlesztésre került. A telekkönyvi bejegyzésnek meg van az az ereje, hogy a jelzálogjogot annak átruházása után támogassa és még akkor is fenntartsa, ha a követelés érvénytelen vagy megszűnt. Ebből pedig az következik, hogy a bejegyzés azzal az erővel is kell, hogy bírjon, hogy a jelzálogjogot követelés nélkül lehessen létrehozni. Ha a jelzálogjog a személyi adósságtól elválasztható, akkor nincs különbség aközött, hogy az elválasztás mindjárt a jog keletkezésekor történt-e meg, vagy csak utóbb, a jelzálogjognak harmadik személyre történt átruházása után.<sup>549</sup>

---

<sup>546</sup> INDOKOLÁS T1., 670.

<sup>547</sup> INDOKOLÁS T1., 670.

<sup>548</sup> INDOKOLÁS T1., 671.

<sup>549</sup> INDOKOLÁS T1., 671.

Mindezek után azonban az indokolás arra a megállapításra jutott, hogy a vázolt lehetőség még nem ok arra, hogy a telekadósság intézményét az Általános Polgári Törvénykönyvbe felvegyék, mert ezt az adott viszonyok között szükségtelennek és feleslegesnek, sőt károkna és veszélyesnek tartották. Utalt ugyan a német jogra, de a telekadósság intézményét leginkább a német jelzálogjog történeti fejlődésével magyarázta. Mindezek alapján az indokolásnak a telekadósságra vonatkozó része ezzel zárul: „*A telekadósság pedig minálunk felesleges.*”<sup>550</sup>

Ez a megállapítás azzal magyarázható, hogy a T1. készítői túlságosan könnyű hitelszerzésre alkalmas eszközt láttak a telekadósságban, amely a földbirtok eladósodását eredményezte volna. A T1. alapvetően hasonló okok miatt nem vette át a telekadósság intézményét a német jogból, mint amelyek miatt a jelzáloglevél intézményét sem recipiálta.

### 3. 2. *A telekadósság szabályai a Jt.-ben*

A két világháború közötti magyar magánjog kétségkívül egyik legjelentősebb újítása a telekadósság intézményének megteremtése volt. Ez az ingatlan jelzálogjog egy külön típusa volt, amelynél hiányzott a járulékos jelleg. Ezt a Jt. 81. § (1) bekezdése a következőképpen fogalmazta meg: „*Jelzálogjogot akként is lehet alapítani, hogy az az ingatlant személyes követelés nélkül terhelje úgy, hogy a jogosult meghatározott összeg erejéig csak a jelzálogból kereshet kielégítést (telekadósság).*”<sup>551</sup>

A telekadósság dogmatikai háttere azon alapult, hogy a biztosítéki cél nem tartozik a jelzálogjog lényegéhez és a jelzálogos hitelezőnek az a joga, hogy a jelzálogul lekötött dolog eladása útján bizonyos összeget a maga számára megszerezzen, önálló jog alakjában, követeléstől függetlenül is elképzelhető. Ebben az esetben a személyes felelősség valójában megszűnik és az adós csupán vagyonával, illetve meghatározott vagyontárgyával felel.<sup>552</sup> Ennyiben a telekadósság egyik jellegzetes vonása a fedezet korlátozása volt. Emellett mivel a telekadósság az ingatlanhoz tapadt, mindig azt a személyt kötelezte, aki éppen az ingatlanak tulajdonosa volt.<sup>553</sup>

---

<sup>550</sup> INDOKOLÁS T1., 671.

<sup>551</sup> Ugyanezt mondta ki az Mtj. 807. § (1) bekezdése is, azzal az eltéréssel, hogy az ingatlan kifejezés helyett a telek kifejezést használta.

<sup>552</sup> NIZSALOVSKY Endre: *A zálogjogok és a telki teher néhány főkérdése*. Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1928. 142.

<sup>553</sup> SZÁSZY István: *A magyar magánjog alapintézményei*. Budapest, MEFESZ Jogász Kör kiadása, 1949.153.



A telekadósság szabályait a korábbi Ptk. tervezetek nem tartalmazták és ezzel összefüggésben több jel is arra utal, hogy ezt a jogintézményt utólag, a többi jelzálogjogi rendelkezéshez való hozzáigazítás nélkül illesztették a Jt.-be, illetve az Mtj.-be.<sup>554</sup> Ez tünt ki például abból, hogy az Mtj. 773. §-a a jóhiszemű telekkönyvi szerzés védelme érdekében a megszűnt követelés fennállását feltételezte, holott erre a fikcióra semmi szükség nem lett volna abban az esetben, ha a megszűnt követelés tekintetében szerzett jelzálogjogjognak telekadóssággá történő átalakulását elismerik. Ezzel ugyanazt a célt lehetett volna elérni.<sup>555</sup>

A telekadósság elismerése ugyanakkor nem okozott feloldhatatlan elméleti törést a korabeli magyar jogban. Ez alapvetően azzal függött össze, hogy a követelést biztosító járulékos jelzálogjog esetében is a követelésnek és a jelzálogjognak az egyes életfázisai élesen elkülönültek egymástól. Így mindenekelőtt külön keletkezett a követelés és a jelzálogjog. Emellett járulékos jelzálogjognál a hitelező jogának gyakorlása és az adós kötelezettségének a teljesítése sem esett egybe a jelzálogjog gyakorlásával, mert ezek a jogi tények csak jogcímet adtak a jelzálogjog törlésére. A jelzálogjog gyakorlása a követelés érvényesítésétől különválva is bekövetkezhetett a jelzálogi per megindításával. A jelzálogjog érvényesítése is független volt a követelés érvényesítésétől.<sup>556</sup>

A telekadósság korábban sem volt ismeretlen a magyar magánjogban. Minden olyan esetben ugyanis, amikor a jelzálogjog mellől a személyes követelés elmaradt, hasonló konstrukció keletkezett. Olyan esetekkel pedig, amelyekben a jelzálogjog járulékosból önállóvá vált, a korábbi magyar jogban is ismételten lehetett találkozni. Így például feltételes vagy jövőbeli követelés biztosítása esetén a járulékos jelzálogjog a követelés létrejöttéig önálló jellegű jogként jelent meg.<sup>557</sup>

A telekadósság intézménye ehhez képest csak annyiban jelentett újítást, hogy eszerint a jelzálogjogot már eleve önálló jogként lehetett alapítani. Amíg tehát a közönséges jelzálogjog legalábbis keletkezésében járulékos jog volt, addig a telekadósság az ingatlanok olyan önálló megterhelését jelentette, amely már megalapításában is független volt valamely személyes tartozás fennállásától.<sup>558</sup> A telekadósság megkülönböztető sajátossága ennek

---

<sup>554</sup> A Jt. és az Mtj. két legfontosabb újítása – a tulajdonosi jelzálogjog, valamint a telekadósság – a római jogon, valamint az ennek alapján készült Optk. jelzálogjogi rendszerén nevelkedett jogászok számára idegenszerűnek, sőt rejtélyesnek tűntek, amint arra *Sichermann Bernát* is utal. Ld.: SICHERMANN Bernát: *A tulajdonosi jelzálogjogról és a telekadósságról*. TÉBE Könyvtár 47. szám, TÉBE Kiadóvállalata, Budapest, 1928. 4.

<sup>555</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 145.

<sup>556</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 146.

<sup>557</sup> ZACHÁR: *i.m.* 204.

<sup>558</sup> SZLADITS Károly: *Dologi jog. A magyar magánjog tankönyve*, II. Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1930. 369.

alapján nem a kielégítés stádiumában jelent meg, hanem a megalapításkor, és abban a lehetőségben nyilvánult meg, hogy a tulajdonossal szemben egyáltalán ne álljon fenn személyes követelés.<sup>559</sup>

A telekadósság a követeléstől függetlenített és önállósított jelzálogjog volt.<sup>560</sup> A Jt. miniszteri indokolása is utalt arra, hogy a telekadósság valójában nem volt más, mint a többi megjelenési formáiban járulékos természetű jelzálogjog önálló jogviszonyként történő lehetővé tétele. Emiatt talán helyesebb lett volna, ha a Jt. a telekadósságot nem vonja a jelzálogjog fogalma alá, hanem a német BGB.-hez hasonlóan *sui generis* jogviszonyként szabályozza.<sup>561</sup>

*Nizsalovszky Endre* álláspontja szerint nemcsak a jelzálogjognak, hanem az ingóságon alapított zálogjognak és a követelésen alapított zálogjognak is meg van a maga önálló alakja, az pedig csak pusztán esetlegesség, hogy a Jt. az önálló jelzálogjogot telekadósság néven, német mintára elismerte, az önálló „ingóadósságot” és a „jogadósságot” azonban nem.<sup>562</sup>

Nézete szerint emellett a személyes követelés hiány tette a telekadósságot a legtisztább, leginkább dologi értékjoggá. Telekadósság esetén ugyanis akár teljesen is hiányozhatott a személyes kötelezettség, így a tulajdonost csak az a nemleges kötelezettség terhelte, hogy a terhelés tárgyából a kielégítés keresését tűrje. Fizetési kötelezettség azonban a telekadósság kötelezettjét nem terhelte. Járulékos zálogjog esetén is ilyen a tulajdonos helyzete, ha a biztosított követelésnek nem ő a személyes adósa.<sup>563</sup> Ennek alapján a telekadósság kötelezettje nem is eshetett késedelembe, így telekadósság esetén késedelmi kamatról sem lehetett szó.<sup>564</sup>

A telekadósság lényege az ún. pusztán dologi adósság volt, esetleges személyes adósságra való tekintet nélkül. A hitelezőnek ebben az esetben nem volt személyes adósa. Ha az ingatlan tulajdonos az ingatlan tulajdonát másra ruházta át, ő maga minden felelősség alól szabadult, külön tartozásátvállalás és a bank hozzájárulása nélkül.

Ennek alapján három különböző típusú telekadósságról lehetett szó: a) amely *datium in solutum* módjára megszüntette az addig fennállott követelést, b) amelynél előzetesen sem

---

<sup>559</sup> NIZSALOVSKY Endre: *A telekadósságról*. Jogállam, 1927/2-3. sz. 103.

<sup>560</sup> ZACHÁR Gyula: *A magyar magánjog aaptanai*. Negyedik kiadás, Budapest, Grill Károly Kiadóvállalata, 1928. 222.

<sup>561</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 103.

<sup>562</sup> NIZSALOVSKY: *A zálogjogok és a telki teher*, *i.m.* 147.

<sup>563</sup> NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok*, *i.m.* 662.

<sup>564</sup> Más (volt) azonban a helyzet a német jogban, ahol a BGB 1146. §-a alapján késedelmi kamattal a tulajdonos is tartozhat. Ilyen rendelkezés a magyar jogban azonban nem volt. Ld.: GIERKE, Otto: *Deutsches Privatrecht. Zweiter Band, Sachenrecht*. Verlag von Duncker & Humblot, Leipzig, 1905. 852.

állt fenn semmilyen követelés, vagyis a telekadósság alapítása volt maga a juttatás, és c) amely követelés biztosítására jött létre. A járulékos jellege hiánya azonban azt jelentette, hogy a telekadósság létében még akkor is független volt a követeléstől, ha egyébként követelés biztosítására alapították.<sup>565</sup>

Az a) és b) esetekben a telekadósság megalapításával a szerződő tulajdonos valójában már teljesítette is a maga kötelezettségét.<sup>566</sup>

Az a tény, hogy a telekadósság nem volt személyes követeléssel kapcsolatban, nem jelentette azt, hogy a jogosultnak egyáltalán ne lett volna követelése. Ez a követelés azonban nem esett a személyes követelés fogalma alá.<sup>567</sup>

*Nizsalovszky* hibrid jogi helyzetnek tekintette azt az esetet, amikor a személyes követelés a telekadósság megalapítása után is megmaradt. Nézete szerint ebben az esetben a közönséges jelzálogjog és a telekadósság közötti határvonalak elhomályosodtak.<sup>568</sup>

Mivel az esetek többségében telekadósság esetén is fennállt a személyes követelés, ezért a telekadósság valójában nem a megalapítását megelőző jogi helyzet tekintetében volt független a személyes követeléstől, hanem a megalapítás után vált azzá. Ez elsődlegesen az átruházásnál jelent meg, a telekadósság átruházásához ugyanis önálló jogügyletre volt szükség. A telekkönyvön kívüli átruházást a telekadóslevél biztosította.<sup>569</sup>

A telekadósság önálló jellege abban is megnyilvánult, hogy a követelésnek a személyes adóssal szembeni esedékessé válása akkor is közömbös volt, ha a telekadósság személyes követelést biztosított. A kielégítési jog gyakorlásához ezért külön jogi aktusra, felmondásra volt szükség, amelyről a Jt. 83. §-a rendelkezett.

A biztosított követelésé lététől, illetve hiányától különböző kérdés, hogy a telekadósságnak is volt jogcíme, vagyis jogi célja. A telekadósság a személyes követeléstől való függetlensége mellett sem ok nélkül keletkezett, így alapítása mögött valamilyen *causa debendi* kimutatható volt.<sup>570</sup> Ez a járulékos jelzálogjoghoz hasonlóan rendszerint valamely követelés biztosítása volt. A telekadósság megalapítása azonban teljesen független volt ettől a

---

<sup>565</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 669.

<sup>566</sup> NIZSALOVSKY: *A telekadósságról, i.m.* 106.

<sup>567</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 105. A személyes követelés fogalmához hozzátartozik, hogy az adós teljes vagyonával felel (teljes vagyoni felelősség elve). Ilyen adós azonban telekadósság esetén nem volt, mert a jogosult joga az ingatlan elárverezésében merült ki. Ez egy lényeges hasonlóság volt a telekadósság kötelezettje, valamint a közönséges jelzálogjog azon kötelezettje között, aki egyben nem volt személyes adós is.

<sup>568</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 103.

<sup>569</sup> NIZSALOVSKY: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata, i.m.* 278.

<sup>570</sup> KOLOSVÁRY: *i.m.* 260.

jogcímtől.<sup>571</sup> Ennek megfelelően ezt a jogcímet a telekkönyvi bejegyzésben sem kellett megjelölni.

A jogcímtől való függetlenség azonban nem volt akadály a tulajdonos – a telekkönyvi jóhiszem korlátai között – érvényesítse a telekadósság causájául szolgáló jogviszony vagy alapítási ügylet hiányosságait.<sup>572</sup> A telekadósság körében azonban szélesebb körben érvényesült a jóhiszemű megszerzés lehetősége, melyhez a kifogás-korlátozás intézménye is szorosan kapcsolódott.

A kifogás-korlátozás a váltójogból ismert szabály, amelyet a Jt. 85. §-a mondott ki. Eszerint a tulajdonos a telekadósság tekintetében az alapul fekvő viszonyból eredő jogokat csak a közvetlen szerző ellen vagy ennek olyan jogutóda ellen érvényesíthette, aki a telekadósság szerzésekor az alapul fekvő jogviszonyt ismerte, vagy akinek szerzése ingyenes volt (kifogás-korlátozás). A jóhiszeműség hiányzott akkor, amikor a telekadósság megszerzője a szerzéskor az alapul szolgáló jogviszonyt ismerte. A jóhiszeműséget azonban nem szüntette meg önmagában annak az ismerete, hogy milyen jogviszony szolgált a telekadósság megalapításának alapjául, hanem csak az, ha a szerző fél az ellenjogot keletkeztető momentumot is ismerte.<sup>573</sup>

A Jt. 85. §-a alapján – a jóhiszemű telekkönyvi szerzés korlátai között – mind a telekadósságot alapító jogügyletre, mind pedig magára a telekadósságra vonatkozó kifogásokat érvényesíteni lehetett.<sup>574</sup>

A telekadósság, bár hasonlított a váltóra, lényegesen különbözött is attól, mindenekelőtt a személyes követelés hiánya miatt. Ennek a követelés nélkül fennálló jelzálogjognak a tartalmát a pusztán az ingatlanból való kielégítéshez való jog adta.<sup>575</sup>

A telekadósságnak a közönséges jelzálogjoggal szemben több előnye is volt. Egyrészt lehetővé tette a tulajdonos számára az ingatlanra korlátozott felelősség vállalását, személyes felelősség nélkül. Lehetővé tette tehát a hitel igénybevételét anélkül, hogy a tulajdonos személyes adóssá és ezzel a tartozásért egész vagyonával felelőssé vált volna.<sup>576</sup> Olyan tranzakcióknál volt elsősorban alkalmazható, amelyeknél a felek különféle okokból dologi kötelezettséget készek voltak vállalni, személyes felelősséget azonban már nem.

---

<sup>571</sup> SZLADITS: *i.m.* 370.

<sup>572</sup> NIZSALOVSKY: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata, i.m.* 277.

<sup>573</sup> NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok, i.m.* 673.

<sup>574</sup> NIZSALOVSKY: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata, i.m.* 287.

<sup>575</sup> NIZSALOVSKY: *A zálogjogok és a telki teher, i.m.* 149.

<sup>576</sup> ZACHÁR: *i.m.* 222.

Másrészt a jogosult részére a zálogjog még nagyobb forgalomképességét biztosította, mert a zálogjogot függetlenítette a követeléstől és az abból eredő minden kifogástól. Ennek alapján az alapul fekvő jogviszonyból származó kifogásokat és ellenjogokat a jóhiszemű szerzővel szemben egyáltalán nem lehetett érvényesíteni. A korabeli megítélés szerint a telekadósság különösen hosszú lejáratú kölcsönök helyettesítésére lett volna alkalmas, amikor az adós személyes körülményei egyébként sem voltak lényegesek.<sup>577</sup> Személyes tartozás hiányában mentesítette a hitelezőt a kielégítés keresésekor a személyes követelés bizonyításának terhe alól.<sup>578</sup>

A telekadósság mintájául a német *Grundschuld* szolgált. A német jogtól eltérően azonban telekadósságot eredetileg a tulajdonos javára nem lehetett alapítani. Kérdés volt azonban, hogy mi történik a telekadóssággal, ha a belőle eredő jog – a hitelezői minőség – a jelzálog tulajdonával egy személyben egyesül. Ilyenkor két megoldás volt lehetséges. Az egyik esetben a dologi adósság konszolidáció folytán megszűnt, de a tulajdonos a megüresedett ranghellyel rendelkezhetett. A másik lehetőség szerint az egyesülés folytán a telekadósság a tulajdonosra szállt át. A fő különbség a két megoldás között az volt, hogy az ingatlan árverése esetén a ranghellyel való rendelkezés hiányában a tulajdonos nem kapott volna semmit. A másik esetben azonban az árverési vételárból a tulajdonosnak járt volna a telekadósság összege. *Szladits* szerint az igazság az utóbbi megoldást kívánná, de a törvény rendszere inkább az előbbire utalt. A Jt. és az Mtj. szerint ugyanis a tulajdonosi jelzálogjog szoros kivétel volt, amely csak valamely megtérítési igény járulékaként állhatott elő.<sup>579</sup>

### 3. 3. Telekadósság és tulajdonosi jelzálogjog kapcsolata

A zálogjog nem-járulékos alakzatainak a megjelenése szorosan kapcsolódott két másik jogintézmény kialakulásához: az egyik a fix rangsor elve, a másik pedig a tulajdonosi jelzálogjog elismérése.

A fix rangsor (fix prioritás) elve azt jelenti, hogy a nyilvántartásba bejegyzett minden teher a helyén marad, vagyis az előző teher megszűntével a következő *ipso iure* nem lép előre. Ezzel együtt ugyanakkor a megszűnt teher helyén a tulajdonos szerez (pontosabban

---

<sup>577</sup> NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok, i.m.* 663.

<sup>578</sup> NIZSALOVSKY: *A telekadósságról, i.m.* 102. Ez a bizonyítási kötelezettség azonban néhány esetben közönséges jelzálogjog esetén is elmaradt. Különösen a jelzálogjog jóhiszemű megszerzésének a Jt. 47. §-ában szabályozott esetében fordulhatott elő hasonló helyzet.

<sup>579</sup> SZLADITS: *i.m.* 371.

visszaszerez) jogot.<sup>580</sup> Ez utóbbinak az elismerésére a Jt.-ben sor került, az 1959-es Ptk.-ban azonban nem. Az önálló zálogjog szabályozását ugyanakkor az 1959-es Ptk.-ban is a ranghellyel való rendelkezés széles körű joga egészítette ki.<sup>581</sup>

További szoros összefüggés mutatható ki a nem-járulékos zálogjogi alakzatok, valamint a tulajdonosi jelzálogjog között abban a tekintetben is, hogy mindkettő a tulajdonjogban benne rejlő forgalmi értékhez való jog elkülönítésének egy-egy sajátos esetköre. Amennyiben a forgalmi értékhez való jog ideiglenes elkülönítésére és dologi hatállyal való felruházására valamely követelés biztosítása céljából kerül sor, akkor ezt az elkülönített jogot zálogjognak nevezzük. A tulajdonosi jelzálogjog esetében arról van csupán szó, hogy a tulajdonos a forgalmi értékhez való, a tulajdonjogban benne foglalt jogot elkülönített alakban is érvényesítheti.

Ennek alapján a zálogjog, a tulajdonosi jelzálogjog és a telekadósság tárgya is egy és ugyanaz: mindegyik a dolog forgalmi értékéhez való jogot ragadja meg és különíti el a tulajdonjogtól. Csupán céljában különbözik egymástól ez a három alakzat. Zálogjognál ugyanis ennek az elkülönítésnek a célja valamely követelés biztosítása. Telekadósságnál a cél az, hogy maga a forgalmi értékhez való jogot lehessen ideiglenesen átruházni. Tulajdonosi jelzálogjognál ugyanakkor a forgalmi értékhez való jognak sem biztosítékul való leköttése, sem pedig átruházása még nem történt meg, hanem csupán az elkülönítés vált realitássá, azzal, hogy ez a jog még mindig a tulajdonos rendelkezése alatt áll.<sup>582</sup>

A tulajdonosi jelzálogjog intézménye a német jogban fejlődött ki a legszélesebb körben, így nem véletlen, hogy a BGB-ben épp a követelés nélküli tulajdonosi jelzálogjog elismerése volt a legnyomatékosabb oka a telekadósság (*Grundschuld*) elismerésének.<sup>583</sup>

Azokban a jogrendszerekben, amelyek a tulajdonosi jelzálogjog fejlődése elől elzárkóztak (mint például az osztrák és a magyar), hasonló gazdasági funkciót a ranghellyel való rendelkezést biztosító intézmények töltötték be. Ennek alapján ezekben a jogokban a fix rangsor elve és a ranghellyel való rendelkezés lehetősége állt egymással, illetve a zálogjog nem-járulékos alakzatainak esetleges elismerésével szoros kapcsolatban.

---

<sup>580</sup> SICHERMANN: *i.m.* 9-10.

<sup>581</sup> Jelzálogjog előzetes feljegyzése: 1959-es Ptk. 262. § (4) bekezdés; rendelkezés a megszűnt ranghellyel, illetve a megszűnt ranghely fenntartása: 1959-es Ptk. 264. § (2) bekezdés.

<sup>582</sup> SICHERMANN: *i.m.* 17.

<sup>583</sup> NIZSALOVSKY: *A zálogjogok és a telki teher, i.m.* 145.

### 3. 4. Jelzálogadóslevél és telekadóslevél

A jelzálogadóslevél, a telekadóslevél, valamint a záloglevél intézménye a közönséges jelzálogjog forgalomképességének fokozását szolgálták. Bár a Ptk. tervezeteinek készítői fontos jogpolitikai célkitűzésnek tartották a jelzálogjog forgalomképességének a megteremtését, – a telekadóssághoz hasonlóan – sem a jelzálogadóslevél, sem a telekadóslevél intézményeit nem kodifikálták. Erre annak ellenére sem került sor, hogy a T1.-hez fűzött indokolás nemcsak azt emelte ki, hogy a jelzáloglevél a jelzálogi forgalmat könnyíti, hanem azt is, hogy megvédi az ingatlan tulajdonosát attól a veszélytől, hogy a hitelező az ellenérték kifizetése előtt, vagy az adósság törlesztése után a jelzálogjogot harmadik jóhiszemű személyre ruházza át. Ez utóbbit ugyanis megvédte a telekkönyv közhitelessége és így a tulajdonos vele szemben nem tudta felhozni kifogásait. Az indokolás szerint csak a jelzáloglevél útján volt lehetséges a jelzálogjog intézményének olyan kialakítása, amelynél a követelés keletkezésével, átruházásával, megszűnésével egyidejűleg és kapcsolatosan megtörténik a követelés biztosítására szolgáló jelzálogjog szerzése, átruházása vagy megszüntetése.<sup>584</sup>

A T1.-hez fűzött indokolás azt is elismerte, hogy ebben a rendszerben a jelzáloghitel szilárdabb alapokon nyugszik. A jelzáloglevél birtoka önmagában is biztosítéka volt annak, hogy a telekkönyvben bejegyzett követelés fennállt. Aki tehát a jelzálogjogra vonatkozóan jogügyletet kívánt kötni, a jelzáloglevél birtoka és tartalma nyomán egész biztonsággal meggyőződhetett anyagi jogállása felől, és nem volt kitéve annak, hogy ellene mint harmadik személy elleni hatállyal is érvényesíthetik azt, hogy a telekkönyv tartalma az anyagi jogállásnak nem felel meg.<sup>585</sup>

Egyetlen hátrányként az indokolás azt emelte ki csupán, hogy a telekkönyvi jelzálogjog intézményénél a hitelező nem volt kénytelen az okiratot olyan gondosan megőrizni, és nem érték őt azok a hátrányok és költségek, amelyekkel az okirat elvesztése járt.<sup>586</sup>

A T1.-hez fűzött indokolás 1901-ben azonban mindezek ellenére még úgy foglalt állást, hogy nemzetgazdasági viszonyaink nem kívánták meg a jelzáloghitel túlságos

---

<sup>584</sup> INDOKOLÁS T1., 667.

<sup>585</sup> INDOKOLÁS T1., 668.

<sup>586</sup> INDOKOLÁS T1., 668.

megkönnyítését, illetve a jelzálogi forgalom ilyen gyorsítását. Ezen okok miatt a T1. megmaradt a telekkönyvi jelzálogjog rendszere mellett.<sup>587</sup>

Az elutasítás indokai csaknem egybeesnek a telekadóssággal szembeni érvekkel. Az indokolás szerint egyáltalán nem mutatkozott kívánatosnak, hogy nagyobb számban olyanok szerezzenek jelzálogjogot, akiknek a célja csupán az, hogy a jelzálogos követelésen minél előbb túladjanak, akiknek tehát a jelzálogjog szerzése, a jelzálogos követelés nyereséges átruházása, a jelzálogjoggal való üzérkedés, üzletszerű foglalkozásuk. Ennek elkerülése érdekében az indokolás szerint az egészséges jelzáloghitel iránti igényt teljesen kielégítették a záloglevelek, amelyekről az 1876. évi XXXVI. tc. rendelkezett.<sup>588</sup>

Az I. világháború, valamint az azt követő gazdasági összeomlás kellett ahhoz, hogy a magyar jogalkotó erre a kérdésre teljesen más választ adjon. Alig negyed századdal később a Jt. mindazokat a jelzálogjogi intézményeket átvette, amelyekről a Ptk. tervezetei még idegenkedtek.

A Jt. rendszerében a jelzálogadóslevél és a telekadóslevél célja az volt, hogy a közönséges jelzálogjog, illetve a telekadósság telekkönyvön kívüli átruházását telekkönyvi hatályúvá tegye. A levél a további átruházások szempontjából a telekkönyvet pótolta és a hitelezői legitimáció kizárólagos eszköze volt. A lényeg tehát mindkét esetben a telekkönyvi jog egyik alapelvét alkotó bejegyzési elv alól tett kivétel volt.<sup>589</sup>

Ennek megvalósítási módja az volt, hogy a telekkönyvi hatóság a telekkönyvnek a jelzálogjog szempontjából jelentős tartalmáról közokiratot állíthatott ki. Az erre a közokiratra rávezetett jognyilatkozatot a törvény azzal a hatállyal ruházta fel, mintha a jognyilatkozattal célzott jogváltozást a telekkönyvbe is bejegyezték volna.<sup>590</sup> A jelzálogadóslevél esetében tehát a közönséges jelzálogjoggal biztosított követelés egy erre a célra létesített, a telekkönyvi hatóság által kiállított eszköz révén vált a telekkönyvön kívüli, de mégis telekkönyvi hatályú forgalomra alkalmassá.<sup>591</sup>

A visszaélések elkerülése érdekében a Jt. korlátozta azt a hitelezői kört, amely jelzálogadóslevél, illetve telekadóslevél kiállítását kérhette a telekkönyvi hatóságtól. Erre

---

<sup>587</sup> INDOKOLÁS T1., 668.

<sup>588</sup> INDOKOLÁS T1., 669.

<sup>589</sup> A jelzálogjog telekkönyvön kívüli jogügyleti átruházásának ugyanakkor nemcsak a levelesítés eseteiben volt helye. A telekkönyvön kívüli átruházást a Jt. viszonylag széles körben lehetővé tette. A bejegyzési elv tulajdonképpen csak a nem levelesített telekadósság esetében jutott teljes mértékben érvényre. Erről ld. NIZSALOVSZKY: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*, i.m. 289-290.

<sup>590</sup> NIZSALOVSZKY: i.m. 289. A kiállításához a Jt. 89. §-a alapján a tulajdonos írásbeli beleegyező nyilatkozatára is szükség volt.

<sup>591</sup> NIZSALOVSZKY: i.m. 791.



ugyanis a Jt. 87. §-a alapján csak olyan hitelintézet, vagy hitelintézet tagintézete volt jogosult, amelynek alapszabályát törvény állapította meg, vagy erősítette meg, vagy kormányhatóság hagyta jóvá.

Mindkét jogintézmény célja a tőkebevonás ösztönzése volt. *Nizsalovszky* szerint a magántőkének a jelzáloghitel körében történő bevonására a telekadóslevél alkalmasabb eszköz volt, mint a jelzálogadóslevél.<sup>592</sup> Ez részben azzal is összefüggésben állt, hogy a jelzálogadóslevél értékpapírszerű jellege vitás volt. Ezzel szemben a bemutatóra szóló telekadóslevelet vitán felül értékpapírnak ismerték el.<sup>593</sup>

A közönséges jelzálogjogról kiállított jelzálogadóslevél fő előnyének azt tekintették, hogy a kisebb vidéki pénzügyintézeteknek számára lehetőséget teremtett fizetőképességük fokozására.<sup>594</sup> Ennek érdekében a Jt. a részjelzálogadóslevél intézményét is bevezette, amelyhez azonban a tulajdonos külön hozzájárulására volt szükség (Jt. 97-98. §). *Nizsalovszky* szerint a jelzálogos követelés telekkönyvi megosztása esetén az sem volt kizárt, hogy csupán az egyik részről állítsanak ki (rész)jelzálogadóslevelet.<sup>595</sup>

A Jt. a jelzálogadóslevél és a telekadóslevél esetében a kötelező képviselőt is szabályozta. A képviselő keletkezése és jogi természete körül mind a német, mind a svájci jogban széleskörű vita folyt. A Jt. ennek kapcsán abból indult ki, hogy a képviselő csak a jelzálogjog és nem egyszersmind a követelés tekintetében keletkezett. Mindazonáltal Jt.-nek a kötelező képviselőről szóló szabályai nem voltak teljesen összhangban a képviselő általános szabályaival.<sup>596</sup>

A jelzálogadóslevél kiállítása nem változtatott a jelzálogjog eredeti típusán, így a levelesített jelzálogjog nem volt külön jelzálogjogi forma.

A korábbi magyar jogban – az osztrák joghoz hasonlóan – a jelzálogjog ún. levelesítésének a leglényegesebb akadályát a jóhiszemű telekkönyvi szerzés védelmét korlátozó szabályok jelentették. Mivel a jóhiszemű telekkönyvi szerzés védelmének ezeket a korlátait az Mtj. is fenntartotta,<sup>597</sup> ezért a levelesítésnél gondoskodni kellett az alapul szolgáló jelzálogjoghoz kapcsolódó bizonytalanságok elhárításáról.

---

<sup>592</sup> NIZSALOVSKY: *A telekadósságról*, i.m. 109.

<sup>593</sup> NIZSALOVSKY: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*, i.m. 292.

<sup>594</sup> ZACHÁR: i.m. 223. Erre már a Ptk. 1915-ös bizottsági szövegéhez fűzött jelentés is utalt.

<sup>595</sup> NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok*, i.m. 792.

<sup>596</sup> NIZSALOVSKY: *A zálogjogok és a telki teher*, i.m. 161., továbbá NIZSALOVSKY Endre: *A telekkönyvön kívüli jelzálogos hitelező képviselője*. Kereskedelmi Jog, 1928/7. sz. 118.

<sup>597</sup> Mtj. 941-942. §. Ez a mai magyar polgári jogban is ismert telekkönyvi elbirtoklás intézménye.

Ennek érdekében a Jt. és az Mtj. kétféle biztonsági szabályt alkalmazott. Egyrészt megtiltotta a jelzálogadóslevél kiállítását, ha akár a követelés, akár a jelzálogjog érvényessége tekintetében bizonytalanság állt fenn. Másrészt azonban kizárta a törvényes előfeltételek szerint kiállított okirat alapjául szolgáló jelzálogjog törlését.<sup>598</sup>

*Nizsalovszky* szerint azonban mindezek ellenére a gyakorlatban a jelzálogadóslevél és a telekadóslevél túl nagy jelentőségre nem tett szert. Így a bírói gyakorlatnak nem is volt alkalma, hogy a jelzáloglevéllel kapcsolatban megnyilatkozzon.<sup>599</sup>

A jelzálogadóslevéltől meg kell különböztetni a záloglevelet, amely jóval nagyobb gyakorlati jelentőséggel bírt. Bár mindkettő a közönséges jelzálogjog forgalomképességének fokozására szolgál, a záloglevél alapvetően abban tért el a jelzálogadóslevéltől, hogy a záloglevél birtokos nem egy meghatározott jelzálogjog tekintetében töltötte be a jelzálogos hitelező szerepét. A záloglevelekben kifejezett követelés adója az a hitelintézet volt, amely a zálogleveleket kibocsátotta és amelynek mint hitelezőnek a javára keletkezett jelzálogjogok alkották a záloglevél birtokosok biztosítékát. A fedezetül lekötött jelzálogjogokkal terhelt ingatlanok tulajdonosai azonban a záloglevél birtokosokkal nem álltak közvetlen jogviszonyban.<sup>600</sup>

Az ingatlan tulajdonosa számára előnyt jelentett, hogy a záloglevelet kibocsátó intézet szilárd gazdasági alapokon nyugvó, állandó hitelező volt. Ez az előny rendszerint a zálogleveles kölcsön hosszú lejáratában, illetve törlesztéses jellegében jutott kifejezésre. A hitelezőre nézve viszont nagy előny volt, hogy a záloglevél ingatlanfedezet mellett, viszonylag kis összegek kihelyezésére is módot nyújtott anélkül, hogy a pénzzel rendelkezőnek magának kellett volna törődnie a hitelre szoruló felkutatásával és a jelzálogjog bejegyzésének formaságaival. Ezek az előnyök azonban csak akkor érvényesülhettek teljes mértékben, ha a forgalomban lévő záloglevelek mennyisége mindig összhangban állt a pénzintézet javára fennálló és a külön fedezethez tartozó jelzálogos követelésekkel. Emellett pedig biztosítva volt, hogy a hitelező javára fennálló, a záloglevelek biztosítékául lekötött jelzálogjogok a követelésre teljes fedezetet nyújtsanak.<sup>601</sup>

---

<sup>598</sup> Mtj. 829. §

<sup>599</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 791.

<sup>600</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 794.

<sup>601</sup> NIZSALOVSKY: *i.m.* 795.

A záloglevelekről az 1876. évi XXXVI. tc. rendelkezett. Ezt egészítette ki az ipari záloglevelekről szóló 1928. évi XXI. tc.<sup>602</sup>

#### 4. Az önálló zálogjog

##### 4.1. Az önálló zálogjog törvényi definíciója

Az önálló zálogjogot az 1. zálogjogi novella kodifikálta. Szabályozását utóbb a 2. zálogjogi novella pontosította. Ez a pontosítás többek között azt jelentette, hogy amíg az eredeti törvényi meghatározás a személyes követelés nélküli, ún. izolált önálló zálogjogról rendelkezett, addig a 2. zálogjogi novellában már az önálló zálogjog biztosítéki jellege is megjelent.

Lényeges különbség volt a telekadóssághoz képest, hogy önálló zálogjog tárgya nemcsak ingatlan lehetett, hanem elvileg ingó dolog, illetve jog vagy követelés is.<sup>603</sup> Emellett nemcsak jelzálogjogként, hanem kézzizálogjog formájában is alapítható volt. Ennek ellenére a gyakorlatban szinte kivétel nélkül ingatlant terhelő jelzálogjog formájában került alkalmazásra.

Az eredeti törvénytörvény által szabályozási mintának tekintett ún. izolált önálló zálogjog legfőbb jellemzője az volt, hogy a járulékoság egyetlen ismérvével sem rendelkezett. Az 1959-es Ptk. 269. §-a alapján az önálló zálogjog jogilag teljes mértékben függetlenedett a biztosított követeléstől. Mindenekelőtt hiányzott a zálogjog létrejöttéhez kapcsolódó járulékoság, hiszen a törvény szerint: *„Zálogjog úgy is alapítható, hogy az a zálogtárgyat személyes követelés nélkül terhelje.”*

Ez azt jelentette, hogy önálló zálogjogot - elvileg - biztosítandó követelés nélkül is létre lehetett hozni. Ez az izolált zálogjog jogi értelemben nem biztosított semmit.<sup>604</sup> A zálogkötelezettre nézve ez azzal az előnnyel járt, hogy nem terhelte őt személyes adósság,

---

<sup>602</sup> Ebben a törvényben jelent meg először a lebegő zálogjog, melyet az 1959-es Ptk. 266. §-a vagyont terhelő zálogjog néven szabályozott. Ennek a sajátos alakzatnak az volt a lényege, hogy a jelzálogjog a leköötött ingatlan- és ingóvagyont mint egységes jogi egészet terhelte, anélkül azonban, hogy az ingatlanokon kívül a leköötött ingóvagyontárgyak bármilyen nyilvánkönyvben feltüntetve lettek volna. Erről ld.: SZLADITS Károly: *Az ipari záloglevelek*. Kereskedelmi Jog, 1928/7. sz. 114. KOHNER Arthur: *Az ipari záloglevelekről szóló törvényjavaslat*. Kereskedelmi Jog, 1928/4. sz. 59.

<sup>603</sup> Zálogjog is lehetett önálló zálogjog tárgya (alzálogjog), azonban kizárólag a biztosított követelés nélkül. Erről ld.: ZÁMBÓ Tamás: *(Al)jelzálogjog jogon*. Közjegyzők Közlönye, 2000/9. sz. 7. Annak sem volt elvi akadálya, hogy vagyont terhelő zálogjogként hozzanak létre önálló zálogjogot. Ld.: ZÁMBÓ: *A zálogszerződés*, i.m. 137.

<sup>604</sup> ZÁMBÓ Tamás: *Újabb zálogjogi gondolatok*. Közjegyzők Közlönye, 1998/4. sz. 2.

helytállása már eleve csak a lekötött vagyontárgyra korlátozódott.<sup>605</sup> A zálogjogosult számára pedig az jelentett nagy előnyt, hogy a törvény felmentette őt a személyes követelés érvényesítésének, illetve bizonyításának kötelezettsége alól.<sup>606</sup>

Röviden arra is utalni kell, hogy az 1959-es Ptk. 269. § (1) bekezdésének eredeti szövege számos félreértésre adott alapot. Az önálló zálogjog intézményét létrehozó 1. zálogjogi novella így fogalmazott: „Zálogjog az alapul szolgáló követelés nélkül vagy annak megszüntetésével is alapítható.” Bár a jogalkotó szándéka nyilvánvalóan nem erre irányult, a gyakorlatban kialakult ennek a szakasznak egy olyan értelmezése, hogy az önálló zálogjog vagy csak személyes követelés nélkül alapítható, vagy az alapítással egyidejűleg a személyes követelést meg kell szüntetni.<sup>607</sup>

Ez az értelmezés volt az egyik oka annak, hogy a hitelezők kezdetben tartózkodtak az önálló zálogjog alkalmazásától, hiszen senki sem akarta a biztosítandó kötelmi jogi jogviszonyt az önálló zálogjog alapításával egyidejűleg megszüntetni. Ezt az értelmezést utóbb a jogirodalomban úgy árnyalták, hogy az alapszerződés fennmaradhatott a felek között, az ebből eredő követelést azonban megszüntették és a helyébe az önálló zálogjog lépett. Nem az alapszerződés szűnt tehát meg, hanem csak az abból eredő követelés érvényesíthetősége.<sup>608</sup>

Megítélésünk szerint az 1959-es Ptk. 269. § (1) bekezdését a jogirodalom többsége félreértette. A személyes követelés hiánya, illetve megszüntetése ugyanis csak lehetőségként és nem az önálló zálogjog alapításának kötelező előfeltételeként jelent meg a normaszövegben. Ebből a szempontból is sokat segített a helyzeten a 2. zálogjogi novella, amely módosította az önálló zálogjog meghatározását

Az 1959-es Ptk. eredeti definíciójához kapcsolódóan felmerül a kérdés, hogy mi értelme lehet egy önmagában álló, izolált zálogjognak. A gyakorlat azt mutatja, hogy nem sok. Elméletileg el lehet képzelni, hogy valaki ilyen formában kíván ajándékozni, vagy esetleg gazdasági társaságba vagyont apportálni.<sup>609</sup> A biztosítéki célú alapítástól eltérő célú

---

<sup>605</sup> ZÁMBÓ: *A zálogszerződés, i.m.* 138.

<sup>606</sup> LESZKOVEN László: *A zálogjog új szabályai*. Novotni Alapítvány, Miskolc, 2001. 122.

<sup>607</sup> ZÁMBÓ: *A zálogszerződés, i.m.* 140-141. A megszüntetésről ld. továbbá: LESZKOVEN: *i.m.* 124.

<sup>608</sup> SALAMONNÉ Dr. Solymosi Ibolya: *A szerződés biztosítékai*. Budapest, AGROCENT Kiadó, 1999. 108-109.

<sup>609</sup> A német gyakorlatban kivételesen előfordul, hogy a nem-járulékos jelzálogjog (*Grundschuld*) ajándékozás tárgya, elsősorban akkor, amikor az ajándékozónak készpénze nem, csak ingatlanvagyon van. Emellett pedig gazdasági társaságban apportálható vagyoni értékű jognak ismerik el. Ld.: WILHELM, Jan: *Sachenrecht*. 3. Auflage, De Gruyter Verlag, Berlin, 2007. 663., továbbá: EICKMANN, Dieter: *Die fiduziarisch gegebene isolierte Grundschuld als Rangungsmittel*. Neue Juristische Wochenschrift (NJW) 11/1981. 545.

alapítás lehetőségét a magyar jogirodalom is vizsgálta, a gyakorlatban azonban ez a felhasználási mód nem tudott meghonosodni.<sup>610</sup>

Izolált önálló zálogjognál természetesen a járulékoság más esetkörei is hiányoztak, ez a fajta dologi teher ugyanis a megszűntéig biztosított követelés nélkül állt fenn. Emiatt ezt a fajta korlátolt dologi jogot aligha nevezhetjük zálogjognak, illetve hitelbiztosítéknak, hiszen esetében hiányzik a biztosítéki cél. A modern zálogjognak ezzel szemben fogalmi eleme, hogy valamilyen pénzkövetelést biztosítására szolgál.

Az izolált, személyes követelés nélküli zálogjog jellegzetessége, hogy a jogosultat egy tiszta dologi értékjog illeti meg, amelyhez nem kapcsolódik biztosított (személyes) követelés. Ez egy olyan tiszta dologi jogosultság, amely alapján a jogosult kielégítést kereshet a lekötött vagyontárgyból. Ez a fajta izolált zálogjog tehát olyan dologi tehernek tekinthető, amely kielégítési jogot is biztosít a jogosult számára. Kérdés azonban, hogy a modern gazdaság körülményei között van-e olyan igény, amelynek kielégítésére egy ilyen, személyes követelés nélküli dologi értékjog lenne alkalmas.<sup>611</sup>

Az önálló zálogjog fogalma körüli törvényi meghatározás bizonytalanságai is rámutattak arra, hogy a gyakorlatban jellemzően az önálló zálogjog is egy alapul fekvő, biztosított követelést feltételezett. Ennek oka, hogy az önálló zálogjogot a gyakorlatban szinte kizárólag biztosítéki célra használták fel. Ezt azt jelentette tehát, hogy gazdasági értelemben az önálló zálogjog létrejöttének a háttérben is mindig valamilyen pénztartozás, valamilyen adósság állt.

Ezt a pénztartozást az önálló zálogjog kötelezettje nem volt köteles kifizetni, hanem elég volt túrni a zálogtárgyból való kielégítést. Annak természetesen nem volt akadálya, hogy a járulékos zálogjog kötelezettjéhez hasonlóan, az önálló zálogjog kötelezettje is megváltsa a tartozást, vagyis, hogy a zálogtárgy megtartása érdekében annak összegét kifizesse.<sup>612</sup>

---

<sup>610</sup> HARMATHY Attila: *A szerződést biztosító mellékkötelezettségek*. In: PETRIK Ferenc (szerk.): *Polgári jog. Kommentár a gyakorlat számára*. Budapest, HVG-ORAC, 2009. 447., továbbá: LESZKOVEN: *i.m.* 123.

<sup>611</sup> A középkorban fennállt ilyen gazdasági igény, amely részben az egyházi kamattilalommal függött össze. Emellett a középkorban a személyi hitel még alig létezett, a hitel ugyanis döntően dologi természetű volt. Ez azt jelentette, hogy az ingatlan tulajdonost személyes fizetési kötelezettség nem terhelte. Ezzel magyarázható, hogy a középkori német (és részben a magyar) jogban a dologi hitelt megtestesítő dologi terhek számos típusa alakult ki. Erről ld. GIERKE, Otto: *Deutsches Privatrecht*. Zweiter Band: Sachenrecht. Verlag von Duncker&Humblot, Leipzig, 1905. 713-720. Továbbá: FUCHSLOCHER, Julius: *Vom Rentengeschäft des älteren deutschen Rechtes zur Rentenschuld des Bürgerlichen Gesetzbuches*. Carl Georgi Universitäts-Buchdruckerei und Verlag, Bonn, 1906. 11-31. A *Todsatzung* az erdélyi századok körében is ismert volt. *Werböczy István* ezt a konstrukciót olyan hasznosnak találta, hogy amikor a Hármaskönyvben a hazai jogélet fejletlenségéről ír, a *Todsatzungot* ajánlja a közönséges zálogbirtok helyett, amelyet uzsorának bélyegez. Erről ld.: ÁGOSTON Péter: *A magyar zálogjog története*. Budapest, Politzer-féle Könyvkiadó Vállalat, 1905. 41.

<sup>612</sup> ZÁMBÓ: *i.m.* 2.

Tekintettel arra, hogy a gazdasági szereplők igényeit sem a törvényi megfogalmazás, sem a jogirodalmi értelmezések nem elégítették ki, ezért szükségessé vált az önálló zálogjog fogalmának pontosítása. Erre a 2. zálogjogi novellában került sor. Ezt követően a törvénytöveg már nem szólt a személyes követelés megszüntetéséről. A 2. zálogjogi novella tehát – figyelemmel a gazdasági realitásokra - már nem az izolált, hanem a biztosítéki célú önálló zálogjogot tekintette mintának. Az önálló zálogjog biztosítéki célú alapítása természetesen nem szüntette meg az alapjogviszonyt.<sup>613</sup>

Az önálló zálogjogot a Ptk. ugyan már nem szabályozza, mivel azonban a korábban alapított önálló zálogjogok egy jelentős része ma is fennáll, az erre vonatkozó szabályozás még jó néhány évig, vagy akár évtizedig is alkalmazásra fog kerülni.<sup>614</sup>

#### 4. 2. Szerződéses járulékoság?

A biztosítéki célú önálló zálogjog esetében a járulékoság egyes elemei fennálltak. Így például volt biztosított követelés. Más elemek ugyanakkor hiányoztak, így mindenekelőtt az önálló zálogjog a biztosított követelés nélkül is átruházható volt, és annak megszűnése után is fennmaradhatott.

A járulékoság hiányát a gyakorlatban más kiegészítő intézményekkel próbálták meg ellensúlyozni. A minta a német banki gyakorlat volt, ahol ennek már több évtizedes hagyományai voltak.

A német jogban a törvényi járulékoság hiányát egy kötelmi jogi megállapodás, az ún. biztosítéki szerződés pótolja. A biztosítéki szerződés ennek megfelelően az érvényesítéshez kapcsolódó járulékoság hiányát is pótolja. Ez azt jelenti, hogy a biztosítéki szerződés alapján a hitelező a biztosítéki jogát csak akkor érvényesítheti, ha a biztosított követelés esedékessé vált és az adós a tartozását nem teljesítette. Ha ez nem áll fenn, akkor a kötelezett erre ugyan kifogás formájában hivatkozhat, ez a kifogás azonban már nem a követeléshez, hanem a

---

<sup>613</sup> LESZKOVEN: *i.m.* 125.

<sup>614</sup> A 2008-as világgazdasági válság előtti években a magyar piacon tevékenykedő három jelzálogbank mintegy 1400 milliárd Ft értékben alkalmazta az önálló zálogjogot. Az önálló zálogjognak tehát kiemelkedő szerep jutott a kereskedelmi bankok jelzáloghitel-intézetek által történő refinanszírozásában. Ennek feltételeit a Jht. 2001. július 18-ai hatállyal történt módosítása teremtette meg.

biztosítéki joghoz kapcsolódik. Ezt a német jogirodalomban egyfajta szerződéses járulékoságnak tekintik.<sup>615</sup>

A szerződéses járulékoság kifejezés ugyanakkor felveti azt a kérdést, hogy vajon a járulékoságot kizárólag törvényi-jogszabályi kategóriaként kell-e/lehet-e meghatározni. Véleményünk szerint igen, vagyis szerződéssel csak egy speciális járulékoság-pótlék hozható létre, amely kizárólag a felek közötti viszonyban vált ki joghatást. Egy ilyen megállapodás nem tudja létrehozni azt a fajta tartós és átfogó, közvetlen kapcsolatot a biztosított követelés és a biztosítéki jog között, mint a törvényi járulékoság. A biztosítéki szerződés tehát csak egy részleges hatást kifejtő, az adott biztosítéki jognak ugyanakkor immanens részét nem képző járulékoság-pótléknak tekinthető.<sup>616</sup>

Az önálló zálogjoggal szemben ellenvéleményt megfogalmazó magyar szerzők szerint emellett a szerződéses járulékoság – amely az 1959-es Ptk.-ban nem szabályozott biztosítéki szerződésen alapszik – nem akadályozta meg a zálogjogosultat abban, hogy a zálogtárgyból követelés hiányában, vagy azt meghaladó mértékben is kielégítést keressen. A zálogkötelezett ilyen esetben csak kötelmi úton – szerződésszegés címén, vagy jogalap nélküli gazdagodásra hivatkozva – léphet fel a zálogkötelezettel szemben. Ez alapján tekintik az önálló zálogjogot egy fiduciárius konstrukciónak, mivel a zálogjogosultat megillető dologi jog tágabb, mint az, amire kötelmi jogilag jogosult.<sup>617</sup>

Bár a biztosítéki szerződés szerepével a magyar jogirodalom is foglalkozott,<sup>618</sup> az a hazai gyakorlatban nem terjedt el.

#### 4. 3. A kifogás-korlátozás

A biztosítéki célú önálló zálogjog lényege a forgalomképességben és az ahhoz szorosan kapcsolódó kifogás-korlátozásban volt megragadható.<sup>619</sup> Ennek megfelelően az önálló zálogjog szabályozásának egyik legfontosabb sajátossága az ún. kifogás-korlátozás volt,

---

<sup>615</sup> STÖCKER, Otmar: *Die grundpfandrechtliche Sicherung grenzüberschreitender Immobilienfinanzierungen – Die Eurohypothek – ein Sicherungsinstrument mit Realisierungschancen*. Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht Wertpapier-Mitteilungen (WM), 41/2006. 1947.

<sup>616</sup> HABERSACK, Mathias: *Die Akzessorietät – Strukturprinzip der europäischen Zivilrechte und eines künftigen europäischen Grundpfandrechts*. Juristen Zeitung (JZ), 18/1997. 864.

<sup>617</sup> CSIZMAZIA Norbert - GÁRDOS István: *A zálogjog*. In: VÉKÁS Lajos (szerk.): *Szakértői Javaslat az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez*, Budapest, Complex Kiadó, 2008. 657.

<sup>618</sup> NEMES András: *A zálogjogra, a hitelbiztosítékokra vonatkozó törvényi szabályozás módosítása*. Jogi Tájékoztató Füzetek, 98. Magyar Kereskedelmi és Iparkamara Jogi Tagozat, Budapest, 2000. 15.

<sup>619</sup> ZÁMBÓ: *A zálogszerződés, i.m.* 139.

amely alapján a zálogkötelezett által felhozható kifogások körét a törvény jelentős mértékben korlátozta.

Erről az 1959-es Ptk. 269. § (3) bekezdése szólt: „A zálogkötelezett az önálló zálogjog alapjául szolgáló jogviszonyból eredő jogait és kifogásait csak az önálló zálogjog közvetlen megszerzője vagy ennek olyan jogutódja ellen érvényesítheti, aki az önálló zálogjogot ingyenesen szerezte, vagy a szerzéskor az annak alapjául szolgáló jogviszonyt ismerte.”<sup>620</sup>

Fontos kiemelni, hogy a kifogás-korlátozás kizárólag az alapjogviszonyból származó (kötelmi jellegű) kifogásokra és jogokra terjedt ki. Nem érintette azonban a zálogjogból származó, ahhoz kapcsolódó (dologi jellegű) kifogásokat.

A kifogás-korlátozás lényege – csakúgy, mint a váltójogban – a forgalomképesség növelése volt. Az átruházhatóságon alapuló forgalomképesség adta az alapját annak a jogirodalomban megjelent nézetnek, amely szerint ezt a forgalomképességet az értékpapírba foglalással kellett volna a jogalkotónak teljessé tennie.<sup>621</sup> Kétségtelen, hogy mivel az önálló zálogjog egy váltószerű jogviszony volt, így az értékpapírba foglalás egy szükségszerű és kívánatos lépés lett volna.<sup>622</sup> Eddig azonban a magyar jogalkotó – bár az erre irányuló tervek készen voltak - sem 1996-ban, sem pedig 2000-ben nem jutott el.<sup>623</sup>

Az önálló zálogjog forgalomképessége ugyanakkor az értékpapírba foglalás nélkül is biztosított volt, a hitelező ugyanis az önálló zálogjog értékesítésével már a lejárat előtt könnyen pénzhez juthatott. Az önálló zálogjogot könnyen át lehetett ruházni, ehhez ugyanis elegendő volt az egyszerű engedményezés.

Az átruházáshoz és a kifogás-korlátozáshoz ugyanakkor egy komoly jogi probléma is kapcsolódott, az ún. kétszeres teljesítés veszélye. Ennek az volt a lényege, hogy ha a zálogjogosult az önálló zálogjogot átruházta és a zálogjog új megszerzője jóhiszemű volt,

---

<sup>620</sup> Az 1959-es Ptk. 269. § (3) bekezdésének az 1. zálogjogi novella által megállapított eredeti szövege ettől némileg eltért: „Az önálló zálogjog átszállása esetén a zálogjog megszerzőjével szemben a zálogkötelezett a zálogjog alapjául szolgáló követelésből származó kifogásait csak akkor érvényesítheti, ha a zálogjog megszerzője rosszhiszemű volt, vagy reá nézve a szerzésből ingyenes előny származott.”

<sup>621</sup> ZÁMBÓ: *Újabb zálogjogi gondolatok, i.m. 2.* Zámbó azt is kiemelte, hogy az értékpapírba foglalásnak 1996-ban is főként az ingatlanfedezetnél lehetett volna jelentősége, mert az értékpapírba foglalt jogot ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül lehetett volna dologi hatállyal átruházni.

<sup>622</sup> Az 1. zálogjogi novellát követő jogirodalomban részletesen foglalkoztak azzal, hogy önálló zálogjog esetén lényegében ugyanaz az absztrakt tartozás állt elő, mint amikor az idegen váltót a címzett elfogadja, illetőleg amikor a saját váltót legalább egyszer átforgatják. Ld.: ZÁMBÓ: *i.m. 2.*, továbbá LESZKOVEN: *i.m. 122-123.* Fontos azonban kiemelni, hogy amíg a váltó egy személyes követelést testesít meg, addig erre önálló zálogjog esetében nem feltétlenül került sor.

<sup>623</sup> A Ptk. alapján elvileg sor kerülhetne az 1959-es Ptk. alapján keletkezett önálló zálogjogok értékpapírba foglalására. A Ptk. 6:565. §-a ugyanis nem írja elő, hogy értékpapír csak az lehet, amit jogszabály annak minősít. Így elvileg nem elképzelhetetlen, hogy egy fennálló önálló zálogjog jogosultja – eleget téve a Ptk. 6:565. § (5) bekezdésében foglalt tartalmi követelményeknek – értékpapírnak minősülő okiratot bocsásson ki az önálló zálogjogáról. Kérdés természetesen, hogy erre a piacon mutatkozna-e bármilyen igény.



vagy ellenérték fejében szerezte meg az önálló zálogjogot, akkor a zálogkötelezett adott esetben mind az eredeti jogosultnak, mind pedig az ő jogutódjának kénytelen lett volna teljesíteni. A zálogjog megszerzője akkor minősülhetett jóhiszeműnek, ha nem ismerte az alapul fekvő jogviszonyt és annak fogyatékoságait.

A zálogkötelezett az eredeti jogosultnak kötelmi alapon teljesített, hiszen köztük – az 1959-es Ptk. 269. § (1) bekezdésének megfogalmazása ellenére is – fennállt egy kötelmi jogi jogviszony (általában hitel-, vagy kölcsönszerződés). Az önálló zálogjog átruházása esetén azonban – figyelemmel a kifogás-átruházás intézményére – az önálló zálogjog megszerzője is érvényesíthette zálogjogát, dologi jogi alapon. Amennyiben a zálogkötelezett a követelést a zálogjog első jogosultja (az átruházó) felé kötelmi jogcímen már teljesítette, akkor erre a tényre kifogásként nem hivatkozhatott a zálogjog új jogosultjával szemben. Ennek alapján előállhatott az a helyzet, hogy mind kötelmi, mind pedig dologi jogi jogcím alapján teljesítenie kell. Egészen pontosan: kötelmi jogi jogcímen teljesítette a biztosított követelést, dologi jogi jogcímen pedig túrni volt köteles, hogy az önálló zálogjog új (jóhiszemű) jogosultja a kielégítési jogát gyakorolja a zálogtárgy felett.

Ez ellen a veszély ellen a jogalap nélküli gazdagodás csak korlátozott, időben elhúzódó és meglehetősen kétséges eszköz lett volna a zálogkötelezett kezében.<sup>624</sup>

#### *4. 4. A felmondás, átalakíthatóság, utaló szabály*

A felmondás intézményére azért volt szükség, mert az önálló zálogjog lejártá és ezáltal érvényesíthetősége nem kapcsolódott automatikusan a biztosított jogviszony lejártához, illetve esedékessé váláshoz. Járulékos zálogjog esetén az alapjogviszony lejártá – az adós teljesítésének a hiányában – a törvény erejénél fogva a biztosítéki jogra is kihat, vagyis a zálogjog is érvényesíthetővé válik.<sup>625</sup> Ilyen kapcsolat azonban a követelés és a biztosítéki jog között önálló zálogjog esetében nem állt fenn, ezért – a telekadóssághoz hasonlóan - szükség volt egy speciális megszűnési okra.

Erre tekintettel az 1959-es Ptk. 269. § (2) bekezdése alapján a zálogjogosult kielégítéséhez – ha a felek másként nem állapodtak meg – az önálló zálogjognak a

---

<sup>624</sup> Nincs tudomásunk arról, hogy ilyen visszaélésekre széles körben sor került volna, erre vonatkozó konkrét bírósági döntés nem áll rendelkezésünkre.

<sup>625</sup> Ez a jogérvényesítéshez kapcsolódó járulékoság jelenik meg a Ptk. 5:126. § (1) bekezdésében is. Ennek alapján a zálogjogosult kielégítési joga a zálogjoggal biztosított követelés esedékessé válásakor, a teljesítés elmulasztása esetén nyílik meg.

zálogkötelezett, vagy a zálogjogosult általi felmondására volt szükség. A felmondás ideje – eltérő megállapodás hiányában – hat hónap volt. A felek a felmondási időt lerövidíthették, sőt a felmondás jogát ki is zárhatták, ebben az esetben azonban valamilyen más mechanizmusban kellett megállapodniuk, amely révén az önálló zálogjog érvényesíthetővé vált.

Fontos rendelkezés volt emellett az 1959-es Ptk. 269. § (4) bekezdése is, amely az önálló zálogjog átalakíthatóságáról szólt. Eszerint: „Az önálló zálogjog – ranghelyének megtartása mellett – követelést biztosító zálogjoggá, ez utóbbi pedig önálló zálogjoggá a felek erre irányuló megállapodásával – ha a zálogjogot a nyilvántartás tartalmazza, úgy a megállapodáson felül a nyilvántartásba történő bejegyzésével – átváltoztatható. Az átváltoztatáshoz nincs szükség a rangsorban azonos vagy hátrább álló zálogjogosultak hozzájárulására.”

Az 1959-es Ptk. 269. § (5) bekezdése alapján végül az önálló zálogjogra egyebekben a 251-268. §-okban foglalt rendelkezéseket – vagyis a járulékos zálogjog szabályait - kellett megfelelően alkalmazni. Ezt az utaló szabályt a magyar jogirodalomban részletesebben nem vizsgálták, holott korántsem volt egyértelmű, hogy – a törvényi járulékoságot kimondó szabályok mellett - melyek voltak azok az általános rendelkezések, amelyeket önálló zálogjog esetén nem lehetett alkalmazni.<sup>626</sup>

#### 4. 5. *Önálló zálogjog a Polgári Törvénykönyvről szóló 2009. évi CXX. törvényben*

Az új polgári jogi kódex kodifikációja során 2009-ben az Országgyűlés elfogadta a Polgári Törvénykönyvről szóló CXX. törvényt, amely azonban sosem lépett hatályba.<sup>627</sup> Témánk szempontjából azonban relevanciával bír, hiszen amellett, hogy elismerte az önálló zálogjogot, azt az 1959-es Ptk.-tól lényegesen eltérő tartalommal kívánta szabályozni.

A 2009. évi CXX. törvény 4:164. §-a szerint önálló zálogjogot kizárólag ingatlant terhelő jelzálogjog formájában lehetett volna alapítani. Ennek alapján ingatlanon jelzálogjog úgy is alapítható lett volna, hogy az az ingatlant a biztosított követelés fennállásától

---

<sup>626</sup> Önálló zálogjog esetén ennek alapján az 1959-es Ptk. 262. § (3) bekezdése sem kerülhetett alkalmazásra. A zálogkötelezettnek emiatt szerződéses úton kellett megteremtenie az ehhez hasonló tartalmú hivatkozás jogalapját. Erről ld.: ANKA-GÁRDOS-NEMES: *i.m.* 29. A német jogirodalomban ezzel szemben részletesebben is foglalkoztak ezzel a kérdéssel. Erről ld.: GOERTZ, Alexander – ROLOFF, Sebastian: *Die Anwendung des Hypothekenrechts auf die Grundschuld*. Juristische Schulung (JuS), 8/2000. 762-768.

<sup>627</sup> Az Alkotmánybíróság 51/2010. AB határozatában mondta ki, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2009. évi CXX. törvény hatálybalépéséről és végrehajtásáról szóló 2010. évi XV. törvény 1. § (1) bekezdése, valamint 208. §-a alkotmányellenes, ezért azokat – a határozat közzétételének a napján – megsemmisítette. Ennek következtében a 2009. évi CXX. törvény sosem lépett hatályba.

függetlenül terhelje. Az önálló zálogjog által biztosított követelés megjelölését az ingatlan-nyilvántartás nem tartalmazta volna. A követelés összegét azonban – az ingatlan-nyilvántartási szabályoknak megfelelően – továbbra is be kellett volna jegyezni a nyilvántartásba. Ez azért is lett volna fontos, mert a törvény 4:168. § (1) bekezdése alapján a zálogjogosult legfeljebb a nyilvántartásba bejegyzett összeg erejéig gyakorolhatta volna kielégítési jogát és kereshetett volna kielégítést a zálogtárgyból.

Az 1959-es Ptk.-tól való jelentős eltérésként a törvény 4:165. §-ában külön kodifikálta a biztosítéki szerződést. A biztosítéki szerződés fő funkciója azt lett volna, hogy meghatározza a zálogjogosultat megillető kielégítési jog mértékét. A járulékoság hiánya miatt ez ugyanis nem igazodott volna automatikusan a biztosított követelés aktuális mértékéhez. Ezért a törvény kimondta, hogy a zálogjogosult az ingatlanból kizárólag a biztosítéki szerződés feltételei szerint kereshet kielégítést.

A biztosítéki szerződés jelentőségére tekintettel csak akkor lett volna érvényes, ha azt közokiratba vagy ügyvéd (jogtanácsos) által ellenjegyzett magánokiratba foglalják.

A törvény - példálózó jelleggel - a biztosítéki szerződés főbb tartalmi elemeit is meghatározta. Ennek alapján a biztosítéki szerződés különösen az önálló zálogjog alapításának célját, a felmondás gyakorlásának módját és a felmondási időt, az önálló zálogjogból való kielégítés mértékét, valamint a zálogkötelezettet megillető jogok gyakorlásának feltételeit tartalmazza. Végül a törvény azt is rögzítette, hogy a zálogkötelezett az önálló zálogjog mindenkorai jogosultjával szemben hivatkozhat azokra a kifogásokra, amelyek őt a biztosítéki szerződés alapján megilletik.

A kifogások felhozatalának a szabályát a törvény az önálló zálogjog átruházásához kapcsolódóan is megismételte. A 4:167. § (2) bekezdése azt mondta ki, hogy a biztosítéki szerződés alapján a zálogkötelezettet megillető kifogásokat a zálogkötelezett az önálló zálogjog átruházása esetén az új jogosulttal szemben is felhozhatja. Ennyiben a törvény – szemben az 1959-es Ptk. 269. § (3) bekezdésével – nem tette volna lehetővé az önálló zálogjog jóhiszemű, kifogásoktól mentes megszerzését, így a kifogás-korlátozás intézményét sem tartotta volna fenn.

Az átruházáshoz kapcsolódóan a törvény azt is kimondta, hogy az önálló zálogjog a biztosított követelés nélkül, valamint részletekben is átruházható. Ennek megfelelően a zálogjogosult igényelhetett volna az önálló zálogjog megosztását az ingatlan-nyilvántartásban.

A törvény 4:166. §-a az önálló zálogjog átváltoztatásáról rendelkezett. Ezek nagyrészt az 1959-es Ptk. 269. § (4) bekezdésében foglaltakat ismételték meg. Ennek alapján az önálló

zálogjog követelést biztosító zálogjoggá, ez utóbbi pedig önálló zálogjoggá a felek erre irányuló megállapodásával és az átváltoztatás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével átváltoztatható lett volna. Az átváltoztatáshoz nem lett volna szükség a rangsorban azonos vagy hátrább álló zálogjogosultak hozzájárulására. Az átváltoztatás a zálogjog eredeti ranghelyét nem érintette volna.

A törvény 4:168. § (2) bekezdése alapján az önálló zálogjog érvényesítéséhez – csakúgy, mint az 1959-es Ptk. szerint - felmondásra lett volna szükség. A felek eltérő megállapodása hiányában a zálogjogosult kielégítéséhez az önálló zálogjognak a zálogkötelezett vagy a zálogjogosult általi felmondására lett volna szükség. A felmondás ideje – a felek eltérő megállapodása hiányában – hat hónap lett volna. Ezek megegyeztek az 1959-es Ptk. 269. § (2) bekezdésében foglalt szabályokkal. Új rendelkezésként azonban a törvény azt is kimondta, hogy a felmondási jogot nem lehet kizárni.

Az önálló zálogjog érvényesítéséhez kapcsolódóan a törvény 4:168. § (1) bekezdése azt is kimondta, hogy az önálló zálogjog alapján a zálogjogosult legfeljebb az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett összeg erejéig kereshet kielégítést a zálogtárgyból.

A törvény alapján a biztosítéki szerződés az önálló zálogjog megszűnésekor is jelentős szerepet játszott volna. A 4:169. § szerint ugyanis, ha az önálló zálogjog alapításának a biztosítéki szerződésben megjelölt célja véglegesen megghiúsult, a zálogjoggal biztosított követelés megszűnt, illetve a biztosítéki szerződésben foglalt más megszűnési ok vagy feltétel bekövetkezett, a zálogjogosult a zálogkötelezett írásbeli felszólítására köteles lett volna hozzájárulni ahhoz, hogy az önálló zálogjogot harmadik személy javára jegyezzék át vagy töröljék az ingatlan-nyilvántartásból.

A törvény 4:170. §-a - némileg pontosítva - az 1959-es Ptk. 269. § (5) bekezdésében foglalt utaló szabályt vette át. Eszerint, ha a biztosított követelés fennállásától való függetlenségből más nem következik, az önálló zálogjogra egyebekben a zálogjogra vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

Megítélésünk szerint, bár néhány kérdésben még pontosításra lett volna szükség, az önálló zálogjognak a 2009. évi CXX. törvényben foglalt szabályai megfelelték volna a hitelezők gazdasági igényeinek, emellett pedig megvédték volna a zálogkötelezettet a kétszeres teljesítéssel szemben, hiszen kizárták volna az önálló zálogjog kifogásoktól mentes, jóhiszemű megszerzésének a lehetőségét. Ez a modell az önálló zálogjog egy esetleges újraszabályozása esetén feltétlenül mintaként szolgálhat.

#### 4. 6. Részösszefoglalás

A nem-járuvékos zálogfajták szabályozása során az egyik legfontosabb kérdés a biztosított követeléshez való viszony meghatározása. A Jt. óta vitatott volt, hogy a nem-járuvékos zálogjog megalapítása miként hat az alapkövetelésre. Azt a telekadósság kapcsán is elismerték ugyan, hogy az alapjogviszonyt nem kellett szükségszerűen megszüntetni, de ha a hitelezőnek a telekadósság alapítása után is maradt személyes követelése, az „hibrid jogi helyzetet” eredményezett.<sup>628</sup>

A korabeli jogirodalomban többen vitatták a telekadósság biztosítéki jellegét. Elismerték ugyan, hogy a telekadósság mögött is valamilyen követelés állt, rendeltetése azonban nem az volt, hogy ezt a követelést megerősítse, biztosítsa, hanem az, hogy annak helyébe lépve, megszüntesse azt.<sup>629</sup> Ehhez hasonlóan a Jt. miniszteri indokolása meg sem említette azt az esetet, hogy a személyes követelés esetlegesen a telekadóssággal együtt is fennállhat.

*Nizsalovszky Endre* véleménye szerint az ideális az volt, amikor a telekadósság megalapításakor nem is állt fenn személyes követelés, vagy azt a telekadósság alapításával egyidejűleg a felek megszüntették.<sup>630</sup> Ezt a felfogást tükrözte az 1. zálogjogi novella is, amelyet azonban a hitelélet nem tudott elfogadni.

Ezt a problémát a jogalkotó is észlelte és a 2. zálogjogi novella már némileg precízebbé tette az 1959-es Ptk. szövegét. A korrigált normaszövegből már nem következett, hogy az alapjogviszonyt meg kellett volna szüntetni, sőt a törvény a biztosítéki jelleget is elismerte. Ennek alapján az önálló zálogjog lényegét nem lehetett abban látni, hogy nem volt mögötte követelés, hiszen az szinte az összes esetben fennállt, az önálló zálogjog azonban a zálogtárgyat a biztosított követelés nélkül terhelte.<sup>631</sup>

Az önálló zálogjog valójában csak a 2. zálogjogi novella, valamint a Jht. 2001-es módosítása<sup>632</sup> után terjedt el a hazai gyakorlatban. A Jht. 2001-es módosítása teremtette meg a lehetőséget annak, hogy a jelzálog-hitelintézet más hitelintézettől megvásárolja a

---

<sup>628</sup> NIZSALOVSKY: *A telekadósságról, i.m.* 103.

<sup>629</sup> ZACHÁR: *i.m.* 223.

<sup>630</sup> NIZSALOVSKY: *A zálogjogok és a telki teher néhány főkérdése, i.m.* 103.

<sup>631</sup> NEMES: *i.m.* 14-15.

<sup>632</sup> A Jht. módosítására a pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2001. évi L. törvénnyel került sor.

Magyarország területén lévő ingatlanon alapított önálló zálogjogot, ezzel refinanszírozva az általa nyújtott kölcsönt.<sup>633</sup>

Ennek a viszonylag nehézkes meghonosodásnak az egyik indoka kétségkívül az volt, hogy a nem-járulékos zálogjog konstrukciója meglehetősen idegen volt a magyar magánjog dogmatikai alapjaitól. 1996-ban a Jt.-ben szabályozott telekadósságra már nem sokan emlékeztek. A jogirodalomban emellett még a 2. zálogjogi novella után is az elterjedés egyik fő okaként a hiányosnak tartott törvényi szabályozást jelölték meg.<sup>634</sup>

Az 1959-es Ptk. kétségkívül adós maradt egy fontos kérdés rendezésével: a kétszeres teljesítés elkerülését célzó eszköz(ök) szabályozásával. A magyar jogalkotó mentségére szolgáljon, hogy ezt a kérdést a német BGB sem rendezte. A német jogalkalmazói gyakorlatnak is több évtizedébe került, mire a kétszeres teljesítés veszélye ellen igénybe vehető jogintézményeket kidolgozta.<sup>635</sup> Más kérdés, hogy tényleges védelmet a zálogkötelezett számára a német jog sem tudott biztosítani, így nem véletlen, hogy 2008-ban a német jogalkotó a kifogás-korlátozás BGB-beli szabályainak jelentős szűkítésével próbálta a tulajdonosvédelmet erősíteni.<sup>636</sup> Ezzel azonban elveszett a nem-járulékos zálogjog egyik legfontosabb előnye, a forgalomképesség.

Az 1959-es Ptk. másik nagy hiányossága a kifogás-korlátozás némileg felületes szabályozása volt. A 2. zálogjogi novella a kifogás-korlátozást kimondó rendelkezést is módosította. Ennek alapján a rosszhiszemű kifejezést felváltotta „*az alapul fekvő jogviszonyt ismerte*” fordulat. Ezt a megoldást a jogirodalomban bírálták: a kifogások felhozatalának a kizárásához nem volt elegendő az, ha a zálogjog későbbi megszerzője egyszerűen csak ismerte az alapjogviszonyt. Vele szemben ugyanis a kifogások csak akkor voltak felhozhatóak, ha az önálló zálogjog alapjául szolgáló jogviszony hibájáról, hiányosságáról is tudomása volt.<sup>637</sup>

Ezt a kérdést sajnos sem a magyar jogirodalom, sem a bírói gyakorlat nem vizsgálta meg alaposabban. Ez azért egy nagy hiányosság, mert a kifogás-korlátozás intézménye az

---

<sup>633</sup> Erről ld.: GELLÉN Klára: *Az önálló zálogjog alkalmazása a jelzálog-hitelezés gyakorlatában*. Jogelméleti Szemle, 2002/4. sz. 1.

<sup>634</sup> ZÁMBÓ Tamás: *A zálogjog néhány új szabályáról*. Gazdaság és Jog, 2002/1. sz. 7.

<sup>635</sup> Ezek részletesebb bemutatására az V. rész 3. pontjában kerül sor.

<sup>636</sup> Gesetz zur Begrenzung der mit Finanzinvestitionen verbundenen Risiken (*Risikobegrenzungsgesetz*). Vom 12. August 2008, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2008, Teil I. Nr. 36. 1666. Ez a törvény új bekezdéssel egészítette ki a BGB 1192. §-át. Ennek részletesebb kifejtésére az V. rész 4. pontjában kerül sor.

<sup>637</sup> LESZKOVEN: *i.m.* 131. Ehhez hasonlóan foglalt állást Zámbo Tamás is, rosszhiszeműség alatt ugyanis szerinte is azt kellett érteni – a Jt.-hez hasonlóan –, hogy a jogszerző ismerte az alapjogviszony fogyatékosait. Ld.: ZÁMBÓ Tamás: *Reform a zálogjogban – az 1996. évi XXVI. törvénnyel bevezetett új zálogjogi szabályok*. Magyar Jog, 1997/1. sz. 18.

önálló zálogjog egyik központi jelentőségű eleme volt, amely a kétszeres teljesítés problémájához is szorosan kapcsolódott. Ezzel szemben a német jogirodalom és bírói gyakorlat részletesen elemezte a *Grundschuld* jöhiszemű (kifogásmentes) megszerzésének az esetköreit.<sup>638</sup>

Az önálló zálogjog szabályozása és gyakorlati alkalmazása kapcsán végül arra is utalni kell, hogy nálunk a biztosítéki szerződésnek sem alakult ki az a gyakorlata, mint a német jogban.

Véleményünk szerint ezeknek a hiányosságoknak az ellenére is hiba volt a Ptk.-ból kiiktatni ezt a nem-járlékos zálogjogi alakzatot. Az ugyanakkor tagadhatatlan, hogy a konstrukció megőrzése mellett a törvényi szabályozás korrekciójára is szükség lett volna. Az önálló zálogjog intézményének korrigált fenntartása mellett mindemellett gazdasági érvek és statisztikai adatok is szóltak. Számos gazdasági igény, hitelezési szükséglet egyszerűbben, rugalmasabban és költségkímélőbb módon lenne kielégíthető önálló zálogjog útján, mint járlékos zálogjoggal. Mindezt jól tükrözi az önálló zálogjog összevetése a Ptk. egy rendkívül felemás megoldásával, a különvált zálogjoggal.

A Ptk.-hoz fűzött miniszteri indokolás szerint az újraszabályozott járlékos zálogjog kielégíti a hitelpiac egészséges működését szolgáló igényeket. A nem járlékos biztosítéki jogok esetén ezzel szemben fennáll a biztosított követelés és az attól elváló kielégítési jog önállósulásának, azaz a kétszeri kielégítésnek a veszélye. Az indokolás ehhez azt is hozzáteszi, hogy a dologi jogi önállóság és a szerződéses járlékosság kettőssége miatt az önálló zálogjog ellentétes a Ptk.-nak azzal a jogpolitikai céljával, amely a fiduciárius biztosítékok alkalmazását – a belőlük fakadó jogbizonytalanság elkerülése érdekében – vissza kívánja szorítani. A jogalkotó emellett nem látott olyan finanszírozási igényt, amelyet járlékos zálogjog alapításával ne lehetett volna megoldani.<sup>639</sup>

Megítélésünk szerint az indokolásnak ez az érvelése félrevezető. Kétségtelen tény, hogy a járlékos zálogjog alkalmas a gazdaságban felmerülő valamennyi finanszírozási igény kielégítésére. A kérdés inkább az, hogy vannak-e olyan esetek, amikor a járlékos zálogjoghoz képest az önálló zálogjog alkalmazása a hitelélet számára rugalmasabb, ezért költség- és időkímélő megoldást jelent. Vitathatatlan, hogy vannak ilyen esetkörök.

---

<sup>638</sup> GÄRTNER, Alex: *Die Sicherungsgrundschuld im Spannungsfeld zwischen Eigentümerschutz und Verkehrsfähigkeit*. Inaugural-Dissertation, Rechtswissenschaftliche Fakultät der Westfälischen Wilhelms-Universität zu Münster, 2005. 221. p.

<sup>639</sup> INDOKOLÁS Ptk., 532.

Az ehhez kapcsolódó alapvető kérdés tehát az, hogy megengedheti-e magának egy olyan nyitott gazdaságú ország, mint a magyar, amely állandó tőkeimportra szorul, másfél száz éve tőkehiánnyal küzd, hogy kellően alá sem támasztott dogmatikai érvek miatt megfosztja a gazdasági élet szereplőit egy olyan finanszírozási eszköztől, mint az önálló zálogjog. Határozott véleményünk, hogy nem. A jogalkotó egy olyan jogintézményt szüntetett meg tudományosan és gazdasági adatokkal alá nem támasztott módon, amely rengeteg potenciális lehetőséget rejtett magában. A nem-járulékos zálogjogi alakzatok sokszínűségét a német jog példáján keresztül, az V. részben részletesebben is bemutatjuk.

## 5. A különvált zálogjog

### 5. 1. Szabályozási háttér, a fiducia tilalom

Az új kódex fontos jogpolitikai célja volt, hogy a zálogjogot emelje az elsődleges dologi biztosítéki formává, a szabályozás középpontjába pedig a *lex commissoria* tilalmát helyezze.<sup>640</sup> Ehhez szorosan kapcsolódva került sor a fiduciárius biztosítékok tilalmának kimondására (Ptk. 6:99. §), amely hosszú jogirodalmi vitát zárt le.<sup>641</sup>

*Leszkoven László* ezzel kapcsolatban azt emelte ki, hogy a Ptk. 6:99. §-ának a címe és a normaszövege közötti kapcsolat nem egészen pontos. A jogalkotó nem határozta meg és a jogtudomány sem képvisel egyértelmű álláspontot abban a kérdésben, hogy mit kell konkrétan fiduciárius biztosíték alatt érteni. A Ptk. 6:99. §-a tételesen meghatározott ügyleteket sújt érvénytelenségi jogkövetkezésmennyel, ezek viszont nem ölelik fel a fiduciárius biztosítékok teljességét. Ez a jogalkotói megoldás pedig a jövőben számos problémát fog okozni.<sup>642</sup>

A Ptk. 6:99. §-a kizárólag a pénzkövetelés biztosítása céljából történő tulajdonjog, más jog vagy követelés átruházását, illetve vételi jog alapítását minősíti semmisnek. Ez azt jelenti, hogy más követelés biztosítása céljából ilyen típusú ügyletkötésre továbbra is sor kerülhet.

<sup>640</sup> MENYHÁRD Attila: *A dologi jog szabályozásának sarokpontjai a Polgári Törvénykönyvben*. Jogtudományi Közlöny, 2013/11. sz. 527.

<sup>641</sup> A Ptk. által felhívott uniós jogszabály a pénzügyi biztosítékokról szóló megállapodásokról szóló 2002/47/EK irányelv. Ezzel kapcsolatban ld.: BÁNKÜTI Ágnes: *A fiduciárius biztosítékok tilalma alóli kivételek az új Ptk.-ban, különös tekintettel a Pénzügyi Biztosítéki Irányelv esetköreire*. Gazdaság és Jog, 2014/10. sz. 9-14. A magunk részéről veszélyesnek tekintjük a Ptk. 6:99. §-ában foglalt kivétel bővítésére irányuló gyakorlatot. Ez ugyanis jogbizonytalansághoz vezet, hiszen végső soron a bíróság fogja azt megállapítani, hogy a felek közötti szerződés a 2002/47/EK irányelvben meghatározott biztosítéki megállapodásnak tekinthető-e. Emellett a felhívott irányelv tárgyi hatályának a meghatározása korántsem egyszerű jogalkalmazói feladat.

<sup>642</sup> LESZKOVEN László: *Szerződéses biztosítékok változása az új Ptk.-ban*. Gazdaság és Jog, 2014/2. sz. 4.



Bármilyen olyan követelés biztosítható tehát a felsorolt atipikus biztosítékokkal, amely nem minősül pénzkövetelésnek. Ebből a szempontból a pénzkövetelés fogalmát megszorítóan kell értelmezni. Ez azt jelenti, hogy az a követelés nem minősül pénzkövetelésnek, amely eredetileg nem ilyen jellegű volt, csupán a szerződésszegés következményeként alakult át kártérítési igényé.

A fiduciárius biztosítékok kiiktatására való törekvés a zálogjogi szabályozás struktúrájára és tartalmára is hatással volt. A jogalkotó eredeti elképzelése az volt, hogy a zálogjogot egy járulékos dologi hitelbiztosítékként szabályozza. Ennek következtében szűnt meg az önálló zálogjog konstrukciója is. Az egy másik kérdés, hogy az erre irányuló jogalkotói törekvés ellenére a járulékos elvét a Ptk.-ban sem sikerült teljes körűen érvényre juttatni – ezt kívántuk bemutatni a járulékos elve alól tett kivételekről szóló III. részben.

A Ptk. azonban nemcsak a járulékos elve alól tesz számos kivételt, de a fiduciárius biztosítékok tilalmát sem érvényesíti következetesen. Kisebb mértékben a járulékos elvét, nagyobb mértékben azonban a fiduciárius biztosítékok tilalmát törli át a Ptk. egy új zálogjogi alakzata, a különvált zálogjog intézménye. Ennek alaposabb bemutatása azért is szükségszerű, mert a különvált zálogjog eredeti célja az lett volna, hogy átvegye a megszűnt önálló zálogjog szerepét.<sup>643</sup>

## 5. 2. *A különvált zálogjog létrejötte és tartalma*

A Ptk. indokolása szerint a különvált zálogjog szabályozása mögött az a jogalkotói törekvés állt, hogy a jelzáloghitel-intézetek működése továbbra is zavartalan maradjon.<sup>644</sup> Ennek érdekében a jogalkotó létrehozott egy járulékos, azonban fiduciárius jellegű sajátos zálogjogi alakzatot.

A törvény alapján a különvált zálogjog lényege, hogy egy eredetileg jelzálogjogként alapított zálogjog átmeneti időre elválik a biztosított követeléstől annak érdekében, hogy egy másik követelést biztosítson. Ennek következtében az eredeti biztosított követelés jogosultja és a zálogjogosult személye időlegesen különválnak egymástól, ez azonban a zálogjog tartalmára nem hat ki. A jelzálogjog az átruházás következtében elválik a biztosított követeléstől, vagyis a különvált zálogjog jogosultja és a biztosított követelés jogosultja két különböző személy lesz.

---

<sup>643</sup> GÁRDOS István: *A zálogjog*. In: VÉKÁS Lajos – GÁRDOS Péter: *Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz. 1. kötet*, Wolters Kluwer, Budapest, 2014. 1099.

<sup>644</sup> INOKOLÁS Ptk., 532.

A Ptk. 5:100. §-a különvált zálogjog esetén jelzálogjogról beszél, a törvény miniszteri indokolása azonban ingatlanon alapított jelzálogjogot említ. Ennek alapján felmerül a kérdés, hogy ingó-jelzálogjog, illetve jogon és követelésen fennálló jelzálogjog<sup>645</sup> esetében sor kerülhet-e az eredeti biztosított követelés jogosultja, valamint a zálogjogosult személyének az időleges különválására. A hitelbiztosítéki nyilvántartásról szóló 2013. évi CCXXI. törvény 24. § (3) bekezdése ugyanakkor kifejezetten rendelkezik a különvált zálogjog jogosultja által tett hitelbiztosítéki nyilatkozatokról. Ennek alapján különválásra ingó-jelzálogjog, ingatlan-jelzálogjog, valamint jogon és követelésen fennálló jelzálogjog esetében is sor kerülhet.

A Ptk. 100. § (1) bekezdése alapján a jelzálogjog jogosultja – szerződéssel, tartozásának biztosítékaul – a biztosított követelés nélkül is átruházhatja a zálogjogot a vele szembeni követelés jogosultjára. A különvált zálogjog alapján a zálogjogosult jogai a zálogjog megszerzőjét (a különvált zálogjog jogosultját) illetik meg. A járulékoság alól tett kivétel szűken tartása érdekében azonban a Ptk. csak egyszer engedi meg a jelzálogjog biztosított követelés nélküli átruházását. A különvált zálogjog jogosultja tehát már nem ruházhatja tovább a jelzálogjogot. Ez alól az egyetlen kivétel, hogy a különvált zálogjog jogosultja a különvált zálogjogot az eredeti zálogjogosultra bármikor visszaruházhhatja.<sup>646</sup>

Annak azonban nincs akadálya, hogy a különvált zálogjog által biztosított követelést a különvált zálogjog jogosultja engedményezze. Kérdés, hogy ebben az esetben a követelést követi-e a különvált zálogjog. Ezt indokolt elismerni, ráadásul a Ptk. 5:99. § (1) bekezdéséből is ez következik.<sup>647</sup>

Egy ehhez kapcsolódó másik kérdés, hogy ha az eredeti zálogkötelezett engedményezi az őt megillető követelést, akkor ezzel együtt a különvált zálogjog is átszáll-e. Ennek kimondása a különvált zálogjog jogosultjának az érdekeit veszélyeztetné, hiszen adott esetben akarata ellenére szűnne meg a zálogjoga. Indokoltabb tehát az a megoldás, amely szerint ilyen esetben az eredeti biztosított követelés jelzálogjog nélkül száll át. Ez azonban ellentétes a Ptk. 5:99. § (1) bekezdésével és nyilvánvalóan sérti az eredeti biztosított követelést megszerző engedményes érdekeit. Emellett ebben az esetben – az eredeti követelés átruházása miatt – a

---

<sup>645</sup> A Ptk. a jogon vagy követelésen fennálló zálogjogot jelzálogjognak és nem különálló zálogjogi típusnak tekinti. Ezzel összefüggésben a Ptk. 5:93. § (1) bekezdésének b) pontja kimondja, hogy a jelzálogjogot jog és követelés esetében a hitelbiztosítéki nyilvántartásba kell bejegyezni. Ez alól csak az az eset jelent kivételt, amikor az adott jog fennállását közhiteles nyilvántartás (ún. lajstrom) tanúsítja. Ilyen jogok esetében a jelzálogjog megalapításához a megfelelő lajstromba való bejegyzés szükség.

<sup>646</sup> GÁRDOS: *i.m.* 1101.

<sup>647</sup> Ezt az álláspontot képviseli *Gárdos István is. Ld. GÁRDOS: i.m.* 1101.

jelzálogjog különválásának az indoka is megszűnik, így ekkor a különválásának is meg kellene szűnnie. Ezt a kérdést azonban a Ptk. nem rendezzi.

A jogosulti személyazonosság átmeneti megszűnésétől eltekintve a zálogjog tartalma nem változik és az minden tekintetben megőrzi járulékos jellegét. A járulékos jelleg kifejezésre jut abban is, hogy a különvált zálogjog továbbra is annak az eredeti követelésnek a mindenkori tartalmához igazodik, amelynek biztosítására alapították. A zálogkötelezettel szemben a különvált zálogjog alapján is csupán az eredeti biztosított követelés érvényesíthető.<sup>648</sup> A zálogjog átruházása a zálogkötelezettet így nem teszi ki annak a kockázatnak, hogy vele szemben a követelés kétszeresen érvényesíthető legyen.

A különvált zálogjog az eredeti zálogjogosult hitelezője számára biztosítékul átruházott zálogjog. A különvált zálogjog azáltal szolgál a két zálogjogosult között fennálló követelés biztosítékául, hogy a zálogjog érvényesítéséből befolyó bevétel a zálogjogot átruházással megszerző személy követelésének kielégítésére is szolgál. A különvált zálogjog érvényesítése egyszerre eredményezi az eredeti biztosított követelés és a zálogjogot átruházással megszerző személy követelésének kielégítését.<sup>649</sup> Ennyiben a különvált zálogjog hasonlóságot mutat ahhoz az esethez, amikor ugyanazt a zálogtárgyat egyidejűleg több zálogjog is terheli. A zálogjogok összeütközése esetén ugyanis, ha az egyik zálogjogosult kielégítési jogát gyakorolja, az a többi zálogjogosultra is hatással lesz, és ennek során elvileg az ő követelésük kielégítésére is sort kell keríteni.

Jelzálogjogot különvált zálogjogként alapítani nem lehet, a különválásra csak később kerülhet sor. Ez azt jelenti, hogy a később különváló jelzálogjogot a Ptk. 5:89. §-a alapján meg kell alapítani, majd annak a Ptk. 5:88. §-a alapján létre kell jönnie.

Ezzel kapcsolatban a gyakorlatban felmerült a kérdés, hogy az 1959-es Ptk. alapján létrejött jelzálogjog vonatkozásában sor kerülhet-e a különválásra. Erre egyértelmű választ a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseivel összefüggő, valamint egyéb magánjogi tárgyú törvények módosításáról szóló 2015. évi II. törvény 2. § (4) bekezdése adott. Ennek alapján ugyanis a Ptk. hatálybalépése előtt kötött zálogszerződéssel létrejött jelzálogjogot a zálogjogosult a Ptk. hatálybalépését követően - a különvált zálogjogra vonatkozó szabályok szerint – a biztosított követelés nélkül is átruházhatja. Az ilyen módon átruházott jelzálogjogra a különvált zálogjog szabályait kell alkalmazni. A különvált zálogjog

---

<sup>648</sup> INDOKOLÁS Ptk., 532.

<sup>649</sup> GÁRDOS: *i.m.* 1100.

jogosultja azonban kielégítési jogát bírósági végrehajtáson kívül csak akkor gyakorolhatja, ha arra az eredeti zálogjogosult jogosult volt, vagy abban a felek megállapodtak.<sup>650</sup>

A különválás csakis a már létrejött jelzálogjog fennállása alatt mehet végbe. Ennek lényege, hogy a jelzálogjog elválik a biztosított követeléstől. Ez a különválás azonban célhoz kötött: a jelzálogjog jogosultja kizárólag a vele szembeni követelés jogosultjára – vagyis a saját hitelezőjére – ruházhatja át a követelés nélküli jelzálogjogot. Ezt a célhoz kötött átruházást a Ptk. 5:100. § (1) bekezdése kifejezetten ki is mondja. Az önálló zálogjog esetében fennálló szabad átruházhatóság tehát erőteljesen korlátozásra kerül, hiszen csak az szerezheti meg a követelés nélküli különvált jelzálogjogot, aki az eredeti zálogjogosultnak a hitelezője.

A különvált zálogjog átruházására szerződéssel kerülhet sor. Az átruházás jogcíme azonban nem adásvétel – mint az önálló zálogjognál –, hanem biztosítékadás. A különvált zálogjog emiatt egy törvényi kivétel a biztosítéki célú átruházás tilalma alól.<sup>651</sup> A zálogjog átruházására szolgáló – írásba foglalt - szerződésben emellett meg kell határozni azt a követelést is, amelyet a különvált zálogjog biztosít. Ez a követelés természetesen nem a jelzálogjog által eredetileg biztosított követelés, hanem az a tartozás, amely az eredeti zálogjogosult és az ő hitelezője (a különvált zálogjog jogosultja) között jött létre. A jelzálogjog átruházása emellett nem érinti a zálogjog eredeti ranghelyét, azt ugyanis a jelzálogjog megőrzi.

Különvált zálogjog esetében egyrészt kétféle jogosultat kell egymástól megkülönböztetni, másrészt kétféle követelést kell egymástól elhatárolni. Az eredeti zálogjogosult mellett megjelenik a különvált zálogjog jogosultja, az eredeti biztosított követelés mellett pedig az eredeti zálogjogosultat a különvált zálogjogosulttal szemben terhelő tartozás. Ez utóbbinak a terjedelme ugyanakkor nem befolyásolja a zálogkötelezett helyzetét, ő ugyanis a zálogtárggyal csak az eredeti biztosított követelés mértékéig tartozik helytállni. A különvált zálogjog jogosultjának tehát az áll érdekében, hogy az ő követelése az eredeti zálogjogosulttal szemben kevesebb legyen, mint az eredeti biztosított követelés összege.

---

<sup>650</sup> Ennek kimondására azért volt szükség, mert az 1959-es Ptk. és a Ptk. alapján jelentősen eltérnek egymástól a zálogjog érvényesítésére vonatkozó szabályok. Az 1959-es Ptk. rendszerében a bírósági végrehajtás volt a zálogjog érvényesítésének az alapvető módja, amelytől azonban a felek közös megállapodással eltérhettek. Ezzel szemben a Ptk. 5:126. § (3) bekezdése alapján a kielégítési jog gyakorlása a zálogjogosult választása szerint bírósági végrehajtás útján vagy bírósági végrehajtáson kívül történhet. Ez azt jelenti tehát, hogy a Ptk. alapján a zálogjogosult egyoldalú döntési szabadságába tartozik a kielégítési jog gyakorlásának a meghatározása.

<sup>651</sup> GÁRDOS: *i.m.* 1100.

A különvált zálogjog alapján a zálogjogosult jogai a zálogjog megszerzőjét – a különvált zálogjog jogosultját – illetik meg. Ebből az következik, hogy az eredeti zálogjogosult a különválás időtartama alatt nem gyakorolhatja a zálogjogból származó jogait. Azt azonban nem tiltja meg a törvény, hogy az eredeti hitelező a biztosított alapügyletből származó kötelmi jogait gyakorolja. Ebben az esetben tehát elválnak egymástól a biztosított alapügyletből, illetve a jelzálogjogból származó jogok. Előbbieket az eredeti zálogjogosult (a hitelező) gyakorolhatja, utóbbiak azonban a különvált zálogjog jogosultját illetik.<sup>652</sup>

Kérdés, hogy a zálogkötelezettel szemben kinek kell fellépnie. Az eredeti zálogjogosult a Ptk. 5:100. § (1) bekezdésének második mondata alapján nem gyakorolhatja zálogjogosulti jogait, hiszen azok már nem őt illetik meg. A zálogkötelezettel szemben ebből következően a jelzálogjog különválásának időtartama alatt a különvált zálogjog jogosultja léphet fel. Ennek alapján felmerül a kérdés, hogy a zálogkötelezett és a különvált zálogjog jogosultja között létre jön-e valamilyen jogviszony, amelynek bármely fél részéről történő megszegésére az általános szabályok irányadóak. A válasz a Ptk. 5:100. § (4) bekezdése alapján adható meg.

A Ptk. 5:100. § (4) bekezdése kimondja, hogy a különvált zálogjog jogosultja a zálogjogból folyó jogait úgy köteles gyakorolni, hogy ne veszélyeztesse az eredeti biztosított követelés megtérülését. Ez a kötelezettség abból következik, hogy az eredeti zálogjogosult és a különvált zálogjog jogosultja között bizalmi viszony áll fenn, az eredeti zálogjogosultnak pedig várománya van a zálogjogra. Ez alapján a bizalmi viszony alapján az új zálogjogosult a zálogjogból eredő jogainak gyakorlása során köteles az átruházó érdekeire is tekintettel lenni és úgy eljárni, hogy az eredeti biztosított követelés fedezete ne vesszen el, a követelés ne váljon behajthatatlanná. Mindez összefüggésben áll azzal, hogy a zálogjog átruházása, különválása biztosítéki céllal és az e cél által meghatározott időre történik. Ebből következően pedig a különvált zálogjoggal kapcsolatban kettős jogi helyzet jön létre.<sup>653</sup> Ez a kettős jogi helyzet valójában a fiduciárius ügyletek jellegzetessége, amelyekhez valóban szorosan kapcsolódik egy belső bizalmi viszony a hitelező és az adós között.

A zálogjogosultak között fennálló bizalmi viszony alapján a különvált zálogjog jogosultja az eredeti zálogjogosult törvényes képviselőjeként jár el. Ennek során pedig a

---

<sup>652</sup> A Ptk. 5:100. § (1) bekezdéséből az is következik, hogy a zálogjogosultat terhelő kötelezettségek továbbra is az eredeti zálogjogosultat terhelik. Kérdés, hogy ez a gyakorlatban miként fog működni. *Pomeisl András* szerint ezt a problémát a Ptk. 5:100. § (4) bekezdéséből következően a szerződő felek együttműködési kötelezettsége hivatott feloldani. Ld.: *POMEISL: i.m. 177.*

<sup>653</sup> *GÁRDOS: i.m. 1101.*

kielégítési jog gyakorlására is jogosult. Bár a zálogkötelezett és a különvált zálogjog jogosultja között nincs szerződéses jogviszony, ha a zálogkötelezett a zálogszerződést megszegi, törvényes képviselőként a különvált zálogjog jogosultja léphet fel vele szemben és gyakorolhatja a szerződésszegés esetén a zálogjogosultat megillető jogokat.

Kérdés ugyanakkor, hogy a zálogkötelezett kivel szemben léphet fel. Véleményünk szerint a képviseleti jog arra az esetre is kiterjed, ha az eredeti zálogjogosult követ el szerződésszegést a zálogkötelezettel szemben. A zálogjogosulti bizományos szabályai körében a Ptk. 5:96. § (6) bekezdése azt is kimondja, hogy a zálogjogosult a zálogjogosulti bizományos magatartásáért úgy felel, mintha maga járt volna el. Ilyen felelősségi szabályt a különvált zálogjog jogosultja terhére a Ptk. nem mond ki. Megítélésünk szerint azonban mivel ő az eredeti zálogjogosult törvényes képviselője, ezért indokolt, hogy a közreműködőért való felelősség szigorúbb szabályait (Ptk. 6:148. §) vele szemben is alkalmazzák. Ezt megalapozza az a tény, hogy a különvált zálogjog jogosultja és az eredeti zálogjogosult között szerződéses jogviszony áll fenn.

Az új kódex biztosítania kívánta, hogy a különvált zálogjog jogosultja harmadik személyek számára is ismertté váljon. Ennek érdekében a Ptk. 5:100. § (3) bekezdése nyilvántartásba vételi, illetve értesítési kötelezettséget ír elő. A jelzálogjog átruházása ugyanis harmadik személyekkel szemben csak attól az időponttól hatályos, amikor a különvált zálogjog jogosultját a megfelelő nyilvántartásba bejegyezték. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvénynek a 2013. évi CCIV. törvénnyel történt módosítása ugyanakkor még nem tartalmazza azokat a rendelkezéseket, amelyek az ingatlan jelzálogjog különválásának a bejegyzését lehetővé tennék.

A nyilvántartási bejegyzést helyettesíti, ha a harmadik személy – az engedményezésről való értesítés szabályainak megfelelő alkalmazásával – a zálogjog átruházásáról értesítést kapott. Ezt a Ptk. 6:197. §-a alapján az engedményezésről való értesítésnek és nem teljesítési utasításnak kell tekinteni.

A járulékoság alól tett kivétel szűken tartása érdekében további különválást a törvény nem tesz lehetővé, vagyis nem engedi meg a különvált zálogjog további átruházását. A Ptk. 5:100. § (5) bekezdésének második mondata ezzel kapcsolatban kimondja, hogy a különvált zálogjogot egyébként csak a különvált zálogjoggal biztosított követeléssel együtt lehet átruházni. A zálogjog biztosított követelés nélküli önálló átruházása ennek megfelelően csak

egyszer lehetséges, a különvált zálogjog jogosultja már nem ruházhatja tovább a zálogjogot.<sup>654</sup>

### 5. 3. *A kielégítési jog gyakorlása különvált zálogjog esetén*

A Ptk. 5:126. § (2) bekezdése speciális szabályokat mond ki a különvált zálogjog jogosultját megillető kielégítési jog gyakorlására. Különvált zálogjog esetén különbséget kell tenni az eredeti biztosított követelés, valamint az eredeti zálogjogosultat a különvált zálogjog jogosultjával szemben terhelő tartozás között. Ennek a két követelésnek az esedékessége elválhat egymástól.

A zálogjog átruházásával biztosított követelés, vagyis az eredeti zálogjogosultat terhelő tartozás esedékessé válása és teljesítésének elmulasztása nem eredményezi a kielégítési jog megnyíltát. Kizárólag az eredeti biztosított követelés lejárttá válása alapozza meg a kielégítési jog gyakorlását. Ilyen esetben a különvált zálogjog érvényesítését nem akadályozza az, hogy a jelzálogjog átruházásával biztosított követelés még nem vált esedékessé.

Mindez a járulékoság elvéből következik és azt a célt szolgálja, hogy a különvált zálogjog terjedelmét továbbra is az eredeti biztosított követelés határozza meg. A zálogkötelezettel szembeni fellépésre tehát csak akkor kerülhet sor, ha az eredeti biztosított követelés lejárt és a személyes adós lejáratkor nem teljesít. A különvált zálogjog jogosultja nem léphet fel a zálogkötelezettel szemben akkor, ha az eredeti követelés még nem, csupán a zálogjog átruházásával biztosított követelés vált esedékessé.

A kétféle követelés ellenére különvált zálogjog esetén sem áll fenn kétféle kielégítési jog. A különvált zálogjog átruházóját az eredeti zálogjogosulttal szembeni, az átruházással biztosított követelése alapján nem illeti meg egy külön kielégítési jog. Ennek az lenne a feltétele, hogy a különvált zálogjog jogosultját az eredeti zálogjogosulttal szemben zálogjog illesse meg. Kielégítési jog ugyanis csak zálogjoghoz kapcsolódhat. A különvált zálogjog jogosultját azonban zálogjog – és ezzel együtt kielégítési jog – kizárólag a zálogkötelezettel szemben illeti meg. Az eredeti zálogjogosulttal szemben csak követelése áll fenn, amelyet ugyan az átruházott jelzálogjog biztosít, de ez a zálogjog nem a két zálogjogosult közötti viszonyban áll fenn, hanem a zálogkötelezett és a különvált zálogjogosult között.

---

<sup>654</sup> GÁRDOS: *i.m.* 1101.

Ennek alapján a különvált zálogjog jogosultja a zálogjog érvényesítéséből származó bevételt az eredeti zálogjogosulttal szembeni követelése kielégítésére nem akkor fordíthatja, ha vele szemben a kielégítési joga megnyílt (mert ilyen joga nincs is), hanem akkor, ha ez a második követelés is esedékessé vált és az eredeti zálogjogosult a teljesítés elmulasztotta.

Ebből a szempontból álláspontunk szerint a Ptk. 5:126. § (2) bekezdésének a szövege félrevezető, illetve pontatlan. A normaszöveg ugyanis a különvált zálogjogból fakadó kielégítési jogról ír. Ez azonban valójában azonos az eredeti jelzálogjoghoz kapcsolódó kielégítési joggal. Nincs szó tehát kétféle kielégítési jogról, csak egyről, amely azonban a különvált zálogjog jogosultját illeti meg.<sup>655</sup>

Az egy ettől független kérdés, hogy a különvált zálogjoggal biztosított követelés – amely tehát az eredeti zálogjogosult és a különvált zálogjog jogosultja között áll fenn – esedékessé válása és teljesítésének elmulasztása, nem eredményezi a kielégítési jog megnyílását. A különvált zálogjog jogosultja is csak akkor gyakorolhatja kielégítési jogát – hasonlóan a közönséges járulékos jelzálogjog jogosultjához -, ha az eredeti biztosított követelés esedékessé vált és azt elmulasztották teljesíteni.

Főszabály szerint a kielégítési jog gyakorlása a zálogjogosult számára egy lehetőség, de nem kötelesség. Ezzel szemben a különvált zálogjogból fakadó kielégítési jog megnyílt esetén a különvált zálogjog jogosultja köteles kielégítési jogát gyakorolni, vagy a zálogjogot visszaruházni az eredeti zálogjogosultra.

Különvált zálogjog esetén is alkalmazni kell a Ptk. 5:126. § (3) bekezdésében foglalt szabályt, vagyis a zálogjogosult ebben az esetben is egyoldalúan dönthet a kielégítési jog bírósági végrehajtáson kívüli gyakorlásáról. Alkalmazni kell továbbá a Ptk. 5:127. §-át is, amely alapján a kielégítési jog bíróságon kívüli gyakorlására a zálogjogosult választása szerint kerül sor, a zálogjogosult pedig a kielégítési jog érvényesítésének választott módjáról másokra térhet át.

#### *5. 4. A különvált zálogjog megszűnése*

Különvált zálogjog esetén meg kell különböztetni egymástól a zálogjog, illetve a zálogjog különválásának a megszűnését. Ha az eredeti zálogjogjogosult és a különvált zálogjog jogosultja ugyanazon személy lesz, megszűnik a zálogjog különválása, és a továbbiakban a

---

<sup>655</sup> *Gárdos István* is kétféle kielégítési jogról ír, szerinte ugyanis a különvált zálogjog jogosultját saját külön kielégítési jog illeti meg. Ld.: GÁRDOS: *i.m.* 1144-1145.



zálogjogra az általános szabályok lesznek irányadók.<sup>656</sup> Ehhez hasonlóan, a különvált zálogjoggal biztosított követelés megszűnésével is csak a jelzálog jog különválása szűnik meg. A jelzálog jog azonban ebben az esetben sem szűnik meg, hanem a különvált zálog jog visszaszáll az eredeti zálog jogosultra, függetlenül attól, hogy a különválás (átruházás) alapjául szolgáló követelés fennáll-e még.

A különvált zálog jog jogosultja a zálog jogot a biztosított követelés megszűnését megelőzően is visszaruházhatja az eredeti zálog jogosultra.<sup>657</sup> A Ptk. 5:99. § (2) bekezdése lehetővé teszi a biztosított követelés egy részének az átruházását. Az Inyvh. ezt jelzálog jog esetében is lehetővé teszi. A Ptk. a különvált zálog jog visszaruházása esetén azonban nem utal erre a lehetőségre. Kérdés tehát, hogy a különvált jelzálog jog csak egyben ruházható vissza az eredeti zálog jogosultra, vagy erre részletekben is sor kerülhet. Indokolt lenne a részletekben történő visszaruházás lehetőségét is elismerni.

A különvált zálog jog is járulékos jellegű, ezért megszűnésére a Ptk. 5:142. §-ban foglaltak irányadók. Az általános megszűnési okok között szerepel, hogy megszűnik a zálog jog akkor, ha a zálog jogosult kielégítési jogát gyakorolva a zálog tárgyat értékesíti vagy a zálog tárgy tulajdonjogát megszerzi. A különválás időtartama alatt a jelzálog jogot a különvált zálog jog jogosultja érvényesítheti. Mivel a kielégítési jog a különvált zálog jog jogosultját illeti, ezért az érvényesítésből származó bevétel is elsősorban az ő követelését fedezi. A zálog jog érvényesítéséből befolyó bevétel tehát elsődlegesen nem az eredeti zálog jogosult, hanem a zálog jogot átruházással megszerző személy követelésének kielégítésére szolgál.

A különvált zálog jog érvényesítése – tekintettel annak fiduciárius jellegére - ugyanakkor egyszerre eredményezi mindkét zálog jogosult követelésének a kielégítését. Ez azt jelenti, hogy az érvényesítés során befolyt összeg erejéig az eredeti zálog jogosult követelése, valamint a különvált zálog jog jogosultjának a követelése is megszűnik.<sup>658</sup> A Ptk. 5:104. § (8) bekezdése ezt azzal egészíti ki, hogy a különvált zálog jog érvényesítése eredményeként a különvált zálog jog jogosultjához befolyt pénzüsszegen vagy más vagyontárgyon a zálog jog átruházására okot adó követelést biztosító kézizálog jog keletkezik.<sup>659</sup>

---

<sup>656</sup> GÁRDOS: *i.m.* 1101.

<sup>657</sup> Kérdés, hogy a visszaruházáshoz szükség van-e szerződésre, vagy azt egyoldalú jognyilatkozattal is megteheti a különvált zálog jog jogosultja. *Pomeisl András* szerint a különvált zálog jog jogosultja ezt egyoldalú jognyilatkozattal is megteheti. Ld.: *POMEISL: i.m.* 178.

<sup>658</sup> GÁRDOS: *i.m.* 1100.

<sup>659</sup> Ez a pénzüsszeg tipikusan óvadékként szolgál az eredeti zálog jogosulttal szembeni követelés biztosítékául. Ld.: GÁRDOS István: *A zálog jog mint dologi biztosíték az új Ptk.-ban*. Jogtudományi Közlöny, 2014/1. sz. 6.

Kérdés, hogy mi történik abban az esetben, ha az eredeti biztosított követelés előbb szűnik meg, mint a különvált zálogjoggal biztosított követelés. Ebben az esetben a Ptk. 5:142. § (1) bekezdésének d) pontja alapján a különvált zálogjog is megszűnik. Ez nyilván kockázatot jelent a különvált zálogjog jogosultja számára.

A Ptk. 5:144. § (3) bekezdése alapján a különvált zálogjog jogosultja köteles a zálogjog megszűnésekor és az eredeti zálogjogosultra való visszaszállásakor az eredeti zálogjogosulttal elszámolni. Az elszámolásra a Ptk. 5:135. §-ban foglaltak az irányadók.

### *5. 5. A különvált zálogjog és az önálló zálogjog elhatárolása*

Az 1959-es Ptk. 269. §-ában szabályozott önálló zálogjog egy nem-járulékos zálogfajta volt. Önálló zálogjognál hiányzott a biztosítéki jog és a biztosított követelés közötti az a szoros kapcsolat, amely a törvényi járulékoságban ölt testet. Az önálló zálogjog jogi sorsa ennek alapján nem függött a biztosított követelés jogi sorsától. A biztosított követelés érvénytelensége sem hatott ki az önálló zálogjog érvényességére, vagyis önmagában az alapul fekvő kölcsönszerződés semmissége nem eredményezhette az önálló (jel)zálogjog érvénytelenségét, nem adhatott alapot annak a nyilvántartásból való törlésére.<sup>660</sup>

A mai magyar gazdasági viszonyoknak megfelelően a felek önálló zálogjogot jellemzően személyes követeléssel együtt, annak biztosítása céljából alapítottak. A gyakorlatban tehát az önálló zálogjog is személyes követelés(ek) biztosítására szolgált, de a törvényi járulékoság hiánya miatt egy jóval rugalmasabb biztosítéki eszköz volt, mint a járulékos zálogjog. A rugalmasság mellett az önálló zálogjog másik fontos sajátossága a forgalomképesség, amelyet a kifogásoktól mentes átruházhatóság biztosított.

Különbség a kétféle zálogjogi alakzat között, hogy amíg önálló zálogjogot bármilyen zálogfajtaként létre lehetett hozni, addig különvált zálogjog csak jelzálogjog esetén jöhet létre.

Önálló zálogjogot bármilyen jogcímen lehetett alapítani, bár a gyakorlatban szinte kizárólag biztosítéki céllal alkalmazták. Különvált zálogjog azonban csak biztosítéki célból

---

<sup>660</sup> Erre tekintettel dogmatikai szempontból nem helytállóak azok a bírósági döntések, amelyek az alapul fekvő deviza alapú kölcsönszerződés teljes semmisségének a megállapítása esetén az azt biztosító önálló zálogjogot is érvénytelennek minősítik. A Miskolci Törvényszék 2.Pf.21.032/2013/2. számú ítéletében a bíróság megállapította, hogy érvénytelen szerződést biztosító mellékkötelezettséggel érvényesen biztosítani nem lehet, ezért a felek között önálló zálogjogot alapító szerződés is érvénytelen. Ugyanezt a téves érvelést tartalmazza a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Kollégiumának 32.G.41.675/2012/20. számú ítélete. Az ítélet indokolása szerint érvénytelen szerződésből eredő követelés zálogjoggal való biztosítása semmis. A bíróság ezért a biztosítéki célból kötött önálló zálogjogot alapító szerződés érvénytelenségét is megállapította. Egyik idézett bírósági ítélet sem vette figyelembe az önálló zálogjog nem-járulékos jellegét.

jöhet létre, mégpedig úgy, hogy a jelzálogjog átruházásának nem adásvétel, hanem biztosítéknyújtás a jogcíme.

Az önálló zálogjog egy forgalomképes dologi jog volt, amely a biztosított követelés nélkül - akár többször is – átruházható volt. A különvált zálogjogot azonban a jogosult csak követeléssel együtt ruházhatja át, a jelzálogjog követelés nélküli átruházására csak egy alkalommal kerülhet sor. Ezt tükrözi a Ptk. 5:100. § (5) bekezdésének utolsó mondata, amely szerint a különvált zálogjogot egyébként csak a különvált zálogjoggal biztosított követeléssel együtt lehet átruházni. Ez azonban nem az eredeti követelés, hanem az eredeti zálogjogosultnak a különvált zálogjog jogosultjával szemben fennálló tartozása. A különvált zálogjog átruházására tehát nem az eredeti biztosított követeléssel együtt kerül sor – hiszen az nem is illeti meg a különvált zálogjog jogosultját -, hanem a két zálogjogosult között fennálló követeléssel együtt.

Az átruházáshoz, a forgalomképességhez szorosan kapcsolódik a kifogások felhozatalának a kérdése. Az 1959-es Ptk. 269. § (3) bekezdése a váltójogból ismert kifogáskorlátozást mondott ki. Ennek alapján a zálogkötelezett az alapul fekvő jogviszonyból származó jogait és kifogásait csak az önálló zálogjog közvetlen megszerzőjével vagy ennek olyan jogutódjával szemben érvényesíthette, aki az önálló zálogjogot vagy ingyenesen szerezte, vagy a szerzéskor az annak alapjául szolgáló jogviszonyt ismerte, tehát rosszhiszemű volt.

Különvált zálogjognál a kifogások kérdése azért nem merülhet fel, mert a követelés nélküli újabb átruházást maga a törvény zárja ki. Mivel pedig a különválás a zálogkötelezett jogi helyzetében nem eredményez változást, ezért a zálogkötelezett a különvált zálogjog jogosultjával szemben is ugyanazokat a jogokat és kifogásokat érvényesítheti, mint amelyeket az eredeti zálogjogosulttal szemben érvényesíthet.<sup>661</sup>

Az önálló zálogjog nemcsak létrejöttét és fennállását tekintve volt független az alapul fekvő követeléstől. Ez a függetlenség az önálló zálogjog megszűnésekor is fennállt. Ez azt jelenti, hogy a biztosított követelés esedékessé válásával nem nyílt meg automatikusan az önálló zálogjog jogosultjának a kielégítési joga. Ehhez az önálló zálogjog felmondására volt szükség.

Ezzel szemben a különvált zálogjog jogosultját megillető kielégítési jog gyakorlása akkor nyílik meg, amikor a jelzálogjog által biztosított eredeti követelés esedékessé válik

---

<sup>661</sup> Megítélésünk szerint a zálogkötelezett kizárólag a saját ellenkövetéseit számíthatja be a jogosulttal szemben, a személyes adós ellenkövetéseit azonban nem.

[Ptk. 5:126. § (2) bekezdés]. Az eredeti zálogjogosult követelésének megszűnésével együtt pedig a különvált zálogjog automatikusan visszazáll az eredeti zálogjogosultra.

Összességében megállapítható, hogy a különvált zálogjog az önálló zálogjog által nyújtott előnyök egyikével sem rendelkezik. A különvált zálogjogot ugyanis sem a rugalmasság, sem pedig a forgalomképesség nem jellemzi. Az egyszeri, korlátolt átruházhatóság messze elmarad az önálló zálogjoghoz kapcsolódó forgalomképességtől.

#### 5. 6. *A különvált zálogjog és az alzálogjog elhatárolása*

A különvált zálogjogot nemcsak az önálló zálogjogtól, hanem az alzálogjogtól is el kell határolni. Az alzálogjogról a járulékoság alóli kivételek körében már volt szó. Korábbi magánjogunk szerint az alzálogjog lényege az volt, hogy az alzálogjog jogosultját a főzálogjog nem illette meg, azt ugyanis továbbra is az eredeti zálogjogosult gyakorolhatta.<sup>662</sup>

Amennyiben az alzálogjogot a Ptk. alapján is így határozzuk meg, akkor a két konstrukció közötti leglényegesebb különbség, hogy amíg a különvált zálogjog jogosultja az eredeti zálogjogosultat megillető jelzálogjoggal rendelkezik, addig az alzálogjog jogosultját a főzálogjog nem illeti meg. A hasonlóság ellenére fontos kiemelni, hogy különvált zálogjog esetén nem arról van szó, hogy az eredeti zálogjogosult elzálogosítja a zálogjogát, hanem arról, hogy átruházza azt.

Az elzálogosítás és az átruházás között elvileg fontos különbségek vannak, annak ellenére, hogy a végeredményt tekintve meglehetősen közel állnak egymáshoz. Ezzel kapcsolatban már leírtuk azt az álláspontunkat, amely szerint a jogok elzálogosítására – erre vonatkozó kifejezett törvényi rendelkezés hiányában is – az átruházásukra irányadó szabályokat kell alkalmazni.

A különvált zálogjog jogosultja közvetlenül fordulhat a zálogkötelezett ellen, ellene pert és végrehajtási eljárást is indíthat, vagyis közvetlenül hozzáférhet a zálogtárgyhoz. Ezzel szemben az alzálogjog jogosultja a zálogkötelezett ellen közvetlenül nem fordulhat, neki a saját adósát, a főzálogjog jogosultját kell perelni, illetve ellene kell végrehajtást indítania. Az alzálogjognak ugyanis – szemben a különvált zálogjoggal – nem az eredeti zálogtárgy a tárgya, hanem az azt terhelő főzálogjog. Ennek megfelelően az alzálogjog jogosultja által indított végrehajtási eljárás is a zálogjogra és nem a zálogtárgyra irányul.

---

<sup>662</sup> IMLING: *A zálogjog*, i.m. 632.

A felszámolási eljárásnál már nem ennyire egyértelmű a különbség a két konstrukció között. A különvált zálogjog jogosultja ugyanis zálogjogosult hitelezőként nem léphet be az eredeti zálogkötelezett elleni felszámolási eljárásba. Ezt főszabály szerint az alzálogjog jogosultja sem teheti meg.

Különvált zálogjog kapcsán ugyanakkor kérdés, hogy ha a zálogkötelezett elleni felszámolási eljárásba a különvált zálogjog jogosultja nem léphet be, akkor a biztosított követelése alapján megteheti-e ezt az eredeti zálogjogosult. A problémát az jelenti, hogy a különvált zálogjog jogosultjának a zálogkötelezettel szemben nincs követelése, van azonban zálogjoga, az eredeti zálogjogosultnak azonban nincs zálogjoga – hiszen azt átruházta -, van azonban követelése.

A kérdés megnyugtató rendezéséhez szükséges lenne módosítani a Cstv.-t. A hatályos szabályok szerint ugyanis a követelés nélküli különvált zálogjogot nem lehet érvényesíteni a felszámolási eljárásban, ez ugyanis egy járulékos zálogjog, nem pedig önálló zálogjog. A Ptk. 5:100. § (4) bekezdése alapján ugyan a különvált zálogjog jogosultját az eredeti zálogjogosult törvényes képviselőjének tekinthetjük, ez a képviseleti jogkör azonban az alapjogviszonyból származó jogokra nem terjed ki. Így a különvált zálogjog jogosultja nem tud belépni hitelezőként a zálogkötelezett elleni felszámolási eljárásba. A követeléssel rendelkező eredeti zálogjogosult ugyanakkor nem tarthat igényt privilegizált besorolásra a zálogkötelezett elleni felszámolási eljárásban, hiszen zálogjogát a különvált zálogjog jogosultjára korábban már átruházta.

Még nehezebben megválaszolható az a kérdés, hogy mi történik akkor, ha nemcsak a zálogkötelezett, hanem az eredeti zálogjogosult ellen is felszámolási eljárás indul. A különvált zálogjog jogosultja ebbe a felszámolási eljárásba hitelezőként beléphet, hiszen követelése áll fenn az eredeti zálogjogosulttal szemben, amelynek biztosítékeként került sor a jelzálogjog rá történő átruházására. Ez a zálogjog azonban nem a két zálogjogosult között áll fenn, hanem a zálogkötelezett és a különvált zálogjog jogosultja között. Ennek alapján azonban a különvált zálogjog jogosultját nem illeti meg zálogjog az eredeti zálogjogosulttal szembeni követelése biztosítékeként. Így, ha a különvált zálogjog jogosultja az eredeti zálogjogosult elleni felszámolási eljárásba hitelezőként be kíván lépni, ezt kizárólag a követelése alapján teheti meg, zálogjog hiányában viszont nem tarthat igényt privilegizált besorolásra.

Ettől jobb helyzetben van az alzálogjog jogosultja a főzálogjog jogosultja – vagyis az ő zálogkötelezettje – elleni felszámolási eljárás során. Ő ugyan az eredeti zálogkötelezettel szemben nem léphet fel, de a főzálogjog jogosultja elleni felszámolási eljárásban privilegizált

besorolásra tarthat igényt, hiszen a főzálogjog jogosultjával szemben nemcsak követelése, de zálogjoga (alzálogjog) is van. Ennek a tárgya pedig a biztosított követelés és a zálogjog együtt. Így végső soron a biztosított követelés lejárttá tételével elérheti az eredeti zálogkötelezettnél lévő zálogtárgy kiadását, még ha közvetlenül nem is fordulhat az eredeti zálogkötelezett ellen.

Ez az elhatárolás ugyanakkor csak abban az esetben irányadó, ha az alzálogjog eredeti fogalmából indulunk ki. A Ptk. 5:140. §-a azonban kimondja, hogy ha a zálogjog tárgyául szolgáló követelés zálogjoggal vagy kezességgel van biztosítva, a zálogjogosult a követelés jogosultjának a zálogjogból, illetve kezességből fakadó jogait is gyakorolhatja. Ennek alapján viszont az alzálogjog jogosultja közvetlenül is felléphet a zálogkötelezettel szemben. Így azonban nehezen határolható el egymástól az alzálogjog és a különvált zálogjog. Valójában egyetlen különbség áll csak fenn: az alzálogjog jogosultjának nemcsak követelése, hanem zálogjoga is van az eredeti zálogjogosulttal (a főzálogjog jogosultjával) szemben. Ez egy nagy előny akkor, ha a főzálogjog jogosultja ellen felszámolási eljárás indul.

A fentiek alapján három különböző alakzatot kell egymástól elhatárolni:

- a zálogjog rendes – követeléssel együtt történő átruházását: Ptk. 5:99. §;
- a jelzálogjog különválását, vagyis korlátok között érvényesülő átruházását (követelés nélküli átruházás): Ptk. 5:100. §; és
- a zálogjog elzálogosítását (alzálogjog): Ptk. 5:140. §

A különvált zálogjog a zálogjog korlátok között érvényesülő átruházása, amely sem a rendes – követeléssel együtt történő – átruházással, sem az alzálogbaadással nem azonosítható. Kérdés azonban, hogy van-e olyan finanszírozási igény, amelynek kielégítésére a zálogjogosult alzálogjog alapítása helyett megelégszik a jelzálogjog rá történő átruházásával. Számára ugyanis az alzálogjogosulti pozíció előnyösebb, mintha a különvált zálogjogosultként jegyzik be a megfelelő nyilvántartásba.

Mindez azt támasztja alá, hogy a különvált zálogjog konstrukciója egyrészt nem képes átvenni az önálló zálogjog szerepét, másrészt az alzálogjog intézménye sincs következetesen végiggondolva a Ptk.-ban.

## **6. Összefoglalás**

Ebben a részben magánjogunk által eddig ismert és szabályozott nem-járulékos zálogjogi alakzatait tekintettük át. Ezek után felmerül a kérdés, hogy szükség van-e a magyar jogban

egy ilyen típusú, nem-járuelkos zálogjogi konstrukcióra. A Ptk. kodifikátorai erre a kérdésre nemleges választ adtak.

A kérdés megválaszolása során elsödlegesen a gazdasági igényekből kell kiindulni. Másodsorban pedig azt kell megvizsgálni, hogy azokban a külföldi jogrendszerekben, amelyekben ismertek nem-járuelkos zálogjogi konstrukciók, ott ezek hogyan működnek.

Megítélésünk szerint a magyar gazdasági szereplői részéről lenne igény egy újraszabályozott önálló zálogjog iránt. A Ptk.-ban új intézményként megjelent külvnált zálogjog ugyanis nem képes betölteni azt a szerepet, amelyet korábban az önálló zálogjog játszott. Ennek egyik fő oka, hogy a külvnált zálogjog sem a zálogkötelezett, sem pedig az eredeti zálogjogosult elleni felszámolási eljárásban nem nyújt valódi fedezetet a külvnált zálogjog jogosultja számára. A külvnált zálogjog azonban valójában a felszámolási eljáráson kívül sem nyújt tényleges biztosítékot az eredeti zálogjogosult hitelezőjének. A külvnált zálogjog jogosultja is csak akkor élhet ugyanis a kielégítési jogával, ha a kötelezett nem teljesít. A kötelezett azonban nem neki, hanem az eredeti zálogjogosultnak fog teljesíteni. Hiába szegi meg tehát az eredeti zálogjogosult a hitelezőjével szembeni szerződést, a hitelező nem fog hozzájutni a pénzéhez, mert a személyes kötelezett szerződésszegése hiányában a zálogjogból fakadó kielégítési joga nem nyílik meg.<sup>663</sup>

Amellett, hogy a Ptk. kreált egy meglehetősen kétséges biztosítéki értékkel bíró új zálogjogi formát, a jogalkotó a kódexhez fűzött indokolásban lefektetett jogpolitikai célokkal is szembe ment. A külvnált zálogjog ugyanis egy fiduciárius zálogjogi konstrukció, a külvnált zálogjogra vonatkozó törvényi rendelkezések jelentős része pedig arra irányul, hogy kezelje az átruházás fiduciárius biztosítéki jellegét, és biztosítsa azt, hogy az átruházás következtében sem az eredeti zálogjogosult biztosítéki jogai, sem pedig a zálogkötelezett érdekei nem sérülnek.<sup>664</sup>

A következő részben azt kívánjuk bemutatni, hogy a nem-járuelkos (jel)zálogjogi formát több mint száz éve ismerő német jogban melyek azok az alapvető jogpolitikai kérdések, amelyek ennek a jogintézménynek az alkalmazása során felmerültek. Megítélésünk szerint ezeknek a kérdéseknek, illetve az erre adott válaszoknak a bemutatása a magyar jogalkotó számára is nagy jelentőséggel bírhat.

---

<sup>663</sup> POMEISL András: *A zálogjog*. In: WELLMANN György (szerk.): *Az új Ptk. magyarázata, IV/VI. Polgári jog. Dologi jog*. 2. kiadás, HVG-ORAC Kiadó, Budapest, 2014. 175.

<sup>664</sup> GÁRDOS: *i.m.* 1100.

## V. rész

### A zálogjog nem-járulékos alakzata a német magánjogban: a Grundschuld

#### 1. A biztosítéki Grundschuld jogi jellege

##### 1. 1. A Grundschuld típusai

A BGB meglehetősen szűkszavúan szabályozza a jelzálogjog nem-járulékos formáját. A BGB 1191. §-a alapján a *Grundschuld* ingatlant<sup>665</sup> terhelő korlátolt dologi jog, amely alapján a jogosult meghatározott pénzösszeg illeti meg az ingatlanból.<sup>666</sup> A 2008-as módosításig a BGB kizárólag a *Grundschuld* fogalmát határozta meg, a *Sicherungsgrundschuld*ra sem meghatározást nem adott, sem magát a kifejezést nem használta.<sup>667</sup> Ennek háttérében az állt, hogy a törvényalkotó a *Grundschuldnak* a biztosított követeléstől való teljes függetlenségét kívánta kiemelni, ezt szánta jellegadó ismérvnek.<sup>668</sup> A biztosítéki *Grundschuld* a gyakorlatban kifejlődött jogintézmény, amely valójában áttöri a dologi jogi típuskényszert.<sup>669</sup>

A *Grundschuldnak* a német jogban két formája létezik: az ún. izolált *Grundschuld* (*isolierte Grundschuld*) és a biztosítéki *Grundschuld* (*Sicherungsgrundschuld*).<sup>670</sup> Izolált *Grundschuld* egy olyan személyes követelés nélküli, tiszta dologi értékjog, amely kizárólag dologi felelősséget testesít meg, és amely alapján a jogosult kizárólag a lekötött ingatlanból kereshet kielégítést, a tulajdonos más vagyontárgyaiból azonban nem (*dingliches Verwertungsrecht*). Biztosítéki *Grundschuld* esetében ehhez a dologi kielégítési joghoz egy

---

<sup>665</sup> A járulékos jelzálogjoghoz hasonlóan ingatlanon kívül *Grundschuld* tárgyai lehetnek azok a jogok is, amelyek az ingatlanal azonos elbírálás alá esnek (pl. építmenyi jog). Közös tulajdoni hányad is lehet *Grundschuld* tárgya. A *Grundschuld* emellett - a járulékos jelzálogjoghoz hasonlóan – kiterjed a tartozékokra, az alkotórészekre és a terményre is. Ld.: WILHELM, Jan: *Sachenrecht*. 3. Auflage, De Gruyter Verlag, Berlin, 2007. 674.

<sup>666</sup> BGB 1191. § (1) bekezdés: „*Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist (Grundschuld).*”

<sup>667</sup> A biztosítéki *Grundschuld* elnevezés a biztosítéki tulajdonátruházással állítható párhuzamba. Ld.: LWOWSKI, Hans-Jürgen: *Das Recht der Kreditsicherung*. 8. Auflage, Erich Schmidt Verlag, Berlin, 2000. 703.

<sup>668</sup> BAUR, Fritz: *Lehrbuch des Sachenrechts*. 15. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 1989. 406.

<sup>669</sup> EICKMANN, Dieter: *Grundschuld, Rentenschuld*. In: Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6. Sachenrecht. 5. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 2009. 2386. Ez a gyakorlati alkalmazás azonban nem *contra legem*, hiszen a BGB-hez fűzött indokolás is kiemeli, hogy a *Grundschuld* követelések biztosítására is felhasználható. Ennek alapján ez egy legitim biztosítéki forma, amelynek kialakítása a gyakorlati igényekhez igazodik. Ebből a szempontból nagy a hasonlóság a biztosítéki *Grundschuld* és a biztosítéki tulajdonátruházás között.

<sup>670</sup> ROHE, Mathias: *Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld*. In: BAMBERGER, Heinz Georg – ROTH, Herbert: *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. Band 2., 2. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 2008. 2420.



biztosítandó követelés is járul. A biztosítéki jelleg hiánya ellenére az izolált *Grundschild* alapításának, mint juttatásnak is van valamilyen jogi oka, kauzája.<sup>671</sup>

Az izolált *Grundschild*-hoz kapcsolódóan a német jogirodalomban felmerült a kérdés, hogy ez a konstrukció egyáltalán zálogjognak tekinthető-e. Ha zálogjog közös fogalmi ismérve, hogy a megterhelt vagyontárgyból egy meghatározott pénzösszeg iránti hozzáférést biztosít a jogosult számára, akkor ebből kiindulva az izolált *Grundschild* is zálogjognak tekinthető, azzal, hogy a hitelezőt ez a közvetlen dologi értékesítési jog biztosított követelés nélkül illeti meg.<sup>672</sup>

Amennyiben azonban egy meghatározott követelés biztosítása is a zálogjog fogalmi eleme, akkor ennek hiánya miatt az izolált *Grundschild* zálogjognak nem, hanem egy speciális dologi réaltehernek tekinthető. A német jogirodalom többségi álláspontja szerint azonban a járulékoság nem fogalmi eleme a zálogjognak, hiszen adott esetben a járulékos *Hypothek* is megszerezhető biztosított követelés nélkül.<sup>673</sup> A zálogjog sokoldalúsága a biztosított követeléshez való kapcsolatban is megmutatkozik, amely bizonyos esetekben egy kötelmi jogi megállapodásban is testet ölthet. Emiatt a *Grundschild* – az izolált *Grundschild* is – zálogjognak tekinthető.<sup>674</sup>

A biztosítéki *Grundschild* zálogjogi jellege egyértelmű, hiszen ez több vonásában is közelít a járulékos jelzálogjoghoz, azon belül is a forgalmi jelzálogjoghoz.<sup>675</sup> A biztosítéki *Grundschild* ebből a szempontból tehát nem a biztosítéki jelzálogjog (*Sicherungshypothek*) megfelelője.<sup>676</sup>

A személyes követelés nélkül fennálló izolált *Grundschild* alapítására nagyon ritkán kerül sor. Ezt korábban az ajándékozás egy speciális típusának tekintették, amikor is az örökhatáronak készpénze nem, csak ingatlanvagyonra volt. Emellett azonban – igaz meglehetősen korlátozott mértékben – az izolált *Grundschild*nak is lehet gazdasági szerepe, például egy gazdasági társaságba apportálható vagyoni elemként.<sup>677</sup> Elképzelhető végül az alkalmazása a ranghely előzetes biztosítása kapcsán is, ha a ranghely fenntartás intézménye

---

<sup>671</sup> WILHELM, Jan: *Sachenrecht*. 3. Auflage, De Gruyter Verlag, Berlin, 2007. 663.

<sup>672</sup> WEBER, Hansjörg: *Kreditsicherungsrecht*. 8. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 2006. 277.

<sup>673</sup> Erre a BGB 1138. §-a alapján kerülhet sor, amely a telekkönyv közhitelességének a védelméről szól.

<sup>674</sup> EICKMANN: *i.m.* 2385.; WESTERMANN, Harry: *Sachenrecht*. 7. Auflage, C.F Müller Verlag, Heidelberg, 1998. 806-807.

<sup>675</sup> Ezen hasonlóság ellenére a biztosítéki *Grundschild* valójában a szigorúan járulékos biztosítéki jelzálogjog (*Sicherungshypothek*) funkcióit vette a gyakorlatban. Emiatt a biztosítéki *Grundschild* elnevezés nem feltétlenül szerencsés, mert a követelés és a jelzálogjog közötti különösen szoros kapcsolatra utal. Erről ld.: BAUR: *i.m.* 407.

<sup>676</sup> WILHELM: *i.m.* 663.

<sup>677</sup> WILHELM: *i.m.* 663.; illetve EICKMANN, Dieter: *Die fiduziarisch gegebene isolierte Grundschild als Rangicherungsmittel*. Neue Juristische Wochenschrift, 11/1981. 545.

nem alkalmazható (mert nincs más bejegyzett jog) és a tulajdonosi *Grundschild* a rá vonatkozó korlátozások miatt nem lenne ésszerű megoldás.<sup>678</sup>

A gyakorlati alkalmazás hiánya ellenére, dogmatikai szempontból az izolált *Grundschild* a legegyszerűbb és legletisztultabb ingatlant terhelő biztosítéki forma.<sup>679</sup>

Személyes követelés nélküli, izolált *Grundschild* a tulajdonosi *Grundschild* (*Eigentümergrundschild*) is. Ez azonban abban a pillanatban biztosítéki *Grundschild* alakul át, amint a tulajdonos azt a hitelezőre átruházza.<sup>680</sup>

A telekkönyvi bejegyzés alapján a *Grundschild* további két típusa különböztethető meg egymástól: a telekkönyvbe bejegyzett *Grundschild* (*Buchgrundschild*), valamint az okiratba foglalt (levelesített) *Grundschild* (*Briefgrundschild*). A *Briefgrundschild* alapítása esetén csak az alapítás és a levél kiállítás ténye kerül bejegyzésre a telekkönyvbe, az átruházás telekkönyvön kívül zajlik, a levél birtokbaadása útján. A *Grundschild*-levél értékpapírijogi jellege ugyanakkor vitatott a német jogban.

Az okiratba foglalt *Grundschild* egy sajátos esetét szabályozza a BGB 1195. §-a. Eszerint lehetőség van arra, hogy az okiratot annak birtokosa nevére állítsák ki.<sup>681</sup>

## 1. 2. A járulékoság hiánya

A biztosítéki *Grundschild* egy nem-járulékos jelzálogjog, amely azt jelenti, hogy a *Grundschild* jogilag elválik a biztosított követeléstől. Másként megfogalmazva a kötelmi jogi ügylet – az alapjogviszony -, amelyből a biztosítandó követelés származik és a dologi jogi ügylet, amely a *Grundschild* alapítására irányul, jogilag független egymástól.

A nem-járulékos jelleg természetesen nem áll ellentétben a biztosítéki céllal. A *Grundschild* biztosítéki funkciójának azonban nincsenek jelzálogjogi – vagyis dologi jogi – konzekvenciái.<sup>682</sup>

A járulékos jelleg hiánya megjelenik a biztosítéki *Grundschild* alapításánál, fennállásánál, az átruházás során és a megszűnésnél is. Az alapítás nem függ a biztosított követelés létrejöttétől. Megszűnés esetén a járulékoság hiánya többek között azt jelenti, hogy

---

<sup>678</sup> EICKMANN: *Grundschild, Rentenschuld*, i.m. 2386.

<sup>679</sup> LWOWSKI: i.m. 701.

<sup>680</sup> BAUR: i.m. 402.

<sup>681</sup> A gyakorlatban az *Inhabergrundschild* szinte alig kerül alkalmazásra, mert azt teljesen kiszorította a *Inhaberschuldverschreibung* intézménye. Ez utóbbi a biztosított követelést és az azt biztosító biztosítéki jelzálogjogot együttesen testesíti meg. Ld.: WILHELM: i.m. 664.

<sup>682</sup> BAUR: i.m. 400.

sor kerülhet a biztosított követelés cseréjére, vagyis, hogy ugyanazzal a *Grundschulddal* egy teljesen más követelést biztosítsanak a felek. Emellett arra is lehetőség van, hogy ugyanaz a *Grundschuld* a hitelező egy másik adásával szemben fennálló követelését is biztosítsa.<sup>683</sup>

Megszűnés esetén a járulékoság hiánya azt jelenti, hogy a követelés lejártá főszabály szerint nem hat ki a *Grundschuldra*, vagyis azt külön fel kell mondani.

A biztosított követeléstől való függetlenség megkönnyíti a hitelező számára dologi kielégítési jogának az érvényesítését is.<sup>684</sup>

A biztosítéki *Grundschuld* és a járulékos *Hypothek* közös jellemvonása, hogy mindkét esetben fennáll egy biztosított személyes követelés. A különbségek azonban ennél lényegesebbek, amelyek nem is az alkalmazásból, hanem inkább abból fakadnak, hogy a törvény eltérően alakította ki a követelés és a jelzálogjog közötti kapcsolatot.<sup>685</sup> Ezt a kapcsolatot - a járulékos jellegből következően - *Hypothek* esetén a törvény rendezi. A biztosítéki *Grundschuldnál* azonban szüksége van egy kötelmi jogi megállapodásra, egy ún. biztosítéki szerződésre. Biztosítéki *Grundschuld* esetén ennek alapján lehet egy sajátos kötelmi jogi követeléshez kötöttségről beszélni.<sup>686</sup>

### 1. 3. A biztosítéki szerződés jogi jellege és tartalma

A biztosítéki szerződés elsődleges feladata, hogy kötelmi jogi kapcsolatot teremtsen a *Grundschuld* és a biztosított követelés között. A biztosítéki szerződés határozza meg azt, hogy a *Grundschuld* mely követeléseket biztosít, illetve, hogy milyen státuszba kell kerülnie a követelésnek ahhoz, hogy a *Grundschuld* érvényesítéséhez szükséges biztosítéki esemény beálljon (esedékesség, vagy ezzel együtt adósi késedelem, stb.).<sup>687</sup>

Tágabb értelemben a biztosítéki szerződés határozza meg azt a célt – a biztosítéki célt –, amelyet a *Grundschuld* szolgál.<sup>688</sup> A biztosítéki szerződés emellett a jogcíme, vagyis a kauzális ügylete az absztrakt jellegű jelzálogbejegyzésnek.

---

<sup>683</sup> BAUR: *i.m.* 403.

<sup>684</sup> WEBER: *i.m.* 280.

<sup>685</sup> WESTERMANN: *i.m.* 807.

<sup>686</sup> WEBER: *i.m.* 280.

<sup>687</sup> HECHT, Johannes: *Der Verlust von Einreden außerhalb des Sicherungsvertrags durch Grundschuldzession – ein vernachlässigtes Risiko?* In: Prof. Dr. HAGER, Johannes (Hrsg.): *Verbriefung und Zession im Recht der Grundschuld*. Schriften zum Notarrecht. Band 30. Nomos Verlag, Baden-Baden, 2012. 26.

<sup>688</sup> BAUR: *i.m.* 408.

A biztosítéki szerződés egy alakszerűségi előírásoktól mentes megállapodás, amelyet viszonylag könnyen lehet utólag módosítani, igaz ehhez valamennyi résztvevő beleegyezése szükséges.<sup>689</sup>

A biztosítéki szerződésben az adós kötelezettséget vállal arra, hogy egy, vagy több követelés biztosítása céljából *Grundschild*-ot alapít. Ezzel szemben a hitelező kötelezettséget vállal arra, hogy ezt a biztosítékot csak a szerződésben meghatározott feltételek teljesülése esetén veszi igénybe. A biztosítéki szerződés ennek alapján egy kötelmi jogi járulékoság-pótló eszköz, amely hasonló célokat szolgál, mint a törvényi járulékoság. Emiatt a járulékos jelzálogjog és a *Grundschild* között a felek egymás közötti viszonyában nincs különbség, ez csak kifelé, harmadik személyek felé nyilvánul meg.<sup>690</sup>

A biztosítéki szerződésben foglalt kötelezettségek megsértése kártérítési igényt alapoz meg. Amennyiben tehát a biztosítékot nyújtó fél mégsem alapítja meg a jelzálogjogot, ezért a BGB 280. § alapján kártérítési felelősség terheli.<sup>691</sup>

A biztosítéki szerződés hiánya, érvénytelensége vagy későbbi megszűnése a BGB 812. §-án alapuló jogalap nélküli gazdagodási igényt alapoz meg a tulajdonos számára. Ebben az esetben is megilleti a tulajdonost a *Grundschild* visszaruházására irányuló igény. Önmagában tehát a biztosítéki szerződés – valamint a biztosított követelés - hiánya vagy érvénytelensége nem érinti a *Grundschild* létrejöttét.<sup>692</sup>

A biztosítéki szerződés tartalmát törvény nem határozza meg, az a gyakorlatban fejlődött ki és általában az alapul szolgáló jogügyletnek – a kölcsönszerződésnek – képezi a részét. A személyes adós ebben a biztosítéki megállapodásban kötelezi magát arra, hogy a fizetési igény biztosítására *Grundschildot* fog alapítani.

A kialakult gyakorlat szerint biztosítéki szerződés tartalmazza a jelzálogjog bejegyzésére vonatkozó igényt, a biztosítéki cél meghatározását, valamint a kielégítési jog gyakorlásának feltételeit. A biztosítéki célt mással nem lehet felcserélni, vagyis a *Sicherungsgrundschild* kizárólag hitelbiztosítékként használható fel.<sup>693</sup>

---

<sup>689</sup> ROHE: *i.m.* 2426.

<sup>690</sup> WILHELM: *i.m.* 667.

<sup>691</sup> WESTERMANN: *i.m.* 811.

<sup>692</sup> BAUR: *i.m.* 409-410. Ettől azonban meg kell különböztetni azt az esetet, ha a *Grundschild* bejegyzésére irányuló (dologi jogi) nyilatkozat érvénytelen.

<sup>693</sup> WILHELM: *i.m.* 666.

A biztosítéki szerződés érvényességét is érintő általános elvárás, hogy a biztosítéknyújtásból származó rizikó a tulajdonos (biztosítékot nyújtó fél) számára átlátható kell, hogy legyen.<sup>694</sup>

A banki gyakorlatban a biztosítéki szerződések rendszerint általános szerződési feltételként, blankettaszerződéseként jelennek meg, amelyek további jogi problémákhoz vezethetnek.<sup>695</sup>

#### 1. 4. A biztosítandó követelés meghatározása

A biztosítéki cél meghatározásából következik, hogy a biztosítéki szerződésben a biztosítandó követelést is meg kell határozni.<sup>696</sup> Ez azért fontos, mert a biztosított követelés terjedelmén túlmenően a jelzálogjogot nem lehet igénybe venni, vagyis ezt meghaladó mértékben a jogosult nem kereshet kielégítést az ingatlanból.

Bármilyen pénzkövetelés biztosítható *Grundschild* által, a jövőbeni és feltételes követelések is. Érvénytelen azonban a biztosítéki szerződésnek a jövőbeni követelések *Grundschild* általi biztosítására vonatkozó kikötése, ha a tulajdonos nem azonos a hitelfelvevő személyes adóssal.<sup>697</sup>

A többségi vélemény szerint olyan követelés, amely utóbb pénzköveteléssé alakulhat át, nem lehet *Grundschild* tárgya.<sup>698</sup>

Többféle követelés egyidejűleg is biztosítható *Grundschild* által, akár olyan módon is, hogy a *Grundschild* különböző jogcímen fennálló, eltérő nagyságú követeléseket biztosít. Gyakori, hogy a felek a bankkal fennálló üzleti viszonyukból származó összes követelést biztosítják *Grundschilddal*.<sup>699</sup>

A *Grundschild* tehát meghatározott pénzkövetelések biztosítékául szolgál, amelyet a hitelező csak akkor érvényesíthet, ha a biztosított követelést esedékességkor az adós nem

---

<sup>694</sup> ROHE: *i.m.* 2432.

<sup>695</sup> EICKMANN: *i.m.* 2392.; WILHELM: *i.m.* 669-674.

<sup>696</sup> A biztosított követelés összegét a telekkönyvbe is be kell jegyezni, a biztosítéki cél azonban nem jegyezhető be. Ld.: WEBER: *i.m.* 282.

<sup>697</sup> WEBER: *i.m.* 280.; BGH NJW 1997, 2320.

<sup>698</sup> Erre kézzzálogjog esetében a BGB 1204. §-a ad lehetőséget, amely követelésről, de nem pénzkövetelésről szól. *Wolfsteiner* szerint azonban bármilyen követelés biztosítható *Grundschilddal*, nemcsak a pénzkövetelések. Ld.: WOLFSTEINER: §§ 1113-1203 (*Hypothek, Grundschild, Rentenschuld*). In: WIEGAND, Wolfgang (Red.): *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen*. Sellier – de Gruyter, Berlin, 2009. 876.

<sup>699</sup> WEBER: *i.m.* 277.

teljesíti. A hitelezőnek a *Grundschild* érvényesítése során is tekintettel kell lennie a biztosítéki célra, vagyis tartani kell magát a biztosított követelés szabta korlátokhoz.

Vitatott, hogy azokra a követelésekre is kiterjed-e a jelzálogjog, amelyek az alapul fekvő jogviszony valamilyen rendellenessége (pl. a kölcsönszerződés megszegése) folytán az eredeti pénzkövetelés helyébe lépnek (pl. kártérítési igény, jogalap nélküli gazdagodási igény). Egy ún. kiterjesztett biztosítéki megállapodás lefedi ezeket a másodlagos igényeket is, így mindenekelőtt a kölcsönszerződés érvénytelensége során fellépő gazdagodási igényt.<sup>700</sup> Ez az elv a bírói gyakorlatban következetesen érvényesül.<sup>701</sup> A biztosíték azonban nem terjed ki azokra a kártérítési és gazdagodási igényekre, amelyek az alapul fekvő jogviszonnyal semmilyen összefüggésben nem állnak.<sup>702</sup>

A biztosítéki *Grundschild* rugalmas jellege abban is megnyilvánul, hogy lehetőséget biztosít a biztosított követelés cserélődésére. A biztosított követelés kibővítéséhez, módosításához, vagy cseréjéhez azonban a tulajdonos beleegyezése is szükséges, épp úgy, mint ahhoz, hogy a *Grundschild* által biztosított követelést egy harmadik személy átvállalja.<sup>703</sup>

Előfordulhat, hogy a jelzálogjog bejegyzése és a biztosítéki szerződés fennállása ellenére nem jön létre a biztosított követelés (*Nichtvalutierung*). Ha a követelés véglegesen nem jön létre, a biztosítéki cél nem érhető el, a jelzálogjog pedig visszakövetelhetővé válik. Erre rendszerint a biztosítéki szerződésen alapuló visszaszolgáltatási igény nyújt lehetőséget, annak hiánya, vagy érvénytelensége esetén pedig a BGB 812. §-a. A kötelmi jellegű visszaszolgáltatási igény akkor is fennáll, ha a biztosított követelés utólag szűnt meg.<sup>704</sup>

Amennyiben a biztosított jogviszony megszűnt és ennek következtében életre kelt a visszaszolgáltatási igény, a biztosítékot nyújtó félnek lehetősége van arra, hogy a *Grundschild* visszaszolgáltatása - és ezáltal megszűnése - helyett egy újabb követelést

---

<sup>700</sup> A BGB nem határoz meg külön speciális jogkövetkezményeket a szerződés érvénytelensége esetére, így a BGB 812. §-ában foglalt jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint lehet igényt érvényesíteni. Érdemes kiemelni, hogy a német jogban az alaptalan gazdagodás szabályát sokkal szélesebb körben alkalmazzák, mint a magyar jogban.

<sup>701</sup> BGH NJW 2004, 159. A határozat indokolásából: „Eine Sicherungsabrede, die formlos und konkludent getroffen werden kann und die den Entschluss zum Abschluss des zu sichernden Vertrags entscheidend fördert, erfasst nämlich auch ohne entsprechende ausdrückliche Vereinbarung regelmäßig nicht nur die eigentlichen Erfüllungsansprüche, sondern auch diejenigen, die als typische Folgeansprüche für den Fall einer sich im Laufe der Vertragsabwicklung herausstellenden Unwirksamkeit der Erfüllungsansprüche entstehen. Nur bei Vorliegen besonderer Gründe, die ausnahmsweise gegen die Einbeziehung der Folgeansprüche in die Sicherungsvereinbarung sprechen könnten, kann etwas anderes gelten.”

<sup>702</sup> WESTERMAN: i.m. 813.

<sup>703</sup> WEBER: i.m. 278.

<sup>704</sup> EICKMANN: i.m. 2389.

biztosítson ugyanazzal a jelzálogjoggal. Ez járulékos jelzálogjog esetén a BGB 1180. §-a alapján nem lehetséges. Ennek a követeléscserének a feltétele viszont, hogy ezt az ún. újratőkésítést (*Revalutierung*) a biztosítéki szerződésnek le kell fednie, vagyis azt utóbb megfelelően módosítani kell.<sup>705</sup> Ennek hiányában a feleknek egy új megállapodást kell kötniük. Amennyiben a *Grundschild* és a biztosított követelés összege fedi egymást, a *Grundschild* összegszerűsítésre került (*Valutierung*).

Az újratőkésítés ennek megfelelően közvetlen befolyással van a visszaszolgáltatási igényre. Ez tükröződik abban is, hogy újratőkésítésre csak akkor kerülhet sor, ha a biztosítékot nyújtó fél a visszaszolgáltatási igénnyel szabadon rendelkezhet. Ez nem állapítható meg akkor, ha ezt az igényt korábban már engedményezte, vagy elzálogosította. Ilyen esetben az újratőkésítéshez szükség van a jogosult – ideértve az engedményest és a zálogjogosultat is – beleegyezésére. Amennyiben a *Grundschild* által utóbb biztosítandó követelés mégsem jön létre, a biztosítéki cél nem válik elérhetővé, így az ingatlan tulajdonosa a BGB 812. §-a alapján a jelzálogjog visszaszolgáltatását kérheti.<sup>706</sup>

### 1. 5. Az átruházás

Dogmatikai szempontból a német zálogjogi szabályozásban is a legtöbb kérdés a jelzálogjoggal biztosított követelések átruházásához kapcsolódik. Az átruházás során jelentkezik legelősebben a szabályozás két fő jogpolitikai elve: a tulajdonosvédelem, valamint a forgalomképesség, vagyis a hitelező azon érdekének az elismerése, amely a biztosítéki *Grundschild* jóhiszemű, kifogásoktól mentes megszerzésére irányul.<sup>707</sup>

A biztosított követeléstől való függetlensége miatt a *Grundschild* önállóan is átruházható. Ezt járulékos jelzálogjog esetében a BGB 1153. §-a kizárja.<sup>708</sup> Természetesen annak sincs akadálya, hogy a *Grundschild* és a követelés együttesen kerüljön átruházásra, a banki gyakorlatban ez is a megszokott forma.

Az átruházás szabályai aszerint különböznek egymástól, hogy *Brief-*, vagy *Buchgrundschild* engedményezésére kerül-e sor. Mindkét esetben szükség van azonban az átruházásra irányuló dologi jogi megállapodásra (*Einigung*) is. *Briefgrundschild* esetén az

<sup>705</sup> WESTERMANN: *i.m.* 813.

<sup>706</sup> WESTERMANN: *i.m.* 813.

<sup>707</sup> HECHT: *i.m.* 23.

<sup>708</sup> BGB 1153. § (1) bekezdés: „Mit der Übertragung der Forderung geht die Hypothek auf den neuen Gläubiger über.” BGB 1153. § (2) bekezdés: „Die Forderung kann nicht ohne die Hypothek, die Hypothek kann nicht ohne die Forderung übertragen werden.”

okirat átadása is az átruházás feltétele. Lehetőség van a *Grundschuld* részleges átruházására is.<sup>709</sup>

Mindkét esetben érvényesül azonban az a szabály, hogy a követelés átruházását nem követi automatikusan (*ex lege*) a *Grundschuld* átruházása. Emiatt fennáll a lehetősége annak, hogy a biztosított követelés, valamint a *Grundschuld* különböző személyekre kerüljön átruházásra.<sup>710</sup>

Ez ellen a veszély ellen a kötelezett csak oly módon tud védekezni, hogy a felek a biztosítéki szerződésben megállapodnak abban, hogy a hitelező a követelést és a jelzálogjogot kizárólag együttesen ruházhatja át és együttesen érvényesítheti.<sup>711</sup> Az ezzel ellentétes izolált átruházás esetén bekövetkezik a visszaszolgáltatási igény létrejöttéhez szükséges feltétel.<sup>712</sup> Ez azonban csak kötelmi hatállyal bír, az engedményezés érvényességét nem érinti, vagyis ha a hitelező ezt a kötelezettségét megszegi csak kártérítésre kötelezhető.

A két jogügylet egymástól való szétválasztása révén fennáll tehát a lehetősége annak, hogy a hitelező mind a biztosított követelés alapján, mind pedig a *Grundschuld* alapján igénybe vegye az ingatlan tulajdonosát. Némileg bonyolultabb a helyzet abban az esetben, ha a tulajdonos és a személyes adós nem azonos személyek. A hitelező a jogügyletek önállósága miatt akkor is igénybe veheti a tulajdonost, ha a biztosított követelés nem, vagy már csak részlegesen áll fenn. Ennek következtében fennáll a jogosulatlan, kétszeres teljesítés veszélye.

A jogirodalomban különbséget tesznek a kielégítési jog megnyílta előtt, illetve utáni átruházás között. Az utóbbi érvényességével kapcsolatban nem merült fel kétely, ez a *Grundschuld* érvényesítése körébe tartozó szabad kézből történő értékesítést jelenti. A kielégítési jog megnyílta előtti átruházás érvényessége azonban vitatott. Van olyan álláspont, amely szerint ebben az esetben szükség van a biztosítékot nyújtó fél beleegyezésére.<sup>713</sup>

## 1. 6. A kifogások felhozatalának a kérdése

### 1.6.1. Az átruházás és a kifogások felhozatala közötti összefüggés

---

<sup>709</sup> Ennek a háttérben az áll, hogy a *Grundschuld* megosztható, amelyhez nincs szükség a tulajdonos beleegyezésére. Ld.: ROHE: *i.m.* 2423., 2436.

<sup>710</sup> BAUR: *i.m.* 403.

<sup>711</sup> WEBER: *i.m.* 283.

<sup>712</sup> ROHE: *i.m.* 2430.

<sup>713</sup> EICKMANN: *i.m.* 2405.



A német jogirodalom értékelése alapján a tulajdonos-adóst a *Grundschild* első jogosultjával (az eredeti hitelezővel) szemben megillető védekezési lehetőségek kielégítő védelmet jelentenek számára a jogosulatlan, kétszer igénybevétellel szemben.<sup>714</sup>

Teljesen más azonban a helyzet akkor, amikor sor került a *Grundschild* átruházására. A hiányzó járulékoság miatt a hitelező átruházhatja a biztosított követelést a *Grundschild* nélkül is, megteheti azonban azt is, hogy a *Grundschild*-ot ruházza át a biztosított követelés nélkül (izolált átruházás). A legbonyolultabb, egyben a legkritikább eset az, amikor a hitelező a követelést és a *Grundschild*-ot egyszerre, de két különböző jogosultra ruházza át. Ez utóbbi esetben más lesz a követelés és más a *Grundschild* engedményese. Az átruházás érvényességére a biztosítéki szerződésnek nincs hatása, a kötelezett legfeljebb kártérítési igényt érvényesíthet az engedményezővel szemben a biztosítéki szerződés megszegése miatt.<sup>715</sup>

Ha a *Grundschild* és a követelés az átruházás után is egy kézben marad, akkor a tulajdonos-adós jogi helyzete nem változik meg. Ebben az esetben mind a követelésre, mind pedig a jelzálogjogra vonatkozó kifogásokat felhozhatja a jogszerzővel szemben, azzal a korlátozással, hogy a jelzálogjog vonatkozásában érvényesül a jóhiszemű jogszerzés védelme, vagyis csak azok a jelzálogjogra irányuló kifogások gyakorolhatóak, amelyeket a jogszerző ismert, illetve amelyek a telekkönyvben vagy a *Grundschild*-levélen feltüntetésre kerültek.<sup>716</sup>

Más azonban a helyzet a *Grundschild* izolált – követelés nélküli – átruházása esetén. Ebben az esetben a követelésből származó kifogásokat a tulajdonos nem tudja érvényesíteni, kizárólag a jelzálogjogra irányuló ellenjogok gyakorolhatóak, a jóhiszemű jogszerzés és a BGB 1157. §-ának korlátai között.<sup>717</sup>

A BGB 2008-as módosítása előtt a főszabály tehát az volt, hogy a tulajdonos a biztosítéki szerződésből származó kifogásokat érvényesíthette úgy az eredeti hitelezővel, mind a *Grundschild* új megszerzőjével szemben. Probléma akkor merült fel, ha az új jogszerző nem vált a biztosítéki szerződés alanyává, mert ebben az esetben kérdéses volt, hogy fel lehetett-e vele szemben hozni a biztosítéki szerződésből származó kifogásokat. Az is kérdéses volt, hogy ha az ingatlan tulajdonosának a személye megváltozott, akkor az új

---

<sup>714</sup> WESTERMANN: *i.m.* 815.

<sup>715</sup> GÄRTNER, Alex: *Die Sicherungsgrundschuld im Spannungsfeld zwischen Eigentümerschutz und Verkehrsfähigkeit*. Inaugural-Dissertation, Rechtswissenschaftliche Fakultät der Westfälischen Wilhelms-Universität zu Münster, 2005. 6.

<sup>716</sup> BAUR: *i.m.* 413.

<sup>717</sup> BAUR: *i.m.* 415.

tulajdonost is megillették-e ezek az kifogások. Amennyiben az új tulajdonos a biztosítéki megállapodás alanyává vált, akkor ez a joga biztosított volt.<sup>718</sup>

### 1.6.2. A kifogások típusai

A kifogások gyakorlásának a célja a *Grundschnldnak* a biztosítéki célra való szűkítése. Kérdés, hogy ez önálló kifogásként is érvényesíthető-e.<sup>719</sup>

A *Grundschnld* érvényesítése során a tulajdonos-adós – a járulékos jelzáloghoz hasonlóan - többféle kifogást is felhozhat a hitelezővel szemben.<sup>720</sup> Ezek részben közvetlenül a dologi joghoz kapcsolódnak, részben azonban kötelmi jellegűek. A kötelmi kifogások a tulajdonos és a hitelező közötti jogviszonyból származnak és döntően a biztosítéki szerződésen alapulnak.

A dologi jogi kifogások azonosak a járulékos jelzálogjog esetén gyakorolható kifogásokkal, hiszen ezek kizárólag a dologi jogi jogviszonyt érintik, ebben a tekintetben pedig nincs különbség a *Grundschnld* és a *Hypothek* között. Ebben a körbe tartozik például a dologi jogi rendelkező ügylet érvénytelenségére irányuló kifogás, a dologi joghoz kapcsolódó halasztó vagy bontó feltételre épülő kifogás, a telekkönyvi bejegyzés érvénytelenségére vonatkozó kifogás.<sup>721</sup> A közvetlenül a dologi jogra irányuló kifogások a *Grundschnld* megszerzőjével szemben is felhozhatóak.

A kifogások másik csoportjába a kötelmi jellegű kifogások tartoznak. Járulékos jelzálogjog esetén a kötelmi jogi kifogásokról a BGB 1137. §-a rendelkezik. Ennek alapján a tulajdonos egyrészt a személyes adóást, másrészt a kezest megillető kifogásokat is felhozhatja a hitelezővel szemben. Ez a szakasz azonban *Grundschnld* esetén nem kerülhet alkalmazásra, ami a kötelmi kifogások érvényesítését ugyan nem zárja ki, de szükségessé tette egy más jellegű mechanizmus kialakítását. *Grundschnld* esetén ezek a kötelmi kifogások döntően a

---

<sup>718</sup> WESTERMANN: *i.m.* 815.

<sup>719</sup> Wilhelm szerint a *Grundschnldnak* a biztosítéki célra való szűkítése egy önálló kifogás, amely a telekkönyvbe is bejegyezhető. Ebben az esetben kizárt a *Grundschnld* jóhiszemű megszerzése. WILHELM: *i.m.* 680. Ehhez hasonlóan Lopau szerint is bejegyezhető a telekkönyvbe az az általános kifogás, amely szerint a hitelező jelzálogjogát kizárólag a biztosított követelésből való kielégítés céljából gyakorolhatja. Ld.: LOPAU, Eberhard: *Die Nichtakzessorietät der Grundschnld*. Juristische Schulung, 9/1972. 503. A többségi vélemény szerint azonban egy ilyen kifogás nem jegyezhető be a telekkönyvbe. Ld.: WESTERMANN: *i.m.* 817., valamint BGH WM 1984, 1078.

<sup>720</sup> Járulékos jelzálogjognál a kifogásokról a BGB 1137. és 1157. §-ai rendelkeznek. Szemben a BGB 1137. §-ával, amely a járulékos jelleghez kapcsolódik, a BGB 1157. §-a *Grundschnld* esetén is alkalmazandó. Ld.: WILHELM: *i.m.* 678.

<sup>721</sup> EICKMANN: *i.m.* 2402., 2404.

biztosítéki szerződésben rögzített biztosítéki cél megghiúsulására épülnek és a BGB 1157. §-ának korlátai között érvényesíthetők.<sup>722</sup>

Biztosítéki *Grundschild* esetén a kötelmi jogi kifogások vagy a biztosítéki szerződésből, vagy az alapjogviszonyból, vagy egyéb kiegészítő megállapodásokból származhatnak. A biztosítéki szerződésen alapuló kötelmi jogi kifogások a biztosított követelésre vonatkoznak, vagyis a követelés fennállására, vagy behajtására irányulnak. Ezzel szemben az egyéb kötelmi jogi kifogások teljesen figyelmen kívül hagyják a követelést és közvetlenül a dologi jog érvényesítését érintik (pl. sortartás kifogása).<sup>723</sup>

A leggyakoribb kötelmi jogi kifogások a következők: az alapügylet, illetve a biztosítéki szerződés érvénytelenségére vonatkozó kifogás, azösszecszerűsítés (biztosított követelés) hiányára vonatkozó kifogás, az izolált átruházás tilalmára vonatkozó kifogás, a fizetési haladéokra irányuló kifogás, a hibás teljesítésre alapuló kifogás, az alapügylet, vagy a biztosítéki szerződés megtámadására, illetve megszűnésére vonatkozó kifogás.<sup>724</sup>

A biztosított követeléshez kapcsolódó kifogások gyakorlása tekintetében sincs változás átruházás esetén, figyelemmel arra, hogy a követelésekhez kapcsolódóan a jóhiszemű jogszerzés a német jogban sem elismert. A BGB 404. §-a erre az esetre is irányadó, ez alapján pedig az engedménnyessel szemben felhozhatóak azok a kifogások, amelyek a követelés átruházásának az időpontjában a korábbi hitelezővel szemben fennálltak (a német szöveg pontosan így fogalmaz: *meg voltak alapítva*).<sup>725</sup>

A legfontosabb kifogások biztosítéki szerződésből származnak. Ilyen például azösszecszerűsítés hiányára (a követelés hiányára) vonatkozó kifogás, a biztosított követelés megszűnése esetén a *Grundschild* visszaszolgáltatására irányuló igény, a fizetési halasztással kapcsolatos kifogás, illetve az egyidejű teljesítés kifogása<sup>726</sup> is. Ebbe a körbe tartoznak azonban azok a kifogások is, amelyeket a biztosított követeléshez kapcsolódóan gyakorolhat a tulajdonos-adós.<sup>727</sup> Ilyen például a biztosított követelés esedékességének a hiányára vonatkozó kifogás.<sup>728</sup>

---

<sup>722</sup> EICKMANN: *i.m.* 2402.

<sup>723</sup> HECHT: *i.m.* 26.

<sup>724</sup> EICKMANN: *i.m.* 2404. Ezeknek az érvényesítése vált szélesebb körűvé a BGB 2008-as módosítása után.

<sup>725</sup> BGB 404. §: „*Der Schuldner kann dem neuen Gläubiger die Einwendungen entgegensetzen, die zur Zeit der Abtretung der Forderung gegen den bisherigen Gläubiger begründet waren.*”

<sup>726</sup> Ez azt jelenti, hogy a biztosítéki szerződés alapján a hitelező köteles a követelést és a jelzálogjogot egyidejűleg érvényesíteni. Ez a kifogás az engedménnyessel szemben is felhozható, feltéve, hogy rosszhiszemű volt, vagyis ismerte ezt a konkrét kifogást, vagy az a telekkönyvbe be volt jegyezve. Ld.: WEBER: *i.m.* 284.

<sup>727</sup> GÄRTNER: *i.m.* 4.

<sup>728</sup> ROHE: *i.m.* 2429. A biztosítéki szerződés alapján a hitelező csak a biztosított követelés esedékessé válása után jogosult a biztosítékot érvényesíteni.

Kérdés, hogy ezeken kívül a tulajdonos hivatkozhat-e a hitelezővel szemben a személyes adóst megillető kifogásokra is? *Baur* szerint nem, mivel a BGB 1137. §-a *Grundschild* esetén nem alkalmazható.<sup>729</sup>

A biztosítéki szerződésből származó kifogások a tulajdonost akkor illetik meg, ha alanya ennek a megállapodásnak. Ennek hiányában is felhozhatja ezeket a kifogások, ha egy kiegészítő biztosítéki szerződés jön létre a tulajdonos és a hitelező között. Egy másik lehetőség, hogy a személyes adós a hitelezővel a biztosítéki szerződést a kifogások szempontjából harmadik személy (a tulajdonos) javára köti meg.<sup>730</sup> Lehetőség van emellett arra is, hogy a tulajdonos belépjen a biztosítéki szerződésbe, vagy, hogy az abból származó jogokat – azonban nem magukat a kifogásokat - a biztosítékot nyújtó fél a tulajdonosra ruházza át.<sup>731</sup> Hasonló eredményre vezet, ha a jogosult felhatalmazza a tulajdonost a kifogások gyakorlására.<sup>732</sup>

Azt az esetet, amikor a tulajdonos nem alanya a biztosítéki szerződésnek a BGB 2008-as módosítása fényében is vizsgálni kell, mert ilyenkor az új szabályozás alapján is lehetőség van a *Grundschild* kifogásoktól mentes, jóhiszemű megszerzésére.<sup>733</sup>

### 1.6.3. A követelés hiányából származó kifogás

A biztosítéki szerződésből származó kifogások közül a legjelentősebb a gazdagodással kapcsolatos kifogás, amely a hiányzó összegerszerűsítés esetén illeti meg az adóst. Ez akkor fordulhat elő, ha a *Grundschild* érvényesítésére annak ellenére kerül sor, hogy a biztosított követelés vagy létre sem jött, vagy már visszafizetésre került.

Az engedménnyessel szemben felhozható kifogások közül is a leglényegesebb a hiányzó összegerszerűsítés kifogása (*Einrede der Nichtvaluierung*). Ennek alapján a hitelező nem érvényesítheti a *Grundschild*-ot, ha a biztosított követelés nem áll fenn. Mivel ez a kifogás a biztosítéki szerződésen alapszik, a *Grundschild* megszerzőjével szemben is fel lehet hozni. Ebben az esetben azonban – szemben a követelésekkel – már érvényesül a jóhiszemű jogszerzés védelme. Ezt a kifogást – minden más biztosítéki szerződésből származó kifogással együtt – csak akkor lehet a jogszerző harmadik személlyel szemben gyakorolni, ha

---

<sup>729</sup> BAUR: *i.m.* 404.

<sup>730</sup> WILHELM: *i.m.* 679.

<sup>731</sup> GÄRTNER: *i.m.* 4. *Wilhelm* szerint ugyanakkor maguk a kifogások is átruházhatóak. Ld.: WILHELM: *i.m.* 679.

<sup>732</sup> WILHELM: *i.m.* 679.

<sup>733</sup> BÜLOW, Peter: *Ausschluss gutgläubig-einrededefreien Erwerbs der Grundschild* (§ 1192 Abs. 1a BGB) bei *Interzession*. Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht Wertpapier-Mitteilungen, 7/2012. 289.

az a telekkönyvben, vagy a *Grundschild*-ról kiállított okiratban feltüntetésre került, vagy az engedményes számára a jogszerzés időpontjában ismert volt. A telekkönyvbe azonban csak a biztosítéki szerződésből származó kifogások jegyezhetőek be.<sup>734</sup>

Ehhez kapcsolódóan már a BGB hatálybalépésétől kezdve vitatott ennek a kifogásnak a pontos terjedelme, illetve az, hogy a BGB 1157. §-ának alkalmazása során a jogszerzőnek pontosan milyen ismeretekkel kell rendelkeznie ahhoz, hogy rosszhiszeműnek minősüljön.

Kérdésként merült fel, hogy azösszecszerűsítés hiányára vonatkozó kifogást konkrét-egyedi kifogásként kell-e kezelni, vagy ez része egy a *Grundschild* biztosítéki karakteréből származó általános (globális) kifogásnak. Egy ilyen, a biztosítéki szerződéshez kapcsolódó globális kifogás esetén ugyanis a jogszerző rosszhiszeműségének a megállapíthatóságához elegendő a *Grundschild* biztosítéki jellegének az ismerete. Ezzel szemben azösszecszerűsítés hiányára vonatkozó konkrét kifogás ismerete szigorúbb követelményeket támaszt a jogszerzővel szemben, vagyis az engedményes nehezebben válik rosszhiszeművé.

A BGB 1157. §-ának nagyvonalúbb értelmezése és ezzel együtt a jogszerző ismeretével szembeni enyhébb követelmények támasztása a *Grundschild* forgalomképességének a növelését szolgálja, míg ezzel szemben az engedményes ismeretére vonatkozó szigorúbb elvárások megfogalmazásával a biztosítéki szerep, és ezáltal az ingatlan tulajdonos érdekei kerülnek előtérbe.<sup>735</sup> Ennyiben tehát a kifogásoknak, illetve az ahhoz kapcsolódó jóhiszemű jogszerzés értelmezésének is fontos jogpolitikai szerep jutott.

### 1. 7. A *Grundschild* érvényesítése

A hiányzó járulékoság miatt a biztosított követelés megszűnése nincs közvetlen hatással a *Grundschildra*. Járulékos jelzálogjog esetén a BGB 1163. § (1) bekezdése alapján, ha a biztosított követelés nem jön létre, vagy megszűnik, a jelzálogjogot a tulajdonos szerzi meg (tulajdonosi jelzálogjog). *Grundschild* esetén ez a rendelkezés nem kerül alkalmazásra.<sup>736</sup> Ilyen esetben azonban a biztosítéki cél megszűnik, a biztosítékot nyújtó felet ezért egy

---

<sup>734</sup> Maga a biztosítéki szerződés a telekkönyvbe nem jegyezhető be. Ld.: ROHE: *i.m.* 2425. Az azonban vitatott, hogy a *Sicherungsgrundschild* megnevezés a telekkönyvben feltüntethető-e. Baur szerint nem. Ld.: BAUR: *i.m.* 410. Ezzel azonos álláspont: ROHE: *i.m.* 2426. Más vélemény szerint azonban ez a megnevezés nem ellentétes a dologi jogi típuskényszerrel és ezért a telekkönyvbe feltüntethető. Ld.: EICKMANN: *i.m.* 2401.; WILHELM, Jan: *Sicherungsgrundschild und Einreden gegen den Dritterwerbter*. Juristenzeitung, 19/1980. 625. A biztosítéki szerződésen alapuló kifogások telekkönyvi bejegyezhetőségéhez kapcsolódóan részletesebben ld.: NEEF, Andreas: *Zur Eintragungsfähigkeit sicherungsvertraglicher Einreden bei der Grundschild*. Duncker & Humblot, Berlin, 2004, 167. p.

<sup>735</sup> GÄRTNER: *i.m.* 10.

<sup>736</sup> WESTERMANN: *i.m.* 821.

kötelmi jellegű visszaszolgáltatási igény illeti meg. Ez alapján a biztosítéki szerződésből származó igény alapján – választása szerint – kérheti a *Grundschild* rá történő visszaruházását, az arról való lemondást, illetve annak a törlését.

A hitelezőt a követelés megszűnése ellenére tehát mindaddig megilleti a *Grundschild*, amíg azt őt terhelő visszaszolgáltatási kötelezettségnek eleget nem tesz. Ez alatt az időszak alatt fennáll annak a veszélye, hogy a hitelező rendelkezik a *Grundschilddal*. Amennyiben a jogszerző jóhiszemű volt, vagyis nem tudott a követelés megszűnéséről és ezt sem a telekkönyv, sem az okirat nem tüntette fel, kifogásoktól mentesen szerzi meg a *Grundschildot*. Az ebből fakadó kétszeres teljesítés veszélyével szemben a tulajdonos elvileg úgy védekezhet, ha a telekkönyvbe előjegyezteti a visszaszolgáltatási igényét.<sup>737</sup>

A követelés megszűnése esetén két dolgot kell vizsgálni a jogkövetkezmények szempontjából. Egyrészt annak van jelentősége, hogy az ingatlan tulajdonosa és a követelés kötelezettje azonos személyek-e, másrészt az is lényeges kérdés, hogy a fizetés a *Grundschildra*, vagy a követelésre történt.<sup>738</sup>

A *Grundschild* érvényesítéséhez kapcsolódik a felmondás intézménye is. A nem-járulékos jelleg miatt a biztosított követelés esedékessége nem hat ki a *Grundschildra*, így törvény alapján nem válnak együtt esedékessé, mint a járulékos jelzálogjog. Egy ilyen típusú együttes esedékessé válásban a felek természetesen megállapodhatnak, erre a BGB 1193. § (2) bekezdése lehetőséget ad. A biztosított követelés és a *Grundschild* együttes esedékessé válására vonatkozó megállapodás a biztosítéki szerződés részét képezi.<sup>739</sup> Ilyen megállapodás hiányában a *Grundschildot* fel kell mondani.

A BGB 1193. §-ában szabályozott felmondástól meg kell különböztetni a biztosítéki szerződés felmondását.

#### 1. 8. A visszaszolgáltatási igény (*Rückgewähranspruch*)

A biztosítéki cél megszűnése esetén a tulajdonost visszaszolgáltatási igény illeti meg, amely vagy a biztosítéki szerződésen, vagy annak hiányában a jogalap nélküli gazdagodás

---

<sup>737</sup> WESTERMANN: *i.m.* 819. A visszaszolgáltatási igény telekkönyvi előjegyzésére a BGB 883. §-a nyújt lehetőséget. A tulajdonos számára egy másik lehetséges védekezési eszköz, ha a biztosítéki szerződésben egy felfüggesztő feltételben állapodnak meg, miszerint a követelés megszűnésével együtt megszűnik a *Grundschild* is. Ehhez azonban egyrészt szükség van a hitelező beleegyezésére, másrészt ez a jóhiszemű jogszerzővel szemben kifogásként nem hozható fel. Ld.: EICKMANN: *i.m.* 2408.

<sup>738</sup> WEBER: *i.m.* 284.

<sup>739</sup> WESTERMANN: *i.m.* 812.

szabályain (BGB 812. §) alapszik.<sup>740</sup> A biztosítéki cél akkor szűnik meg, ha nincs olyan követelés, amelyre a *Grundschild* kiterjedne. Ennek alapján a visszaszolgáltatási igény a biztosított követelés megszűntétől (hiányától), mint felfüggesztő feltételtől függő kötelmi jogi igény.<sup>741</sup> A visszaszolgáltatási igény a *Grundschild* érvényesítése során szűnik meg.

A visszaszolgáltatási igény alapján a tulajdonost választási jog illeti meg. A *Grundschild* visszaszolgáltatása mellett igényelheti ugyanis azt is, hogy a jogosult mondjon le a jelzálogjogról, illetve, hogy azt töröljék. A visszaszolgáltatás esetén a tulajdonos szerzi meg a *Grundschildot*, amely a továbbiakban mint tulajdonosi jelzálogjog áll fenn.<sup>742</sup>

Lemondás esetén sem szűnik meg a *Grundschild*, hiszen ez harmadik személy javára szól, vagyis egy új jogosult lép be a jogviszonyba.<sup>743</sup> A visszaszolgáltatási igény azonban mindhárom esetben egy olyan kifogás, amely a *Grundschild* érvényesítését megakadályozza. Ez azt jelenti, hogy a visszaszolgáltatási igényre tekintettel a biztosítékot nyújtó felet visszatartási jog illeti meg.<sup>744</sup>

Ez a kötelmi jogi igény rendelkezés tárgya lehet, vagyis át lehet ruházni,<sup>745</sup> el lehet zálogosítani,<sup>746</sup> illetve végrehajtási eljárás során lefoglalható.<sup>747</sup> Az nem vitatott, hogy az alapjogviszony megszűnése után a tulajdonos szabadon rendelkezhet a visszaszolgáltatási igényével. Kérdés azonban, hogy megteheti-e ugyanezt már a jogviszony megszűnése előtt is. *Baur* szerint ennek a lehetőségét is el kell ismerni, mert bár ebben az esetben egy jövőbeli igényről van szó, de ez már ekkor megfelelően meghatározottnak tekinthető.<sup>748</sup> *Wilhelm* szerint a biztosítékot nyújtó fél már a *Grundschild* bejegyzése előtt is rendelkezhet a visszaszolgáltatási igényével.<sup>749</sup>

A visszaszolgáltatási igény átruházása (engedményezése) ahhoz vezet, hogy ennek az igénynek a teljesítése – vagyis a *Grundschild* visszaruházása - következtében nem jön létre tulajdonosi jelzálogjog, hiszen a visszaruházás jogosultja már nem a tulajdonos lesz.

---

<sup>740</sup> WILHELM: *Sachenrecht*, i.m. 667. A visszaszolgáltatási igény azonban csak akkor illeti meg a tulajdonost, ha egyúttal ő a biztosítékot nyújtó fél is.

<sup>741</sup> ROHE: i.m. 2442.

<sup>742</sup> WEBER: i.m. 286.

<sup>743</sup> *Wilhelm* szerint a lemondás a tulajdonos javára történik. Ld.: WILHELM: i.m. 706. Ezzel kapcsolatban azonban felmerül a kérdés, hogy mi a különbség a lemondás és a visszaszolgáltatási igény teljesítése között.

<sup>744</sup> WILHELM: i.m. 668.

<sup>745</sup> BGH WM 1991, 723., továbbá ECKELT Ernst: *Umfaßt die Abtretung des Anspruchs auf Rückgewähr einer Sicherungsgrundschild auch den Zinsanspruch?* Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht, Wertpapier Mitteilungen, 17/1980. 454-455.

<sup>746</sup> A BGB 1273. §-a alapján, mint jogot.

<sup>747</sup> A ZPO 857. §-a alapján. Ld. DEMPPELWOLF, Günter: *Die Pfändung eines Anspruchs auf Rückgewähr einer Sicherungsgrundschild*. Neue Juristische Wochenschrift, 13/1959. 556-560.

<sup>748</sup> BAUR: i.m. 418.

<sup>749</sup> WILHELM: i.m. 669.

Különösen gyakori, hogy a rangsorban hátrább álló hitelezők javára kerül sor a visszaszolgáltatási igény engedményezésére. Ennek oka az általános jelzálogjogi szabályokban rejlik. A hátrább álló jogosultakat ugyanis a törvény alapján törlési igény illeti meg bizonyos esetekben (*Löschungsanspruch*).<sup>750</sup> Ezt azonban a visszaszolgáltatási igény átruházása során nem tudják gyakorolni, így a saját jogi helyzetük megerősítése érdekében igénylik a visszaszolgáltatási igény engedményezését. Ezt a törlési igény megerősítése érdekében történő átruházásnak is nevezik (*Abtretung zur Verstärkung des Löschungsanspruch*).<sup>751</sup> A visszaszolgáltatási igény ilyen jellegű átruházása széles körben elterjedt a német banki gyakorlatban.<sup>752</sup>

Az engedményezés még egy másik következménnyel is jár: a tulajdonost eredetileg megillető választási jog is az engedményesre száll át. Ha azonban az engedményező már gyakoroltja a választási jogot, ez az engedményest is köti.<sup>753</sup>

Kérdés, hogy ez a visszaszolgáltatási igény, már az alapul fekvő, biztosított jogviszony megszűnése előtt is átruházható-e. *Baur* lehetségesnek tartja ezt.<sup>754</sup>

Amennyiben a biztosítéki cél megvalósult, vagy megvalósulása végérvényesen elmaradt, a tulajdonost megilleti a visszaszolgáltatási igény.<sup>755</sup> Ha tehát a *Grundschild* bármilyen okból kifolyólag biztosítéki cél nélkülivé vált – mivel másra ezt a konstrukciót nem lehet felhasználni – a tulajdonos érvényesítheti a *Grundschild* visszaszolgáltatására vonatkozó igényét. Ez az igény azonban csak akkor illeti meg őt, ha egyben ő volt a biztosítékot nyújtó fél is.<sup>756</sup>

A visszaszolgáltatási igény akkor is létrejön, ha a biztosítéki szerződés érvénytelen, ebben az esetben a BGB 812. §-án, vagyis a jogalap nélküli gazdagodás szabályain alapul ez az igény.<sup>757</sup> Amennyiben a követelés még nem áll fenn, de az később érvényesen létrejöhet, visszaszolgáltatási igény nem keletkezik. Ha azonban a követelés utóbb sem tud már érvényesen létrejönni, akkor vagy a biztosítéki szerződés, vagy a BGB 812. §-a alapján

---

<sup>750</sup> WILHELM: *i.m.* 702.

<sup>751</sup> WESTERMAN: *i.m.* 819.

<sup>752</sup> FRECKMANN, Peter: *Der Rückgewähranspruch bei Sicherungsgrundschulden in der Bankpraxis*. Zeitschrift für Bank- und Kapitalmarktrecht, 4/2012. 133-141.

<sup>753</sup> EICKMANN: *i.m.* 2413.

<sup>754</sup> BAUR: *i.m.* 418.

<sup>755</sup> *Eickmann* szerint a visszaszolgáltatási igény már a biztosítéki szerződés megkötésével egyidejűleg létrejön, de a biztosítéki cél megszűnésétől, mint felfüggesztő feltételtől függően. Ld.: EICKMANN: *i.m.* 2411. A visszaszolgáltatási igény bejegyezhető a telekkönyvbe, előjegyzés (*Vormerkung*) formájában. Ld.: BGH NJW, 1975, 1356.

<sup>756</sup> WILHELM: *i.m.* 667.

<sup>757</sup> WILHELM: *i.m.* 667.



fennáll ez az igény.<sup>758</sup> A biztosított követelés léte és összecszerúsége tehát közvetlen hatással van a visszaszolgáltatási igényre.

A *Grundschild* engedményezése során problémát okozhat, hogy a visszaszolgáltatási igény automatikusan nem terheli az engedményest. Erre csak akkor kerül sor, ha az engedményes a biztosítéki szerződésbe belép, vagy ettől függetlenül is átvállalja a visszaszolgáltatásra irányuló kötelezettséget. A tulajdonos azonban a BGB 1157. §-ának korlátai között kifogásként felhozhatja az engedménnyessel szemben a biztosított követelés megszűnése után fennálló visszaszolgáltatási kötelezettséget. A jóhiszemű jogszerzőt azonban ebben a körben is védi a törvény. A tulajdonost ugyanakkor ebben az esetben is megilleti a visszatartási jog, amelyet arra hivatkozással gyakorolhat, hogy a követelés már megszűnt.<sup>759</sup>

### 1. 9. Tulajdonosi jelzálogjog a mai német magánjogban

A német dologi jogban külön kategóriát képeznek a saját dolgon fennálló jogok (*Rechte an eigener Sache*). Ezek léte szorosan kapcsolódik ahhoz, hogy a legtöbb korlátolt dologi jog egy meghatározott ranghelyen áll fenn, ezek összessége pedig rangsort alkot. Ennek különösen a bírósági végrehajtás, illetve a kényszerértékesítés más eseteiben van kiemelkedő szerepe. Ebben a rangsorban – meghatározott feltételek mellett – a dolog tulajdonosának is részt kell vennie.<sup>760</sup>

A saját dolgon fennálló korlátolt dologi jogok többféle módon is létrejöhetnek:

a) ingatlant terhelő valamennyi jog esetében a korlátolt dologi jog és a tulajdonjog egybeolvadása ezt eredményezi (BGB 889. §)<sup>761</sup> – ingó dolgok esetében ez az elv azonban csak korlátozottan érvényesül,<sup>762</sup>

---

<sup>758</sup> WEBER: *i.m.* 287. A BGB 812. § és a visszaszolgáltatási igény kapcsolatára vonatkozóan eltérő véleményt ld.: LETTL, Tobias: *Das Entstehen des Rückgewähranspruchs bei Sicherungsgrundschulden*. Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht, Wertpapier Mitteilungen, 45/2002. 791.

<sup>759</sup> EICKMANN: *i.m.* 2413. További kérdések merülnek fel a visszaszolgáltatási igénnyel kapcsolatban akkor, ha a megterhelt ingatlant értékesítik. Ebben az esetben az új tulajdonost ez az igény csak akkor illeti meg, ha az előző tulajdonos, aki rendszerint alanya a biztosítéki szerződésnek, felhatalmazást adott neki ennek gyakorlására, vagy engedményezte rá ezt az igényt.

<sup>760</sup> BAUR: *i.m.* 21.

<sup>761</sup> BGB 889. § Ausschluss der Konsolidation bei dinglichen Rechten: „*Ein Recht an einem fremden Grundstück erlischt nicht dadurch, dass der Eigentümer des Grundstücks das Recht oder der Berechtigte das Eigentum an dem Grundstück erwirbt.*”

<sup>762</sup> Ennek alapján főszabály szerint megszűnik az ingó dolgot terhelő haszonélvezeti jog, ha a haszonélvező és a tulajdonos ugyanaz a személy lesz, kivéve, ha a tulajdonosnak jogi érdeke áll fenn az iránt, hogy a haszonélvezeti jog továbbra is fennmaradjon. Ld. BGB 1063. § (1) „*Der Nießbrauch an einer beweglichen Sache erlischt, wenn er mit dem Eigentum in derselben Person zusammentrifft.*” (2) „*Der Nießbrauch gilt als nicht erloschen, soweit der Eigentümer ein rechtliches Interesse an dem Fortbestehen des Nießbrauchs hat.*”

b) az ingatlant terhelő jelzálogjogok esetében számos esetben, pl. amikor a biztosítandó követelés nem jön létre, vagy megszűnik (BGB 1163. §);<sup>763</sup>

c) amikor a tulajdonos az ingatlanára egy saját maga javára fennálló *Grundschild*-ot alapít (BGB 1196. §).<sup>764</sup>

A német jogirodalomban ennek alapján azt a lehetőséget is elismerik, hogy a tulajdonos – a *Grundschild* mintájára – más korlátolt dologi jogokat is alapíthat a saját maga javára (pl. tulajdonosi szolgálat, tulajdonosi haszonélvezet).<sup>765</sup>

A saját dolgon fennálló jogok különböző esetei közül a fentiek alapján meglehetősen gyakori, amikor a tulajdonos-adóst jelzálogjog illeti meg. A jelzálogjog főszabály szerint egy másik személyt megillető, idegen jog (*Fremdgrundpfandrecht*), a német jogban azonban – a megüresedő ranghelyhez kapcsolódóan – széles körben elterjedtek a saját jelzálogjog különböző esetei is. Ennek lényege, hogy a tulajdonos a saját maga számára biztosítja a jelzálogjog ranghelyét. Ez egy lényeges eltérés a kézizálogjoghoz képest, amelynél ezt a lehetőséget a BGB nem ismeri el.<sup>766</sup>

A tulajdonosi jelzálogjog egy másik fontos előnye, hogy megfelelően figyelembe tudja venni a tulajdonos titoktartás iránti érdekét is, nem mindegyik tulajdonos szeretné ugyanis nyilvánossá tenni, hogy hitelt vett fel. Ezért az esetek többségében a tulajdonosi *Grundschild* ún. levelesített jogként, *Briefgrundschuld*ként jön létre. Ennek az az előnye, hogy kifelé nem jelenik meg, hogy a tulajdonos hitelt vett fel.<sup>767</sup> A hitelező számára is járhat azonban

---

Ugyanazt mondja ki a BGB kézizálogjog esetén is. Ld. BGB 1256. §. Kézizálogjog esetén azonban akkor sem szűnik meg a zálogjog, ha a zálogjog által biztosított követelés egy harmadik személyt megillető joggal van megterhelve. BGB 1256. § (1) „*Das Pfandrecht erlischt, wenn es mit dem Eigentum ein derselben Person zusammentrifft. Das Erlöschen tritt nicht ein, solange die Forderung, für welche das Pfandrecht besteht, mit dem Recht eines Dritten belastet ist.*” (2) „*Das Pfandrecht gilt als nicht erloschen, soweit der Eigentümer ein rechtliches Interesse an dem Fortbestehen des Pfandrechts hat.*”

<sup>763</sup> A BGB 1163. §-a a járulékos jelzálogjog tulajdonost megillető alakzatáról szól (*Eigentümerhypothek*). BGB 1163. § (1) „*Ist die Forderung, für welche die Hypothek bestellt ist, nicht zu Entstehung gelangt, so steht die Hypothek dem Eigentümer zu. Erlischt die Forderung, so erwirbt der Eigentümer die Hypothek.*”

<sup>764</sup> A BGB – a mecklenburgi és a porosz jog hatására – elismerte az eredeti tulajdonosi *Grundschild* intézményét. A BGB 1196. § (1) „*Eine Grundschild kann auch für den Eigentümer bestellt werden.*”

<sup>765</sup> BAUR: *i.m.* 294., 302.

<sup>766</sup> BAUR: *i.m.* 534. A német jog kézizálogjognál nem ismeri el a tulajdonosi zálogjog létrejöttét akkor, ha a biztosított követelés nem jön létre, illetve, ha megszűnik. Ez iránt ugyanis nem áll fenn semmilyen igény, hiszen ritkán fordul elő, hogy ugyanazt a vagyontárgyat több kézizálogjog is terheli. Abban az esetben sem jön azonban létre tulajdonosi zálogjog, ha a tulajdonjog és a kézizálogjog egy személyben egyesül. Erről ld. BGB 1256. §-át. Az idézett szakasz ugyanakkor két kivételt állapít meg a zálogjog megszűnése alól: ha a biztosított követelés egy harmadik személyt megillető joggal van terhelve, illetve, ha a tulajdonosnak jogi érdeke áll fenn az iránt, hogy a kézizálogjog fennmaradjon.

<sup>767</sup> WEBER: *i.m.* 289.

előnyökkel ez a fajta rejtett hitelezés, hiszen személye nem jelenik meg a telekkönyvben, így nem válik megismerhetővé a konkurencia számára.<sup>768</sup>

Végül az is a tulajdonosi jelzálogjog előnyei közé tartozik, hogy a tulajdonos ezzel a saját jogosultágával rendelkezhet is, így engedményezheti vagy elzálogosíthatja azt. Ennek alapján arra is van lehetőség, hogy az ingatlan tulajdonosa – egy hitelből származó követelés(ek) biztosítása érdekében - a hitelezőjére ruházza át saját jelzálogjogát. A hitelező ebben az esetben ugyanolyan jogot szerez, mint ami a tulajdonost illeti. Ez azt jelenti, hogy abban az esetben is tulajdonosi *Grundschild*-ot szerez, ha egyébként a telekkönyvben még járulékos jelzálogjog (*Hypothek*) szerepel.<sup>769</sup>

A német jogirodalomban a tulajdonosi jelzálogjog létrejöttének négy fő esetkörét különböztetik meg:

- a) a legegyszerűbb esetkör, amikor a tulajdonos a saját maga javára alapít *Grundschild*-ot (eredeti tulajdonosi *Grundschild*: BGB 1196. §);
- b) a második csoportba a biztosított követelés létrejötte, illetve a jelzálogjogról kiállított okirat (értékpapír) átadása körüli hiányosságok tartoznak (BGB 1163. §);
- c) a harmadik csoportba a követelés megszűnésének (a személyes adós általi teljesítésének), a személyes adóstól különböző dologi kötelezett általi teljesítésnek,<sup>770</sup> valamint a jelzálogjogról való lemondásnak az esetei tartoznak;
- d) a negyedik csoportot a konszolidáció esetei alkotják (pl. BGB 1177. §).<sup>771</sup>

Látható, hogy a tulajdonosi jelzálogjog az esetek egy részében a törvény erejénél fogva jön létre. Így például a második csoportba tartozó esetben, a BGB 1163. §-a alapján tulajdonosi *Hypothek* csak akkor jön létre, ha a biztosított követelés nem jött létre, vagy utóbb megszűnt. Ha tehát a biztosított követelés teljesítés következtében megszűnt, a *Hypothek* rendszerint az ingatlan tulajdonosára száll át. Ez a tulajdonosra átszálló járulékos jelzálogjog azonban a törvény erejénél fogva (BGB 1177. §) azonnal tulajdonosi *Grundschild*-á alakul át.<sup>772</sup> A BGB 1177. §-a alapján tehát, amennyiben az ingatlan feletti tulajdonjog és jelzálogjog jogosultjává ugyanaz a személy válik, tulajdonosi *Grundschild* jön létre. Ennek ugyanakkor az is feltétele, hogy a tulajdonos a biztosított követelésnek ne legyen jogosultja.

---

<sup>768</sup> WILHELM: *i.m.* 675.

<sup>769</sup> GABERDIEL, Heinz – GLADENBECK, Martin: *Kreditsicherung durch Grundschulden*. 7. Auflage, Erich Schmidt Verlag, Berlin, 2008. 125.

<sup>770</sup> A BGB 1143. § (1) bekezdése alapján, ha a tulajdonos (dologi kötelezett) nem személyes adós, amilyen mértékben a hitelezőt a tulajdonos kielégíti, a követelés átszáll rá. A BGB 1153. § (1) bekezdése alapján pedig a követelés átszállásával együtt a jelzálogjog is átszáll az új hitelezőre.

<sup>771</sup> BAUR: *i.m.* 332.

<sup>772</sup> GABERDIEL-GLADENBECK: *i.m.* 125.

Sajátos módon a tulajdonosi jelzálogjog alaptípusa a BGB-ben nem a tulajdonosi *Hypothek*, hanem a tulajdonosi *Grundschild*.<sup>773</sup> Az eredeti tulajdonosi *Grundschild* a BGB 1196. §-ában került szabályozásra, a származtatott alakzatot pedig a BGB 1177. §-a ismeri el.<sup>774</sup> Ez lényegében a konfúzió esete.

Annak nincs akadálya, hogy egy tulajdonosi *Hypothek* tulajdonosi *Grundschild*-á alakuljon át, az ellenkező irányú átalakulás azonban nem lehetséges.<sup>775</sup> Ettől eltérő esetkör, ha a tulajdonosi *Grundschild* rendes, idegen *Grundschild*-á alakul át. Ebben az esetben visszafelé történő alakulásra is sor kerülhet. Ilyen átalakulásra kerül sor például akkor, ha a tulajdonos a hitelezőjére ruházza át a saját *Grundschild*-át.<sup>776</sup>

A tulajdonosi *Grundschild* egy olyan vagyoni értékjog a tulajdonos kezében, amely akár előzetesen – tehát már a követelés létrejötte előtt -, akár annak fennállása alatt is létrejöhet. Előzetesen a tulajdonosi *Grundschild* három esetben jöhet létre:

- jövőbeli vagy feltételes követelések biztosítása esetén;
- ha a biztosítandó követelés még nem jött létre;<sup>777</sup>
- ha a *Grundschild*-ról kiállított okiratot (*Brief*) még nem adták át.

Ezekben az esetekben a tulajdonost egy bontó feltételhez kötött tulajdonosi *Grundschild* illeti meg. Ez a másik oldalról nézve egy váromány, amely a jelzálogos hitelezőt illeti meg, hiszen a feltételek teljesülése esetén a tulajdonosi *Grundschild* automatikusan járulékos jelzálogjoggá alakul át. Ennek a jelzálogos hitelezőt megillető teljes jognak a létrejöttét a tulajdonos időközben tett rendelkezései (pl. elzálogosítás) nem érinthetik.<sup>778</sup>

Előzetesen a tulajdonos megfelelő nyilatkozata és a telekkönyvi bejegyzés által jöhet létre ez a konstrukció. Létrejöhet azonban úgy is, hogy az eredetileg rendes (ún. idegen)

---

<sup>773</sup> WILHELM: *i.m.* 664.

<sup>774</sup> BGB 1177. § (1) „*Vereinigt sich die Hypothek mit dem Eigentum in einer Person, ohne dass dem Eigentümer auch die Forderung zusteht, so verwandelt sich die Hypothek in eine Grundschild. In Ansehung der Verzinslichkeit, des Zinssatzes, der Zahlungszeit, der Kündigung und des Zahlungsorts bleiben die für die Forderung getroffenen Bestimmungen maßgebend.*”

<sup>775</sup> BAUR: *i.m.* 423.

<sup>776</sup> GABERDIEL-GLADENBECK: *i.m.* 122. Egyetemleges *Grundschild* esetén arra is van lehetőség, hogy egy része tulajdonosi *Grundschild*, egy másik része pedig idegen *Grundschild*.

<sup>777</sup> Van azonban olyan jogirodalmi álláspont és bírói ítélet is, amely szerint ebben az esetben nem tulajdonosi *Grundschild*, hanem rendes (idegen) *Grundschild* jön létre. Ld. KLEE, Hans-Joachim: *Eigentümergrundschild oder Fremdschild?* Neue Juristische Wochenschrift, 13/1951. 579.

<sup>778</sup> BAUR: *i.m.* 424-425. A német gyakorlatban elismert annak a lehetősége, hogy a tulajdonos ezzel az előzetes és feltételhez kötött jogával rendelkezzen. Ennek megfelelően a tulajdonos engedélyezheti is ezt az előzetes jogosultságát, ún. áthidaló hitel felvétele esetén.

*Grundschildként* bejegyzett jog érvényesen mégsem jött létre. Ha azonban megfelel a tulajdonosi *Grundschild* feltételeinek, ilyen formában él tovább.<sup>779</sup>

Valójában minden járulékos jelzálogjog mögött áll egy tulajdonosi *Grundschild*, illetve annak létrejöttének a lehetősége. Így például a követelés megszűnése, a tulajdonos által a *Grundschild*-ra teljesített törlesztés, vagy az arról való lemondás esetén létrejöhet a tulajdonosi *Grundschild*. Kérdés, hogy a tulajdonos rendelkezhet-e ezzel az őt a jövőben esetlegesen megillető jogosultsággal. Ezt a gyakorlat nem ismeri el, a vonatkozó bírósági ítéletek indokolása azonban meglehetősen ingadozó.<sup>780</sup>

A tulajdonosi *Grundschild* gazdasági jelentőségére utal, hogy manapság a legtöbb rövid-, illetve közepes futamidejű hitelt tulajdonosi *Grundschild* útján biztosítanak.<sup>781</sup>

A tulajdonosi jelzálogjog ugyanakkor számos veszélyt rejt magában, mindenekelőtt a rangsorban hátrább álló hitelezők számára. Talán ezzel is indokolható, hogy számos jogrendszerben – ilyen a magyar és az osztrák is – a ranghelyhez kapcsolódó jogintézményeket használják fel ugyanezeknek a gazdasági céloknak az elérésére és a tulajdonosi jelzálogjogot vagy egyáltalán nem, vagy csak nagyon szűk körben ismerik el.

Ezeknek a veszélyeknek az elkerülése érdekében a BGB 1197. §-a is tartalmaz néhány korlátozást.<sup>782</sup> Ennek megfelelően a jogosult tulajdonosi *Grundschild* alapján – szemben a tulajdonosi *Hypothek*-kel - nem kezdeményezhet végrehajtási eljárást.<sup>783</sup> Ez azt jelenti, hogy az ingatlan tulajdonosa saját *Grundschild*-ját az ingatlanára vezetett végrehajtási eljárásban nem tudja gyakorolni.<sup>784</sup>

A BGB 1197. § (2) bekezdése alapján tulajdonosi jelzálogjog esetében a kamatok beszámítására is csak kivételes esetben (*Zwangsverwaltung*) kerülhet sor. Ez azt jelenti, hogy ha a kényszerértékesítésre (*Zwangsversteigerung*) egy másik hitelező kérelmére kerül sor, akkor a tulajdonos az értékesítés során befolyt bevételből az őt megillető saját *Grundschild*-ja után kamatra nem tarthat igényt. Érvényesíthetővé válik azonban a kamat, ha a tulajdonos időközben engedményezi a *Grundschild*-ját.<sup>785</sup>

---

<sup>779</sup> KLEE: *i.m.* 579.

<sup>780</sup> BAUR: *i.m.* 425.

<sup>781</sup> WEBER: *i.m.* 289.

<sup>782</sup> BGB § 1197. § (1) „*Ist der Eigentümer der Gläubiger, so kann er nicht die Zwangsvollstreckung zum Zwecke seiner Befriedigung betreiben.*”

<sup>783</sup> Eittől részletesebben ld.: BORRIES, Siegfried: *Das Eigentümerpfandrecht, insbesondere in der Zwangsvollstreckung*. Buchdruckerei Fritz & Rappert, Ochenfurt a.M., 1938. 69. p.

<sup>784</sup> GABERDIEL-GLADENBECK: *i.m.* 122.

<sup>785</sup> GABERDIEL-GLADENBECK: *i.m.* 123.

Ezen korlátozásokat leszámítva azonban a tulajdonosi *Grundschildra* is a rendes *Grundschild* szabályait kell alkalmazni, így természetesen rendelkezés tárgya is lehet.<sup>786</sup> Arra azonban nincs lehetőség, hogy a tulajdonosi *Grundschild* járulékos tulajdonosi jelzálogjoggá alakuljon át.<sup>787</sup>

## **2. A Grundschild gyakorlati alkalmazása során felmerült alapvető jogpolitikai kérdések**

### *2.1. Tulajdonosi érdekvédelem versus forgalomképesség*

A német gyakorlatban a biztosítéki *Grundschild* alkalmazása során felmerülő jogpolitikai kérdések döntően a kétszeres teljesítés elkerüléséhez kapcsolódnak. Ezek egy része a biztosítéki szerződéshez, illetve annak jogi jellegéhez kötődik. A kérdések egy másik csoportja pedig a tulajdonos-személyes adós által a hitelezővel szemben felhozható kifogásokra irányul. Ez utóbbi kérdéskör különösen a *Grundschild* átruházása során bír nagy gyakorlati relevanciával, különös tekintettel a jóhiszemű jogszerzőt megillető védelemre.

Az alábbiakban a kifogások kérdésére térünk ki részletesebben. Ennek magyarázata, hogy a BGB 2008-as módosítása alapvetően érintette a kifogások felhozatalát, széles körben lehetővé téve azok érvényesíthetőségét a *Grundschild* megszerzőjével szemben. Ez azt jelenti, hogy a 2008-as módosítást követően szűkebb körre szorult vissza a *Grundschild* jóhiszemű megszerzésének a lehetősége.

A kifogások felhozatalának a kérdése jogpolitikai szempontból úgy közelíthető meg, hogy a jogalkotó melyik félre telepíti a kétszeres, jogosulatlan igénybevételnek a rizikóját. Amennyiben ugyanis a tulajdonos-adós széles körben érvényesíthet kifogásokat a hitelezővel, illetve annak jogutódjával szemben, akkor a kétszeres teljesítés veszélyes csekély, sőt gyakorlatilag a nullára redukálódik. Ebben az esetben azonban a *Grundschild* forgalomképessége radikálisan csökken. Ezzel szemben, ha a hitelezővel és a jogutódjával szemben felhozható kifogások korlátozva vannak, akkor a tulajdonost terhelő kétszeres teljesítés kockázata megnő. Ez azonban előnyös helyzetet teremt a *Grundschild* forgalomképessége szempontjából.

---

<sup>786</sup> BGH NJW 1975, 1357.

<sup>787</sup> BAUR: *i.m.* 423.

A kérdést tehát úgy is fel lehet tenni, hogy a jogalkotó melyik jogpolitikai célt részesíti előnyben: a *Grundschild* forgalomképességét tartja fontosabbnak, vagy pedig a tulajdonosi érdekek védelmét részesíti előnyben.

Hosszú időn keresztül a gyakorlat és a jogirodalom a *Grundschild* forgalomképessége mellett foglalt állást. Voltak ugyan olyan elméleti nézetek, amelyek ez ellen foglaltak állást, azok kisebbségben maradtak. Ez az elmúlt évtizedben fokozatosan megváltozott, majd 2008-ban a német jogalkotó olyan módon döntötte el ezt a jogelméleti vitát, hogy határozottan a tulajdonos érdekeinek a fokozottabb védelme mellett foglalt állást. Hogy ez miként érinti a *Grundschild* gyakorlati alkalmazását, így a banki hitelezési gyakorlatot, ma még nem teljesen látható.

## 2. 2. *A Grundschild jóhiszemű megszerzése és az engedménnyessel szemben felhozható kifogások köre*

Már a BGB megszületésekor központi jelentőségű volt az a kérdés, hogy a *Grundschild* követelés nélküli, izolált átruházásakor a jelzálogjogot megszerző engedménnyessel szemben a tulajdonos mikor hozhatja fel a kifogásait. Másként megfogalmazva: mikor kerülhetett sor a *Grundschild* jóhiszemű megszerzésére, amelyből következően a tulajdonos az engedménnyessel szemben nem érvényesíthette kifogásait, és ezáltal fennállt a kétszeres teljesítés veszélye.

A kérdés azáltal vált még összetettebbé, hogy a telekkönyv nem minden esetben tükrözte a valós jogi helyzetet. Előfordult például, hogy a *Grundschild* biztosítéki jellegét – vagyis azt, hogy az követelés(ek) biztosítására jött létre – sem a telekkönyv, sem a *Grundschild*-ról kiállított okirat nem tüntette fel.<sup>788</sup> Felmerült a kérdés, hogy jóhiszeműnek minősülhet-e az az engedményes, aki úgy szerezte meg a *Grundschildot*, hogy nem volt tudomása annak biztosítéki karakteréről.

Ezen kérdésekhez kapcsolódóan a bírói gyakorlatnak először azt kellett eldöntenie, hogy a BGB 1192. §-ban foglalt utaló szabály alapján (biztosítéki) *Grundschild* esetében is alkalmazni kell a járulékos jelzálogjogra irányadó BGB 1157. §-t.

A BGB 1157. §-a szerint a tulajdonos a jelzálogjog új jogosultjával szemben is felhozhatja azokat a kifogásokat, amelyek őt a közte és a korábbi jelzálogjogosult között

---

<sup>788</sup> A német jogirodalom a mai napig megosztott abban a kérdésben, hogy a *Grundschild* biztosítéki karakterét fel lehet-e tüntetni a telekkönyvben.

fennálló jogviszony alapján, a jelzálogjogra vonatkozóan megilletik. Ezeknek a kifogásoknak az érvényesítésére azonban alkalmazni kell a BGB 892, 894-988. és 1140. §-aiban foglalt rendelkezéseket. Ez utóbbi szakaszok a telekkönyv nyilvánosságára és közhitelességére vonatkozóan tartalmaznak olyan szabályokat, amelyek szűkítik a kifogások érvényesítésének a lehetőségét.

Ugyancsak korlátozza a kifogások felhozatalának a lehetőségét a jóhiszemű jogszerzés elve. A jóhiszemű jogszerzésről a BGB 892. §-a tartalmaz rendelkezéseket. Ehhez kapcsolódóan már a 20. század elején felmerült a német jogirodalomban a kérdés, hogy a jogszerzőnek pontosan mire vonatkozóan kell ismeretekkel rendelkeznie ahhoz, hogy a BGB 892. §-a alapján rosszhiszemű legyen. A jelzálogjogi szabályokkal összhangban a kérdés úgy hangzott, hogy a jelzálogjog megszerzőjének ismernie kellett-e az ellene (illetve a jogelődjé) ellen felhozható kifogásokat, valamint az alapul fekvő jogviszonyt.<sup>789</sup>

A korabeli jogirodalom abból indult ki, hogy a BGB 892. §-a alapján a rosszhiszeműség akkor állt fenn, ha a jogszerző a telekkönyvi állapot nem valóságos voltáról tudott, akkor azonban nem, ha a telekkönyvi bejegyzés alapjául szolgáló tények valótlanúságáról volt csak tudomása. A telekkönyvi bejegyzés során a tények ellenőrzése a telekkönyvi hatóság feladata, ezért a jogszerzőtől nem várható el, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló tényeket helyesebben bírálja el, mint a hatóság.<sup>790</sup>

Különbséget kellett tehát tenni aközött az eset között, amikor az engedményes a *Grundschuld* biztosítéki jellegéről ugyan tudott, az abból származó konkrét kifogásokat – így például azt, hogy az még nem, vagy csak részben került összegszerűsítésre, illetve, hogy a követelés már megszűnt – nem ismerte. A bírói gyakorlat által is követett korabeli jogirodalmi álláspont szerint a mindennapi élettapasztalat alapján ki lehetett azt jelenteni, hogy aki a kifogás alapjául szolgáló tény vagy körülményt ismerte, az tisztában volt az abból származó jogkövetkezményekkel is. Ha tehát az engedményes a *Grundschuld* biztosítéki karakteréről tudomással bírt, akkor számolnia kellett az ebből származó kifogásokkal is.<sup>791</sup>

---

<sup>789</sup> KRAMER, Günther: *Grundschuld und Schuldgrund*. Fr. Bühlersche Buchdruckerei/Inh. Dr. Otto Weise, Urach (Württbg.), 1932. 56.

<sup>790</sup> KRAMER: *i.m.* 57.

<sup>791</sup> HEMPEN, Karl: *Die Briefgrundschuld im Bankverkehr und Handel*. Buchdruckerei Orthen, Köln, 1938. 33.



### 2. 3. A német bírói gyakorlat fejlődése

A német legfelsőbb bírósági gyakorlat kezdetben a BGB 1157. §-ának nagyvonalú értelmezése mellett foglalt állást, amely az ingatlan tulajdonos érdekeinek fokozottabb figyelembevételét jelentette, hátrányos volt azonban a jóhiszemű jogszerző, így a *Grundschild* forgalomképessége szempontjából.

Az engedményes rosszhiszeműségének megállapításához szükséges ismeretek részletes kifejtésére először a *Reichsgericht* egy 1917-es ítéletében került sor.<sup>792</sup> Eszerint a *Grundschild* átruházása esetén a jogszerző engedményes rosszhiszeműségét már önmagában az a tény megalapozta, ha a *Grundschild* biztosítéki (fiduciárius) karakteréről tudott. Az ebből származó konkrét kifogásról azonban az új jogosultnak nem kellett tudnia. Így a rosszhiszeműség megállapíthatóságához azt nem kellett vizsgálni, hogy a jogszerző tudott-e arról, hogy a biztosítéki *Grundschild* ténylegesen összegszerűsítésre került-e, illetve, hogy fennállt-e a biztosítandó követelés. Még kevésbé kellett tudomással bírnia az engedményesnek arról, hogy pontosan milyen összegű volt a biztosítandó követelés. Az ő jóhiszeműségét már önmagában az a tény kizárta, hogy tudott a *Grundschild* biztosítéki-fiduciárius jellegéről, vagyis arról, hogy az meghatározott követelés(ek) biztosítására szolgált. Ebben az esetben a tulajdonos érvényesíthette kifogásait a rosszhiszemű engedménnyessel szemben.<sup>793</sup>

A *Grundschild* biztosítéki jellegéről való tudomás a RG szerint azért zárta ki az engedményes jóhiszeműségét, mert a biztosítéki karakter alapján azt is tudnia kellett, hogy a biztosítéki szerződésben meghatározott biztosítéki cél teljesülése után a tulajdonos követelheti a *Grundschild* rá történő átruházását. Adott esetben az sem bírt jelentőséggel, hogy a biztosított követelés megszűnésére csak a *Grundschild* engedményezése után került sor.<sup>794</sup>

Egy esetben fordulhatott elő, hogy a *Grundschild* biztosítéki jellegéről tudomással bíró engedményes nem volt tisztában az ebből származó jogkövetkezményekkel, mégpedig akkor, ha ebben a vonatkozásban tévedésben volt.<sup>795</sup> A tévedés feltételeit azonban mindenegyes esetben külön kellett vizsgálni, így abban az esetben is, ha a jogszerző a

---

<sup>792</sup> Urteil v. 24. November 1917 (Rep. V. 196/17.). In: Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen (RGZ), 91 (1918), 218-226.

<sup>793</sup> RGZ 91, 224-225.

<sup>794</sup> RGZ 91, 225.

<sup>795</sup> RGZ 91, 224.

telekkönyvi bejegyzés alapjául szolgáló valamely tény valótlanágáról tudott. Ha a tévedés feltételei fennálltak, a jogszerző jóhiszeműnek minősült.<sup>796</sup>

Mindebből az is következett, hogy általánosságban nem kellett megválaszolni azt a kérdést, hogy egy kifogásokkal terhelt biztosítéki *Grundschild* megszerzője rosszhiszeműnek minősült-e akkor, ha magáról a kifogásról ugyan nem, de a kifogást megalapozó tényről, vagy jogviszonyról tudomással bírt.

A RG 1917-es ítéletében lefektetett gyakorlat szerint egy *Grundschild* jóhiszemű megszerzését kizárta az a tény, ha a jogszerző tudomással rendelkezett arról, hogy a *Grundschild* jogelődje javára biztosítékként lett alapítva, vagyis fiduciárius jellegű volt. Ezt a RG gyakorlatot a jogirodalom utóbb hevesen kritizálta. Ennek hatására 1969-ben először a kölni tartományi bíróság (OLG Köln) hozott egy olyan döntést, amely már eltért a korábbi bírói gyakorlattól.<sup>797</sup>

Az ítélet indokolása szerint a *Grundschild* nem-járulékos jellegével nem egyeztethető össze, hogy a biztosítéki szerződésből származó kötelmi jogi kifogásokat a BGB 1157. §-a alapján az engedménnyessel szemben is érvényesítsék. A BGB 1157. §-a kizárólag azokra a dologi jogi kifogásokra irányadó, amelyek közvetlenül a *Grundschild* dologi jogi jellegét érintik, azokra azonban nem, amelyek a biztosított követeléshez kapcsolódnak. Amennyiben ugyanis a BGB 1157. §-a a kötelmi jogi kifogásokra is alkalmazható lenne, akkor a *Grundschild*nak a követeléstől való függetlenségét kimondó törvényi alapelv kerülne feladásra. Mindez nem zárja ki azt, hogy a tulajdonos az engedménnyessel szemben a BGB 812. §-ára alapított jogalap nélküli gazdagodási igényt érvényesítsen, ha ennek feltételei fennállnak.

Az OLG Köln ezen ítélete szerint nem áll fenn olyan jogpolitikai indok, amely a kötelmi jogi kifogás érvényesíthetőségét lehetővé tenné az engedménnyessel szemben. Egy német bíróság ezáltal megtette az első lépést a korábbi bírói gyakorlat által kizárólagossá tett tulajdonosvédelemtől való eltérés irányában.<sup>798</sup>

Némileg eltérő indokolással, de az OLG Köln 1969-es ítéletében foglaltakat erősítette meg a Német Szövetségi Legfelsőbb Bíróság (BGH: *Bundesgerichtshof*) 1972-ben született ítélete.<sup>799</sup>

---

<sup>796</sup> KRAMER: *i.m.* 57.

<sup>797</sup> OLG Köln Beschluss vom 4.3.1969. Közzétéve: Betriebs-Berater 1970. 1233.

<sup>798</sup> GÄRTNER: *i.m.* 17.

<sup>799</sup> BGH Urteil vom 21.4.1972 – V ZR 52/70. Közzétéve: Neue Juristische Wochenschrift, 33/1972. 1463-1464.

A BGH megítélése szerint is a RG korábbi gyakorlata szemben állt az újabb jogirodalom többségi véleménnyel. Az 1970-es évekre kialakuló újabb jogfelfogás szerint ugyanis a tulajdonos a *Grundschild* megszerzőjével szemben csak akkor érvényesíthetett kifogást (a jelzálogjog visszaruházására irányuló igényt), ha az engedményes nemcsak a *Grundschild* biztosítéki karakterével, de egyúttal azzal is tisztában volt, hogy a *Grundschild* összegszerűsítésére még nem került sor.<sup>800</sup>

Ez azt jelenti, hogy a BGH szerint a rosszhiszeműség megállapításához önmagában az már nem volt elég, hogy a jogszerző a *Grundschild* biztosítéki-fiduciárius karakteréről tudott. Tudnia kellett ugyanis arról is, hogy milyen konkrét kifogás származik ebből a tényből, így mindenekelőtt arról, hogy a *Grundschild* által biztosított követelés még létre sem jött (a *Grundschild* nem lett összegszerűsítve), vagy esetleg már megszűnt.

Ez azt jelenti, hogy a tulajdonos csak akkor érvényesíthet kifogást az engedményessel szemben, ha az engedményes a *Grundschild* biztosítéki jellege mellett az ebből származó konkrét kifogásokkal, illetve ezen kifogások feltételeivel is tisztában volt. Ilyen feltételnek minősül, ha az engedményes tudomással bírt arról, hogy a *Grundschild* által biztosított követelés még nem került összegszerűsítésre.<sup>801</sup>

A BGH szerint a *Grundschild* megszerzője a rosszhiszeműség korábbi értelmezése alapján rosszabb helyzetbe került, mint egy forgalmi jelzálogjog (*Verkehrshypothek*) megszerzője. A forgalmi jelzálogjog jóhiszemű megszerzője ugyanis a BGB 1156. §-a alapján a jelzálogjogból származó jogokat akkor is megszerezte, ha a személyes követelés teljesítés következtében megszűnt. Az RG korábbi gyakorlata szerint azonban egy *Grundschild* megszerzője nemcsak a személyes követelésre nem tett szert, hanem a biztosítéki *Grundschild* érvényesítésének a lehetőségét is elveszítette. A BGH érvelése szerint ennek következtében a nem-járulékos *Grundschildot* teljesen megfosztották a benne rejlő forgalomképességtől és a szigorúan járulékos biztosítéki jelzálogjog (*Sicherungshypothek*) felé közelítették.<sup>802</sup>

A BGH szerint a korábbi gyakorlat emellett azért is módosításra szorult, mert annak alapján az engedményező rosszhiszemű eljárásának kockázatát teljes egészében az engedményes viselte. Ezt a rizikót azonban a BGH szerint a tulajdonosnak kell viselnie, mivel

---

<sup>800</sup> Ezt az elvet a BGH már egy korábbi ítéletében is kimondta. Ld.: WM 1967, 566-567. Ezzel ellentétes álláspontot képvisel Lopau, aki szerint a RG korábbi gyakorlata tekinthető helyesnek. Ld.: LOPAU, Eberhard: *Die Sicherungsgrundschild im Spannungsfeld von Eigentümer- und Verkehrsinteressen*. Juristische Schulung, 9/1976. 555-556. Ezzel azonos álláspontot ld.: WILHELM: *Sicherungsgrundschild*, i.m. 631.

<sup>801</sup> BGH, NJW 1972, 1464.

<sup>802</sup> BGH, NJW 1972, 1464.

ő a biztosítéki szerződés révén az engedményezőhöz sokkal közelebb áll, mint az engedményes. A tulajdonos ennek alapján szerződéses úton regressz igényt érvényesíthet az engedményezővel szemben, amelyet a BGH kielégítő védelmi eszköznek tekintett.<sup>803</sup>

A BGH értelmezése jelentős mértékben kibővítette a jóhiszemű jogszerzés körét, ezáltal pedig szűkítette a tulajdonos által az engedményessel szemben érvényesíthető kifogások lehetőségét.<sup>804</sup>

A BGH egy 1973-as döntésében megerősítette az 1972-es ítéletben foglalt új gyakorlatát. Ennek az ítéletnek a tényállása annyiban különbözött az 1972-es esettől, hogy a biztosított követelés teljesítés következtében történő megszűnésére a *Grundschild* engedményezése után került sor. Az engedményesnek a *Grundschild* biztosítéki jellegéről ugyan volt tudomása, de arról nem, hogy a tulajdonos-adós a kölcsönt visszafizette. Ennek megfelelően nem teljesült az a feltétel, hogy az engedményes a konkrét kifogásról, illetve annak feltételeiről is tudomással rendelkezzen. Mivel pedig az engedményes ebben az esetben jóhiszeműnek minősült, az általa az ingatlanra indított végrehajtási eljárás a BGH álláspontja szerint jogszerű volt.<sup>805</sup>

Ugyancsak a biztosított követelésnek a *Grundschild* átruházását követően sorra kerülő megszűnése volt a kérdés a BGH egy 1976-os döntésében is. Ebben a BGH ismét megerősítette, hogy az engedményes rosszhiszeműségét önmagában az még nem alapozza meg, ha a *Grundschild* biztosítéki karakterét ismerte.<sup>806</sup>

Egy 1976-ban hozott másik ítéletében azonban BGH némileg finomította a fenti döntéseiben kifejtett álláspontját. Ennek alapján az engedményes nem tarthat igényt a BGB 1157. §-ában foglalt védelemre, amennyiben gazdaságilag egy részletvételi ügylet részese és az ügyletből származó vételár-követelést egy *Grundschild* biztosítja. Ebben a speciális esetben a BGH eltekintett a konkrét kifogás ismeretének a követelményétől. Ezt alapvetően a részletre vevő, illetve a biztosítékot nyújtó fél védelme tette indokolttá. Ilyen esetben tehát az engedményes rosszhiszeműségének a megállapításához elengedő, ha tudomása volt arról, hogy a *Grundschild* a részletvételtől származó követelések biztosítására szolgált. Ebből

---

<sup>803</sup> BGH, NJW 1972, 1464.

<sup>804</sup> Lopau szerint ugyanakkor ez az ítélet csak az összegszerűsítés hiányára vonatkozó kifogást érinti, nem ad azonban választ arra a kérdésre, hogy az egyéb kifogások felhozatala esetén milyen feltételeknek kell teljesülniük. Ld.: LOPAU: *i.m.* 556.

<sup>805</sup> BGH Urteil vom 18.5.1973. Közzétéve: Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht - Wertpapier Mitteilungen, 1973, 840.

<sup>806</sup> BGH Urteil vom 11.3.1976. Közzétéve: WM 1976, 665.

következően a tulajdonos az engedménnyessel szemben is eredményesen érvényesítheti azt a kifogását, hogy az engedményezés időpontjában a követelés már nem állt fenn.<sup>807</sup>

Egy 1982-es ítéletében a BGH a BGB 404. § és 1157. §-ai közötti elhatárolás kérdésével foglalkozott.<sup>808</sup> Ebben kimondta, hogy a BGB 1157. §-a azokra a kifogásokra irányadó, amelyek a *Grundschild* engedményezésének az időpontjában már létrejöttek és a tulajdonost megilletik. Ezzel szemben a BGB 404. §-ának alkalmazásához elengedő, ha a kifogás az engedményezés időpontjában megalapításra került, de nem feltétel, hogy létre is jöjjön. Megalapítottnak akkor tekinthető egy kifogás, ha az engedményezés időpontjában a jogalapja már fennáll, vagyis fennáll az a jogviszony, amelyből az egyes követelések utóbb engedményezésre kerülnek. A BGB 1157. §-a azonban ennél tovább megy és a jogalap mellett a kifogást létrehozó tény fennállását is megkívánja.<sup>809</sup> Ennek alapján a *Grundschild* engedményese ellen olyan kifogásra nem lehet hivatkozni, amelynek csak a jogalapja – a biztosítéki szerződés – áll fenn.<sup>810</sup>

Ritka kivétel a BGH egy 1986-os döntése, amelyben megállapította az engedményes rosszhiszeműségéhez szükséges feltételeket. Ebben az esetben az engedményes ugyanis nemcsak a *Grundschild* biztosítéki jellegét, de a konkrét kifogást is ismerte. Ennek a kifogásnak pedig az engedményezéskor nemcsak a jogalapja állt fenn, hanem maga a kifogás is. Ennek megfelelően a BGH kizártnak tartotta az engedményes jóhiszeműségét.<sup>811</sup>

Egy 1986-ból származó másik ítéletében a BGH a már rögzített feltételek hiánya miatt ismételten elutasította egy, a biztosítéki szerződésen alapuló kifogás engedménnyessel szembeni felhozatalának a lehetőségét.<sup>812</sup>

Egy 1988-as ítéletében a BGH tovább pontosította a jóhiszemű engedménnyessel szemben támasztott követelményeket. A döntés szerint ugyanis nem állapítható meg az engedményes jóhiszeműsége, ha a konkrét kifogást ugyan nem ismerte, de tudatosan úgy járt

---

<sup>807</sup> BGH Urteil vom 26.3.1976. Közzétéve: Neue Juristische Wochenschrift, 1976, 1093.

<sup>808</sup> A BGB 404. §-a a követelések átruházása során az adóst megillető kifogásokról szól. Eszerint az adós az új hitelezővel (engedménnyessel) szemben is felhozhatja azokat a kifogásokat, amelyek a követelés átruházásának az időpontjában az előző hitelezővel szemben már megalapításra kerültek. (*Der Schuldner kann dem neuen Gläubiger die Einwendungen entgegensetzen, die zur Zeit der Abtretung der Forderung gegen den bisherigen Gläubiger begründet waren.*)

<sup>809</sup> Lopau szerint egyértelmű, hogy a BGB 1157. §-a mellett a jelzálogjogra vonatkozó kifogásokra a BGB 404. §-a nem alkalmazható. Ld.: LOPAU: *i.m.* 555.

<sup>810</sup> BGH Urteil vom 26.11.1982. Közzétéve: NJW 1983, 752. A döntés értékeléséről ld.: WILHELM, Jan: *Die maßgebliche Einrede bei der Anwendung des § 1157 BGB auf die Sicherungsgrundschild.* Neue Juristische Wochenschrift, 51/1983. 2917-2920.

<sup>811</sup> BGH Urteil vom 25.3.1986. Közzétéve: NJW 1986, 2108.

<sup>812</sup> BGH Urteil vom 4.6.1986. Közzétéve: NJW 1987, 139.

el, hogy a *Grundschuld* kifogásmentesen szerezzék meg. Ez pedig fennáll akkor, ha az engedményes a tudomásszerzést saját könnyelmű magatartása miatt mulasztotta el.<sup>813</sup>

A korábbi gyakorlatot folytatva, egy 1989-es BGH döntés is azt emelte ki, hogy a jogszerzőnek a BGB 1157. § (2) bekezdése, valamint a BGB 892. §-a értelmében vett rosszhiszeműségéhez egyrészt a *Grundschuld* biztosítéki karakterének az ismerete, másrészt azonban az is szükséges, hogy tudomása legyen arról, hogy az átruházás időpontjában a kölcsön milyen mértékben került már visszafizetésre.<sup>814</sup>

#### 2. 4. A BGH gyakorlatának jogirodalmi értékelése

A német jogirodalomban a BGH-nak a BGB 1157. §-a értelmezésére irányuló, 1972 óta követett gyakorlatát úgy értékelik, hogy az a tulajdonos-adós védelmét háttérbe szorítva egyértelműen a hitelezőnek kedvez.<sup>815</sup> A gyakorlatban ugyanis rendkívül ritka, hogy az engedményes a *Grundschuld* biztosítéki jellege mellett a konkrét kifogásokat, illetve az azokat megalapozó tényeket is ismerje.<sup>816</sup> Ennek alapján pedig az esetek többségében az engedményes jóhiszeműnek minősül, vagyis vele szemben nem lehet a biztosítéki szerződésből származó kifogásokat érvényesíteni.<sup>817</sup>

Emellett azt is figyelembe kell venni, hogy hitelfelvevői oldalon szinte kivétel nélkül magánszemélyek, vagy kis- és közepes vállalkozások állnak, akik rendszerint csekély jogi ismeretekkel rendelkeznek. Hitelezői oldalon ezzel szemben egyre nagyobb számban jelennek meg professzionális hitelintézetek. Ugyanaz figyelhető meg az engedményesi oldalon is.

Ezt egészíti ki az a tény, hogy azok az esetek, amelyekben a bíróságok a BGB 1157. §-át alkalmazzák, kevésbé a reálhitel, sokkal inkább a magán- és üzleti célú hitelek körében merülnek fel.<sup>818</sup>

---

<sup>813</sup> BGH Urteil vom 15.1.1988. Közzétéve: Zeitschrift für Wirtschaftsrecht (ZIP), 1988, 903.

<sup>814</sup> BGH Urteil vom 7.12.1989. Közzétéve: WM 1990, 305.

<sup>815</sup> Ehhez kapcsolódóan ki kell azt is emelni, hogy a joggyakorlat megváltozásával nagyjából egyidőben a biztosítéki *Grundschuld* nagyarányú elterjedése a gyakorlatban és a járulékos jelzálogjog kiszorítása.

<sup>816</sup> Az engedményező, aki az esetek többségében maga is finanszírozási nehézségekkel küzd, általában nem tájékoztatja az engedményest a biztosított követelés aktuális mértékéről. Ezzel ugyanis a saját maga által felvett hitelt veszélyeztetné, amelynek biztosítása érdekében a korábban az ő javára alapított *Grundschuld*ot átruházta. A szükséges felvilágosítást az engedményes a tulajdonos-adós részéről sem kapja meg, hiszen ő jellemzően nem tud a *Grundschuld* átruházásáról. Végül maga a jogszerzőt sem terheli tájékoztatói, felvilágosító kötelesség a biztosított követelés összegére vonatkozóan. Ld.: GÄRTNER: *i.m.* 31. Ehhez kapcsolódóan *Wilhelm* csak abban az esetben tartja jóhiszeműnek a jogszerzőt, ha megbizonyosodott a biztosított követelés aktuális állapotáról. Ld.: WILHELM: *Sicherungsgrundschuld*, *i.m.* 631.

<sup>817</sup> GÄRTNER: *i.m.* 32.

<sup>818</sup> GÄRTNER: *i.m.* 33.

Mindezek alapján az újabb német jogirodalomban megjelent álláspont szerint a résztvevő felek védelmi igényének szempontja alapján a hitelezői érdekeket a BGB 1157. §-ának szűkítő értelmezése révén előtérbe helyező mai bírói gyakorlat aggályosnak tekinthető. Ezen nézet szerint a BGB 1157. §-ának ez a megszorító bírói értelmezése felületes, a tulajdonost a szerződésszegő engedményezővel szemben megillető regressz igényre történő általános utalás pedig elég távol áll a valóságtól. Ez a megtérítési igényt ugyanis sokszor az engedményező fizetéseképtelensége hiúsítja meg. Ezen álláspont szerint a tulajdonos-adós védelmének ennél sokkal nagyobb teret kellene kapnia.<sup>819</sup>

Ehhez kapcsolódóan a német jogirodalomban már 2005-ben megjelent olyan álláspont, amely a *Grundschuld* szabályainak módosítására irányult.

Itt kell azonban arra is utalni, hogy a jóhiszemű jogszerzést a korábbi gyakorlat szerint csak akkor ismerték el, ha arra kereskedelmi forgalomban került sor. Nem tekintették kereskedelmi forgalomban kötött ügyletnek az átruházást, ha az engedményes és az engedményező között személyazonosság vagy nagyon szoros gazdasági összefonódás állt fenn. Az ugyanakkor vitatott volt, hogy kizárt-e az ügylet kereskedelmi forgalmi jellege, ha az engedményező és az engedményes közül valamelyik fél gazdasági értelemben uralja a másikat. A gazdasági összefonódást akkor azonban egyértelműen megállapították, amikor a két vállalkozás között konzernjogi kapcsolat állt fenn.<sup>820</sup>

Arra már történt utalás, hogy a jóhiszeműséget akkor is kizártnak tekintették, ha a jogszerző a telekkönyvi állapot valótlanágáról pozitív ismeretekkel ugyan nem rendelkezett, de az ennek alapjául szolgáló tényről, vagy körülményről tudott. Ilyenkor ugyanis a telekkönyvi bejegyzés valótlanágát mintegy „kézzel foghatónak” tekintették és abból indultak ki, hogy egy körültekintően eljáró személy az ebből fakadó következtetéseket nem hagyhatja figyelmen kívül. Mindez még nem jelentette azt, hogy az engedményesnek kötelessége lett volna betekinteni a telekkönyvbe, vagy más módon informálódnia kellett volna, de a szükségszerű következtetéseket tudatosan nem hagyhatta figyelmen kívül. A bírói gyakorlatban volt olyan eset, amely ezzel kapcsolatban elegendőnek ismerte el az engedményes részéről, ha körültekintően érdeklődött.<sup>821</sup>

---

<sup>819</sup> GÄRTNER: *i.m.* 35.; LOPAU: *i.m.* 557.

<sup>820</sup> SCHWINTOWSKI/SCHANTZ, NJW 2008, 476.

<sup>821</sup> OLG Dresden, VIZ 2003, 429.

### 3. A kétszeres teljesítéssel szemben a tulajdonost megillető védelmi eszközök

Az 1972 óta követett BGH gyakorlat jogirodalmi kritikája indokoltta teszi annak vizsgálatát, hogy a német jogban a biztosítéki *Grundschild*-hoz kapcsolódóan az ingatlan tulajdonost milyen védelmi eszközök illetik meg a jogosulatlan igénybevétellel szemben. Kérdés az is, hogy a joggyakorlatban, illetve a jogirodalom szintjén felmerült védelmi eszközök képesek-e átfogó védelmet nyújtani a tulajdonos számára.

A német gyakorlatban az alábbi főbb eszközök alkalmazásával próbálták a tulajdonos számára nagyobb védelmet biztosítani:

- a visszaszolgáltatási igény előjegyzése a telekkönyvben;
- egy ellentmondás bejegyzése a telekkönyvbe;
- engedélyezési tilalom bejegyzése a telekkönyvbe;
- megállapodás egy feltételhez kötött biztosítéki *Grundschild*ban;
- egyidejű teljesítés és visszatartási jog.<sup>822</sup>

Az újabb jogirodalomban az az álláspont jelent meg, hogy ezek a megoldási lehetőségek egyrészt elméleti szinten sem tudnak teljes védelmet garantálni a tulajdonos-adós számára a jogosulatlan igénybevétellel szemben, másrészt ezek egyike sem kerül széles körben alkalmazásra a gyakorlatban. Ezeknek a védelmi lehetőségeknek egy része elméleti síkon is vitatható, a gyakorlati alkalmazás hiánya pedig alapvetően arra vezethető vissza, hogy hátrányosak a hitelező számára. Ennek fényében nem helytálló az az érvelés, miszerint a BGB 1157. §-ának megszorító, a jogszerzőre nézve kedvező értelmezése azért nem jelent nehézséget a tulajdonos-adós számára, mert más módon megfelelő védelemben részesíthető a jogosulatlan, kétszeres igénybevétellel szemben.<sup>823</sup>

Kérdés, hogy a BGB 2008-as módosítását követően a tulajdonos-adós helyzete mennyiben változott, illetve, hogy ez a módosítását hogyan érintette a biztosítéki *Grundschild* gyakorlati alkalmazását.

### 4. A biztosítéki *Grundschild* szabályai a BGB 2008-as módosítását követően

#### 4. 1. Jogpolitikai vita

---

<sup>822</sup> Ezekről részletesebben ld.: GÄRTNER: *i.m.* 46-70.

<sup>823</sup> GÄRTNER: *i.m.* 71. Ehhez hasonlóan: LOPAU: *i.m.* 557.; WILHELM: *i.m.* 627.



Az észlelt szabályozásbeli hiányosságok és visszaélési lehetősége miatt 2007-től Németországban heves politikai és jogpolitikai vita bontakozott ki a követelésvásárlásról. Ez a vita sokszor nélkülözte a szakmai ismereteket és a sajtóhíradásokban szereplő esetekről a pontos információkat is.<sup>824</sup> Mivel azonban a fogyasztók széles körét érintette, a jogalkotó úgy érezte, hogy lépnie kell.

Ezt csak erősítette az a másik tény, hogy a vállalkozások körében is egyre nőtt az aggodalom amiatt, hogy a bankkal szemben fennálló tartozásaikat a bank értékesíti. Őket elsősorban az aggasztotta, hogy a vevő az általa megvásárolt követelésekkel együtt az adósokra vonatkozó adatokat is megszerezhetett, amelyek révén befolyást gyakorolhatott az érintett vállalkozásokra.<sup>825</sup>

#### 4. 2. *A Risikobegrenzungsgesetz célja*

Minderre tekintettel a német jogalkotó 2008. augusztus 12-én megalkotta a pénzügyi befektetésekkel összefüggő kockázatok csökkentéséről szóló törvényt (ún. *Risikobegrenzungsgesetz*).<sup>826</sup> A jogszabály célja nem a követelésvásárlás ellehetetlenítése, vagy megnehezítése volt, annak gazdasági jelentőségét ugyanis maga a törvény indokolása is elismeri.<sup>827</sup>

A jogalkotó szeme előtt sokkal inkább a kölcsönfelvevők fokozottabb védelme lebegett, különös tekintettel arra az esetre, amikor a hitelezőt megillető követelés - biztosítékkal együtt - engedményezésre kerül. A kölcsönadósok védelme során elsősorban a mezőgazdasági termelők és a kis- és közepes vállalkozások helyzetének biztosítását helyezte előtérbe a jogalkotó.<sup>828</sup> Ezt részben a hitelezőt terhelő tájékoztatási kötelezettség szintjének emelésével kívánták elérni, részben pedig a felmondási szabályok szigorításával.<sup>829</sup>

---

<sup>824</sup> DÖRRIE, Robin: *Immobilienfinanzierungen und Verkauf von Kreditforderungen nach Inkrafttreten des Risikobegrenzungsgesetzes*. Zeitschrift für Bankrecht und Bankwirtschaft, 5/2008. 293.

<sup>825</sup> Ehhez kapcsolódóan kell utalni arra, hogy a BGH egy 2007.02.27-én hozott döntésében kimondta, hogy a követelések bankok általi átruházása nem sérti a banktitkot és nem áll ellentétben az adatvédelmi törvénnyel. Ld.: BGHZ 171, 180. A döntéssel kapcsolatban kritikus véleményt fogalmaz meg: SCHWINTOWSKI /SCHANTZ, NJW 2008, 472-476.

<sup>826</sup> Gesetz zur Begrenzung der mit Finanzinvestitionen verbundenen Risiken. Vom 12. August 2008, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2008, Teil I. Nr. 36. 1666.

<sup>827</sup> DÖRRIE: *i.m.* 293.

<sup>828</sup> DERLEDER, Peter: *Die neue Sicherungsgrundschuld*. Zeitschrift für Wirtschaftsrecht, 47/2009. 2221.

<sup>829</sup> LANGENBUCHER, Katja: *Kredithandel nach dem Risikobegrenzungsgesetz*. Neue Juristische Wochenschrift, 44/2008. 3170-3171.

Az új törvény számos jogszabályt módosított, így többek között az értékpapír-kereskedelemtől szóló törvényt, a részvényekről szóló törvényt és egyéb értékpapírijogi normákat is. Változásokra került sor a bírósági végrehajtás szabályait illetően is.

A legnagyobb jelentőségű azonban a BGB rendelkezéseinek a módosítása volt. A BGB-t érintő változások alapvetően a jelzálogjoggal biztosított kölcsönszerződéseket érintették, összefüggésben a fogyasztói hitelszerződésekre irányadó rendelkezésekkel. A törvény emellett a *Grundschild* egyes szabályait is módosította. Változatlan maradt azonban a biztosított követelésre vonatkozó jogi szabályozás.<sup>830</sup>

#### 4. 3. A jóhiszemű jogszerzés lehetőségének korlátozása

A *Risikobegrenzungsgesetz* 6. cikkének 7. pontja egy új bekezdéssel egészítette ki a BGB 1192. §-át. Az új 1192. § (1a) bekezdése így szól: „*Ha a Grundschild-ot követelés biztosítására hozták létre (biztosítéki Grundschild), a tulajdonos az őt a biztosítéki szerződés alapján a korábbi jogosulttal szemben megillető azon kifogásait, amelyek vagy a Grundschild-al szemben hozhatók fel, vagy a biztosítéki szerződésből származnak, a Grundschild későbbi megszerzőivel szemben is érvényesítheti. A BGB 1157. § (2) bekezdése ebben az esetben nem kerül alkalmazásra. Egyebekben a BGB 1157. § változatlan marad.*”<sup>831</sup>

Ennek a módosításnak a háttérében az a jogalkotói félelem állt, amely szerint a hitelező a *Grundschildot* izoláltan, biztosított követelés nélkül is átruházhatja. Ezzel szemben korábban azt az érvet hozták fel, hogy a banki gyakorlatban a hitelintézet a tulajdonos beleegyezése nélkül a *Grundschildot* csak a biztosított követeléssel együtt, a követelés mindenkori mértékének megfelelően ruházta át.<sup>832</sup> Tekintettel azonban az újabb finanszírozási struktúrákra ez az érvelés a német jogalkotót nem győzte meg. A törvényhozó ezzel szemben arra az álláspontra helyezkedett, hogy a biztosítékot nyújtó felet meg kell óvni azoktól a veszélyektől, amelyeket a *Grundschild* izolált engedményezése rejt magában. Ezek a kockázatok akkor realizálódtak, amikor az engedményező az új jogszerzőt nem tájékoztatta a biztosítéki szerződés tartalmáról, illetve, ha nem léptette be őt a biztosítéki szerződésbe.

---

<sup>830</sup> REDEKER, Philipp: *Renaissance der Hypothek durch Abschaffung des gutgläubigen einredfreien Erwerbs bei der Grundschild?* Zeitschrift für Wirtschaftsrecht, 5/2009. 209.

<sup>831</sup> § 1192 (1a) *Ist die Grundschild zur Sicherung eines Anspruchs verschafft worden (Sicherungsgrundschild), können Einreden, die dem Eigentümer auf Grund des Sicherungsvertrags mit dem bisherigen Gläubiger gegen die Grundschild zustehen oder sich auch dem Sicherungsvertrag ergeben, auch jedem Erwerber der Grundschild entgegengesetzt werden; § 1157 Satz 2 findet insoweit keine Anwendung. Im Übrigen bleibt § 1157 unberührt.*

<sup>832</sup> BGH NJW 1972, 1464.

Márpedig ezt a követeléseiket átruházó bankok gyakran az adóssal kötött kölcsönszerződés, illetve biztosítéki szerződés megszegése árán sem tették meg.<sup>833</sup>

Ha az engedményes nem tudott a biztosítéki szerződés tartalmáról, akkor – tekintettel a BGH már idézett 1972-es ítéletében foglaltakra – jóhiszemű jogszerzőnek minősült, vagyis vele szemben a tulajdonos kifogásait nem érvényesíthette. Jóhiszemű jogszerzés esetén pedig fennállt a lehetősége annak, hogy az engedményes a *Grundschild* alapján úgy indít végrehajtást az ingatlanra, hogy a kölcsönösszeg az adósnak még nem lett átadva, illetve a kölcsön részben vagy egészben már vissza lett fizetve (az összegszerűsítés hiánya). Az adós számára ilyen esetben csak az engedményezővel szemben érvényesíthető kártérítési igény állt rendelkezésre.<sup>834</sup>

Ezt a veszélyt a *Risikobegrenzungsgesetz* úgy próbálta meg kizárni, hogy lehetővé tette a tulajdonost megillető kifogások érvényesítését az új (jóhiszemű) jogszerzővel szemben is. Ennek nem feltétele az sem, hogy a jogszerző a *Grundschild* biztosítéki karakteréről tudomással bírjon.<sup>835</sup> A kifogások felhozatalának csupán az a feltétele, hogy azok a *Grundschild* ellen irányuljanak, illetve a biztosítéki szerződésből származzanak. Elsődlegesen az összegszerűsítés hiányára irányuló kifogás, a biztosított követelés megszűnésére vonatkozó kifogás, illetve az engedményezés érvénytelenségét állító kifogás jöhet szóba.

Kérdés azonban, hogy a kifogások felhozatalának feltétele-e az, hogy azok az engedményezés időpontjában már fennálljanak? A német jogirodalom álláspontja ebben a kérdésben nem egységes. A többségi vélemény a korábbi, 2008 előtti jogi helyzethez kapcsolódóan az volt, hogy a BGB 1157. §-a – az abban szereplő kifejezés („*zusteht/megillet*”) alapján - csak azokat a biztosítéki szerződésből származó kifogásokat fogja át, amelyek esetében a létrejövetelhez szükséges összes tényállási elem a *Grundschild* átruházásakor már teljesült. Ebből pedig az következik, hogy a biztosított követelés utólagos megszűnésére vonatkozó kifogást az engedménnyessel szemben nem lehet érvényesíteni.<sup>836</sup>

Az új szabályozás szempontjából ennek a kérdésnek azonban már azért nincs jelentősége, mert a törvény csak azt a feltételt írja elő, hogy a kifogások a biztosítéki

---

<sup>833</sup> LANGENBUCHER: *i.m.* 3172.

<sup>834</sup> LANGENBUCHER: *i.m.* 3172.

<sup>835</sup> LANGENBUCHER: *i.m.* 3172. A 2008-as módosítás tehát jóval tovább megy a RG 1917-es ítéletében meghatározott szinten, hiszen a kifogások felhozatalát teljesen függetleníti a jogszerző rosszhiszeműségétől.

<sup>836</sup> BÜLOW, Peter: *Die Sicherungsgrundschild als gesetzlicher Tatbestand*. Zeitschrift für das Juristische Studium, 1/2009. 4.

szereződésből származzanak, a kifogás létrejöttének időpontja azonban irreleváns.<sup>837</sup> A törvényjavaslat indokolása kifejezetten utal is arra, hogy a jogalkotó azoknak a kifogásnak az érvényesítését is lehetővé kívánta tenni, amelyeknél az összes tényállási elem csak a *Grundschild* átruházása után jön létre. A jogalkotó természetesen elsődlegesen a biztosított követelésnek a *Grundschild* átruházása után bekövetkező megszűnésére vonatkozó kifogást tartotta szem előtt.<sup>838</sup>

A BGB új 1192. § (1a) bekezdéséből az következik, hogy az engedményes a biztosítéki *Grundschildot* akkor is a biztosítéki szereződésből származó kifogásokkal terhelt szerzi meg, ha egyébként jóhiszeműnek minősül. Ez azt jelenti, hogy vele szemben ezeket a kifogásokat a tulajdonos akkor is felhozhatja, ha az engedményes még a *Grundschild* biztosítéki jellegéről sem tudott. Ebből pedig az következik, hogy az engedményes a kifogásokkal terhelt *Grundschildot* nem ruházhatja át kifogásmentesen.<sup>839</sup> Az új szabályozás tehát egyértelműen korlátozza a *Grundschild* jóhiszemű megszerzésének a lehetőségét.<sup>840</sup>

A kiegészített törvényszöveg kapcsán arra is fel kell hívni a figyelmet, hogy a BGB-ben ezen módosítás nyomán jelentek meg először a biztosítéki *Grundschild* (*Sicherungsgrundschild*) és a biztosítéki szereződés (*Sicherungsvertrag*) kifejezéseket. A *Grundschild* biztosítéki jellegét a német bírói gyakorlat már 1917-ben elismerte,<sup>841</sup> az általános megítélés szerint azonban a biztosítéki karaktert a telekkönyvbe nem lehetett bejegyezni.<sup>842</sup> Az új szabályok alapján nemcsak a biztosítéki szereződésből származó, már fennálló kifogásokat lehet bejegyezni a telekkönyvbe, hanem a *Grundschild* biztosítéki jellegét, sőt a biztosítéki szereződés lényeges tartalmi elemeit is. Mindez azonban csak egy lehetőség, nincs ugyanis olyan jogszabályi előírás, amely a *Grundschild* biztosítéki karakterének nyilvánosságra hozatalát kötelezővé tenné.<sup>843</sup>

A BGB új 1192. § (1a) bekezdésével kapcsolatban arra is utalni kell, hogy ez az új szakasz a törvényjavaslat eredeti szövegében még egyáltalán nem szerepelt. Ez a módosítás a német parlament felsőháza (*Bundesrat*) által az alsóháznak (*Bundestag*) visszaküldött észrevételekben jelent meg először. A *Bundesrat* által visszaküldött anyagba pedig a Bajor

---

<sup>837</sup> REDEKER: *i.m.* 210. A szerző ezzel kapcsolatban a törvény indokolását is idézi.

<sup>838</sup> MEYER, André: *Die Regelung der Sicherungsgrundschild in § 1192 Abs. 1a BGB – ein nicht durchdachter Schnellschuss des Gesetzgebers*. Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht Wertpapier Mitteilungen, 2/2010. 59.

<sup>839</sup> BÜLOW: *i.m.* 5.

<sup>840</sup> REDEKER: *i.m.* 210.

<sup>841</sup> RGZ 91, 223.

<sup>842</sup> MEYER: *i.m.* 62. Másként ítélték meg azonban a biztosítéki jelleggel összefüggő, már fennálló, konkrét kifogásokat, amelyeknek a telekkönyvbe történő bejegyezhetőségét elismerték.

<sup>843</sup> MEYER: *i.m.* 62.

Szabadállam képviselői által tett indítvány nyomán került be a BGB 1192. §-ának módosítására irányuló szövegrész, amelyet ezt követően a Bundestag pénzügyi bizottsága az utolsó pillanatban vett csak fel a *Risikobegrenzungsgesetz* végleges szövegjavaslatába. A törvényalkotási folyamat ezen fordulatára tekintettel az új szabályozásra tett javaslatot nem előzte meg szakértői értékelés.<sup>844</sup>

#### 4. 4. A felmondás szabályainak kógenssé tétele

A *Grundschuld* szabályozását érintő további változás, hogy a törvény 6. cikkének 8. pontja egy mondattal kiegészítette a BGB 1193. § (2) bekezdését. A BGB 1193. §-a a *Grundschuld* felmondásáról rendelkezik. Ennek (1) bekezdése szerint a *Grundschuld* esedékessé válásához felmondásra van szükség. A felmondási jog a tulajdonost és a jogosultat egyaránt megilleti. A felmondási idő 6 hónap. A (2) bekezdés korábbi szövege szerint az (1) bekezdésben foglaltaktól érvényesen el lehetett térni. A (2) bekezdés kiegészítése szerint, ha a *Grundschuld* pénzkövetelés biztosítására szolgál, akkor az (1) bekezdésben foglaltaktól nem lehet eltérni.<sup>845</sup>

Ez a kiegészítés azért jelent lényeges változást, mert érvénytelennek minősíti a banki gyakorlatban korábban használt szerződéses kikötéseket, amelyek a felmondási idő nélküli, azonnali felmondást és ezen keresztül a *Grundschuld* azonnali esedékessé válását rögzítették.<sup>846</sup>

A módosítást követően a *Grundschuld* felmondási ideje kötelezően 6 hónap, amelytől a felek megállapodásukban nem térhetnek el. Ebből a szempontból a BGB 1193. § (2) bekezdése preventív funkciót lát el. Az izolált, nem biztosítéki jellegű *Grundschuld* esetében azonban a korábbi gyakorlat szerinti felmondási kikötések változatlanul megmaradhatnak.<sup>847</sup>

Ez a felmondás rendes felmondásnak tekintendő, amelyet nem kell indokolni. Másrészt azonban ez a felmondási jog erre irányuló különös ok nélkül is gyakorolható. Ezt a jogirodalomban arra hivatkozással kritizálták, hogy a felmondás védelmi funkciójával az lett volna összeegyeztethető, ha a felmondást tételesen meghatározott okokhoz kötik.<sup>848</sup>

---

<sup>844</sup> MEYER: *i.m.* 59.

<sup>845</sup> BGB 1193. § (2) bekezdés:” *Dient die Grundschuld zur Sicherung einer Geldforderung, so ist eine von Absatz 1 abweichende Bestimmung nicht zulässig.*”

<sup>846</sup> LANGENBUCHER: *i.m.* 3172., MEYER: *i.m.* 59. 12. lábjegyzet

<sup>847</sup> DERLEDER: *i.m.* 2223.

<sup>848</sup> DERLEDER: *i.m.* 2225.

Más kérdés, hogy a felek a kamat esedékessé tételében ettől eltérő módon, külön is megállapodhatnak.<sup>849</sup> Az új szabályozás tehát a kamat és a mellékszolgáltatások esedékességére nincs hatással.<sup>850</sup>

#### 4. 5. A módosítások értékelése

##### 4.5.1. A törvény általános értékelése

Általános az a jogirodalmi nézet, amely szerint az új rendelkezések meglehetősen átgondolatlanok.<sup>851</sup> Ennek egyik oka, hogy az új szabályozás nem terjed ki a járulékos forgalmi jelzálogjog (*Verkehrshypothek*) jóhiszemű megszerzésére. A forgalmi jelzálogjogot a jogirodalomban megjelent értékelés szerint mindenképp be kellett volna vonni az új szabályozás hatókörébe.<sup>852</sup> Emellett az új rendelkezések nem terjednek ki arra az esetre sem, ha a *Grundschuld* által biztosított követelés visszafizetésre került és ennek következtében a *Grundschuld* a jogosulttól visszakövetelhetővé válik.<sup>853</sup>

Az új szabályozás következtében az a nem kívánt helyzet állt elő, hogy a forgalmi jelzálogjogot továbbra is meg lehet szerezni jóhiszeműen, kifogásoktól mentesen, miközben erre a nem-járulékos biztosítéki *Grundschuld* esetében nincs többé lehetőség.

Kérdés, hogy ez mennyire felel meg a jelzálogjogok szabályozása során a BGB megalkotásakor szem előtt tartott rendszernek. A jelzálogjogok eredeti szabályozási koncepciója szerint mind a mérsékelt járulékos forgalmi jelzálogjog, mind pedig a *Grundschuld* esetén biztosított volt a jelzálogjog jóhiszemű megszerzésének a lehetősége.<sup>854</sup> Az új szabályozás biztosítéki *Grundschuld* esetén ezt a lehetőséget megszüntette. Ennek révén azonban az az ellentmondásos helyzet állt elő, hogy az eredetileg jóval forgalomképesebb jogként statuált *Grundschuld* a hatályos szabályok szerint a biztosítéki szerződésen keresztül szorosabban kapcsolódik a biztosított követeléshez, mint az egyébként járulékos forgalmi jelzálogjog.<sup>855</sup> A szorosabb járulékoság következtében a *Grundschuld* - a BGB eredeti koncepciójával szemben – forgalomképességéből drasztikusan veszített, az új szabályozás

<sup>849</sup> LANGENBUCHER: *i.m.* 3172.

<sup>850</sup> DERLEDER: *i.m.* 2224.

<sup>851</sup> WOLFSTEINER: *i.m.* 875.

<sup>852</sup> MEYER: *i.m.* 60.

<sup>853</sup> HABERSACK, Mathias: *Die Vollstreckungsunterwerfung des Kreditnehmers im Lichte des Risikobegrenzungsgesetzes*. Neue Juristische Wochenschrift, 44/2008. 3176.

<sup>854</sup> Ennek alapját a BGB 1157. §-a jelentette.

<sup>855</sup> MEYER: *i.m.* 62.

hatására ugyanis a forgalmi jelzálogjog már egy forgalomképesebb alakzatnak tekinthető, mint az új biztosítéki *Grundschild*. Az új szabályozás alapján a biztosítéki *Grundschild* sokkal inkább a szigorúan járulékos biztosítéki jelzálogjog (*Sicherungshypothek*) intézményéhez került közelebb, amelynél a jóhiszemű jogszerzés a BGB 1185. §-a alapján kezdettől fogva kizárt.<sup>856</sup> Van azonban olyan jogirodalmi értékelés is, amely szerint a forgalomképesség szempontjából az új szabályozás révén a biztosítéki *Grundschild* valójában a biztosítéki jelzálogjognál is kedvezőtlenebb megítélés alá esik.<sup>857</sup> Mindezek alapján pedig az állapítható meg, hogy a BGB új 1192. § (1a) bekezdése ellentmond a jelzálogjogi szabályozás eredeti koncepciójának.<sup>858</sup>

Az új rendelkezések célja az volt, hogy az ingatlan tulajdonosa számára biztosítsák azt, hogy a *Grundschild* engedményezésekor a biztosított követeléshez kapcsolódó ellenjogait, kifogásait ne veszítse el. Emellett ki akarták zárni, hogy a *Grundschild* jóhiszemű megszerzője dologi jogát annak ellenére érvényesíthesse, hogy a biztosított követelést az adós szerződésszerűen teljesíti.<sup>859</sup> Másképpen megfogalmazva: a jogalkotó a kétszeres teljesítés veszélye ellen kívánta védelemben részesíteni a tulajdonost. A jogalkotó ennek alapján az ingatlantulajdonos védelmét még a forgalomképesség rovására is előtérbe kívánta helyezni.<sup>860</sup>

Kérdés azonban, hogy ezzel a BGB alapkoncepciójával ellentétes, rendszeridegen megoldással a jogalkotónak sikerült-e elérnie eredeti célját? Ennek megválaszolása során abból kell kiindulni, hogy ha a bankok továbbra is egy relatíve forgalomképes biztosítékot kívánnak alkalmazni, akkor lehetőségük van átállni a forgalmi jelzálogjogra (*Verkehrshypothek*). A biztosítékok alkalmazásában történő ilyen jellegű váltás korántsem kizárt. A *Grundschild* ugyan az új szabályozás ellenére továbbra is egy rugalmas biztosítéki forma, amely azonban forgalomképességből jelentősen veszített. A mai banki gyakorlatban a refinanszírozási lehetőségek minél hatékonyabb és költségkímélőbb kihasználása tölt be központi szerepet. Ebből a szempontból pedig a biztosíték forgalomképessége és átruházhatósága fontosabb cél annál, minthogy a biztosítéki cél megváltoztatásával, kicserélésével rugalmas legyen. Ha pedig a bankoknak a rugalmasság és a forgalomképesség között kell választaniuk, akkor a mai gazdasági viszonyok között nagyobb a valószínűsége

---

<sup>856</sup> A BGH 1972-es ítéletében ez volt az egyik érv, amikor a RG korábbi gyakorlatától eltért. A BGH szerint ugyanis a korábbi gyakorlat valójában kizárta a *Grundschild* jóhiszemű megszerzésének a lehetőségét, amely ellentmondott a *Grundschild* nem-járulékos jellegének. Ld. BGH NJW 1972, 1464.

<sup>857</sup> WOLFSTEINER: *i.m.* 876.

<sup>858</sup> REDEKER: *i.m.* 211. továbbá MEYER: *i.m.* 61.

<sup>859</sup> HABERSACK: *i.m.* 3176.

<sup>860</sup> BÜLOW: *i.m.* 4.

annak, hogy a forgalomképesség mellett döntenek.<sup>861</sup> A *Grundschild* helyett a forgalmi jelzálogjogra történő átállás tehát egy nagyon is valószínű lehetőség.

További probléma, hogy mivel a forgalmi jelzálogjog esetében az új szabályozás alapján is fennáll a jóhiszemű jogszerzés lehetősége, így adott esetben fennállhat a kétszeres teljesítés veszélye is. A jogalkotónak nyilván nem ez volt a szándéka. Erre tekintettel a BGB új 1192. § (1a) bekezdése nemcsak rendszeridegen, de ezen keresztül valójában az eredeti jogalkotói célt sem sikerült elérni.<sup>862</sup>

Ezt az értékelést a német jogirodalomban azzal is kiegészítik, hogy a jogalkotáshoz vezető alapprobléma megoldása valójában nem az anyagi ingatlanjogban, hanem az eljárási szabályokban keresendő. A bírósági végrehajtási szabályok teszik ugyanis lehetővé a *Grundschild* megszerzője számára az ingatlanra vezetett azonnali végrehajtást. Ezen a lehetőségen azonban a BGB új 1192. (1a) bekezdése nem változtatott semmit. Az alapproblémát a felmondásra vonatkozó új szabályok és a végrehajtási rendelkezések módosítása sem oldotta meg. Részben azért sem, mert az új felmondási szabályok a *Grundschild* absztrakt jellegével nem igazán egyeztethetőek össze.<sup>863</sup> Ehhez képest a jogalkotónak azt a lehetőséget kellett volna kizárnia, hogy a *Grundschild* engedményese az azonnali végrehajtásra irányuló alávetéssel élni tudjon.<sup>864</sup>

A BGB új 1192. § (1a) bekezdésével kapcsolatban arra is rámutatnak, hogy az új szakasz nyelviileg is pontatlan, rosszul megfogalmazott.<sup>865</sup>

A fenti indokok alapján a német jogirodalomban a *Grundschild* szabályozását 2008-ban alapvetően módosító új rendelkezések mielőbbi korrekcióját javasolják.<sup>866</sup>

#### 4.5.2. A jóhiszemű jogszerzés kizárásának értékelése

Az előzőek alapján látható, hogy a BGB új 1192. § (1a) bekezdése gyakorlatilag kizárta a biztosítéki *Grundschild* jóhiszemű megszerzésének a lehetőségét. Ennek az új bekezdésnek az alaposabb értékeléséhez azonban ismételten a banki gyakorlatból kell kiindulni. A banki gyakorlatot egyrészt az jellemzi, hogy a *Grundschild* és a biztosított követelés egymástól elválasztott átruházására rendszerint nem kerül sor, vagyis a bank a *Grundschildot*

---

<sup>861</sup> REDEKER: *i.m.* 211.

<sup>862</sup> REDEKER: *i.m.* 211.

<sup>863</sup> DERLEDER: *i.m.* 2225.

<sup>864</sup> MEYER: *i.m.* 60.

<sup>865</sup> MEYER: *i.m.* 63.

<sup>866</sup> WOLFSTEINER: *i.m.* 876.



jellemzően a követeléssel együtt engedményezi. Az általános gyakorlat szerint emellett az engedményező bank a *Grundschild* átruházásakor rendszerint belépteti az engedményest a biztosítéki szerződésbe. Ennek alapján pedig a biztosítéki szerződésben az engedményezővel szemben fennálló korlátozások az engedményesre is irányadóak lesznek. Ilyen korlátozás például, hogy a biztosított követelés esedékessége előtt a *Grundschild* nem átruházható. Minderre tekintettel az engedményes nem minősülhet jóhiszemű jogszerzőnek. Amennyiben az engedményező bank ettől a gyakorlattól mégis eltérne és a biztosítéki szerződésben foglaltak megszegve ruházná át a *Grundschildot*, a tulajdonos kártérítési igényt érvényesíthet vele szemben. Ez azonban még nem teszi az engedményest jóhiszeművé.<sup>867</sup>

Erre a banki gyakorlatra tekintettel – nem kizárva azt az elméleti lehetőséget, hogy a bank a *Grundschildot* a követelés esedékesség válása előtt, izoláltan ruházza át - az új szabályozás gyakorlati hasznossága valójában igen csekély.<sup>868</sup> A jogirodalom értékelése szerint megoldás lett volna, ha a jogalkotó azt rögzíti, hogy az engedményes rosszhiszeműségét önmagában megalapozza az, ha tudott a *Grundschild* biztosítéki karakteréről.<sup>869</sup> A *Risikobegrenzungsgesetzben* foglalt megoldással a jogalkotó csupán azt érte el, hogy a *Grundschild* forgalomképességének a rovására a tulajdonos védelmét helyezte az előtérbe.<sup>870</sup> A tulajdonos védelme akkor is elsődleges, ha az engedményes a *Grundschild* biztosítéki jellegéről esetlegesen nem tudott.

A tulajdonos védelmének ilyen mértékű előtérbe állítása – amely jóval túlmegegy a *Reichsgericht* korábbi gyakorlatán – azzal a következménnyel járt, hogy nemcsak a biztosítéki *Grundschild*, de általában a *Grundschild* fogalomképessége és átruházhatósága is jelentős mértékben korlátozásra került, anélkül, hogy erre kifejezett jogpolitikai igény vagy szükséglet mutatkozott volna.<sup>871</sup>

#### 4.5.3. A felhozható kifogások köre

Arra is történt már utalás, hogy az új szabályozás alapján az engedményessel szemben felhozható kifogások létrejöttének az időpontja többé nem releváns. Ebből pedig az is következik, hogy a tulajdonos azokat a kifogásokat is érvényesítheti az engedményessel

---

<sup>867</sup> MEYER: *i.m.* 60.

<sup>868</sup> HABERSACK: *i.m.* 3176.

<sup>869</sup> MEYER: *i.m.* 60.

<sup>870</sup> BÜLOW: *i.m.* 4.

<sup>871</sup> MEYER: *i.m.* 61.

szemben, amelyek ahhoz kapcsolódnak, hogy a biztosított követelés teljesítésére - az engedményezés után - a korábbi jogosult, engedményező javára került sor. Ez azt jelenti, hogy az új szabályozás szerint az engedményessel szemben az engedményezés után keletkező kifogások is érvényesíthetőek.<sup>872</sup>

Abból, hogy a törvény a biztosítéki szerződésből származó kifogásokról beszél, logikusan következik, hogy a jóhiszemű jogszerzés kizárása nem érinti azokat a kifogásokat, amelyek nem a biztosítéki szerződésből származnak. Ez azt jelenti, hogy minden olyan kifogásra nézve, amely nem a biztosítéki szerződésből származik, a jóhiszemű, kifogásoktól mentes jogszerzés lehetősége továbbra is fennáll. Kétséges, hogy a kifogások közötti ilyen jellegű különbségtétel mennyire indokolható.<sup>873</sup>

#### 4.5.4. A biztosítéki szerződés nevesítése

A német jogirodalomban a BGB új 1192. § (1a) bekezdésével kapcsolatban problémásnak tartják azt is, hogy bár a törvény nevesíti a biztosítéki szerződést, azt nem tekinti a biztosítéki *Grundschuld* fogalmi elemének.<sup>874</sup>

A biztosítéki szerződés nevesítésének mindazonáltal van egy fontos következménye. Ez pedig az, hogy ennek a megállapodásnak az abszolút hatálya sokkal egyértelműbbé vált, mint amilyen a korábbi jog alapján volt. Kérdés azonban, hogy ezzel összefüggésben megállapítható-e az engedményező terhére az a kötelezettség, hogy a biztosítéki szerződésbe az engedményest beléptesse. Erre a jogirodalomban nemleges választ adtak, amelyet azzal indokolnak, hogy a biztosítéki szerződés és az ahhoz kapcsolódó jogi kötőerő most már a törvény alapján áll fenn.<sup>875</sup>

Kérdés emellett az is, hogy a biztosítéki szerződés módosítása a *Grundschuld* megszerzőjével szemben hatályos-e? A jogalkotó által szem előtt tartott cél, a tulajdonos védelme egyértelműen ezt indokolná. A törvény megfogalmazásából azonban ezt nem lehet kiolvasni.<sup>876</sup>

---

<sup>872</sup> REDEKER: *i.m.* 210.

<sup>873</sup> DERLEDER: *i.m.* 2222.

<sup>874</sup> MEYER: *i.m.* 64.

<sup>875</sup> MEYER: *i.m.* 64.

<sup>876</sup> MEYER: *i.m.* 65.

#### 4.5.5. A tulajdonos alávetési nyilatkozatának minősítése

Nem sokkal a *Risikobegrenzungsgesetz* hatályba lépése után a *Landesgericht Hamburg* egy olyan ítéletében az ingatlan tulajdonosának azt a közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatát vizsgálta, amelyben a tulajdonos alávetette magát az azonnali végrehajtási eljárásnak (*Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung*). Ennek során a LG Hamburg azt állapította meg, hogy ez az alávetési nyilatkozat a kölcsönnyújtó számára abban az esetben egyoldalúan indokolatlan előnyt biztosít, ha a kölcsönkövetelést a bank biztosítékkal együtt ruházza át egy harmadik személyre. Az erre vonatkozó szerződéses kikötés tehát a BGB 307. § (1) bekezdése alapján érvénytelen.

Az ítélet a német jogirodalomban vitát váltott ki. Az ítélet azért is váltott ki nagy visszhangot, mert a BGH korábban több döntésében is érvényesnek ismerte el a banki üzletszabályzatoknak azokat a rendelkezéseit, amelyek a tulajdonos részéről az azonnali végrehajtásra irányuló alávetési nyilatkozat tételét kívánták meg.<sup>877</sup>

Az előzőek alapján látható, hogy a német jogalkotó a követelésvásárláshoz kapcsolódó problémákat nem úgy kívánta megoldani, hogy érvénytelennek minősítette az azonnali végrehajtásra irányuló alávetési nyilatkozatot, vagy annak érvényesítését az engedményes számára kizárta. Az ingatlan tulajdonosának védelmét ezzel szemben más védelmi eszközök beiktatása révén kívánta elérni, mint például a felmondás kógens szabályozásával. Az új kógens rendelkezés célja, hogy a tulajdonosnak kellő ideje legyen felkészülni a végrehajtási eljárásra és esetlegesen reagálni arra.<sup>878</sup>

Mindebből pedig az is következik, hogy a LG Hamburg értelmezésével ellentétben, a tulajdonosnak az azonnali végrehajtásra vonatkozó alávetési nyilatkozata továbbra is érvényes. Egy ilyen kikötés tehát nem ütközik a tisztességtelen általános szerződési feltételek tilalmába.<sup>879</sup>

---

<sup>877</sup> HABERSACK: *i.m.* 3174. *Habersack* szerint a LG Hamburg értelmezésével ellentétben, a tulajdonosnak az azonnali végrehajtásra vonatkozó alávetési nyilatkozata továbbra is érvényes. Egy ilyen kikötés tehát nem ütközik a tisztességtelen általános szerződési feltételek tilalmába.

<sup>878</sup> HABERSACK: *i.m.* 3176.

<sup>879</sup> HABERSACK: *i.m.* 3177.

## 5. Összefoglalás: a német jogfejlődésből levonható következtetések

A jelzálogjog nem-járulékos formája a német jog egy sajátos alkotása. Ennek közvetlen jogtörténeti előzményei a középkori germán jogokban, mindenekelőtt az észak-német kereskedővárosok jogaiban mutathatók ki. Lényeges hatással bírt azonban az absztrakciós dogma 19. századi megjelenése, valamint a telekkönyv és ahhoz kapcsolódóan a formális bejegyzési elv is.<sup>880</sup> Ez a sajátos konstrukció az észak-német térségben a késő középkor óta kiemelkedő szerepet töltött be a tőkeforgalomban, célja pedig az ingatlanban rejlő érték mobilizálása volt.

A *Grundschuld* elterjedéséhez elsődlegesen azok az előnyök járultak hozzá, amelyeket ez a konstrukció a járulékos jelzálogjoggal szemben nyújtani képes. Ez egyrészt a rugalmasság, másrészt a forgalomképesség.

A 21. század elején a nemzetközi tőke- és hitelpiacokon új tendenciák jelentek meg. A *Grundschuld* ezekhez az új finanszírozási struktúrákhoz is tökéletesen alkalmazkodott, az új igényeknek a kielégítésére is megfelelő eszköznek bizonyult. Az új körülmények között azonban a *Grundschuld* által kínált előnyök mellett megjelentek a hiányosságok is, mindenekelőtt a nem teljesen kielégítő tulajdonosvédelem. A német jog ugyan precíz védelmi eszközöket dolgozott ki a tulajdonos számára, ezek azonban a *Grundschuld* engedményezése – különösen a biztosított követelés nélküli, izolált átruházása – esetén nem minden esetben képesek betölteni a funkciójukat. Különösen a tulajdonos által az engedményessel szemben felhozható kifogások jelentős mértékű korlátozása, illetve a jóhiszemű jogszerzés széles körű elismerése bizonyult hátrányosnak, amelyet a német bírói gyakorlat közel 50 éven keresztül biztosított a hitelező, illetve az engedményes számára.

A német jogirodalomban megjelent bíráló vélemények, illetve az ehhez kapcsolódó jogpolitikai vita után a német jogalkotó 2008-ban módosította a BGB-nek a *Grundschuld*ra vonatkozó szabályait. A BGB 2008-as módosítása jelentősen szűkítette a kifogás-korlátozást, vagyis szélesítette a tulajdonos által a jóhiszemű engedményessel szemben felhozható kifogások körét. A törvénymódosítást követően a tulajdonos valamennyi olyan kifogást felhozhat a jogszerzővel szemben, amely a biztosítéki szerződésből származik. Ebben az

---

<sup>880</sup> Erről ld.: WIEACKER, Franz: *Pandektenwissenschaft und industrielle Revolution*. In: ERDSIEK, Gerhard (Hrsg.): *Juristen-Jahrbuch*, 9. Band, Verlag Dr. Otto Schmidt KG, Köln-Marienburg, 1968/69. 2., továbbá: BUCHHOLZ, Stephan: *Abstraktionsprinzip und Immobilienrecht – Zur Geschichte der Auflassung und der Grundschuld*. Klostermann Verlag, Frankfurt a. M., 1978. 3-8.

esetben az engedményes jóhiszemősége irreleváns.<sup>881</sup> Mindez ugyan nem zárja ki teljes mértékben a jóhiszemű jogszerzést, de jelentős mértékben korlátozza azt.

A megváltozott gazdasági körülmények között elsőként az a – magyar jogalkotó számára is relevánsnak tekinthető - kérdés merül fel, hogy fenn lehet-e még tartani azt a szinte korlátozásmentes forgalomképességet, amely kezdettől fogva a *Grundschild* lényegét jelentette. A német jogalkotó álláspontja szerint nem, vagyis a tulajdonosvédelem a jövőben jóval inkább előtérbe kerül, a forgalomképesség rovására. A *Grundschild* természetesen – miként a járulékos jelzálogjog is – továbbra is átruházható lesz, de a cél az, hogy a követelés nélküli átruházás megszűnjön.

Emellett azonban megmaradt a *Grundschild* rugalmassága, vagyis az a lehetőség, hogy a felek szabadon megválasszák azt a követelést, illetve követelésállományt, amelyhez ezt a biztosítékot kapcsolják. Kérdés azonban, hogy a hitelezők számára a rugalmasság jelent-e önmagában annyi előnyt, hogy továbbra is a *Grundschild* alkalmazása mellett döntsenek, vagy a jövőben a német hitelintézetek inkább átállnak a forgalmi jelzálogjogra.

Az ettől való kezdeti aggodalmak ellenére úgy tűnik, hogy a német bankok kitartanak a biztosítéki *Grundschild* alkalmazása mellett és keresik az új szabályozás nyújtotta lehetőségeket. Ezek alapvetően arra épülnek, hogy a 2008-as BGB módosítás során a jogalkotó kizárólag a biztosítéki szerződésből származó kifogások szabályozását tartotta szem előtt. Ebből következően az ezen a körön kívüli kifogások (ún. tulajdonost érintő kifogások) vonatkozásában továbbra is érvényesül a kifogás-korlátozás és így a jóhiszemű jogszerzés lehetősége is fennáll.<sup>882</sup>

Néhány év távlatából már azt mondhatjuk, hogy a kezdeti kritikus hangok ellenére mindez nem tekinthető jogalkotási hibának, vagy következtelenségnek. A német jogalkotó a 2008-as BGB módosítással a tulajdonost a kétszeres teljesítés veszélyétől kívánta megvédeni. Az új szabályozás azt kívánja megakadályozni, hogy a követelés szerződésszerű teljesítése ellenére egy jóhiszemű engedményes ne tudja a *Grundschild* által biztosított teljes összeget dologi joga alapján a tulajdonostól ismételt követelni. Ebből a szempontból azonban a tulajdonos védelmét már nem szolgálta volna a *Grundschild* jóhiszemű megszerzésének átfogó és általános tilalma, amely a tulajdonost érintő kifogásokra is kiterjed.<sup>883</sup>

---

<sup>881</sup> Ennek magyarázata az, hogy a módosítás kizárta a BGB 1157. § második mondatának, és ahhoz kapcsolódóan a jóhiszeműségről szóló BGB 892. §-ának az alkalmazását. Ld.: HECHT: *i.m.* 25.

<sup>882</sup> HECHT: *i.m.* 31.

<sup>883</sup> HECHT: *i.m.* 31.

A *Grundschild* forgalomképességét a 2008-as BGB módosítás érzékenyen érintette ugyan, de nem szüntette meg. A biztosítéki szerződésen alapuló kifogások körén kívül az átruházás során továbbra is érvényesül a kifogás-korlátozás és a jóhiszemű jogszerzés lehetősége is biztosított. Az engedményes akkor tekinthető rosszhiszeműnek, ha a konkrét kifogásról pozitív ismeretekkel rendelkezett. A rosszhiszeműséghez megállapításának azonban nem feltétele az, hogy az engedményes a *Grundschild* biztosítéki karakterét is ismerje, hiszen ezek a kifogások a biztosítéki szerződéstől teljesen függetlenek.<sup>884</sup>

---

<sup>884</sup> HECHT: *i.m.* 31.

## VI. rész

### Európai jogi kitekintés: az egységes európai jelzálogjogra vonatkozó elképzelések

#### 1. Gazdasági és jogi mozgatórugók

A jelzálogpiacok integrálására irányuló európai közösségi jogalkotói lépéseknek az egyik lényeges következménye az euro-jelzálogjog megalkotását célul tűző törekvések megjelenése és megerősödése volt. Az új finanszírozási lehetőségek és struktúrák létrejötte szempontjából a határon átnyúló hitelezés kiemelkedő szerepet játszik, ebben pedig az ingatlanvagyonnak van döntő jelentősége.<sup>885</sup>

Ezeket a törekvéseket tovább erősítették a határokon átnyúló finanszírozási ügyletekhez kapcsolódó nemzetközi magánjogi problémák. Amennyiben ugyanis egy jelzálogjoggal biztosított hitelügylet több jogrendszert is érint, számos nemzetközi magánjogi (kollíziós jogi) kérdés merül fel. Jelzáloghitelek esetén a legfontosabb probléma az, hogy a jelzálogjogra, illetve a biztosított követelésre irányadó jog elválhat egymástól.<sup>886</sup> Ezek a kérdések eddig tipikusan konzorciális hitelnyújtás során jelentkeztek,<sup>887</sup> de amint növekszik a határon átnyúló hitelezésen belül a fogyasztói hitelszerződések aránya, azoknál is hasonló problémák fognak felmerülni.

Egy egységes európai szabályozás útján a határon átnyúló hitelügyletekhez kapcsolódó kollíziós jogi kérdések jelentős részét ki lehetne iktatni. Mivel a rendkívül különböző tagállami jelzálogjogok harmonizálásával belátható időn belül reálisan nem lehet számolni, ezért más megoldási lehetőség hiányában az EU-n belüli anyagi jogegységesítés tűnik a leggyorsabban elérhető eredménynek. Ez a jogegységesítés kezdetben kizárólag a határon átnyúló – vagyis több tagállamot is érintő - hitelügyleteket biztosító jelzálogjogot érintené, az egy tagállamon belüli ügyletek biztosítását azonban nem. Már önmagában ez is elegendő volna azonban ahhoz, hogy a tagállamok közötti, határon átnyúló hitelezésben a hitelezők és a

---

<sup>885</sup> WEHRENS, Hans: *Überlegungen zu einer Eurohypothek*. Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht Wertpapier-Mitteilungen, 14/1992. 557.

<sup>886</sup> Erről részletesebben ld.: SCHÄFER: *Grenzüberschreitende Kreditsicherung an Grundstücken*, i.m. 31. Az újabb német jogirodalomból: Ernst, Ulrich - Guski, Roman: *Grenzüberschreitende Mobiliarsicherung in Europa: das deutsch-polnische Beispiel*. Recht der Internationalen Wirtschaft, 7/2009. 451-461. Magyar nyelvű áttekintést ld.: BODZÁSI Balázs: *Az európai jelzálogpiacok integrálása és az ehhez kapcsolódó nemzetközi magánjogi kérdések*. Külgazdaság - Jogi Melléklet, 2010/3-4. sz. 23-46.

<sup>887</sup> SCHÜCKING, Christoph: *Das Internationale Privatrecht der Bankenkonsortien*. Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht Wertpapier-Mitteilungen, 7/1996. 281-289., valamint WENZEL, Jens: *Rechtsfragen internationaler Konsortialkreditverträge – deutsches und englisches Recht*. Nomos, Baden-Baden, 2006. 405-428.

hitelfelvevők számára egy forgalomképes és sokoldalúan felhasználható ingatlan-jelzálogjog álljon rendelkezésre.<sup>888</sup>

A későbbiekben természetesen, amennyiben erre a hitelintézetek részéről igény mutatkozik, az *Eurohypothek*-ot a belföldi hiteléletben is fel lehetne használni.<sup>889</sup> Lényeges azonban, hogy az *Eurohypothek*-ot olyan formában kell a tagállami jogokba beilleszteni, hogy az egységes szabályozás kiterjedjen a jelzálogjog alapításától kezdve egészen a bírósági végrehajtási eljárásig.<sup>890</sup>

## 2. Előzmények

Egy egységes európai jelzálogjog megteremtésének a szükségességéről először a *Claudio Segré* professzor által vezetett bizottság tett említést, 1966-ban készített jelentésében. Ez a bizottság az európai tőkepiac kiépítésének feltételeit vizsgálta és ennek alapján jutott el a jelzáloghitel-piac egységesítésének gondolatáig. Rugalmassága és költségkímélő alkalmazhatósága miatt a Segré-bizottság jelentése a német *Grundschuld*-ot jelölte meg az egységes európai jelzálogjog szabályozásának mintájaként.

Az egységes európai jelzálogjog megvalósíthatóságát vizsgálta a hamburgi székhelyű Max-Planck Intézet szakvéleménye is, amely *Ulrich Drobnig* professzor vezetésével 1971-ben készült el, és amelyet még ebben az évben az Európai Bizottság elé is benyújtottak.<sup>891</sup>

1987-ben a Latin Közjegyzők Nemzetközi Szervezete (UINL) készített egy tervezetet az *Eurohypothek*-ről, amelynek alapjául a svájci *Schuldbrief* szolgált. A svájci *Schuldbrief* a jelzálogjog olyan absztrakt formája, amelyről értékpapírt lehet kiállítani.<sup>892</sup>

Miközben a bankszektor európai szinten történő egységesítése felgyorsult és a belső piac kiépülése a jelzáloghitelek világát is elérte, a tudományos érdeklődés is megélnékvült az egységes európai jelzálogjog iránt. Az egyik első lépés *Otmar Stöcker* doktori disszertációja volt, amely 1992-ben jelent meg.<sup>893</sup> Ez egyértelműen az Eurohypothek nem-járulékos jellegű kialakítása mellett foglalt állást. Számos olyan megállapítást tesz, amely mind a mai napig

<sup>888</sup> WEHRENS: *i.m.* 559.

<sup>889</sup> WEHRENS: *i.m.* 560.

<sup>890</sup> WEHRENS: *i.m.* 560.

<sup>891</sup> Max-Planck-Institut für ausländisches und internationales Privatrecht (Hamburg): *Die Grundpfandrechte im Recht der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaften*

<sup>892</sup> A svájci jelzálogjogról részletesebben ld.: MÜHL, Dorothee - PETEREIT, Wolfgang: *Recht der Kreditsicherheiten in europäischen Ländern. Teil V: Schweiz*. Duncker & Humblot, Berlin, 1983. 238-372. A Schuldbrief-ről részletesebben ld.: LAREIDA, Eva: *Der Schuldbrief aus wertpapierrechtlicher Sicht*. Schulthess Polygraphischer Verlag AG, Zürich, 1986. 115. p.

<sup>893</sup> STÖCKER, Otmar: *Die „Eurohypothek“*, Duncker & Humblot, Berlin, 1992. 320. p.



meghatározza a tudományos gondolkodás irányát. A német jogirodalomban megjelent azonban olyan nézet is, amely az *Eurohypothek*-ot járulékos biztosítéki jogként képzeli el kialakítani, az absztrakt jelleggel összefüggő bizonytalansági tényezők miatt. Ennek a nézetnek a képviselője *Mathias Habersack* professzor<sup>894</sup> és *Thomas Wachter* is.<sup>895</sup> A témában megjelent eddigi legújabb munka – *Christof Kiesgen* disszertációja – a nem-járlékos jelleg mellett foglal állást.<sup>896</sup>

### 3. Az absztrakt felfogás

#### 3. 1. Az egységes európai jelzálogjoggal szembeni elvárások

A tervezett új jogintézmény elnevezésével kapcsolatban a szerzők azt emelik ki, hogy annak valamennyi tagállamban jól érthetőnek, világosnak és könnyen lefordíthatónak kell lennie. Ebből a szempontból kétség kívül az Eurohypothek a leginkább megfelelő elnevezés. Alternatívaként ugyan felmerültek francia elnevezések is (*Hypothèque sur soi-même; Engagement foncier; dette financière*), ezek azonban az említett tulajdonságokkal nem rendelkeznek.<sup>897</sup>

Az Eurohypothek absztrakt felfogásának hirdetői az UINL tervezetében szereplő célkitűzésekből kiindulva a következő elvárásokat fogalmazzák meg egy egységes európai jelzálogjoggal szemben:<sup>898</sup>

- a) legyen értékpapírba foglalható;
- b) egyaránt bevezethető legyen azokban a tagállamokban, amelyekben a jelzálogjogok már a közjegyzői okirat kiállítása által létrejönnek (Franciaország, Olaszország), illetve azokban is, ahol ehhez telekkönyvi bejegyzésre van szükség (Németország);
- c) az értékpapír jelleg miatt a fentiekén túl azokban a tagállamokban is alkalmazható legyen, amelyekben a jelzálogjogok közjegyzői okiratba foglalása nem alapítási feltétel (Nagy-Britannia, Írország, Dánia);

---

<sup>894</sup> HABERSACK, Mathias: *Die Akzessorietät – Strukturprinzip der europäischen Zivilrechte und eines künftigen europäischen Grundpfandrechts*. *Juristen Zeitung*, 18/1997. 857-865.

<sup>895</sup> WACHTER, Thomas: *Die Eurohypothek – Grenzüberschreitende Kreditsicherung an Grundstücken im Europäischen Binnenmarkt*. *Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht Wertpapier-Mitteilungen*, 2/1999. 49-70.

<sup>896</sup> KIESGEN, Christof: *Ein Binnenmarkt für den Hypothekarkredit. Der Vorschlag zur Einführung einer Eurohypothek unter besonderer Berücksichtigung des Sicherungsvertrages*. JOSEF EUL VERLAG, Lohmar-Köln, 2004. 275. p.

<sup>897</sup> WEHRENS: *i.m.* 560.

<sup>898</sup> WEHRENS, Hans: *Der schweizer Schuldbrief und die deutsche Briefgrundschuld. Ein Rechtsvergleich als Basis für eine zukünftige Eurohypothek*. *Österreichische Notariatszeitung*, 7/1988. 181.

d) olyan módon legyen kialakítva, hogy alkalmazását ne akadályozza a tagállamok rendkívül eltérő ingatlan-nyilvántartási rendszere.

Az absztrakt felfogás hívei között véleménykülönbség mutatkozik abban a kérdésben, hogy a felsorolt elvárások figyelembevételével mely jogrendszert tekintsék az egységes európai jelzálogjog szabályozási mintájának. A szerzők egy része a svájci *Schuldbrief*-et, mások azonban a német *Grundschild*-ot veszik alapul. *Wehrens* szerint a jelzálogjog bejegyzése, az értékpapír jelleg, a jelzálogjog átruházása és forgalomképessége miatt a svájci szabályozás megfelelőbbnek tűnik, mint a német.<sup>899</sup> Ezt az álláspontját utóbb azzal az egyébként meggyőző érveléssel egészíti ki, hogy a svájci szabályozás három európai nyelven érhető el.<sup>900</sup>

A zálogjog létrejötte szempontjából a svájci szabályozást azért tűnik előnyösebbnek, mert az alapján a biztosítéki jog már a telekkönyvi bejegyzéssel létrejön, ehhez nincs szükség a telekkönyvi hatóság által kiállított okira. Ezzel szemben a német jog alapján a jelzálogjog csak akkor jön létre, ha azt bejegyezték és a telekkönyvi hatóság kiállította a *Grundschild*-ról szóló okiratot (*Grundschildbrief*), illetve az a jogosulthoz megérkezett.<sup>901</sup> A német jog alapján mindemellett a hitelező két okiratot is kap: egyrészt a telekkönyvi hatóság által kibocsátott *Grundschildbrief*-et, másrészt a közjegyző által kiállított jelzálogjog bejegyző okiratot (*Grundschildbestellungsurkunde*), amely amellet, hogy azonnal végrehajtható, tartalmaz egy ún. absztrakt adósságígéretet is (*abstraktes Schuldversprechen*).<sup>902</sup>

A német gyakorlatban az absztrakt adósságígéret azért vált a jelzálogjog bejegyző okirat részévé, mert ez teszi lehetővé, hogy a hitelező az adós teljes vagyonára végrehajtást vezethessen.<sup>903</sup> Ez egyúttal elvezet a svájci és a német szabályozás között fennálló másik lényeges különbséghez, mégpedig ahhoz, hogy a svájci *Schuldbrief* magában foglalja a személyes követelést is, vagyis lehetővé teszi az adós teljes vagyonára vezetett végrehajtást, egyúttal feleslegessé egy újabb okirat kiállítását.<sup>904</sup>

Egy ilyen absztrakt adósságígéretnek *Stöcker* szerint az *Eurohypothek* esetében is fenn kell állnia, amely a jelzálogjoggal együtt egy értékpapírban kerülne kiállításra. Az adósságígéret kötelmi jogcímet biztosítana a jogosult számára, a jelzálogjog pedig dologit. Az

---

<sup>899</sup> WEHRENS: *Der schweizer Schuldbrief und die deutsche Briefgrundschuld*, i.m. 189-191.

<sup>900</sup> WEHRENS: *Überlegungen zu einer Eurohypothek*, i.m. 559.

<sup>901</sup> WEHRENS: *Der schweizer Schuldbrief und die deutsche Briefgrundschuld*, i.m. 189.

<sup>902</sup> WEHRENS: i.m. 190.

<sup>903</sup> Erről részletesebben ld.: GABERDIEL - GLADENBECK: *Kreditsicherung durch Grundschulden*, i.m. 140-153.

<sup>904</sup> WEHRENS: i.m. 190.

értékpapírba foglalás által az okirat mind a kötelmi, mind pedig a dologi igényt megtestesítené.<sup>905</sup> Az absztrakt adósságígéret fontosságát *Wehrens* is elismeri.<sup>906</sup>

Az absztrakt adósságígéretnek az egységes európai jelzálogjoggal összekapcsoló elképzelések mindazonáltal továbbgondolást és alaposabb elemzést igényelnek, hiszen azokban a tagállamokban – ilyen például Magyarország -, ahol a belső jog ezt a fajta absztrakt adósságígéretet nem ismeri, kérdéses lehet az alkalmazhatóság.<sup>907</sup>

### 3. 2. *Az Eurohypothekek és a tagállami jelzálogjogok viszonya*

A jogirodalomban megjelent nézetek szerint az egységes európai jelzálogjogot a tagállami jogok által már ismert jelzálogjogok mellé lehetne illeszteni, amely ennek megfelelően nem váltaná fel a tagállami jelzálogjogokat. A hitelintézetek az európai jelzálogjogot a saját tagállamuk jelzálogjogai mellett, azokkal párhuzamosan választhatnák, amely által szélesedne a fennálló finanszírozási lehetőségek köre.<sup>908</sup>

*Stöcker* is abból indul ki, hogy az európai jelzálogjognak a tagállamok belső jogrendszerében már fennálló jelzálogjogok mellé kell társulnia, kiegészítő jelleggel. Ennek példáját az európai társasági jogból meríti, amely teremtett már olyan jogintézményeket, amelyek a nemzeti jogok hasonló intézményeivel párhuzamosan működnek (pl. európai részvénytársaság).<sup>909</sup> Ennek megfelelően az ingatlanok az Eurohypothekek és a jelzálogjogoknak a nemzeti jogrendszerek által ismert formái útján egyidejűleg is megterhelhetőek lehetnének. Ennek megfelelően a rangsorban hátrább álló egyetlen hitelező sem lenne köteles az *Eurohypothekek*-ot választani, ha az első helyen ez került bejegyzésre. Ugyanígy senkit nem lehetne elzárni attól, hogy európai jelzálogjogot alapítson, ha az első ranghelyen hazai jelzálogjog szerepel.<sup>910</sup>

---

<sup>905</sup> STÖCKER: *Die „Eurohypotheke“*, i.m. 280.

<sup>906</sup> WEHRENS: *Überlegungen zu einer Eurohypotheke*, i.m. 560.

<sup>907</sup> Kritikusan ír az absztrakt adósságígéretéről a járulékoság koncepcióját képviselő *Habersack* is. Ld.: HABERSACK: i.m. 862.

<sup>908</sup> WEHRENS: *Der schweizer Schuldbrief und die deutsche Briefgrundschuld*, i.m. 181.

<sup>909</sup> STÖCKER: i.m. 272.

<sup>910</sup> STÖCKER: i.m. 282.

### 3. 3. *A hitelező, az adós és a biztosítékot adó fél közötti jogviszonyok*

Az *Eurohypothek* absztrakt felfogását képviselő szerzők szerint a hitelező és az adós közötti jogviszony három különböző szintje lenne elkülöníthető egymástól: a) a hitel/kölcsönszerződés, b) a jelzálogjog (dologi felelősség/helytállási kötelezettség), és c) a biztosítéki szerződés.

A kölcsönszerződés abban az esetben nem hatna ki az ingatlan tulajdonosára (a biztosítékot adó félre), ha ő egyben nem a személyes adós. A kölcsönszerződésnek kellene tartalmaznia a kölcsönösszeg nagyságára, a törlesztésre, a kamat mértékére, illetve a tartozás megszűnésére irányadó rendelkezéseket, valamint a hitelező javára nyújtandó biztosítékok leírását is. Ez azonban csupán a biztosítékok megjelölésére szorítkozna, a részletszabályokat a biztosítéki szerződés foglalná magában.

A jelzálogjog létrejöttével a hitelező és a biztosítékot nyújtó fél – aki az esetek túlnyomó többségében egyben a személyes adós is – között dologi jogi jogviszony is keletkezne. Ez jogalapot teremtene a hitelező javára a biztosítékot nyújtó fél tulajdonában lévő, biztosítékként lekötött ingatlanra vonatkozóan, amelyet röviden dologi felelősségnek nevezünk. Mivel azonban a jelzálogjog alapításáról szóló – közjegyzői okiratba foglalt – nyilatkozathoz egy ún. absztrakt adósságígéret is járulna, ezért a dologi felelősség kiegészülne a személyes felelősséggel is, vagyis a hitelező a személyes adós teljes vagyonára végrehajtást vezethetne. A jelzálogjogot alapító okirathoz járuló absztrakt adósságígéretet ebből következően a mindenkori személyes adós tenné.

A jogviszony harmadik eleme a hitelező és az adós közötti biztosítéki szerződés lenne. Ebbe természetesen be kellene vonni a biztosítékot nyújtó felet is, amennyiben nem ő a hitelfelvevő.

### 3. 4. *Az Eurohypothek dologi jogi tartalma*

Az absztrakt nézet hívei szerint az egységes európai jelzálogjogot dologi jogi szempontból úgy kell megalkotni, hogy az a biztosítandó követeléstől független legyen, így érhető ugyanis el a nagyobb fokú rugalmasság és forgalomképesség.

A jelzálogjog létrejöttéhez – úgy a felek között (*inter partes*), mint kifelé harmadik személyek irányában – vagy egy egységesen kialakított formanyomtatvány kitöltésére, vagy közjegyzői okiratba foglalásra, illetve ezekhez kapcsolódóan a tagállami ingatlan-

nyilvántartásokba történő bejegyzésre lenne szükség.<sup>911</sup> Tulajdonosi jelzálogjog esetében el lehetne kerülni a közjegyzői út igénybevételét és elegendő lenne a tulajdonos írásbeli nyilatkozata, valamint a nyilvántartási bejegyzés. Lényeges azonban, hogy a jelzálogjog létrejöttéhez megkívánt feltételek mindenegyes tagállamban egységesek és azonosak legyenek. Ez a kívánalom különösen az alapítási költségekre vonatkozna. Mivel az *Eurohypothek* a nemzetközi szinten tevékenykedő pénzügyintézetek által kerülne felhasználásra, nem engedhető meg, hogy a jelzálogjog alapításához kapcsolódó költségek az egyes tagállamokban különbözőek legyenek. Ha egy egységes költségszabályozás nem is érhető el, azt mindenképpen biztosítani kellene, hogy az *Eurohypothek* és a nemzeti jelzálogjogok alapítására és létrehozatalára azonos körülmények között kerüljön sor.<sup>912</sup> Az információigény kielégítése érdekében meg kellene teremteni az egyes tagállamok nemzeti telekkönyvi hatóságai közötti adatszere lehetőségét is. Mindez még nem indokolná egy egységes európai telekkönyv kialakításának a szükségességét is, *Stöcker* szerint ugyanis ezzel az igénnyel nem kellene az *Eurohypothek* koncepcióját megterhelni, hiszen az kétségtelenül késleltetné a megvalósítást.<sup>913</sup>

A járulékoság hiánya természetesen számos következménnyel járna. Az absztrakt jelleg miatt az *Eurohypothek* mind létrejöttében, mind fennállásában, mind pedig megszűnését tekintve független lenne az alapul fekvő biztosított követeléstől. A követelés és a biztosítéki jog közötti kapcsolatot egy kötelmi jogi megállapodás, a fent említett biztosítéki szerződés teremtené meg. Az erre vonatkozó tervek szerint ezt alaki követelmények nélkül létre lehetne hozni és módosítani.<sup>914</sup>

Az absztrakt *Eurohypothek* már a kölcsönösszeg folyósítása előtt is létrejöhetne, sőt a tényleges követelés összegét meghaladóan is megalapítható és bejegyezhető volna. A telekkönyvi bejegyzésben feltüntetendő kamat mértéke is magasabb lehetne, mint a bejegyzéskori tényleges ügyleti kamat. A jelzálogjog előzetes nyilvántartási bejegyzését is biztosítaniuk kellene a tagállamoknak, annak érdekében, hogy egy később felmerülő igény esetén a biztosítékot fel lehessen használni.

Az új biztosítéki jog rugalmasságából következik, hogy felhasználható lenne folyószámlahitelek, valamint kamatplafonnal ellátott ún. rülirozó hitelek esetén is. Ezeket a

---

<sup>911</sup> STÖCKER: *i.m.* 280.

<sup>912</sup> STÖCKER: *i.m.* 280.

<sup>913</sup> STÖCKER: *i.m.* 281.

<sup>914</sup> STÖCKER: *i.m.* 281.

hitelek az absztrakt jelzálogjogot nem ismerő jogrendszerekben rendszerint keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosítják.

Az is elképzelhető, hogy az *Eurohypothek* egyidejűleg több adós tartozásának a fedezésére szolgáljon. Emellett alkalmas lehet a határon átnyúló hitelügyletben érintett országok fizetőeszközeinek árfolyamában beálló mozgások megfelelő kezelésére is.<sup>915</sup> Ez a szempont az euro bevezetésével azonban jelentősen veszített jelentőségéből.

Az absztrakt jelzálogjog jellegzetessége, hogy a biztosított követelés megszűnését követően a jogosult újabb hitelfelveteleknél is felhasználhatja a már korábban bejegyzett jelzálogjogot. Az időtényező ebből a szempontból közömbös, vagyis az újabb felhasználásra akár évekkel később is sor kerülhet, hiszen az időmúlás következtében a jelzálogjog nem szűnik meg.<sup>916</sup> Nem feltétel, hogy az újabb követelés jogosultja azonos legyen a már megszűnt követelés jogosultjával, vagyis hitelezői oldalon nem kell személyazonosságnak fennállnia. Ha a már bejegyzett jelzálogjoggal a felek egy másik hitelező követelését kívánják biztosítani, akkor a korábbi hitelezőnek az új hitelezőre kell átruháznia az *Eurohypothek*-ot. Ez az engedményezés a gyakorlatban feltételezi a régi hitelező beleegyező, átruházó nyilatkozatát, amelyet célszerű lehet közjegyzői okiratba foglalni. Emellett a régi hitelező köteles lenne átadni a jelzálogjogról kiállított értékpapírt is. *Wehrens* szerint a jelzálogjog átruházását a telekkönyvbe is be kellene jegyezni, amely lényeges eltérés a svájci jogtól.<sup>917</sup> Az átruházásra mindenesetre a tagállami jogoknak az engedményezésre vonatkozó szabályait kellene alkalmazni, ami adott esetben komoly különbségekhez vezethet.

A jelzálogjog törlése esetére az ingatlan tulajdonosát meg kell, hogy illesse a jog, hogy a hitelezőtől az értékpapír visszaadását követelje. Ennek az igénynek az engedményezését ki kell zárni, vagy legalábbis a rangsorban hátrább álló hitelezőkre kell korlátozni. A részletfizetés tényét – az adós igénye szerint – fel kell jegyezni az értékpapírra, ha csak a felek ezt a lehetőséget szerződésileg ki nem zárták.<sup>918</sup>

Az *Eurohypothek* a megterhelt ingatlan értékesítésekor – ez alatt értve a bírósági végrehajtás során történő kényszerértékesítést is – fennmaradhat, ha ehhez a hitelező hozzájárul. Ebben az esetben az új tulajdonos az adós helyébe lép és lehetősége lesz a jelzálogjogot felhasználni.

---

<sup>915</sup> WEHRENS: *Überlegungen zu einer Eurohypothek*, i.m. 560.

<sup>916</sup> A német szerzők határozottan elutasítják a francia jog ilyen jellegű megoldásának az átvételét. Ld. STÖCKER: i.m. 539; WEHRENS: i.m. 562.

<sup>917</sup> WEHRENS: i.m. 561.

<sup>918</sup> STÖCKER: i.m. 282.

Az elképzelések szerint lehetővé kellene tenni a tulajdonosi jelzálogjog intézményét is, vagyis biztosítani kellene az ingatlan tulajdonosa számára, hogy a jelzálogjogot a telekkönyvben a saját maga javára jegyeztesse be.<sup>919</sup> Ez lényegesen felgyorsíthatná a hitelnyújtási folyamatot.<sup>920</sup> A tulajdonosi jelzálogjog megteremtésétől mindazonáltal számos jogrendszer – így a magyar is – idegenkedik. Ezekben a jogrendszerekben más, alternatív intézmények – elsősorban a ranghely előzetes biztosítása, a ranghely-fenntartás és a ranghellyel való rendelkezés – útján lehetne elérni ugyanazt a gazdasági célt.

A svájci *Schuldbrief*-et mintának tekintő nézetek szerint az *Eurohypothek*-ről kiállított okirat is értékpapírnak minősülne. Ennek a forgalomképesség és a könnyebb átruházhatóság szempontjából lennének lényeges előnyei. *Wehrens* azonban hozzáteszi, hogy ezen a ponton is el lehet tekinteni a svájci megoldástól, amennyiben az értékpapírjellegét a gyakorlat nem igényelné.<sup>921</sup> A német jogot mintának tekintő *Stöcker* szerint az lenne a legideálisabb, ha az *Eurohypothek* mind ún. okiratba foglalt jog (*Briefrecht*), mind pedig nyilvántartásba bejegyzett jog (*Buchrecht*) formájában létrehozható lenne, és ezeket egymásba is át lehetne alakítani.<sup>922</sup>

Az *Eurohypothek* számos előnyt rejthet magában az adós számára is. Ezek az előnyök különösen gyorsan változó kamatláb esetén érzékelhetőek, illetve akkor, ha a korábban már törlesztett kölcsön helyett az adós egy újabb hitelt kíván felvenni, amelyet ugyanezzel a jelzálogjoggal biztosíthat. Az *Eurohypothek* lehetőséget nyújthat a hitelező személyének cseréjére is, amely hitelkiváltás esetén jelenthet nagy előnyt. Az előnyök egy jelentős része természetesen az eljárási, bejegyzési költségek csökkenésében állna.

*Stöcker* külön említi az ún. kettős teljesítés veszélyét, vagyis azt az esetet, ha a kölcsönkövetelést és az absztrakt adósságígéretbe foglalt követelést, valamint a jelzálogjog által biztosított kielégítési jogot egymással párhuzamosan érvényesítik. Ezt úgy lehetne elkerülni, ha a hitelezőt választásra kényszerítik a kötelmi és a dologi igény alapján történő végrehajtás között.<sup>923</sup> A kumulatív igényérvényesítést jogszabályi előírás útján kellene kizárni.<sup>924</sup>

---

<sup>919</sup> STÖCKER: *i.m.* 280.

<sup>920</sup> WEHRENS: *i.m.* 561.

<sup>921</sup> WEHRENS: *i.m.* 561.

<sup>922</sup> STÖCKER: *i.m.* 280.

<sup>923</sup> STÖCKER: *i.m.* 283.

<sup>924</sup> STÖCKER: *i.m.* 272.

### 3. 5. A biztosítéki szerződés

A biztosítéki szerződés a hitelező és az adós közötti kötelmi jogi kapcsolatot teremt meg, amennyiben ez sem a kölcsönszerződésben, sem a jelzálogjog alapító okiratban és az absztrakt adósságígéretben nem szabályozott.<sup>925</sup> A jelzálogjog és a biztosított követelés közötti hiányzó járulékoságot a biztosítéki szerződés újra helyreállítja, igaz nem dologi jogi, hanem csupán kötelmi jogi szinten. A német jogirodalomban a biztosítéki szerződést az egyik legfontosabb járulékoságot pótló intézménynek (*Akzessorietätersatz*) tekintik.<sup>926</sup> Ennek alapján az *Eurohypothek* causa-ját, létesítési okát a biztosítéki szerződés tartalmazná, ezért azt a jogirodalomban „*pactum de hypothecando*” elnevezéssel is illetik.<sup>927</sup>

A biztosítéki szerződés következtében a hitelező ugyan a külső viszonyokban úgy jelenik meg, mintha teljes jogosultsággal rendelkezne, az adóssal fennálló belső jogviszonyban azonban kötve van ehhez a megállapodáshoz. Emiatt az *Eurohypothek* is fiduciárius ügyletnek tekinthető. A fiduciárius karakter miatt az *Eurohypothek* kizárólag az intézményes hitelezők – vagyis a hitelintézetek, a szakosított hitelintézetek, a biztosítók és az állam – számára lenne felhasználható.<sup>928</sup> *Stöcker* ezt azzal egészíti ki, hogy bár fogyasztóvédelmi szempontból a jogosultak körét a hitelintézetekre kellene szűkíteni és az *Eurohypothek*-ot átruházni is csak hitelintézetekre lehetne, ez alól a tulajdonosi jelzálogjog kivételt képezne.<sup>929</sup>

A biztosítéki szerződés tartalmát illetően a következő elemeket indokolt szabályozni: a) megállapodás a jelzálogjog megalapításáról és bejegyzéséről; b) a biztosítéki cél pontos rögzítése; c) a refinanszírozás, illetve a jelzálogjog átruházására irányuló lehetőség biztosítása; d) végül az ingatlan tulajdonosát megillető visszaszolgáltatási igény arra az esetre, ha a jelzálogjogot törölni kell, vagy ehelyett a törlési engedély kiadása. Természetesen a felek igény szerint abban is megállapodhatnak, hogy az *Eurohypothek* kizárólag egyetlen követelés biztosítására szolgál és emiatt nem ruházható át. Azt is célszerű tűnik a biztosítéki szerződésben szabályozni, hogy a jelzálogjog alapján a hitelezőt megillető jogok csak a biztosított követelés esedékessé válása után gyakorolhatóak. Természetesen abban az esetben,

---

<sup>925</sup> WEHRENS: *i.m.* 561.

<sup>926</sup> MEDICUS: *Die Akzessorietät im Zivilrecht*, *i.m.* 503.

<sup>927</sup> WEHRENS: *i.m.* 561.

<sup>928</sup> WEHRENS: *i.m.* 561.

<sup>929</sup> STÖCKER: *i.m.* 280.



ha a biztosítékot nyújtó fél és az adós személye nem azonos, akkor az eltérésekből adódó sajátosságokat szintén rendezni kell.<sup>930</sup>

*Stöcker* szerint a biztosítéki szerződésben szabályozni kellene a tulajdonost megillető ún. visszaszolgáltatási igényt (*Rückgewähranspruch*) is. Ez a jogintézmény a német jogban ismert, azonban a német bírói gyakorlatban is számos kérdést vet el.<sup>931</sup> A hitelezőt ez alapján lehetne kötelezni arra, hogy a biztosítéki szerződésben pontosan meghatározott biztosítéki cél elérése esetén köteles legyen a jelzálogjognak a tulajdonosra történő visszaruházására. Ennek az igénynek az engedélyezést ki kell zárni, vagy legalábbis a rangsorban hátrább álló hitelezőkre kell korlátozni.<sup>932</sup> Az adós teljesítését a hitelező kizárólag a kölcsönkövetelésre számolhatja el, így a jelzálogjog változatlanul fennmarad, amely lehetővé teszi a tulajdonos számára, hogy utóbb, változatlan terjedelemben ezt a biztosítéki jogot egyéb finanszírozásoknál is felhasználja.<sup>933</sup>

A biztosítéki szerződés kiemelkedő jelentősége miatt a jogirodalomban célszerűnek tartanák, hogy az *Eurohypothek* jövőbeni kodifikációja során tegyék kötelezővé biztosítéki szerződés kötését. Ez nem jelentene közjegyzői okiratba foglalást és elsődleges célja a kötelező tartalmi elemek írásba foglalása által az adós javára szóló információnyújtás lenne.<sup>934</sup>

### 3. 6. Egyéb lényeges kérdések

Külön kérdés, hogy miként lehetne biztosítani az *Eurohypothek* létrejöttét, ranghelyét és későbbi átruházását azokban a tagállamokban, amelyben nincs telekkönyvi rendszer. Ez a probléma valószínűleg csak úgy orvosolható, ha egy hivatalos igazolást állítanak ki a jelzálogjog létrejöttéről, amely a többi dologi joghoz való viszonyát is meghatározná. Ennek az igazolásnak a tartalmát azonban az összes érintett tagállamban egységesen kellene meghatározni. Tartalmát tekintve ez az egységes európai dokumentum a következőket foglalná magában: a) a jelzálogjog érvényes létrejöttének tanúsítását; b) ehhez kapcsolódóan a jelzálogjog ranghelyének igazolását; c) egy érvényes végrehajtási nyilatkozatot; d) adott esetben a jelzálogjogról kiállított értékpapír létre történő utalást, és e) a jogviszony

---

<sup>930</sup> WEHRENS: *i.m.* 561.

<sup>931</sup> GABERDIEL - GLADENBECK: *i.m.* 329-355.

<sup>932</sup> STÖCKER: *i.m.* 277.

<sup>933</sup> STÖCKER: *i.m.* 278.

<sup>934</sup> WEHRENS: *i.m.* 562.

alanyaiban utóbb bekövetkező változások lehetőségét.<sup>935</sup> Ennek az igazolásnak természetesen a közokiratokhoz kapcsolódó hatása is lenne.

Lényeges kérdés az alakszerűség szabályozása. A gyakorló jogászok körében egyetértés mutatkozik abban, hogy a jelzálogjog átruházása során azonos alakszerűségi követelményeknek kellene eleget tenni, mint az *Eurohypothek* alapítása során.<sup>936</sup>

*Stöcker* számba veszi az *Eurohypothek* alkalmazása kapcsán szóba jöhető hátrányokat és veszélyforrásokat is. Amennyiben a közjegyző igénybevételelétől az *Eurohypothek* átruházása során eltekintünk, számolni lehetne bizonyos visszaélésekkel. Ennek elkerülésére érdekében megfontolandónak tartja a biztosíték nyújtó fél tájékoztatásának törvényi előírását, amely az *Eurohypothek*-hez kapcsolódó jogkövetkezményekről, különösen a járulékos jelleg hiányáról szólna. Ezt elsősorban azokban a tagállamokban tartja szükségesnek, amelyek belső joga nem ismeri a jelzálogjog absztrakt formáját. Szerinte ezáltal megfelelő szinten biztosított lenne a fogyasztóvédelem és szigorúbb feltételeket nem kellene támasztani. Így még az átruházás esetén sem lenne szükség közjegyző igénybevételeire és bejegyzésre sem, mert ezáltal épp a jogintézmény leglényegesebb előnyös tulajdonságai – a rugalmasság és a költséghatékonyság – mennének veszendőbe.<sup>937</sup> Ehhez hasonlóan el kellene tekinteni a közjegyző igénybevételelétől a biztosítéki szerződés megkötésénél is. A biztosítéki szerződés alakszerűségi követelmény nélkül létrehozható abban az esetben, ha a tulajdonos (dologi adós) és a személyes adós azonos személy és az *Eurohypothek* pontosan megnevezett követelések biztosítására szolgál. Amennyiben a személyes és a dologi adós személye különválnak, vagy pedig jövőbeli, illetve a jelzálogjog alapítása során még pontosan meg nem határozható követelések biztosítására kerül sor, akkor lehetne a közjegyző igénybevételelét felvetni. *Stöcker* azonban még ebben az esetben sem foglal állást a közjegyzői okiratba foglalás mellett, csupán a lehetőség megvitatását említi.<sup>938</sup>

Az absztrakt felfogás szerint az egységes európai jelzálogjognak azért kellene nem-járulékos jellegűnek lennie, mert így egy sokkal rugalmasabb, elasztikusabb biztosítéki jog kialakítása válna lehetővé, amely nemcsak nagyszámú követelés biztosítására alkalmas, hanem a hitelélet jövőbeni igényeinek kielégítésére is.

---

<sup>935</sup> WEHRENS: *i.m.* 562.

<sup>936</sup> WEHRENS: *i.m.* 562.

<sup>937</sup> STÖCKER: *i.m.* 271.

<sup>938</sup> STÖCKER: *i.m.* 277.

Újabb tanulmányában *Stöcker* már arra is utal, hogy az Eurohypothekek koncepcióját ki kell egészíteni egy európai *trust-joggal*,<sup>939</sup> amely a bizalmi vagyonkezelés jogintézményének európai jogi szabályozását jelentené. Ebben a cikkben használja a szerződéses járulékoság (*vertragliche Akzessorietät*) kifejezést is, mint amely precízebben írja le az Eurohypothekek lényegét a nem-járulékos jelleggel szemben.<sup>940</sup> Az Eurohypothekek és *Euro-Trust* együttes alkalmazására elsősorban az európai méretű konzorciális hitelnyújtásoknál, a határokon átvívelő – értékpapírosított – refinanszírozások során, az ún. „*structured covered bonds*” eseteiben, és a több országot érintő portfólió finanszírozásoknál kerülhetne sor.<sup>941</sup>

#### 4. Az Eurohypothekek járulékos koncepciója

A német jogirodalomban is megjelentek olyan nézetek, amelyek szerint az *Eurohypothekek*-ot egy szükséges és megteremtendő jogintézmény, de annak kialakítását csakis a járulékoság elve alapján tartják elképzelhetőnek. Ennek magyarázata egyrészt az európai jogtörténeti fejlődésben, másrészt abban rejlik, hogy a járulékoság elve<sup>942</sup> valamennyi európai jogrendszerben jelen van, illetve a járulékos jelzálogjogot – szemben az absztrakt formával – az összes európai magánjog ismeri.<sup>943</sup>

A járulékoság koncepciójának képviselői szerint a jelzálogjog absztrakt jellege az adós számára többszörös veszélyt rejt magában.<sup>944</sup> Ez mindenekelőtt azt jelenti, hogy a biztosítéki szerződés esetében az erősebb pozícióban lévő hitelező a tartalmi elemek meghatározása során a biztosítékot nyújtó fél hátrányára fog eljárni.<sup>945</sup> Ez különösen abban az esetben képzelhető el, ha a felek minden jelenlegi és jövőbeli követelést biztosítani kívánnak, amely egyes európai országok jogában az adós aránytalan megterhelésének minősülne. Ezen az sem változtat, ha a biztosítéki szerződés tartalmát jogszabály határozná meg. Ezáltal egyrészt a biztosítéki jog rugalmassága szenvedne csorbát, másrészt kérdéses, hogy mely tartalmi elemeket kellene jogszabályba foglalni.<sup>946</sup> Nem orvosolná a problémát az sem, ha a

---

<sup>939</sup> STÖCKER, Otmar: *Die grundpfandrechtliche Sicherung grenzüberschreitender Immobilienfinanzierungen – Die Eurohypotheke – ein Sicherungsmittel mit Realisierungschancen*. Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht Wertpapier-Mitteilungen, 41/2006. 1947. 4. pont: Euro-Trust

<sup>940</sup> STÖCKER: *i.m.* 1947. 3. pont: *Schutz des Eigentümers*

<sup>941</sup> STÖCKER: *i.m.* 1948. 5. pont: *Anwendungsfälle für Eurohypotheke und Euro-Trust*

<sup>942</sup> A járulékoságnak a polgári jogban való megjelenéséről és jelentéséről részletesen ld.: MEDICUS, JuS 1971. 497-504.

<sup>943</sup> HABERSACK: *i.m.* 861.

<sup>944</sup> WACHTER: *i.m.* 57.

<sup>945</sup> WACHTER: *i.m.* 57.

<sup>946</sup> WACHTER: *i.m.* 57.

biztosítéki szerződést közjegyzői okiratba kellene foglalni, és a közjegyzőnek tájékoztatnia kellene az adóst a jogkövetkezményekről. Egyrészt a veszélyekre való pusztán figyelemfelhívás még nem jelenti magának a veszélynek az elhárítását, másrészt meglehetősen nehéz feladat – különösen egy nem jogász számára – az absztrakt jelzálogjog lényegének, jogkövetkezményeinek és az alkalmazásban rejlő veszélyeknek az egyértelművé tétele.<sup>947</sup> Amennyiben alakszerűségi követelményt támasztanának a biztosítéki szerződéssel szemben, akkor annak mindenegyes módosítását is ebben a formában – közjegyzői okiratban - kellene véghezvinni. Ezáltal a rugalmasság veszne el. Még inkább közelítené a járulékoság elvéhez az *Eurohypothek*-ot, ha a kétszeres teljesítés veszélyének kizárása érdekében kizárnák, vagy korlátoznák az átruházhatóságot, illetve valamennyi változást az ingatlan-nyilvántartásban kellene feltüntetni. Ezáltal a forgalomképesség is lényegesen csökkenne.<sup>948</sup> Mindemellett az értékpapírba foglalás és az átruházás is számos olyan problémát okoz, amelyet egyes jogrendszerekben csak nehezen lehetne kezelni.<sup>949</sup>

A fentiek alapján ezen nézet hívei szerint a biztosítékot nyújtó fél védelme szempontjából csakis a járulékoság elve jelenthet megfelelő garanciát.<sup>950</sup> A fogyasztóvédelmi igények is fokozottabban kerülnének érvényesítésre egy járulékos európai jelzálogjog esetében.<sup>951</sup>

Bizonyos fokú engedményeket mindazonáltal ezek a szerzők is kénytelenek tenni a járulékoság elvének a terhére. Ebbe az irányba mutat, hogy elismernék a feltételes és jövőbeni követelések elzálogosíthatóságát,<sup>952</sup> sőt akár bizonytalan jövőbeni követelések megterhelését is elképzelhetőnek tartják.<sup>953</sup> Változó nagyságú követelések, tartós hitelviszonyok, számlakövetelések az általánosan elismert keretbiztosítéki jelzálogjog útján lennének biztosíthatóak. A ranghellyel való rendelkezésnek az osztrák jogban ismert formáját (ABGB 469-469a. §)<sup>954</sup> pedig olyan lehetőségnek tekinti, amely az *Eurohypothek* koncepciójában is átvételre kerülhetne. Ezáltal elkerülhető lenne a tulajdonosi jelzálogjog

---

<sup>947</sup> WACHTER: *i.m.* 57.

<sup>948</sup> WACHTER: *i.m.* 58.

<sup>949</sup> WACHTER: *i.m.* 59-60.

<sup>950</sup> HABERSACK: *i.m.* 862.

<sup>951</sup> WACHTER: *i.m.* 63.

<sup>952</sup> HABERSACK: *i.m.* 862., 864. Ehhez kapcsolódóan azonban Habersack kiemeli, hogy egy ilyen klauzula adott esetben a tisztességtelen általános szerződési feltételek tilalmát és érvénytelenségét kimondó uniós és tagállami rendelkezésekbe ütközhet.

<sup>953</sup> WACHTER: *i.m.* 61.

<sup>954</sup> Ezekről a szakaszokról részletesebben ld.: KOCH, A. Bernhard: *Pfandrecht*. In: KOZIOL – BYDLINSKY - BOLLENBERGER: *Kurzkommentar zum ABGB*, *i.m.* 466-470.

intézményének az alkalmazása, amely a járulékoság elvével meglehetősen nehezen egyeztethető össze, hiszen saját magával szemben senkinek nem lehet követelése.<sup>955</sup>

A járulékoság elvét valló szerzők szerint, ha a járulékoság elve mentén kialakított európai jelzálogjog első gyakorlati alkalmazási tapasztalatai már megszülettek, utóbb el lehetne gondolkodni az *Eurohypothek* más típusainak (értsd: absztrakt formának) a megteremtésén is.<sup>956</sup>

## 5. A két koncepció összevetése

Könnyen belátható, hogy az *Eurohypothek* mindkét koncepciója tartalmaz olyan elemeket, amelyek meggyőzőnek tűnnek. Ténykérdés, hogy az absztrakt felfogás számos veszélyforrást rejt magában. Másrészt azonban a gazdasági igények alapvetően meghatározzák az egységes európai jelzálogjognak a tartalmát.<sup>957</sup> A szűken értelmezett járulékoság elve mentén egy minden igény kielégítésére alkalmaz egységes európai jelzálogjog valószínűleg nem teremthető meg. Ezt a járulékoság elvét követő nézetek is elismerik. A jövőbeli és bizonytalan követelések elzálogosításának a lehetővé tétele, illetve a keretbiztosítéki jelzálogjog kereteinek a túlzott tágítása azonban már olyan rést üt a járulékoság elvén, amely az absztrakt jelleghez közelíti ezt a biztosítéki jogot. Az osztrák jog a példa arra, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog határait ki lehet olyan mértékben szélesíteni, hogy az ennek következtében közelebb kerül a német *Grundschild*-hoz, mint az osztrák jog által ismert járulékos zálogjoghoz.<sup>958</sup>

A fokozott fogyasztóvédelmi igények és ennek megfelelően a biztosítéki szerződés tartalmának jogszabályi meghatározása és erre vonatkozóan az okirati kényszer előírása, valamint az *Eurohypothek* átruházhatóságának a korlátozása kikezdené az elérni kívánt rugalmasságot és közelítené az absztrakt jelleget a járulékoság elvéhez. Egyelőre tehát még bizonytalan, hogy melyik megoldás mutatkozik célravezetőbbnek. Ehhez alaposabban meg kell vizsgálni, hogy az európai jelzálogjog szabályozásának sarokpontjait az egyes felfogások alapján hogyan lehetne a legmegfelelőbben szabályozni.

---

<sup>955</sup> WACHTER: *i.m.* 61.

<sup>956</sup> WACHTER: *i.m.* 63.

<sup>957</sup> Ezeket a nemzetközi gazdasági folyamatokat *Stöcker* részletesen elemzi. Ld.: STÖCKER: *i.m.* 1941-1944.

<sup>958</sup> Az osztrák keretbiztosítéki jelzálogjogról részletesebben ld.: KURZBAUER, *Petra*: *Die Höchstsbetragshypothek. Rechtsfragen zu Anwendungsbereich, Umfang und Übertragung*. Österreichische Rechtswissenschaftliche Studien. Band 57, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien, 1999. 247. p.

Ezek a szabályozási sarokpontok ma már tisztán láthatóak. Az első alapkérdés a jelzálogjog létrejötte. Ennek kapcsán vizsgálni kell, hogy a biztosítékot nyújtó fél nyilatkozatát szükséges-e közjegyzői okiratba foglalni, vagy ezt csak meghatározott esetekben kellene előírni. Tisztázni kell a nyilvántartási bejegyzés szerepét, így azt, hogy annak konstitutívna, vagy deklaratívna kell-e lennie. Pontosan meg kell határozni a jelzálogjog tárgyi körét, mindenekelőtt azt, hogy mit kell alkotórész és tartozék alatt érteni, mert ez az egyes országok jogában eltérő lehet.<sup>959</sup> A lakásingatlanok megterhelése is felvethet problémákat, különösen az ezekre irányadó számos közjogi norma miatt. Tisztázni kell, hogy közös tulajdonban álló ingatlanok milyen feltételek mellett terhelhetőek meg, különösen, hogy ehhez szükséges-e valamennyi tulajdonostárs beleegyezése.

Célszerű lenne biztosítani annak lehetőségét is, hogy az *Eurohypothek* egyetemleges jelzálogjog formájában is létrehozható legyen, vagyis, hogy több ingatlant terhelhessen egyidejűleg. Ez szintén alapos elemzést igényel, mert az egyetemleges jelzálogjogot nem minden európai jogrend ismeri, illetve szabályozza azonos tartalommal.

Elsősorban a rangsor szempontjából kell azt a kérdést megvizsgálni, hogy az *Eurohypothek* és a nemzeti jelzálogjogok egymással párhuzamosan, egyidejűleg is terhelhetik egyazon ingatlant. A rangsor szempontjából nagyon fontos tisztázandó kérdés az egyes tagállami jogok által ismert törvényi előjogok problematikája is. Ezek általában az államot illetik meg és adókövetelést biztosítanak. A gond ezekkel kapcsolatban az, hogy az esetek többségében nem publikusak, vagyis nem kerülnek bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Ezek az állami privilégiumok adott esetben még az uniós szerződésekben biztosított alapvető szabadságokat is sérthetik.<sup>960</sup> Ennek megfelelően ezeknek az előjogoknak az európai szintű felülvizsgálata mindenféleképpen szükségszerű és csak azok léte indokolható, amelyek valójában a közérdekre hivatkozással állnak fenn.

Külön kérdés a nyilvántartások összehangolása és a közöttük biztosított információ áramlás. Ebből a szempontból megfontolandó egy egységes európai formanyomtatvány kialakítása, amely az *Eurohypothek* bejegyzéséhez valamennyi tagállamban azonos feltételeket teremtene. Ehhez kapcsolódva igényel rendezést a jelzálogjog és a biztosított követelés átruházása is.

---

<sup>959</sup> Az alkotórész és tartozék fogalmainak különbözőségeire utal *Schäfer* is a német és az olasz jog összehasonlítása során. Ld. SCHÄFER: *Grenzüberschreitende Kreditsicherung*, i.m. 63-65.

<sup>960</sup> WACHTER: i.m. 66.

## 6. Összegzés

Az elmúlt évtizedekben az Európai Unión belül a határátnyúló bankügyletek jelentősége folyamatosan növekszik. A hitelezés és a finanszírozás új formái jelentek meg, a hitelezők pedig újfajta pénzügyi szolgáltatásokat kínálnak. Ebből a szempontból az *Eurohypothek* nemcsak követelések dologi biztosítéka lehetne, hanem az ingatlanokban rejlő érték hatékony Unión belüli mobilizálásának a jogi eszköze is. Ez önmagában is új pénzügyi tranzakciók előtt nyitná meg az utat.<sup>961</sup>

Az *Eurohypothek* megvalósítása a fenti szabályozási kérdésekben a gyakorlati tapasztalatok minél gyorsabb elemzését igényli. Olyan országok jogalkalmazói gyakorlatára lenne szükség, amelyeknek a belső joga ismeri ugyan a jelzálogjog nem-járulékos formáját, de amely még nem éri el a német jog szintjét az ingatlan-nyilvántartás működése, a közjegyzői és a fizetéseképtelenségi eljárás tekintetében. Ilyen jogrendszer a magyar, amely a telekadósság bázisán 1996-ban az önálló zálogjog formájában újra kodifikálta a jelzálogjog nem-járulékos formáját. Az *Eurohypothek* megvalósítása kapcsán tehát a magyar jogrendszer és jogalkalmazói gyakorlat adott esetben az európai érdeklődés középpontjába kerülhetne.

---

<sup>961</sup> JOSIPOVIĆ, Tatjana: *Modell zur Integration des Hypothekarkreditmakts der EU*. In: BASEDOW, Jürgen – REMIEN, Oliver – WENCKSTERN, Manfred (Hrsg.): *Europäisches Kreditsicherungsrecht*. Mohr Siebeck, Tübingen, 2010. 77.

## Záró gondolatok

A dolgozat alapvetően a járulékosnak a zálogjogban betöltött szerepét vizsgálta, illetve ehhez kapcsolódóan a járulékoság elve alól tett kivételeket mutatta be. A járulékosághoz kapcsolódóan is megjelenik a zálogjog dologi jogi jellege, vagyis az a tulajdonsága, hogy a kötelelem változékonysága mellett a zálogjog egy stabilabb, dologi jogi hatást fejt ki. Ez a dologi jogi jelleg különösen jól jelenik meg a fizetésképtelenségi eljárások során. Terjedelmi korlátok miatt azonban ezekkel a dogmatikai szempontból is rendkívül fontos kérdésekkel a dolgozat nem tudott részletesebben foglalkozni. A későbbi tudományok elemzéseknél azonban számolniuk kell azzal, hogy a Ptk. rendszerében a zálogjog dologi jogi jellege megerősödött.

A Ptk. emellett a dologi hitelbiztosítékok területén elsődlegesen azt a kérdést vetette fel, hogy mi legyen az ún. fiduciárius biztosítékok sorsa. Miután a jogalkotó a Ptk. 6:99. §-ában kimondta a fiduciárius ügyletek semmisségét, ennek következtében az új kódexben a zálogjog vált az egyetlen elismert dologi biztosítékká. A kizárólagossá vált zálogjogi szabályozás alapja és középpontja pedig a *lex commissoria*-tilalom maradt.<sup>962</sup>

Mivel fiduciárius ügyletnek tekintették, ezért az önálló zálogjog is eltűnt. A biztosított követeléstől független átruházhatóságot – korlátozott formában – egy új konstrukció, a különvált zálogjog biztosítja. A különvált zálogjog azonban egy járulékos alakzat, amely semmilyen szempontból nem képes átvenni az önálló zálogjog szerepét. Emellett különösen nagy veszélyeket rejt magában a különvált zálogjog jogosultja számára, ha akár a zálogkötelezett, akár az eredeti zálogjogosult felszámolási eljárás alá kerül. A különvált zálogjog azt a rugalmasságot sem képes biztosítani, mint az önálló zálogjog.

A különvált zálogjog sem a zálogkötelezett, sem pedig az eredeti zálogjogosult elleni felszámolási eljárásban nem nyújt valódi fedezetet a különvált zálogjog jogosultja számára. A különvált zálogjog azonban valójában a felszámolási eljárásán kívül sem nyújt tényleges biztosítékot az eredeti zálogjogosult hitelezőjének. A különvált zálogjog jogosultja is csak akkor élhet ugyanis a kielégítési jogával, ha a kötelezett nem teljesít. A kötelezett azonban nem neki, hanem az eredeti zálogjogosultnak fog teljesíteni. Hiába szegi meg tehát az eredeti zálogjogosult a hitelezőjével szembeni szerződést, a hitelező nem fog hozzájutni a pénzéhez,

---

<sup>962</sup> MENYHÁRD: *i.m.* 527.



mert a személyes kötelezett szerződésszegése hiányában a zálogjogból fakadó kielégítési joga nem nyílik meg.<sup>963</sup>

Mindezekre tekintettel véleményünk szerint nagy hiányossága az új kódexnek, hogy nem szabályozza a nem-járulékos zálogjogot. Az önálló zálogjog hiánya megítélésünk szerint nehézségeket okoz a hiteléletben, mindenekelőtt a banki gyakorlatban. Az önálló zálogjog emellett polgári jogi dogmatikánk egy olyan kiemelkedő alkotása volt, amelyet érdemes lett volna megőrizni.

A jelenlegi tervek szerint a Magyar Nemzeti Bank a jelzáloglevél piac felélénkítésére készül. Ennek érdekében született meg a hitelintézetek forint lejáratí összhangjának szabályozásáról szóló 20/2015. (VI. 29.) MNB rendelet, amely 2016. október 1-én lép hatályba. A jelzáloglevelekre vonatkozó, 2016 őszétől hatályos szabályozás nyomán legalább három új szereplő megjelenésére számítanak a hazai jelzálogbanki piacon.<sup>964</sup> Ezek a tervek még inkább azt indokolnák, hogy a magyar jogalkotó mielőbb újra szabályozza az önálló zálogjogot.

A kérdés ezzel kapcsolatban ma már sokkal inkább az, hogy ha a gazdasági szereplők, mindenekelőtt a hitelélet résztvevői részéről intenzív igény mutatkozik a nem-járulékos zálogjogi konstrukciónak az újraszabályozása iránt, arra a Ptk. egy esetleges felülvizsgálata során kell-e sort keríteni, vagy ágazati törvényekben kellene-e kodifikálni ezt a konstrukciót.

Megítélésünk szerint, ha a magyar jogalkotó a jövőben úgy döntene, hogy akár a Ptk.-ban, akár ágazati törvényben ismét szabályozni kívánja az önálló zálogjogot, akkor az új szabályozást nem az 1959-es Ptk.-ra, hanem a Polgári Törvénykönyvről szóló 2009. évi CXX. törvény rendelkezéseire kellene építenie. Az önálló zálogjognak a 2009. évi CXX. törvényben foglalt szabályai megfeleltek a hitelezők gazdasági igényeinek, emellett pedig megvédték a zálogkötelezettet a kétszeres teljesítéssel szemben, hiszen kizárták az önálló zálogjog kifogásoktól mentes, jóhiszemű megszerzésének a lehetőségét.

Az önálló zálogjog főbb jellemvonásai ennek alapján az alábbiak lennének:

- ingatlant terhelő jelzálogjog;
- az önálló zálogjog által biztosított követelés megjelölését az ingatlan-nyilvántartás nem tartalmazná;

---

<sup>963</sup> POMEISL András: *A zálogjog*. In: WELLMANN György (szerk.): *Az új Ptk. magyarázata, IV/VI. Polgári jog. Dologi jog*. 2. kiadás, HVG-ORAC Kiadó, Budapest, 2014. 175.

<sup>964</sup> <http://www.vg.hu/penzugy/harom-jelzalogbank-johet-455693>

- a törvény kodifikálná a biztosítéki szerződést, meghatározná annak főbb tartalmi elemeit;
- a járulékos zálogjog – akár a hitelező egyoldalú nyilatkozatával is – átváltoztatható lenne önálló zálogjoggá;
- az önálló zálogjog forgalomképes, a biztosított követelés nélkül is átruházható jog lenne;
- a kifogás-korlátozás köre csökkene: a biztosítéki szerződés alapján a zálogkötelezett megillető kifogásokat a zálogkötelezett az önálló zálogjog átruházása esetén az új jogosulttal szemben is felhozhatná;
- az önálló zálogjog alapján a zálogjogosult legfeljebb az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett összeg erejéig kereshetne kielégítést a zálogtárgyból;
- a felek eltérő megállapodása hiányában a zálogjogosult kielégítéséhez az önálló zálogjognak a zálogkötelezett vagy a zálogjogosult általi felmondása szükséges;
- a felmondás ideje - a felek eltérő megállapodása hiányában - hat hónap. A felmondási jogot nem lehet kizárni;
- ha az önálló zálogjog alapításának a biztosítéki szerződésben megjelölt célja véglegesen megghiúsult, a zálogjoggal biztosított követelés megszűnt, illetve a biztosítéki szerződésben foglalt más megszűnési ok vagy feltétel bekövetkezett, a zálogjogosult a zálogkötelezett írásbeli felszólítására köteles lenne hozzájárulni ahhoz, hogy az önálló zálogjogot harmadik személy javára jegyezzék át vagy töröljék az ingatlan-nyilvántartásból;
- ha a biztosított követelés fennállásától való függetlenségéből más nem következik, az önálló zálogjogra egyebekben a zálogjogra vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

Véleményünk szerint ez a modell az önálló zálogjog egy esetleges újraszabályozása esetén feltétlenül mintaként szolgálhatna. Ezt támasztják alá a német jog fejlődéséből levonható konklúziók, így a BGB 2008-as módosításának a hatásai is.

## Felhasznált irodalom

ÁGOSTON Péter: *A magyar zálogjog története*. Politzer-féle Könyvkiadó Vállalat, Budapest, 1905. 65. p.

ÁGOSTON Péter: *A tulajdonjog alapjai*. Politzer Zsigmond és Fia kiadása, Budapest, 1903.

ANKA Tibor – GÁRDOS István – NEMES András: *A zálogjog kézikönyve*. HVG-ORAC Kiadó, Budapest, 2003. 495. p.

ASZTALOS László: *Szankció és felelősség a polgári jogban*. In: ASZTALOS László – GÖNCZÖL Katalin (szerk.): *Felelősség és szankció a jogban*. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1980. 290-295.

BÁTOR Viktor: *A keretbiztosítéki jelzálogjog átruházása*. Jogászegyleti előadás. TÉBE Könyvtár 68. sz., TÉBE Kiadóvállalata, Budapest, 1931. 27. p.

BECKER-EBERHARD, Ekkehard: *Die Forderungsgebundenheit der Sicherungsrechte*. Verlag Ernst und Werner Gieseking, Bielefeld, 1993. 721. p.

BENEDEK Károly - VILÁGHY Miklós: *A Polgári Törvénykönyv a gyakorlatban*. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1965. 611. p.

BEREND T. Iván – RÁNKI György: *A magyar gazdaság száz éve*. Kossuth Könyvkiadó, Budapest, 1972.

BITTER, Georg: *Kreditverträge in Umwandlung und Umstrukturierung*. Zeitschrift für das gesamte Handelsrecht und Wirtschaftsrecht (ZHR), 173. Band, Mai, 2009.

BORRIES, Siegfried: *Das Eigentümerpfandrecht, insbesondere in der Zwangsvollstreckung*. Buchdruckerei Fritz & Rappert, Ochenfurt a.M., 1938. 170. p.

BOBVOS Pál: *A mezőgazdasági termékértékesítési szerződés*. Acta Universitatis Szegediensis: Acta juridica et politica, Tomus LXVII. Fasc. 3. Szerkeszti: TÓTH Károly, Szeged, 1995. 3-23.

BOLLENBERGER, Raimund – DEHN, Wilma: *Kreditgeschäft*. In: APATHY, Peter – IRO, Gert – KOZIOL, Helmut (Hrsg.): *Österreichisches Bankvertragsrecht*. Band IV. 2. Auflage, Wien, Springer Verlag, 2012. 338. p.

BROX, Hans/WALKER, Wolf-Dietrich: *Allgemeines Schuldrecht*. 32. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 2007.

BUCHHOLZ, Stephan: *Abstraktionsprinzip und Immobilienrecht – Zur Geschichte der Auflassung und der Grundschuld*. Klostermann Verlag, Frankfurt a.M., 1978. 432. p.

BÜLOW, Peter: *Ausschluss gutgläubig-einredefreien Erwerbs der Grundschuld (§ 1192 Abs. 1a BGB) bei Interzession*. Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht Wertpapier-Mitteilungen (WM), 7/2012.

BÜLOW, Peter: *Die Sicherungsgrundschuld als gesetzlicher Tatbestand*. Zeitschrift für das Juristische Studium (ZJS), 1/2009.

CLEMENTE, Clemens: *Die Zweckerklärung der Sicherungsgrundschuld in der Bankpraxis – eine kritische Bestandsaufnahme*. Neue Juristische Wochenschrift (NJW), 1-2/1983. 6-10.

COING, Helmut: *Die Neugestaltung des Liegenschaftsrechts*. In: COING, Helmut (Hrsg.): *Studien zur Einwirkung der Industrialisierung auf das Recht*. Dunkler&Humblot, Berlin, 1991.

CSEHI Zoltán: *Diké kísértése. Magánjogi és kultúrtörténeti tanulmányok*. Budapest, Gondolat Kiadó, 2005.

CSEHI Zoltán: *Werbőczy és a zálogos telek, mint ingóság*. In: CSEHI Zoltán – SZABÓ István – SCHANDA Balázs – VARGA Zs. András (szerk.): *A Hármaskönyv 500. évfordulóján*. Pázmány Press, Budapest, 2015. 75-95.

DEMPELWOLF, Günter: *Die Pfändung eines Anspruchs auf Rückgewähr einer Sicherungsgrundschuld*. Neue Juristische Wochenschrift (NJW), 13/1959. 556-560.

DERLEDER, Peter: *Die neue Sicherungsgrundschuld*. Zeitschrift für Wirtschaftsrecht (ZIP), 47/2009.

DERLEDER, Peter: *Die unsichere Sicherungsgrundschuld*. Juristische Schulung (JuS), 1971.

DEZSŐ Gyula: *Fejezetek a zálogjogtan köréből*. Harmadik fejezet: *Járvékos vagy önálló jog-e a zálogjog?* Franklin-Társulat Nyomdája, Budapest, 1928. 91-145.

DISKUSSIONSPAPIER: *Nicht akzessorisches Grundpfand für Mitteleuropa*. Zeitschrift für Bankrecht und Bankwirtschaft (ZBB), 4/1998. 264-270.

DORNDORF, Eberhard: *Kreditsicherungsrecht und Wirtschaftsordnung*. C.F. Müller Verlag, Heidelberg, 1986.

DÖRRIE, Robin: *Immobilienfinanzierungen und Verkauf von Kreditforderungen nach Inkrafttreten des Risikobegrenzungsgesetzes*. Zeitschrift für Bankrecht und Bankwirtschaft (ZBB), 5/2008.

DREWICZ-TUŁODZIECKA, Agnieszka (edited): *Basic Guidelines for a Eurohypothec – Outcome of the Eurohypothec workshop November 2004/April 2005*. Mortgage Credit Foundation, Warsaw, May 2005. 83. p.

DROBNIG, Ulrich: *Empfehlen sich gesetzliche Maßnahmen zur Reform des Mobiliarsicherheiten?* Verhandlungen des 51. Deutschen Juristentages. Band I (Gutachten), Teil F., München, C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1976.

DUTTLE, Josef: *Ökonomische Analyse dinglicher Sicherheiten*. Marchal Wissenschaftsverlag, Krefeld, 1986.

ECKELT Ernst: *Umfaßt die Abtretung des Anspruchs auf Rückgewähr einer Sicherungsgrundschuld auch den Zinsanspruch?* Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht Wertpapier Mitteilungen (WM), 17/1980. 454-455.

ECKHART Ferenc: *Magyar alkotmány- és jogtörténet*. Politzer Zsigmond és Fia kiadása, Budapest, 1946.

EICKMANN, Dieter: *Die fiduziarisch gegebene isolierte Grundschuld als Rangierungsmittel*. Neue Juristische Wochenschrift (NJW), 11/1981. 545-550.

EICKMANN, Dieter: *Grundschuld, Rentenschuld*. In: Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6. Sachenrecht. 5. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 2009.

EÖRSI Gyula – GELLÉRT György (szerk.): *A Polgári Törvénykönyv Magyarázata*. Második kötet, Budapest, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, 1981.

EÖRSI Gyula: *Kötelmi jog – általános rész*. 18. változatlan kiadás, Budapest, Nemzeti Tankönyvkiadó, 1998.

FLECKNER, M. Andreas: *Das Refinanzierungsregister*. Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht Wertpapier Mitteilungen (WM), 15/2006.

FLECKNER, M. Andreas: *Die Refinanzierungstreuhand*. Der Betrieb, 50/2005.

FÖLDI András-HAMZA Gábor: *A római jog története és intézményei*. Budapest, Nemzeti Tankönyvkiadó, 1996.

FRANK Ignác: *A közigazság törvénye Magyarhonban*. I. rész, Buda, Magyar Királyi Egyetem, 1845.

FRECKMANN, Peter: *Der Rückgewähranspruch bei Sicherungsgrundschulden in der Bankpraxis*. Zeitschrift für Bank- und Kapitalmarktrecht (BKR), 4/2012.

FRIDGEN, Alexander: *Die Sicherungsgrundschuld beim Forderungsverkauf*. Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht Wertpapier Mitteilungen (WM), 40/2008.

FRIEDRICH, Rüdiger: *Die Antragungsfähigkeit der bei Bestellung einer Grundschuld vereinbarten Sicherungsabrede*. Neue Juristische Wochenschrift (NJW), 36/1968.

FRÜH, Andreas: *Abtretungen, Verpfändungen, Unterbeteiligungen, Verbriefungen und Derivate bei Kreditforderungen vor dem Hintergrund von Bankgeheimnis und Datenschutz*. Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht Wertpapier Mitteilungen (WM), 10/2000.

GABERDIEL, Heinz – GLADENBECK, Martin: *Kreditsicherung durch Grundschulden*. 7. Auflage, Erich Schmidt Verlag, Berlin, 2008.

GÁRDOS István: *A zálogházi ügylet*. *Gazdaság és Jog*, 2015/6. szám, 3-7.

GÁRDOS István: *A zálogjog*. In: VÉKÁS Lajos (szerk.): *A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal*. Complex Kiadó, Budapest, 2013. 416-480.

GÁRDOS István: *A zálogjog*. In: VÉKÁS Lajos – GÁRDOS Péter (szerk.): *Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz*. 1. kötet, Wolters Kluwer, Budapest, 2014. 1061-1173.

GÁRDOS István: *A zálogjog mint dologi biztosíték az új Ptk.-ban*. *Jogtudományi Közlöny*, 2014/1. szám, 1-11.

GÁRDOS Péter: *Az engedményezés*. ELTE Jogi Kari Tudomány 2. ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 2009.

GÄRTNER, Alex: *Die Sicherungsgrundschuld im Spannungsfeld zwischen Eigentümerschutz und Verkehrsfähigkeit*. Inaugural-Dissertation, Rechtswissenschaftliche Fakultät der Westfälischen Wilhelms-Universität zu Münster, 2005. 221. p.

GELLÉN Klára: *Az önálló zálogjog alkalmazása a jelzálog-hitelezés gyakorlatában*. *Jogelméleti Szemle*, 2002/4. sz. 1-3.

GIERKE, Otto: *Deutsches Privatrecht*. Zweiter Band, Sachenrecht. Verlag von Duncker & Humblot, Leipzig, 1905.

GLATZ Ferenc (szerk.): *Magyarok Európában*, III. kötet, Háttér Lap- és Könyvkiadó, Budapest, 1990. 464. p.

GOERTZ, Alexander – ROLOFF, Sebastian: *Die Anwendung des Hypothekenrechts auf die Grundschuld*. *Juristische Schulung (JuS)*, 8/2000. 762-768.

GÓR Arnold: *Miért van szükség egy magyar agrárbankra?* *Hitelintézeti Szemle*, Különszám, 2012. augusztus, 2-12.

GUNST Péter: *Magyarország gazdaságtörténete (1914-1989)*. Nemzeti Tankönyvkiadó, Budapest, 1999.

HABERSACK, Mathias - MÜLBERT, O. Peter - SCHLITT, Michael: *Unternehmensfinanzierung am Kapitalmarkt*. 5. Teil: Sonderformen. 2. Auflage, Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln, 2008.

HABERSACK, Mathias: *Die Akzessorietät – Strukturprinzip der europäischen Zivilrechte und eines künftigen europäischen Grundpfandrechts*. *Juristen Zeitung (JZ)*, 18/1997. 857-865.

HABERSACK, Mathias: *Die Vollstreckungsunterwerfung des Kreditnehmers im Lichte des Risikobegrenzungsgesetzes*. *Neu Juristische Wochenschrift (NJW)*, 44/2008.

HAHN, Volker: *Grundschuld und abstraktes Schuldversprechen*. *Zeitschrift für Wirtschaftsrecht (ZIP)*, 29/1996. 1233-1238.

HAMZA Gábor: *Entstehung und Entwicklung der modernen Privatrechtsordnungen und die römischrechtliche Traditio*. ELTE Rechtswissenschaft (ELTE Jogi Kari Tudomány) 5., Eötvös Universität Verlag, Budapest, 2009.

HARMATHY Attila: *A szerződést biztosító mellékkötelezettségek*. In: PETRIK Ferenc (szerk.): *Polgári jog – Kommentár a gyakorlat számára*, Budapest, HVG-ORAC Kiadó, 2009.

HARMATHY Attila: *Das Recht der Mobiliarsicherheiten – Kontinuität und Entwicklung in Ungarn*. In: KREUZER, Karl F. (Hrsg.): *Mobiliarsicherheiten – Vielfalt oder Einheit?*, Nomos, Baden-Baden, 1999. 75-90.

HARMATHY Attila: *Jogpolitika – polgári jog*. Magyar Jog, 2010/12. szám, 705-719.

HARMATHY Attila: *Kreditsicherheiten im sozialistischen System*. In: DROBNING, Ulrich – HOPT, Klaus J. - KÖTZ, Hein – MESMÄCKER, Ernst-Joachim: *Systemtransformation in Mittel- und Osteuropa und ihre Folgen für Banken, Börsen und Kreditsicherheiten*. Mohr Siebeck, Tübingen, 1998, 297-314.

HECHT, Johannes: *Der Verlust von Einreden außerhalb des Sicherungsvertrags durch Grundschuldzession – ein vernachlässigtes Risiko?* In: Prof. Dr. HAGER, Johannes (Hrsg.): *Verbriefung und Zession im Recht der Grundschuld*. Schriften zum Notarrecht. Band 30. Nomos Verlag, Baden-Baden, 2012. 23-39.

HEMPEN, Karl: *Die Briefgrundschuld im Bankverkehr und Handel*. Buchdruckerei Orthen, Köln, 1938.

HORVÁTH Zoltán: *A bankok hitelezési gyakorlata során alkalmazott biztosítékok, különös tekintettel a zálogjogra*. Közjegyzők Közlönye 1998/4. szám

IMLING Konrád: *A zálogjog*. In: FODOR Ármin (szerk.): *Magyar Magánjog*. II. kötet, Dologjog, Singer és Wolfner Kiadása, Budapest, 1905. 623-815.

JÁNOSKUTI Levente: *Eszközök által fedezett értékpapírok*. Bankszemle, 2001/1-2. szám

JAUERING, Othmar: *Trennungsprinzip und Abstraktionsprinzip*. Juristische Schulung (JuS), 9/1994. 721-727.

JEHLICSKA Ferenc Rezső: *A modern polgári jog és a kath. keresztény erkölcsstudomány*. Budapest, Stephaneum Nyomda, 1913. 246-251.

JOSIPOVIĆ, Tatjana: *Modell zur Integration des Hypothekarkreditmakts der EU*  
In: BASEDOW, Jürgen – REMIEN, Oliver – WENCKSTERN, Manfred (Hrsg.): *Europäisches Kreditsicherungsrecht*. Mohr Siebeck, Tübingen, 2010. 71-127.

KIESGEN, Christof: *Ein Binnenmarkt für den Hypothekarkredit. Der Vorschlag zur Einführung einer Eurohypothek unter besonderer Berücksichtigung des Sicherungsvertrages*. Josef Eul Verlag, Lohmar-Köln, 2004. 275. p.

- KLEE, Hans-Joachim: *Eigentümergegrundschild oder Fremdgegrundschild?* Neue Juristische Wochenschrift (NJW), 15/1951. 579-582.
- KLÜWER, Arne - MARSHALL, Fabian: *Whole Business Securitisation. Die Verbriefung eines Unternehmenscashflows.* Zeitschrift für Bankrecht und Bankwirtschaft (ZBB), 4/2005.
- KOCH, Bernhard A.: *Pfandreht.* In: KOZIOL, Helmut - BYDLINSKY, Peter – BOLLENBERGER, Raimund (Hrsg.): *Kurzkommentar zum ABGB.* 3. Auflage, Springer Verlag, Wien, 2010. 431-473.
- KOHNER Arthur: *Az ipari záloglevelekről szóló törvényjavaslat.* Kereskedelmi Jog, 1928/4. szám, 57-60.
- KOLBENSCHLAG, Herbert: *Grundschild und Übernahme der persönlichen Haftung für den Grundschildbetrag.* Deutsche Notar-Zeitschrift (DnotZ), 1965. 205-211.
- KOLOSVÁRY Bálint: *A magyar magánjog tankönyve.* Budapest, Politzer Zsigmond és Fia Könyvkereskedése, 1904.
- KOLOZSVÁRY Bálint: *Magánjog.* Harmadik átdolgozott és bővített kiadás, Budapest, A „Studium” kiadása, 1930. 252-261.
- KOMMANN, Thomas: *Die Sicherungsgrundschild.* Verlag G.H. Nolte, Düsseldorf, 1939.
- KOZIOL, Helmut – WELSER, Rudolf: *Grundriss des bürgerlichen Rechts.* Band I. 13. Auflage, Manzsche Verlag, Wien, 2006. 352-404.
- KÖNDGEN, Johannes: *Die Entwicklung des Bankkreditrechts in den Jahren 1991-93.* Neue Juristische Wochenschrift (NJW), 23/1994.
- KÖNDGEN, Johannes – STÖCKER, Otmar: *Die Eurohypothek – Akzessorietät als Gretchenfrage?* Zeitschrift für Bankrecht und Bankwirtschaft (ZBB), 2/2005. 112-120.
- KRAMER, Günther: *Grundschild und Schuldgrund.* Fr. Böhlersche Buchdruckerei/Inh. Dr. Otto Weise, Urach (Württbg.), 1932.
- KÜCHLER, Kurt: *Die Sicherungsgrundschild.* Junker und Dünnhaupt Verlag, Berlin, 1939.
- LANGENBUCHER, Katja: *Kredithandel nach dem Risikobegrenzungsgesetz.* Neue Juristische Wochenschrift (NJW), 44/2008.
- LESZKOVEN László: *A készfízető kezesség jogi jellegéről – egy jogegységi határozat kapcsán.* Gazdaság és Jog, 2010/11. szám, 14-19.
- LESZKOVEN László: *A kezességi szerződés.* HATRA MAG Kft., Miskolc, 2009. 143. p.
- LESZKOVEN László: *A váltó, mint kötelem.* Novotni Kiadó, Miskolc, 1999. 293. p.
- LESZKOVEN László: *A zálogjog új szabályai.* Novotni Alapítvány, Miskolc, 2001. 136. p.



LESZKOVEN László: *Szerződéses biztosítékok változása az új Ptk.-ban*. Gazdaság és Jog, 2014/2. szám, 3-8.

LOHN Balázs: *Az absztrakció jogintézménye különös tekintettel a zálogjogra*. Polgári Jogi Kodifikáció, 2006/3. szám, 15-24.

LOPAU, Eberhard: *Die Rechtsstellung des Schuldners bei der Kreditsicherung durch Grundschulden*. Neue Juristische Wochenschrift (NJW), 50/1972. 2253-2257.

LOPAU, Eberhard: *Die Nichtakzessorietät der Grundschuld*. Juristische Schulung (JuS), 9/1972.

LOPAU, Eberhard: *Die Sicherungsgrundschuld im Spannungsfeld von Eigentümer- und Verkehrsinteressen*. Juristische Schulung (JuS), 9/1976.

LÖW Lóránt: *A biztosítéki jelzálogjog kérdéséhez*. Különlenyomat a Jogtudományi Közlöny 1914. évi folyamából, Budapest, 1914. 1-32.

LWOWSKI, Hans-Jürgen: *Das Recht der Kreditsicherung*. 8. Auflage, Erich Schmidt Verlag, Berlin, 2000.

MARTON Géza: *A római magánjog elemeinek tankönyve*. 6 kiadás, Debrecen, 1947.

MEDICUS, Dieter: *Die Akzessorietät im Zivilrecht*. Juristische Schulung (JuS), 10/1971. 497-504.

MEDICUS, Dieter: *Mehrheit von Gläubigern*. Juristische Schulung (JuS), 10/1980. 697-704.

MENYHÁRD Attila: *A dologi jog szabályozásának sarokpontjai a Polgári Törvénykönyvben*. Jogtudományi Közlöny, 2013/11. szám, 517-528.

MENYHÁRD Attila: *Dologi jog*, Osiris Kiadó, Budapest, 2007. 529. p.

MENYHÁRTH Gáspár: *A jelzálogjog megszűnéséről*. In: Emlékkönyv Grosschmid Béni jogtanári működésének harminczadik évfordulójára. Rényi Károly Bizománya, Budapest, 1912. 303-323.

MEYER, André: *Die Regelung der Sicherungsgrundschuld in § 1192 Abs. 1a BGB – ein nicht durchdachter Schnellschuss des Gesetzgebers*. Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht Wertpapier Mitteilungen (WM), 2/2010.

MOLNÁR Imre – JAKAB Éva: *Római jog*. 5. kiadás, Leges Diligens, Szeged 2008.

MÜHL, Dorothee - PETEREIT, Wolfgang: *Recht der Kreditsicherheiten in europäischen Ländern*. Teil V: Schweiz. Duncker & Humblot, Berlin, 1983. 239-372.

NEMES András: *A zálogjogra, a hitelbiztosítékokra vonatkozó törvényi szabályozás módosítása*. Jogi Tájékoztató Füzetek, 98. Magyar Kereskedelmi és Iparkamara Jogi Tagozat, Budapest, 2000. 1-17.

NIZSALOVSKY Endre: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*. Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1929. 438. p.

NIZSALOVSKY Endre: *A telekadósságról*. Jogállam, XXVI. évfolyam, 1927/2-3. szám, 102-109.

NIZSALOVSKY Endre: *A telekkönyvön kívüli jelzálogos hitelező képvisellete*. Kereskedelmi Jog, 1928/7. szám, 116-118.

NIZSALOVSKY Endre: *A zálogjogok és a telki teher néhány főkérdése*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1928. 186. p.

NIZSALOVSKY Endre: *Értékjog és zálogjog*. Magyar Jogi Szemle, 1928/3. szám, 85-90.; 1928/4. szám, 114-121.; 1928/5. szám, 156-169.

NIZSALOVSKY Endre: *Korlátolt dologi jogok*. In: SZLADITS Károly (Főszerk.): *Magyar Magánjog*. Ötödik kötet, Dologi Jog, Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1942. 662-834.

NOBBE, Gerd: *Bankgeheimnis, Datenschutz und Abtretung von Darlehensforderungen*. Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht Wertpapier Mitteilungen (WM), 33/2005.

ÖKRÖSS Bálint: *Általános magyar polgári magánjog. Az 1848. évi törvényhozás és az Országbírói Tanácsokmány módosításai nyomán*. Második kiadás, Kiadja: Hackenast Gusztáv, Pest, 1863. 586-598.

PANNEN, Klaus - WOLFF, Patrick: *ABS-Transaktionen in der Insolvenz des Originators – das Doppeltreuhandmodell und die neuen Refinanzierungsregister*. Zeitschrift für Wirtschaftsrecht (ZIP), 2/2006.

PART, Sigrid - SCHÜTZ, Melitta: *Reform der nationalen und EU-Finanzmärkte: Endlich effiziente Rahmenbedingungen?* Österreichische Bankarchiv (ÖBA), 1/2010.

PARTSCH, René: *Die Harmonisierung der Europäischen Finanzaufsicht*. Zeitschrift für Bankrecht und Bankwirtschaft (ZBB), 1/2010.

PISTOR, Katharina: *Aktien und Kredite als Mittel der Unternehmensfinanzierung und Unternehmenskontrolle in Transformationsländer*. In: DROBNING, Ulrich – HOPT, Klaus J. - KÖTZ, Hein – MESMÄCKER, Ernst-Joachim: *Systemtransformation in Mittel- und Osteuropa und ihre Folgen für Banken, Börsen und Kreditsicherheiten*. Mohr Siebeck, Tübingen, 1998. 109-134.

PÓLAY Elemér: *A pandektisztika hatása a magyar magánjog tudományára*. Acta Universitatis Szegediensis: Acta juridica et politica, Tomus XXIII. Fasc. 6. Szeged, 1976. 1-158.

POMEISL András: *A zálogjog*. In: WELLMANN György (szerk.): *Az új Ptk. magyarázata, IV/VI. Polgári jog. Dologi jog*. 2. kiadás, HVG-ORAC Kiadó, Budapest, 2014.

RAFFAY Ferencz: *A magyar magánjog kézikönyve*. 2. kötet, Sziklai Henrik kiadása, Eperjes, 1906. 124-159.

RANSIEK, Andreas: *Asset Backed Securities und Strafrecht*. *Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht Wertpapier Mitteilungen (WM)*, 19/2010.

REDEKER, Philipp: *Renaissance der Hypothek durch Abschaffung des gutgläubigen einredefreien Erwerbs bei der Grundschuld?* *Zeitschrift für Wirtschaftsrecht (ZIP)*, 5/2009.

REINER, Günter - SCHACHT, A. Johann: *Credit Default Swaps und verbrieft Kreditforderungen in der Finanzmarktkrise*. *Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht Wertpapier Mitteilungen (WM)*, 8/2010, 337-346.

REITHMANN, Christoph: *Die Grundpfandrechte in der Rechtswirklichkeit*. *Neue Juristische Wochenschrift (NJW)* 15/1977. 661-665.

ROHE, Mathias: *Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld*. In: BAMBERGER, Heinz Georg – ROTH, Herbert: *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. Band 2., 2. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 2008.

RUDOLPH, Bernd: *Zur Funktionsanalyse von Kreditsicherheiten*. *Die Bank – Zeitschrift für Bankpolitik und Bankpraxis*. 10/1985.

SALAMONNÉ dr. Solymosi Ibolya: *A szerződések biztosítékai*. AGROCENT Kiadó, Budapest, 1999. 29-158.

SCHÄFER, Achim: *Grenzüberschreitende Kreditsicherung an Grundstücken*. Peter Lang Verlag, Frankfurt a.M., 1993.

SCHÄFER, Hans-Bernd – Ott, Claus: *Lehrbuch der ökonomischen Analyse des Zivilrechts*. 4. Auflage, Berlin-Heidelberg, Springer Verlag, 2005.

SCHIMANSKY, Herbert: *Verkauf von Kreditforderungen und Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung*. *Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht Wertpapier Mitteilungen (WM)*, 23/2008.

SCHMALENBACH, Dirk - SESTER, Peter: *Voraussetzungen und Rechtsfolgen der Eintragung in das neu geschaffene Refinanzierungsregister*. *Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht Wertpapier Mitteilungen (WM)*, 43/2005.

SCHNEIDER, Uwe/TROBERG, Peter: *Finanzdienstleistungen im EG-Binnenmarkt: Sitzland- oder Gastlandrecht?* *Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht Wertpapier-Mitteilungen (WM)*, 5/1990.

SCHÜCKING, Christoph: *Das Internationale Privatrecht der Bankenkonsortien*. *Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht Wertpapier-Mitteilungen (WM)*, 7/1996.

SCHÜRNBAND, Jan: *Der Schuldbeitritt zwischen Gesamtschuld und Akzessorietät*. Duncker & Humblot, Berlin, 2003. 27-31.

SCHWINTOWSKI, Hans-Peter, SCHANTZ, Peter: *Grenzen der Abtretbarkeit grundpfandrechtlich gesicherter Darlehensforderungen*. Neue Juristische Wochenschrift (NJW), 8/2008.

SEBESS Dénes: *A hitelbiztosítéki jelzálogjog*. Jogtudományi Közlöny, 1914/15. szám

SICHERMANN Bernát: *A biztosítéki jelzálogjog*. Jogállam, 1914/5. szám, 313-318.

SICHERMANN Bernát: *A tulajdonosi jelzálogjogról és a telekadósságról*. TÉBE Könyvtár 47. szám, TÉBE Kiadóvállalata, Budapest, 1928. 38. p.

STADLER, Astrid: *Gestaltungsfreiheit und Verkehrsschutz durch Abstraktion*. J.C.B. Mohr (Paul Siebeck), Tübingen, 1996. 797. p.

STÖCKER, Otmar: *Die „Eurohypothek“*. Duncker & Humblot, Berlin, 1992. 320. p.

STÖCKER, Otmar: *Die grundpfandrechtliche Sicherung grenzüberschreitender Immobilienfinanzierungen – Die Eurohypothek – ein Sicherungsmittel mit Realisierungschancen*. Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht Wertpapier-Mitteilungen (WM), 41/2006. 1941-1949.

SUHAYDA János: *A magyar polgári anyagi magánjog rendszere az Országbírói Értekezlet által megállapított szabályokhoz alkalmazva*. Buda, Magyar Kir. Egyetemi Nyomda, 1868. 158-163., 298-299.

SZÁSZY István: *A magyar magánjog alapintézményei*. MEFESZ Jogász Kör Kiadása, Budapest, 1949. 148-154.

SZLADITS Károly: *Az ipari záloglevelek*. Kereskedelmi Jog, 1928/7. szám, 113-115.

SZLADITS Károly: *A magyar magánjog vázlata*. Második rész, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1933.

SZLADITS Károly: *Dologi jog. A magyar magánjog tankönyve*. II. Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1930.

SZLADITS Károly: *Jelzálogjog és kezesség*. Jogtudományi Közlöny, 1927/24. szám, 217-218.

SZLADITS Károly: *Széljegyzetek a jelzálogi törvényhez*. Jogtudományi Közlöny, 1929/24. szám, 234-236.

SZOKOLAI István: *Az új austriai Polgári Törvénykönyv magyarázata. A törvény eredeti szövegével*. Második kötet. Pest, László Lukács könyvnyomdája, 1853. 252-259.

TOLLMANN, Claus: *Die Sicherstellung der Insolvenzfestigkeit bei der Asset Backed Securitization nach dem neuen Refinanzierungsregister gemäß §§ 22a ff. KWG*. Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht Wertpapier Mitteilungen (WM), 43/2005.

VARGA Imre: *A zálogjog mint hitelbiztosíték szabályai módosításának tervezetéhez – banki szemszögből*. Kereskedelmi Jogi Értesítő 1994/5-6. szám

VILLÁNYI László: *Kezesség*. In: SZLADITS Károly (Főszerk.): *A magyar magánjog*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1942.

WACHTER, Thomas: *Die Eurohypothek – Grenzüberschreitende Kreditsicherung an Grundstücken im Europäischen Binnenmarkt*. Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht Wertpapier-Mitteilungen (WM), 2/1999. 49-70.

WEBER, Hansjörg: *Kreditsicherungsrecht*. 8. Auflage, Verlag C.H. Beck München, 2006.

WEHRENS, Hans: *Der schweizer Schuldbrief und die deutsche Briefgrundschuld. Ein Rechtsvergleich als Basis für eine zukünftige Eurohypothek*. Österreichische Notariatszeitung (ÖnotZ), 7/1988. 181-191.

WEHRENS, Hans: *Überlegungen zu einer Eurohypothek*. Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht (WM), 14/1992. 557-563.

WENZEL, Jens: *Rechtsfragen internationaler Konsortialkreditverträge – deutsches und englisches Recht*. Nomos, Baden-Baden, 2006.

WENZEL Gusztáv: *A magyar magánjog rendszere. Az 1848. előtti magyar magánjog tekintettel újabb átalakítására*. Magyar Királyi Egyetemi Könyvnyomda, Budapest, 1885. 236-387.

WENZEL Gusztáv: *Az Ausztriai Általános Polgári Törvénykönyv Magyarázata*. Geibel Ármin Sajátja, Pesten, 1854.

WESTERMANN, Harry: *Sachenrecht*. 7. Auflage, C.F Müller Verlag, Heidelberg, 1998.

WESTPHALEN, Friedrich: *Grundschulddarlehen – Kontrollkriterien des AGBG*. Zeitschrift für Wirtschaftrecht (ZIP), 1/1984.

WIEGAND, Wolfgang (Red.): *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen*. Sellier – de Gruyter, Berlin, 2009.

WILHELM, Jan: *Sachenrecht*. 3. Auflage, De Gruyter Verlag, Berlin, 2007.

WOLF, Manfred: *Privates Bankvertragsrecht im EG-Binnenmarkt*. Zeitschrift für Bankrecht und Bankwirtschaft (ZBB), 47/1990.

WOLFSTEINER, Hans – STÖCKER, Otmar: *Nicht-akzessorisches Grundpfand für Mitteleuropa*. Deutsche Notar-Zeitschrift (DNNotZ), 1999. 451-467.

ZACHÁR Gyula: *A magyar magánjog alaptanai*. Negyedik kiadás, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1928. 188-230.

ZALÁN Kornél: *A régi magyar zálogbirtok és mai jogunk*. A Budapesti Kir. Magyar Pázmány Péter Tudományegyetem Magánjogi Szemináriumának Kiadványai. 3. Dunántúl Rt. Egyetemi Nyomdája, Pécs, 1931. 101. p.

ZÁMBÓ Tamás: *A jövőben keletkező követelésen alapított zálogjog a felszámolási eljárásban*. Céghírnök, 2015/4. szám, 3-5.

ZÁMBÓ Tamás: *(Al)jelzálogjog jogon*. Közjegyzők Közlönye, 2000/9. szám, 6-8.

ZÁMBÓ Tamás: *A zálogjog néhány új szabályáról*. Gazdaság és Jog, 2002/1. szám, 3-11.

ZÁMBÓ Tamás: *A zálogjoggal kapcsolatos elvi és gyakorlati problémák a csőd- és felszámolási eljárásban*. Magyar Jog, 1993/8. szám, 491-496.

ZÁMBÓ Tamás: *A zálogszerződés*. Budapest, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, 1999. 238. p.

ZÁMBÓ Tamás: *Jelzálogjog érvényesítése a felszámolási eljárás során*. Gazdaság és Jog, 1995/5. szám, 16-19.

ZÁMBÓ Tamás: *Reform a zálogjogban – az 1996. évi XXVI. törvénnyel bevezetett új zálogjogi szabályok*. Magyar Jog, 1997/1. szám, 11-18.

ZÁMBÓ Tamás: *Újabb zálogjogi gondolatok*. Közjegyzők Közlönye, 1998/4. szám, 2-4.

ZERKOWITS Zsigmond: *Jelzálogadáslevél és telekadóslevél*. Kereskedelmi Jog, 1927/2. szám, 31-33.

ZETZSCHE, Dirk: *Die Drittwirkung des Sicherungsvertrags beim Immobiliarkredithandel*. Archiv für die civilistische Praxis (AcP), 209 (2009).

ZLINSZKY Imre: *A magyar magánjog mai érvényében – különös tekintettel a gyakorlat igényeire*. Ötödik kiadás. Kiegészítette: DÁRDAY Sándor. Franklin-Társulat, Budapest, 1894. 299-340.

ZSÖGÖD Benő: *Fejezetek kötelmi jogunk köréből*. II. kötet. Athenaeum Nyomda, Budapest, 1900.

**A szerzőnek a témában megjelent publikációi: 40**  
**(2001-2015)**

**Magyar nyelvű könyvfejezetek: 10**

**Kommentárok: 2**

BODZÁSI Balázs: *A zálogjog*

In: OSZTOVITS András (szerk.): *A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a kapcsolódó jogszabályok nagykommentárja, II. kötet.*

Budapest, Opten Informatikai Kft., 2014, 627-814.

ISBN 978-615-5122-15-6

BODZÁSI Balázs: *A zálogjog*

In: OSZTOVITS András (szerk.): *A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény magyarázata, I. kötet.*

Budapest, Opten Kiadó, 2011, 818-926.

ISBN 978-615-5122-01-9

**Egyetemi doktori iskola tanulmánykötetei: 5**

BODZÁSI Balázs: *A jóhiszemű jogszerzés elve a zálogjogban*

In: FAZEKAS Marianna (szerk.): *Jogi tanulmányok 2012, II. kötet*

Budapest, Eötvös Loránd Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar, 2012, 261-275.

ISSN 1417-2488

BODZÁSI Balázs: *Járvulékoság és absztrakció a zálogjogban*

In: FAZEKAS Marianna (szerk.): *Jogi tanulmányok 2011*

Budapest, Eötvös Loránd Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar, 2011. 27-59.

BODZÁSI Balázs: *A hitelbiztosítékok jogi szabályozása az új Polgári Törvénykönyv Javaslatában*

In: NAGY Marianna (szerk.): *Jogi Tanulmányok 2008*

Budapest, Eötvös Loránd Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar, 2008. 7-34.

BODZÁSI Balázs: *Egy nem-járvulékos jellegű zálogjog helye és szabályozása a magyar polgári jogban*

In: NAGY Marianna (szerk.): *Jogi Tanulmányok 2007*

Budapest, ELTE Állam- és Jogtudományi Kar, 2007, 21-45.

ISSN 1417-2488

BODZÁSI Balázs: *A zálogjog szabályozás főbb problémái*

In: HARMATHY Attila (szerk.): *Jogi Tanulmányok 2001*

Budapest, ELTE Állam- és Jogtudományi Kar, 2001, 35-79.

ISSN 1417-2488

### **Egyéb könyvfejezetek: 3**

BODZÁSI Balázs: *A zálogjog megváltozott szabályai az új Ptk.-ban*

In: SÁRKÖZY Tamás (szerk.): *A Harmincnegyedik Jogász Vándorgyűlés előadásaiból – Az állam – Politika – Gazdaság – Jog Konferencia előadásaiból*

Budapest, Magyar Jogász Egylet, 2014. 53-71.

BODZÁSI Balázs: *A nem-járulékos jelzálogjog és jogtörténeti előzményei a német jogban*

In: CSEHI Zoltán – RAFFAI Katalin (szerk.): *Állam és magánjog – Törekvések és eredmények az Európai Unió joga, a nemzetközi magánjog, polgári jog és polgári eljárásjog keresztmetszetében*

A Pázmány Péter Katolikus Egyetem Jog- és Államtudományi Karának könyvei – Tanulmányok 20., Budapest, Pázmány Press, 2014. 39-52.

BODZÁSI Balázs: *Javaslat az önálló zálogjog újraszabályozására*

In: DR. GÁRDOS Péter (szerk.): *Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből*

Budapest, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., 2010. 365-398.

### **Idegen nyelvű folyóiratcikkek: 1 leadott kézirat + 3 megjelent publikáció**

BODZÁSI, Balázs: *Entwicklung der Regelungen des ungarischen Pfandrechts, unter besonderer Berücksichtigungen des nicht-akzessorischen Pfandrechts.*

Megjelenés helyes: Zeitschrift für europäisches Privatrecht (ZeUP)

Megjelenés várható időpontja: 2016/1. szám

Kézirat leadva: 2015. augusztus 3.

BODZÁSI, Balázs: *Neuregelung der dinglichen Kreditsicherheiten im ungarischen Zivilgesetzbuch – Teil II.*

Wirtschaft und Recht in Osteuropa (WiRo), 17. Jahrgang, 10/2008, S. 297-299.

BODZÁSI, Balázs: *Neuregelung der dinglichen Kreditsicherheiten im ungarischen Zivilgesetzbuch – Teil I.*

Wirtschaft und Recht in Osteuropa (WiRo), 17. Jahrgang, 9/2008, S. 262-266.

BODZÁSI, Balázs: *Neuregelung der Kreditsicherheiten im neuen ungarischen Zivilgesetzbuch unter besonderer Berücksichtigung des Pfandrechts*

Österreichische BankArchiv (ÖBA), 56. Jahrgang, 8/2008, S. 548-558.

### **A-kategóriás magyar nyelvű nyomtatott folyóiratcikkek: 5**

BODZÁSI Balázs: *A 20. századi gazdasági válságok hatása zálogjogunk fejlődésére*

Állam- és Jogtudomány, LIII. évfolyam, 2012/4. szám, 453-496.

BODZÁSI Balázs: *Zálogjog a dualizmus időszakában*

Állam- és Jogtudomány, LIII. évfolyam, 2012/2-3. szám, 293-378.



BODZÁSI Balázs: *A keretbiztosítéki jelzálogjog szabályozása a magyar jogban*  
Állam- és Jogtudomány, LI. évfolyam, 2010/3. szám, 259-296.

BODZÁSI Balázs: *Zálogjog a feudális magyar jogban*  
Jog, Állam, Politika, V. évfolyam, 2013/1. szám, 143-157.

BODZÁSI Balázs: *A zálogjogi szabályozás gazdasági és jogpolitikai háttere*  
Jog, Állam, Politika, IV. évfolyam, 2012/3. szám, 71-85.

### **Egyéb magyar nyelvű nyomtatott folyóiratcikkek: 12**

BODZÁSI Balázs: *Háromoldalú jogviszonyok a zálogjog körében*  
Közjegyzők Közlönye, 2015/1. szám, 26-43.

BODZÁSI Balázs: *Alzálogjog a régi és a mai magyar magánjogban*  
Csőd, Felszámolás, Reorganizáció, IV. évfolyam, 2014/3-4. szám, 39-47.

Bodzási Balázs: *A különvált zálogjog az új Ptk.-ban*  
Csőd, Felszámolás, Reorganizáció, IV. évfolyam, 2014/1-2. szám, 37-46.

BODZÁSI Balázs: *A zálogjogosultak helyzete a felszámolási eljárásban*  
Csőd, Felszámolás, Válság, II. évfolyam, 2012/4. szám, 14-19.

BODZÁSI Balázs: *A zálogjogot alapító ügylet és a zálogszerződés az új Ptk.-ban*  
Céghírnök, XXIV. évfolyam, 2014/2. szám, 11-13.

BODZÁSI Balázs: *A hitelbiztosítéki jog és a gazdaság összefüggései*  
Külgazdaság, LVI. évfolyam, 2012/7-8. szám, Jogi Melléklet, 59-83.

BODZÁSI Balázs: *Az európai jelzálogpiacok integrálása és az ehhez kapcsolódó nemzetközi magánjogi kérdések*  
Külgazdaság, LIV. évfolyam, 2010/3-4. szám, Jogi Melléklet, 1-20.

BODZÁSI Balázs: *A követelésvásárlás egyes jogi problémái – A német jelzálogjogi szabályozás legújabb módosításai és annak tanulságai*  
Hitelintézeti Szemle, 11. évfolyam, 2012/2. szám, 143-160.

BODZÁSI Balázs: *A határon átnyúló jelzáloghitelezés nemzetközi magánjogi problémái*  
Magyar Jog, 56. évfolyam, 2009/4. szám, 237-249.

BODZÁSI Balázs: *Néhány gondolat az új Ptk. zálogjogi szabályairól az önálló zálogjog tükrében*  
Magyar Jog, 54. évfolyam, 2007/8. szám, 476-487.

BODZÁSI Balázs: *Elképzelések az egységes európai jelzálogjogról – az ún. Eurohypotheek koncepció*  
Polgári Jogi Kodifikáció, X. évfolyam, 2008/3. szám, 18-22.

BODZÁSI Balázs: *Javaslat az önálló zálogjog újraszabályozására*  
Polgári Jogi Kodifikáció, IX. évfolyam, 2007/1. szám, 12-26.

### **Magyar nyelvű elektronikus folyóiratcikkek: 10**

BODZÁSI Balázs: *A hitelszerződések és a hitelbiztosítékok gazdasági háttere és a jogi szabályozás változásai*

Iustum Aequum Salutare – A Pázmány Péter Katolikus Egyetem Jog- és Államtudományi Karának elektronikus folyóirata, 8. évfolyam, 2012/3-4. szám, 27-42.

BODZÁSI Balázs: *A német zálogjogi szabályozás fejlődése a középkortól a BGB megalkotásáig*  
Themis - Az ELTE Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola lektorált elektronikus folyóirata,  
Szerkesztő: Fazekas Marianna, 2013/2. szám, 21-54.

BODZÁSI Balázs: *A zálogjog néhány alapkérdéséről*

Themis - Az ELTE Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola lektorált elektronikus folyóirata,  
Szerkesztő: FAZEKAS Marianna, 2011/1. szám, 4-35.

BODZÁSI Balázs: *Integrált pénzügyi szolgáltatások – egységes európai jelzálogjog*

Themis - Az ELTE Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola lektorált elektronikus folyóirata,  
Szerkesztő: FAZEKAS Marianna, 2010/2. szám, 14-34.

BODZÁSI Balázs: *A jelzálogjog absztrakt formája a német jogban: a Grundschuld*

Themis - Az ELTE Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola elektronikus folyóirata  
Szerkesztő: NAGY Marianna – 2008/1. szám, 4-19.

BODZÁSI Balázs: *Az önálló zálogjog hatályos és jövőbeli szabályozásának összehasonlítása*

Themis - Az ELTE Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola elektronikus folyóirata  
Szerkesztő: NAGY Marianna, 2007/2. szám, 4-20.

BODZÁSI Balázs: *Főbb csomópontok az önálló zálogjog újraszabályozásához*

Themis - Az ELTE Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola elektronikus folyóirata,  
Szerkesztő: NAGY Marianna, 2007/1. szám, 17-32.

BODZÁSI Balázs: *Az absztrakt zálogjog előzménye a régi magyar magánjogban – telekadósság és telekadóslevél*

Themis - Az ELTE Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola elektronikus folyóirata,  
Szerkesztő: NAGY Mariann, 2006/2. szám, 16-27.

BODZÁSI Balázs: *Az anyagi zálogjogi szabályok érvényesülése a felszámolási eljárásban*

Themis - Az ELTE Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola elektronikus folyóirata,  
Szerkesztő: NAGY Marianna – 2005/2. szám, 11-16.

BODZÁSI Balázs: *Néhány szó a keretbiztosítéki vagyont terhelő jelzálogjogról*

Themis - Az ELTE Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola elektronikus folyóirata,  
Szerkesztő: NAGY Marianna, 2004/2. szám, 17-22.