

## TANULMÁNY

## A zálogjog mint dologi biztosíték az új Ptk.-ban\*

✍ *Gárdos István ügyvéd (Budapest)*

Az új Ptk. a zálogjogot egyértelműen dologi jogként szabályozza, és ennek a változásnak lényeges következményei vannak a szabályozás tartalmára és jellegére egyaránt. Az új Ptk. domináns pozíciót biztosít a zálogjog számára a dologi biztosítékok körében, ugyanakkor úgy modernizálja a szabályozást, hogy az megfeleljen a jogos jogalkalmazói igényeknek, és megkönnyítse a hitelhez jutás lehetőségét.

## Előzmények

A zálogjog a polgári jog régi, klasszikus intézménye, ennek ellenére a rendszerváltást követő időszakban két átfogó változást élt meg, amelynek során a Ptk. zálogjogi szabályai egy az egyben le lettek cserélve, továbbá, az európai uniós szabályozáshoz igazodva, lényegesen változtak az óvadék szabályai is.<sup>1</sup> Az első zálogjogi novella három lényeges koncepcionális újdonságot vezetett be: az ingó jelzálogjogot, a vagyont terhelő zálogjogot és az önálló zálogjogot. A második zálogjogi novella nem tartalmazott koncepcionális újdonságokat, fő célja az első novella által meghonosított intézményekre vonatkozó szabályozás által felvetett kérdések tisztázása volt. Ilyen előzmények után talán indokolt lett volna, hogy az új Ptk. ne nagyon változtasson a kialakult szabályozáson. Ennek ellenére, az új Ptk. ismét lényegesen megújította a zálogjogi szabályozást.<sup>2</sup> Az alábbiakban az új Ptk. által megvalósított változások fő irányait tekintjük át.

## I.

## A zálogjog mint domináns dologi jogi biztosíték

Mindkét zálogjogi novella fő célja az volt, hogy a zálogjogot olyan hatékony biztosítékká fejlessze, amely hozzá tud járulni ahhoz, hogy a vállalkozások, külö-

nösen a kis- és középvállalkozások, könnyebben és jobb feltételekkel jussanak hitelhez. Ennek ellenére, a gyakorlatban a dologi hitelbiztosítékok körében csökkent a zálogjog szerepe azáltal, hogy elterjedt az ún. fiduciárius biztosítékok alkalmazása. E biztosítékok olyan megoldások voltak, amelyek a tulajdonjog intézményét használták biztosítéki célra. Ennek legelterjedtebb formái a biztosítéki célú (általában visszavásárlási joggal összekötött) tulajdonátruházás, engedélyezés és vételi jog voltak. A fiduciárius biztosítékok a tulajdonjogot alkalmazzák biztosítékként, ami szükségszerűen egy ellentmondást rejt magában; ez az ellentmondás abból fakad, hogy míg a tulajdon absztrakt, az elvileg legteljesebb dologi jog, a biztosítéki jogok céljuk által mind időben, mind tartalmában korlátozott, járulékos jogok. A hitelező tehát ezekben az esetekben, a tulajdonjog formájában szélesebb körű jogosítványokat kap, mint ami biztosítéki érdekei érvényesítéséhez szükséges. Az elvileg teljes körű tulajdonjogot – jó esetben – a felek közötti belső jogviszonyban korlátozzák az ügylet biztosítéki jellegét és az adós érdekeit kifejezésre juttató szerződéses kikötések. Ennek eredményeként egy *kötelmi jogilag korlátozott dologi jog* jön létre; olyan jogi helyzet keletkezik, amelyben a kívüllág számára látható dologi jogi pozíciót kötelmi hatállyal felülírja a felek szerződéses megállapodása. A fiduciárius biztosítéki konstrukció tehát a jogi és a gazdasági tulajdon kettéválását eredményezi. Mivel a magyar jog korlátozott tulajdonjogot nem ismer, a biztosítéki céllal megszerzett tulajdon korlátozott jellege az ingatlan-nyilvántartás-

\* Az új Polgári Törvénykönyvről szóló tanulmány-sorozat nyolcadik tanulmánya (Szerk.)

1 A Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyve módosításáról szóló 1996. évi XXVI. tv. (első zálogjogi novella), a zálogjoggal kapcsolatos törvényi szabályozás módosításáról szóló 2000. évi CXXXVII. tv. (második zálogjogi novella) és az egyes pénzügyi tárgyú törvények jogharmonizációs célú módosításáról szóló 2004. évi XXVII. tv.

2 Új Ptk. 5:86–5:144. §-ok.

ből és az egyéb releváns nyilvántartásokból nem derül ki, így külső felek számára nem ismerhető meg, hogy a tulajdonosként feltüntetett személy gazdasági értelemben nem tulajdonosa, csak biztosítéki jogosultja az adott vagyontárgynak. E kettősség elméletileg és gyakorlatilag egyaránt nem kívánatos helyzetet teremtett. A tulajdon biztosítéki célú alkalmazása elvileg nem felel meg és nem is illeszthető be abba a hazai jogban uralkodó, és az új Ptk. által is egyértelműen képviselt felfogásba, amely a tulajdonjog egységes (osztatlan) jellegén alapul, és ennek megfelelően, a dologi biztosíték céljára külön nevesített korlátolt dologi jogot fejlesztett ki. Ebben a rendszerben a tulajdonjog biztosítéki célú alkalmazása bizonytalan jogi helyzetet eredményezett: a bizonytalanság a feleket terhelő kötelezettségek illetve megillető jogok körétől egészen az ilyen típusú ügyletek érvényességének a kritériumaiig terjedt. E bizonytalanságot súlyosbította az, hogy a gyakorlatban a hitelezők nem igazán törekedtek kiegyensúlyozott szerződési feltételek kialakítására, arra, hogy szerződéses úton ellensúlyozzák az e biztosíték természetéből fakadó „túlbiztosítottságot”, nem alakultak ki az adós védelmét szolgáló korlátok (például elszámolási kötelezettség igen ritkán jelent meg e szerződésekben), így az adósok egyoldalúan kiszolgáltatott helyzetbe kerültek a hitelezővel szemben. A fiduciárius biztosítékok alkalmazása ezért a hazai gyakorlatban számos fontos kérdésben bizonytalansághoz illetve az adósokkal szembeni visszaélésekhez vezetett. Ezek a biztosítéki megoldások több külföldi jogban is ismertek, ott azonban ezek alkalmazásának régi hagyománya és kialakult gyakorlata van; jellemzően a helyi zálogjogi szabályozás korlátainak ellensúlyozására szolgálnak, és egyes jogokban összhangban is vannak az osztott tulajdoni felfogással. Magyarországon ezek alkalmazását nem a zálogjog polgári jogi szabályozásának hiányosságai, hanem a zálogjognak a fizetéseketelenségi eljárásokban való kezelésével kapcsolatos bizonytalanságok illetve hátrányok tették a hitelezők számára kívánatosá. Időközben többé-kevésbé megszilárdult és kielégítőnek mondható a zálogjog csődjogi kezelése, ez azonban nem vezetett a fiduciárius biztosítékok alkalmazásának visszaszorulásához. E biztosíték alkalmazásának fő vonzerejévé az vált, hogy a hitelezők tulajdonosként szuper elsőbbségi pozícióba kerültek, az adós elleni fizetéseketelenségi eljáráson kívüli elégíthették ki követelésüket. Ez azonban már nem csupán az adós, hanem az adós többi hitelezője számára is sérelmes volt, és egy idő után a bíróságok is elkezdtek ártékelni ezt a gyakorlatot, és nem fogadták el, hogy ezeknek az ügyleteknek a tárgyai kikerüljenek a felszámolási vagyomból.

A polgári jogi kodifikáció során vita bontakozott ki azzal kapcsolatban, hogy az új Ptk. miként kezelje a fiduciárius biztosítékokat.<sup>3</sup> Logikailag *három* megoldás kínálkozott:

(i) az új Ptk., a korábbival egyezően, hallgasson erről a kérdéstről és bízza a gyakorlatra ennek kialakulását;

(ii) az új Ptk. a dologi biztosítékok körében szabályozza e biztosítéki megoldásokat;

(iii) az új Ptk. tiltsa meg a fiduciárius biztosítékok alkalmazását. E kérdés szempontjából két lényeges kodifikációs célkitűzés játszott szerepet: az egyik törekvés a korábbi szabályozás hiányosságaihoz fakadó vagy a gyakorlatban kialakult bizonytalanságok felszámolása, a szabályozás minőségének javításával a jogbiztonság erősítése volt, a másik pedig az, hogy a szerződéses kapcsolatokban, különösen pedig az üzleti életben, a törvényi tilalmak a lehető legszűkebb körben érvényesüljenek. Ezek alapján a kodifikáció kezdeti szakaszában az az elképzelés kapott preferenciát, hogy az új Ptk.-ban pozitív módon kerüljenek szabályozásra a tipikus fiduciárius biztosítéki megoldások. E munka előrehaladása során azonban világossá vált, hogy egy ilyen szabályozás nem alakítható ki anélkül, hogy ne tisztáznánk a zálogjog és a fiduciárius biztosítékok egymáshoz való viszonyát. Két út kínálkozott: az egyik lehetőség az volt, hogy az új Ptk., a zálogjog mellett egy annál erősebb biztosítéki pozíciót nyújtó dologi biztosíték kodifikálásával megerősíti a fiduciárius biztosítékok privilegizált helyzetét, a másik pedig, hogy minden lényeges kérdés (például a biztosíték nyilvánossága, érvényesítése, rangsora, csődjogi kezelése) tekintetében tartalmilag a zálogjog megfelelő szabályával megegyező szabályozást alkot. Semmilyen legitím érv nem szólt az első megoldás mellett, a második viszont azt eredményezte volna, hogy az újonnan kodifikált biztosítéki megoldások – miközben kikezdték volna a zálogjog státuszát és a tulajdonjog egységes jellegére vonatkozó fel fogást – tartalmilag nem, csak az elnevezésükben különböztek volna a zálogjogtól, egy ilyen szabályozás csak látszólag bővítette volna a felek választási lehetőségét. Ezért végül is az a döntés született, hogy ne kerüljenek kodifikálásra a fiduciárius biztosítékok, de ne is maradjon fenn a bizonytalan jogi helyzet. Ehelyett a cél az lett, hogy az új Ptk. a zálogjogi szabályozáson belül jelenítsen meg minden legitím hitelezői igényt, és az ily módon megerősített zálogjog számára biztosítson dologi biztosítékként monopolhelyzetet. Az új Ptk. 6:99. §-a ennek megfelelően kimondja a fiduciárius hitelbiztosítékok semmisségét.

Az új Ptk. azonban a tilalmat nem terjeszti ki a fiduciárius biztosítékok teljes körére. A fiduciárius hitelbiztosítékok tilalma nem vonatkozik az ún. pénz-

3 Ezzel kapcsolatban lásd Gárdos Péter (szerk.): *Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből*. Budapest, HVG-Orac Lap- és Könyvkiadó, 2010.

ügyi biztosítékokra, erről részletesebben írunk alább az óvadék körében. Az új Ptk. emellett elismeri azt is, hogy vannak olyan bevált ügyletek, amelyek – annak ellenére, hogy fiduciárius biztosítéki elemet tartalmaznak – megfelelő szabályozás mellett megőrizhetőek és beilleszthetőek a biztosítékok körébe. A korábban is kodifikált szerződéstípusok közül ilyen a tulajdonjog-fenntartás, az új Ptk. által kodifikált szerződéstípusok közül pedig a pénzügyi lízing és a faktoring. Ezeknek az ügyleteknek két közös sajátosságuk van. Az egyik sajátosságuk, hogy mindegyik tartalmaz egy finanszírozási elemet: a tulajdonjog-fenntartás esetén a finanszírozás fizetési haladék nyújtásában, faktoring esetén a követelés megelőlegezésében, pénzügyi lízing esetén pedig a vagyontárgyak megvásárlásában nyilvánul meg. Az ügyletek másik közös sajátossága pedig az, hogy a dolog tulajdonjogának illetve a követelésnek a megszerzése, illetve fenntartása e finanszírozás biztosítékául szolgál. Akárcsak a többi fiduciárius ügylet esetén, a finanszírozó fél a követelése fedezetéül szolgáló vagyontárgy megszerzése révén kerül biztosítéki pozícióba. Az új Ptk. ezeket az ügyleteket úgy illeszti be a dologi biztosítékok körébe, hogy biztosítja e dologi biztosítékok publicitását valamint bizonyos mértékig azt is, hogy azok érvényesítése során érvényesüljön az elszámolási kötelezettség. A szabályozási koncepció természetesen csak azzal válna teljessé, ha a Ptk.-n kívüli releváns szabályok (elsősorban a végrehajtási jog és a csődjog szabályai) is ebben a szellemben alakulnának. A hatályos csődjogi szabályokat két irányban lenne szükséges változtatni: egyrészt törölni kellene a biztosítéki célú tulajdonátruházásra, engedményezésre és vételi jogra vonatkozó rendelkezéseket,<sup>4</sup> másrészt viszont rendezni kellene a faktoring tárgyát képező követelések valamint a tulajdonfenntartás és a pénzügyi lízing tárgyát képező vagyontárgyak sorsát, mégpedig úgy, hogy – az új Ptk. szabályozási koncepciójával összhangban – egyértelművé válják az, hogy e vagyontárgyak a vevőnek, lízingbevevőnek illetve a faktoring szerződés adósának a vagyonába tartoznak, és a tulajdonjog fenntartóját, a lízingbeadót illetve a faktort a fizetéseket eljáráásokban dologi biztosítékkal rendelkező hitelezőként kell kezelni.

## II.

### A zálogjog mint dologi jog

A zálogjogot a korábbi Ptk. alapján is alapvetően dologi jognak tekintettük, annak ellenére, hogy a törvény azt a szerződések általános szabályai között, *A*

*szerződést biztosító mellékkötelezettségek* című fejezetben, a foglалó, a jótállás, a bankgarancia, a jogvesztés kikötése és a kezesség mellett szabályozta. A polgári jogi kodifikáció korai szakaszában megszületett az a döntés, hogy az új Ptk.-ban a zálogjogot a dologi jogok körében kell szabályozni.<sup>5</sup> E döntés meghozatalakor azt többnyire csupán elvi jelentőségű szimbolikus „igazságtételnek”, egy technikai jellegű, formális változásnak gondolták. A kodifikáció folyamatában azonban világossá vált, hogy e szerkezeti változásnak, a dologi jogok *erga omnes* jellegéből fakadó típuskénszerből és kögens szabályozásból adódóan, lényeges következményei vannak. E szerkezeti változás következtében a zálogjog mint dologi jog tartalmát maga a törvény határozza meg, mégpedig alapvetően eltérést nem engedő módon.

A zálogjog dologi jogként való szabályozása következtében egyértelművé válik, hogy a zálogjog megalapítása *dologi jogi ügylet*, a zálogszerződés pedig elsősorban a dologi ügylet akarati elemét megvalósító ún. dologi jogi megállapodás. A zálogjog alapításának dologi jogi ügyletként való értelmezését segíti az is, hogy az új Ptk. a birtokátruházást is ebben a szellemben szabályozza, és ezzel a birtokátruházást mintegy a dologi jogi ügyletek prototípusaként jeleníti meg. A Ptk. 5:3. §-a alapján a birtokátruházásnak két eleme a dolog feletti tényleges hatalom átengedése és az erre vonatkozó megállapodás; mindkét elem szükséges ahhoz, hogy a dolog tényleges hatalmában tartó személy jogi értelemben birtokosnak legyen tekinthető. Ezzel összhangban, a Ptk. 5:88. §-a alapján a zálogjog alapítása is két mozzanattól álló ügylet: kell hozzá a dolog birtokának az átadása (kézizálogjog esetén) illetve a zálogjog bejegyzése (jelzálogjog esetén) valamint a zálogszerződés. A zálogjog alapításához a Ptk. 262. és 265. §-ai alapján is kellett ez a két elem, azonban az új Ptk. alapján már egyértelmű, hogy a zálogszerződés nem a zálogjog megalapításának jogcíme, hanem része, az akarati eleme a zálogjogot megalapító ügyletnek. A zálogjog alapításának jogcíme a hitelszerződés, amely előírta ezt az adós kötelezettségeként illetve, még gyakrabban, a kölcsön folyósításának feltételeként. Az új Ptk. alapján tehát a zálogszerződés szerepe nem az, hogy meghatározza a feleknek a zálogjogból fakadó jogait és kötelezettségeit, hiszen ezt a törvény maga megteszi, hanem csupán az, hogy a zálogjog törvényben meghatározott tartalommal való létrehozatalának egyik alapvető mozzanataként kifejezze és rögzítse a felek zálogjog alapítására irányuló közös akaratát. A felek szerződési szabadsága a zálogjog tartalmának meghatározása tekintetében alapvetően csupán a zálogtárgy és a biztosított követelés meghatározására korlátozódik; ezek a Ptk. 5:89. § (3) be-

4 Elsősorban a Csődtörvény 11. § (2) bekezdés d) pontja és a 12. § (3) bekezdése jön szóba.

5 Az új Polgári Törvénykönyv Koncepciójának elfogadásáról szóló 1003/2003. (I.25.) kormány határozat.

kezdése alapján egyúttal a zálogszerződés nélkülözhetetlen elemei is.

Az új Ptk. azonban a zálogszerződést további, kötelmi jellegű funkciókkal is felruházza. A dologi ügyletek klasszikus eseteiben a dolog feletti tényleges hatalmi helyzet megváltozása és az ezt megalapozó akaratnyilatkozat együtt jár, birtokátruházás esetén például a dolog birtokának átengedése során, azzal lényegében egyidejűleg hangzik el többé vagy kevésbé kifejezett módon a felek akaratnyilatkozata. Elvileg ugyanez történik a kézizálogjog alapításának egyszerű eseteiben is, gyakorlatilag azonban, amiatt, hogy a zálogszerződés érvényessége formai követelményhez van kötve, az írásba foglalás aktusa sokszor megszakítja az ügylet e két mozzanata közötti szerves egységet (fokozottan állt ez a korábbi szabályozásra, amely nem csupán egyszerű írásbeliséget, hanem közokirati formát követelt meg). A formai kényszer nélkül is megbomolhat ez az egység összetettebb ügyletek esetén, amikor gyakori, hogy a zálogszerződés megkötésére a hitelszerződéssel egyidejűleg kerül sor, de a zálogjog tényleges megalapítása később történik. Jelzálogjog esetén pedig a bejegyzési eljárás, legalábbis ingatlanok esetén, egy olyan elkülönült eljárás, amely szintén e két mozzanat elkülönülését eredményezi. A megállapodás és a birtokátruházás (bejegyzés) mozzanatának ez a kettéválása megnyitja a teret a kötelmi természetű elemek megjelenése számára. Így, az új Ptk. 5:89. § (2) bekezdése alapján, a zálogszerződés alapján a zálogkötelezett kötelelessé válik arra, hogy megtegye a zálogjog létrejöttéhez szükséges másik lépést, azaz a zálogtárgyat átadja a zálogjogosultnak, vagy a zálogjog bejegyzéséhez szükséges engedélyt megadja. A zálogszerződésnek ezt a jogkövetkezményét a bírói gyakorlat állapította meg, és ennek nyomán került kodifikálásra. A zálogszerződés alapján tehát a zálogjogosult akár *bírói úton is kikényszerítheti* a zálogjog megalapítását. Ennek gyakorlati jelentősége viszonylag csekély, mert jellemzően nem kerül sor a kölcsön folyósítására a zálogjog megalapítása előtt, de azokban az esetekben, amelyekben utólag derül ki, hogy a megalapítás valami hiba miatt nem valósult meg, ez az új lehetőség segíthet a hitelezőnek abban, hogy a biztosíték megalapítását mégis elérje, feltéve, hogy ez – az igényérvényesítéshez szükséges idő figyelembe vételével – még érdemben javítani tudja a hitelezői pozícióját.

A zálogszerződés e kötelmi jellege más módon is megmutatkozik abban az esetben, ha a zálogjog megalapítására valamely okból mégsem kerül sor. A Ptk. 5:91. §-a alapján ilyenkor a zálogjogosultat nem csupán a zálogjog megalapításának bírósági úton való kikényszerítésének joga illeti meg, hanem, a zálogkötelezettel szemben, pusztán a zálogszerződés alapján is, megilletik mindazok a jogok, amelyeket a Ptk. a zálogjogosult számára megállapít. A zálogkötelezett tehát már a zálogszerződés alapján tűrni köteles, hogy a zálogjogosult éljen jogaival, akár kielégítést is keres-

sen a zálogtárgyból. E jogosultságoknak azonban csupán *kötelmi hatályuk* van, azaz e jogok a zálogjog létrejöttének hiányában harmadik személyekkel szemben nem érvényesíthetőek. A zálogjogosult tehát például megteheti azokat a lépéseket a zálogjog érvényesítése érdekében, amelyekre a törvény feljogosítja, azonban ha ugyanazon a vagyontárgyon másnak dologi joga (a végrehajtási jogot is ideértve) áll fenn, akkor e jogosultakkal szemben őt nem illeti meg az egyébként a zálogjog lényeges elemét alkotó elsőbbségi kielégítési jog.

### III.

#### A zálogjog mint egységes jog

Az új Ptk. zálogjogi szabályozásának másik szembeötlő változtatása, hogy abban szerkezetileg nem különülnek el a zálogjog közös és az egyes zálog-fajtákra vonatkozó külön szabályai. Például, a két klasszikus fő zálogtípus, a kézizálogjog és a jelzálogjog közötti alapvető különbség az, hogy a kézizálogjog megalapításához a zálogtárgyat át kell adni a zálogjogosult részére, és a zálogjog fennállása alatt a zálogtárgy a zálogjogosult birtokában van, míg jelzálogjog esetén a zálogtárgy birtoka a zálogkötelezettél marad. Ennek nyilvánvalóan vannak következményei a felek jogai és kötelezettségei tekintetében, és, ennek megfelelően, az új Ptk. eltérő szabályokat állapít meg azokban az esetekben, amikor a birtok kérdésének jelentősége van. A zálogtárgy birtoklásából illetve annak hiányából fakadó gyakorlati jellegű különbségek azonban a zálogjog lényegét nem érintik, a birtok pozíciója nem írja felül a zálogjog lényegét, jelentősebbek a közös szabályok, mint az eltérések. A kétségtelenül szükséges külön szabályok léte kodifikációs szempontból nem indokolta a zálogjog-fajták szerkezetileg elkülönült szabályozását, ezért az új Ptk. a zálogjogot *egységes jogintézményként* szabályozza. A szabályozás a zálogjog életszakaszait követi, ennek megfelelően a zálogjogi szabályozást három fő részre lehet tagolni: a zálogjog létrejötte, a zálogjog létrejöttétől a kielégítési jog megnyílásáig terjedő szakasz és a zálogjog érvényesítése, megszűnése.

Az új Ptk. ezen a szabályozási logikán belül helyezi el azokat a különös szabályokat, amelyek alapján – tudományos vagy oktatói célból – ki lehet alakítani zálogjog-fajtákat, illetve ki lehet nyomozni, hogy mi történt a korábbi Ptk.-ban szabályozott zálogjog-fajtákkal. Amint az előzőekből már kiderülhetett, ezek némelyike kifejezetten megmarad (kézi zálogjog, jelzálogjog, óvadék), mások – az önálló elnevezésüket elveszítve – lényegében továbbra is fennmaradnak (keretbiztosítéki zálogjog és vagyont terhelő zálogjog), de van olyan is, amely valóban eltűnik (ilyen az önálló zálogjog, amelyet részben kivált a különvált zálogjog [5:100. §]).

#### IV.

### A zálogjog mint járulékos jog

A zálogjog a korábbi Ptk. alapján is alapvetően járulékos jog. A zálogjog járulékosága elsősorban a követelő három körülményben nyilvánul meg: a zálogjog mindig feltételez, legalább potenciálisan olyan követelést, amelynek biztosítékául szolgál; a zálogjog terjedelme mindig, automatikusan a biztosított követeléshez igazodik, és a követelés megszűnésével a zálogjog is megszűnik; továbbá a zálogjogot önmagában nem lehet átruházni, a biztosított követelés átszállásával viszont a zálogjog is átszáll [251. § (3) és (4) bekezdés valamint 259. § (3) bekezdés].

A korábbi Ptk. alapján azonban zálogjog járulékosága alól kivételt jelentett az *önálló zálogjog*. Az önálló zálogjog a Ptk. 269. §-a alapján személyes követelés nélkül is alapítható volt, és – különösen átruházása esetén – absztrakt jellegű kielégítési jogot biztosított a jogosult számára. A járulékoság hiánya az önálló zálogjogot hasonlatossá tette a fiduciárius biztosítékokhoz: a kielégítési jog feltételeinek tisztázatlansága és az elszámolási kötelezettség hiánya a zálogkötelezettek számára elvileg kiszolgáltatott, bizonytalan helyzetet eredményezett, amelynek kezelésére ez esetben is csupán a felek közötti kötelmi hatályú szerződésben volt lehetőség. Az új Ptk., a fiduciárius biztosítékokhoz hasonlóan, megszünteti az önálló zálogjogot, és ezzel teljes körűvé teszi a zálogjog járulékoságát.

Az új Ptk. alapján tehát zálogjog kizárólag követelés biztosítékául alapítható. A Ptk. 5:97. §-a egy további megszorítást is alkalmaz annak kimondásával, hogy a biztosított követelés kizárólag *pénzkövetelés* lehet. E szabályozás annak a bizonytalanságnak az elkerülését szolgálja, amely akkor keletkezne, ha a zálogtárgyból a zálogjog érvényesítése során nyerhető vagyoni értéket egy nem pénzbeni követelésre kellene elszámolni. E tilalom azonban nem teszi érvénytelenné az olyan zálogszerződést amely nem felel meg e követelménynek, mert egy kiegészítő, értelmező szabály eredményeként az egyéb követelés biztosítékául alapított zálogjogot úgy kell tekinteni, mint amely nem közvetlenül magát a zálogszerződésben megjelölt követelést, hanem azt a pénzkövetelést biztosítja, amely annak nem teljesítése esetén a jogosultat megilleti. Természetesen az ilyen követelések esetén gyakoribbak lehetnek a viták, és a követelés vitatottsága esetén az elszámolás – legalábbis végleges jelleggel – nem hajtható végre, sőt akár maga a zálogjog érvényesítése is akadályba ütközhet, ezt a problémát azonban már a jogalkalmazás gyakorlatában kell rendezni.

A Ptk. 5:97. §-a alapján egyébként a biztosított követelés lehet akár jövőbeli vagy feltételes követelés is; a követelés nem kell, hogy meghatározott összegű legyen, elegendő, ha annak összege meghatározható. A zálogjog járulékoságából következően a zálogszerződés kötelező eleme a *biztosított követelés* meghatározá-

sa. A meghatározás módja kapcsán azonban az új Ptk. tág teret biztosít a felek számára, az 5:89. § (5) bekezdése lényegében csak azt a követelményt támasztja, hogy a meghatározás olyan legyen, amely alkalmas a biztosított követelés azonosítására. Tipikus megoldás a követelés jogcímének és összegének meghatározása, azonban ezek egyike sem kötelező. A zálogszerződésben elegendő a tőkekövetelést meghatározni, mert az 5:98. § (2) bekezdése egyértelművé teszi, hogy a zálogjog – a törvény erejénél fogva – biztosítja a követelés tőkeösszegén felül annak kamatait, az érvényesítés költségeit valamint a zálogjog fennállása alatt a zálogjogosult által a zálogtárgyra fordított szükséges költségeket is. A biztosított követelés meghatározása tekintetében meglévő szabadságot erősíti az is, hogy a hitelbiztosítéki nyilvántartás nem tartalmazza a biztosított követelést, és a Ptk. az egyéb nyilvántartások számára sem ír elő hasonló követelményt (az ma még nem tudható, hogy az ingatlan-nyilvántartás és az egyéb lajstromok szabályozása követni fogja-e ezt az irányt). A követelés összegének meghatározásától meg kell különböztetni az 5:97. § (3) bekezdésében szabályozott esetet, amikor a zálogszerződés a zálogtárggyal való helytállás terjedelmét korlátozza egy olyan felső összeghatár megállapításával, amelyen túl a zálogjogosult az adott zálogtárgyból kielégítést nem kereshet. Az új Ptk. e rendelkezéssel megőrzi a *keretbiztosítéki zálogjog* intézményét, azzal az eltéréssel, hogy az 5:115. § (2) bekezdése alapján ilyen esetben a felek maguk döntenek el, hogy a hitelbiztosítéki nyilvántartásba bejegyzik-e a keretösszeget.

#### V.

### A különvált zálogjog

A korábbi Ptk. alapján, az önálló zálogjog legjelentősebb alkalmazási területe a lakáshitelezés volt. E hitelek refinanszírozása és ennek révén az állami támogatás nyújtása elsősorban az önálló zálogjognak a jelzáloghitel-intézetek részére visszavásárlási kötelezettség melletti eladás útján valósult meg. Az új Ptk. alapján, az önálló zálogjog hiányában és a biztosítéki célú engedményezés tilalmára is tekintettel, a refinanszírozás adekvát módja a refinanszírozási hitel nyújtása és e refinanszírozási hitelnek a refinanszírozott hitelállományból fakadó követeléseken alapított zálogjoggal való biztosítása lenne. A jelzálog-hitelintézetek azonban a kodifikáció során azt az álláspontot képviselték, hogy ez bár elvileg megfelelő megoldás lenne, a kialakult refinanszírozási struktúra átalakítása jelentős problémát okozna számukra. Ennek elkerülése érdekében, az új Ptk., az 5:99. § (3) bekezdésében szereplő főszabály – amely szerint a zálogjogot csak a biztosított követeléssel együtt lehet átruházni – alóli kivételként, egy további lehetőséget is teremtett. Az 5:100. § alapján a zálogjogosult a zálogjogát *biztosíté-*

*kul átruházhatja* a számára refinanszírozást nyújtó személyre. Az ily módon, a biztosított követelés nélkül átruházott zálogjogot az új Ptk. különvált zálogjognak nevezi. A Ptk. 5:100. § (5) bekezdése, a járulékoság alóli kivétel szűken tartása érdekében, úgy rendelkezik, hogy a zálogjog ilyen különválasztása csak az eredeti biztosított követelés tekintetében lehetséges (azaz a zálogjog megszerzője már nem jogosult a zálogjog önálló továbbruházására), és az átruházással biztosított követelés megszűnése automatikusan, a törvény erejénél fogva, a zálogjognak az eredeti zálogjogosult-ra való visszaszállását eredményezi.

A különvált zálogjog közönséges járulékos zálogjog – amelynek megalapításakor semmi sem utal arra, és adott esetben még maguk a felek sem tudják, hogy a későbbiekben külön fog valni –, és e járulékos jellegét az átruházás következtében sem veszíti el. A zálogjog tartalma nem változik, továbbra is annak a követelésnek a mindenkor terjedelméhez igazodik, amelynek biztosítására megalapították. Ennek következtében az eredeti biztosított követelés teljesítése vagy más okból való megszűnése esetén a különvált zálogjog is megszűnik – függetlenül attól, hogy az átruházás alapjául szolgáló követelés fennáll-e még –, ezt követően a zálogjogot annak megszerzője sem érvényesítheti a zálogkötelezettrel szemben. A különvált zálogjogot annak megszerzője érvényesítheti a zálogkötelezettrel szemben, de az 5:126. § (2) bekezdése alapján csak akkor, ha a kielégítési jog az eredeti biztosított követelésre tekintettel megnyílt, azaz ha az eredeti biztosított követelés lejárt és az adós nem teljesítette kötelezettségét. A zálogjogból fakadó kielégítési jog megnyílása szempontjából tehát, a zálogjog átruházása ellenére, közömbös, hogy a különvált zálogjog jogosultjának a zálogjog átruházójával szembeni, az átruházással biztosított követelése alapján megnyílt-e a kielégítési joga.

Fontos elvi különbség az eddigi gyakorlathoz képest az, hogy a különvált zálogjog esetében a zálogjog átruházásának a jogcíme nem adásvétel, hanem, a tényleges helyzetnek megfelelően, biztosítéknyújtás. Az átruházás eredményeként az eredeti zálogjogosult és a különvált zálogjog jogosultja között *bizalmi viszony* jön létre. Ebből fakadóan az új zálogjogosult a zálogjogból eredő jogainak gyakorlása során köteles az átruházó érdekeire is tekintettel lenni. Ez konkrétan a következőket jelenti. Ha a különvált zálogjogból fakadó kielégítési jog – az eredeti biztosított követelésre tekintettel – megnyílik, az 5:126. § (2) bekezdése alapján a különvált zálogjog jogosultja csak két eljárás közül választhat: vagy ő maga gyakorolja a zálogjogból fakadó kielégítési jogot, vagy visszaruházza a zálogjogot az eredeti zálogjogosultra. A különvált zálogjog jogosultja az eredeti zálogkötelezettrel szemben az eredeti biztosított követelést érvényesítheti, de az érvényesítésből befolyó bevétel elsődlegesen nem az eredeti zálogjogosult, hanem a zálogjogot átruházással megszerző személy követelésének kielégítésére szolgál.

Ennek megfelelően, a Ptk. 5:104. § (8) bekezdése alapján a különvált zálogjog érvényesítéséből a különvált zálogjog jogosultjához befolyó bevétel – mindaddig, amíg kielégítési joga meg nem nyílik – kézzzálogjogként, tipikusan óvadékként szolgál az eredeti zálogjogosulttal szembeni követelése biztosítékául; követelése kielégítésére csak akkor fordíthatja, ha az átruházás alapjául szolgáló jogviszonyból fakadó kielégítési joga megnyílt. Tekintettel arra, hogy a különvált zálogjog átruházására biztosítéki céllal és az e cél által meghatározott időre történik, a Ptk. 5:144. § (3) bekezdése kimondja, hogy a különvált zálogjog jogosultja, a biztosítéki viszony valamint a zálogjog megszűnésekor – a közöttük fennálló bizalmi viszony lezárásaként – köteles elszámolni az eredeti zálogjogosulttal.

## VI.

### A zálogjog közvetett tárgya

Az új Ptk. a zálogjog lehetséges tárgyainak körét a lehető legszélesebb körben határozza meg. A zálogjog tárgya lehet bármely vagyontárgy, azaz ingó és ingatlan dolog, jog és követelés [5:101. §]. Az új Ptk. nem mondja ki azt, hogy csak átruházható, forgalomképes vagyontárgy lehet a zálogjog tárgya. Ennek elsődleges oka az, hogy a Ptk. általában, a zálogjogi szabályozás körén kívül is, abból indul ki, hogy a dolgok és a nem dologi vagyontárgyak tipikusan forgalomképesek. A forgalomképesség korlátozását vagy megvonását szinte a polgári jogon kívül álló körülménynek tekinti, és ezért annak következményeivel sem foglalkozik. A forgalomképtelenség illetve a korlátozott forgalomképesség pontos tartalmának meghatározását az ilyen korlátozást elrendelő jogszabályra hagyja. Természetesen ez nem jelenti azt, hogy forgalomképtelen vagy korlátozottan forgalomképes vagyontárgy a zálogjog ideális tárgya lenne. Az új Ptk. azonban a zálogjog tárgyául felajánlott vagyontárgy jogi státusának vizsgálatát és a megfelelő következtetés levonását a felekre, elsősorban a zálogjogosultra bízta. Neki kell a konkrét helyzet vizsgálata alapján eldöntenie azt, hogy a szóban forgó vagyontárgy alkalmas-e hitelbiztosítéki funkció betöltésére.

A zálogjog tárgyára vonatkozó szabályozás tágassága nyilvánul abban is, hogy az új Ptk., ahol ez elvileg egyáltalán lehetséges, eltekint az egyedi meghatározottság követelményétől. A Ptk. 262. § (2) bekezdése az ingó jelzálogjog körében megengedi a *zálogtárgy körülírással való meghatározását*, feltéve, hogy az egyedi meghatározás nem lehetséges. Emellett, a 266. §-a a vagyont terhelő zálogjogot úgy szabályozza, hogy annak egyik leglényegesebb sajátossága szintén az, hogy a zálogjog tárgya körülírással van meghatározva. Az új Ptk. megközelítése ettől eltérő. Amint már említettük, megszünteti a vagyont terhelő zálog-

jogot mint önálló zálogjog-fajtát, viszont – az ingatlanok és egyéb lajstromozott vagyontárgyak körén kívül – általános jelleggel lehetővé teszi a zálogtárgyak körülírással való meghatározását. Ennek kapcsán azonban fontos szem előtt tartani, hogy a zálogtárgy meghatározásáról két különböző kontextusban beszélhetünk: a zálogjog tárgyainak meghatározására első lépésben a zálogszerződésben, majd pedig kézi zálogjog esetén a birtokátruházás, jelzálogjog esetén pedig a bejegyzés során kerül sor. A Ptk. 5:89. § (4) bekezdése minden korlátozás nélkül lehetővé teszi a zálogszerződésben a zálogtárgyak körülírással való meghatározását. Tehát, függetlenül attól, hogy a zálogjog tárgya ingó vagy ingatlan, érvényes egy olyan zálogszerződés, amely a zálogtárgyat körülírással határozza meg. Így például érvényes az a szerződés, amely a zálogkötelezett valamennyi budapesti ingatlanának elzálogosításáról rendelkezik. A zálogjog alapításának második lépésekor azonban már különbséget kell tennünk aszerint, hogy milyen zálogfajtról illetve milyen zálogtárgyról van szó. A kézi zálogjog megalapításához szükséges birtokátruházás fogalmilag kizárólag egyedi dolgok tekintetében valósulhat meg, tehát hiába van a szerződésben körülírással meghatározva a zálogtárgy, a birtokátruházás során meg kell történnie az egyediesítésnek. Jelzálogjog alapítása esetén viszont a bejegyzéskor különbséget kell tenni aszerint, hogy a bejegyzésre ingatlan-nyilvántartásba illetve egyéb lajstromba, vagy pedig a hitelbiztosítéki nyilvántartásba kerül sor. Mivel a lajstromok a reál fölüm elvén alapulnak, a bejegyzésre csak egyedi vagyontárgyak tekintetében kerülhet sor, ezzel szemben a hitelbiztosítéki nyilvántartásban a zálogtárgy körülírással is meghatározható, és ezt a Ptk. 5:116. §-a az 5:115. § (1) bekezdésére való visszautalással kifejezetten lehetővé is teszi. A zálogjog alapításának második szakaszában tehát a zálogtárgy körülírással való meghatározása már leszűkül a nem lajstromozott dolgokon, jogokon és követeléseken alapított jelzálogra, ebben a körben azonban az új Ptk. ezt minden korlátozás nélkül megengedi. A zálogtárgy körülírásának igazi jelentősége nem abban van, hogy egyszerűbbé teszi a zálogjog megalapítását, hanem abban, hogy ezáltal, ebben a körben, egy *dinamikus zálogjog* jön létre. A Ptk. 5:102. §-a úgy rendelkezik, hogy a hitelbiztosítéki nyilvántartásba körülírással bejegyzett zálogjog tárgyát mindenkor azok a vagyontárgyak alkotják, amelyek a körülírásnak megfelelnek és a zálogkötelezett tulajdonában illetve rendelkezése alatt állnak; az 5:143. § (1) bekezdése pedig, ennek párjaként kimondja, hogy aki kereskedelmi forgalomban, jóhiszeműen és ellenérték fejében szerez ilyen vagyontárgyat, az tehermentes tulajdont szerez. Ezzel az új Ptk.

az itt meghatározott körben általános szabályként megteremti annak lehetőségét, hogy a zálogjog tárgyául egyedeiben változó, fluktuáló vagyontömeg szolgáljon.

A megszüntetve megőrzés példájaként lehet említeni a vagyont terhelő zálogjog sorsát. A vagyont terhelő zálogjog lényege az volt, hogy a körülírással meghatározott zálogtárgyak (tipikusan ingók és követelések) egyedei a zálogjog fennállása alatt anélkül változhattak, hogy ez a zálogjog megszűnését eredményezte volna. A vagyont terhelő zálogjog ezzel lehetővé tette azt, hogy jelzálogjog tárgyául szolgáljanak a zálogkötelezett olyan vagyontárgyai, amelyek a rendes gazdálkodás során folyamatosan vagy időről-időre változnak (ilyenek például a nyersanyagok, alkatrészek, félkésztermékek és a kereskedelmi árukészlet). E zálogjog elsősorban a hitelfedezet céljára felajánlható jelentős ingatlanvagyonnal nem rendelkező kis- és középvállalkozások számára lehet jelentős. A Ptk. 266. § (1) bekezdés szerint elvileg ingatlanok is a vagyont terhelő zálogjog tárgyai lehetnek, a 262. § (1) bekezdése alapján viszont ingatlanon csak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog útján lehet zálogjogot alapítani, a csődjogi szabályozás pedig hátrányosan kezeli a vagyont terhelő zálogjogot az egyedi zálogjogokhoz képest, így a gyakorlatban az ingatlanok nem képezik a vagyont terhelő zálogjog tárgyát.<sup>6</sup> Az új Ptk. egyértelművé tette azt, hogy az ingatlan-nyilvántartáshoz és az egyéb lajstromokhoz kapcsolódó közhitelűség és teljeskörűség elvével nem egyeztethető össze az, ha ingatlanon és más lajstromozott vagyontárgyon harmadik személyekkel szemben hatályos jogot lehet alapítani az ingatlan-nyilvántartásba illetve lajstromba való bejegyzés nélkül. Ennek következtében a zálogtárgy körülírással való meghatározásának a lehetősége nem terjed ki az ingatlanokra és a lajstromozott ingóságokra. Ezen a körön kívül azonban az új Ptk. minden fenntartás nélkül lehetővé teszi az olyan zálogjog alapítását, amelynek tárgyai nincsenek egyedileg meghatározva, és e vagyontárgyak az adós rendes gazdálkodásához igazodva átalakulhatnak, feldolgozásra illetve értékesítésre kerülhetnek, anélkül, hogy ez a zálogjog megszűnését eredményezné. Az új Ptk. ezt a megoldást állította a vagyont terhelő zálogjog helyébe. E zálogjog igazi szerepét azonban csak akkor tudná betölteni, ha megszűnne az imént említett hátrányos csődjogi kezelése.

Az új Ptk. a körülírással meghatározott zálogtárgyak körén kívül is bizonyos mértékű dinamizmust visz az alapvetően statikus zálogjogba. A Ptk. 5:107. § (3) és (4) bekezdése rendelkezik a zálogtárgy kiegészítéséről és cseréjéről, az 5:109. § (3) bekezdése pedig a jogosult számára azt a lehetőséget biztosítja, hogy

6 A csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. tv. (Cstv.) 49/D. § (2) bekezdés.

meghatározott esetekben a kielégítési jog megnyílta előtt is értékesítse a zálogtárgyat. Az 5:104. § pedig, e lehetőségekkel összhangban, rendelkezik arról, hogy a zálogtárgy elpusztulása, átalakulása, értékesítése illetve cseréje esetén a zálogjog *az eredeti zálogtárgy helyébe lépő vagyontárgyon* fennmaradjon. Ennek alapján a zálogjog kiterjed a biztosítási összegre, kártérítésre, kártalanításra, bizonyos esetekben a vételárra, az elzálogosított követelés teljesítéseként szolgáltatott vagyponra, a kiegészítő illetve csere zálogtárgyra. Mindez elősegíti azt, hogy a zálogjog a zálogtárgyban bekövetkező változásokat rugalmasan követve fennmaradjon, így elkerülhető az, hogy ezekben az esetekben a zálogjogot újra kelljen alapítani, amely költségmegtakarítást eredményez, és biztosítja a zálogjog eredeti ranghelyének megtartását is.

## VII. Az óvadék

A Ptk. 270–271. §-ai az óvadékot a zálogjogon kívül, de a zálogjog szabályaira visszautalva szabályozták. Ebből adódóan vitatott volt az óvadék jogi jellege.<sup>7</sup> A helyzetet bonyolítja az is, hogy az óvadék szabályozását érinti az Európai Unió ún. pénzügyi biztosítékokról szóló irányelve is.<sup>8</sup> Az új Ptk. úgy foglalt állást, hogy az óvadékot teljes egészében integrálja a zálogjogi szabályozásba. Méghozzá, mivel a zálogjogi szabályozás nem különül el zálogjog-fajták szerint, az óvadék szabályozására sem elkülönült módon, hanem szervesen a zálogjogi szabályozás logikájába illesztve kerül sor. E kodifikációs állásfoglalás alapjául az szolgált, hogy az óvadék is pénzkövetelés járulékos, alap-elemeit tekintve a zálogjoggal egyező dologi biztosítéka. Az óvadék elsődleges sajátossága a Ptk. 271. § (1) bekezdésében írt *közvetlen kielégítési jog*, amely viszont nem a biztosítéki forma különleges jellegéből, hanem kizárólag a biztosítékul szolgáló vagyontárgyak sajátosságából fakad. Óvadékul elsősorban pénz és pénzhez hasonló értékpapír szolgál. A pénznek mint fizetési eszköznek minden más vagyontárgytól eltérő sajátossága, hogy ő szolgál értékmérőként, minden más dolog értékét a fizetőeszközként használt pénzben fejezzük ki, és ennek során a pénzt mindenki névértéken fogadja el. A pénz biztosítékul való alkalmazása esetére ebből az következik, hogy a követelés érvényesítéséhez és az elszámoláshoz nincs szükség a biztosítékul szolgáló pénz értékesítésére, hanem a fennálló

követeléssel megegyező összegű pénznek a hitelező tulajdonába való adásával „közvetlen” módon rendezni lehet a tartozást. Hasonló a helyzet az óvadék tárgyú legalkalmasabb, pénzkövetelést megtestesítő értékpapírok (váltó, kötvény stb.) esetén is, nyilvános forgalomban lévő egyéb értékpapírok esetében pedig bármikor megismerhető nyilvános árjegyzés áll a felek rendelkezésére, amelynek alapján szintén egyszerűen, vita nélkül elvégezhető az elszámolás, a követelésnek az értékpapírból való „közvetlen” kielégítése. Az óvadéknak van néhány további sajátossága, de azok is az óvadékul szolgáló vagyontárgyak sajátos természetéből fakadnak, nem érintik a zálogjog alapvető szabályait, és ezért nem igénylik az óvadéknak a zálogjogtól elkülönülő biztosítéki formaként való szabályozását. Minderre tekintettel, az új Ptk. az óvadék szabályait a zálogjogi szabályozás keretében állapítja meg, azokon a helyeken, ahol az óvadék sajátosságai az általánostól eltérő szabályt igényelnek.

Elsőként a zálogjog alapítása körében tartalmaz a Ptk. 5:95. §-a az óvadékra az általánostól eltérő szabályokat. Óvadék alapítására tipikusan az óvadékul szolgáló vagyontárgy átadása, azaz *kézizálog* útján kerül sor, így rendelkezik erről a Ptk. 270. §-a is. Az új Ptk. is alapvetően kézizálogjogként szabályozza az óvadékot, azonban az óvadékul szolgáló vagyontárgyak sajátosságai az általánostól eltérő szabályozást tettek szükségessé. Az óvadék tárgyú szolgáló vagyontárgyakat – később kiigazítandó leegyszerűsítéssel – három csoportba oszthatjuk: pénz, értékpapír és ún. pénzügyi eszközök. Ez utóbbiak fogalmát pénzügyi tárgyú törvények határozzák meg, de oly módon, hogy az nem fordítható le egyértelműen a polgári jog nyelvére, azaz nem feleltethető meg a vagyontárgyakra a polgári jogban alkalmazott kategóriáknak (dolog, jog, követelés).<sup>9</sup> Erre tekintettel, a Ptk. nem foglalkozik részletesen ezzel a csoporttal, csupán egy általános követelményt fogalmaz meg, amely szerint az óvadék megalapításához az szükséges, hogy annak tárgya egyértelműen kikerüljön a kötelezett rendelkezése alól. A másik két kategóriával kapcsolatban kodifikációs szempontból az okozott nehézséget, hogy mind a pénznek, mind pedig az értékpapírnak két megjelenési formája van: dologi és elektronikus, és mivel az *elektronikus pénz* (az ún. bankszámla-pénz) és az *elektronikus értékpapír* (dematerializált értékpapír) gazdasági szerepe egyaránt jelentős, az óvadékot természetesen mindegyik forma tekintetében szabályozni kellett. A helyzetet tovább bonyolítja, hogy bankszámla-pénz és a dematerializált értékpapír jogi meg-

7 Különösen Kovács László érvelt az óvadéknak a zálogjogtól lényegileg eltérő jellege mellett: Néhány gondolat a zálogjog legújabb újraszabályozásának tervezetéről, Magyar Jog 2008. évi 7. 471–476. ; uő: Újabb anomáliák veszélye a zálogjog szabályozásában, Magyar Jog 2010. évi 12. 727–734.

8 A 2009/44/EC irányelv által módosított pénzügyi biztosítéki megállapodásokról szóló 2002/47/EC irányelv.

9 A befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdéi szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény 6. §-a.



ítélése és kezelése eltérő. A bankszámla-pénz dologi jogi értelemben nem pénz, hanem a számlavezető bankkal szembeni, *pénzre szóló követelés*. Ezzel szemben, a dematerializált értékpapír értékpapírnak minősül, a korábbi szabályozással megegyezően, a Ptk. 6:565. §-a alapján az okirati vagy elektronikus forma csupán az értékpapírba foglalt kötelezettségvállalás rögzítésének két eltérő módja. Ennek az a következménye, hogy a Ptk. 5:14. § (2) bekezdése alapján a pénzre, az okirati és a dematerializált értékpapírra egyaránt a *dologra vonatkozó szabályokat* kell alkalmazni, ami azt jelenti, hogy ezek birtok, birtokátruházás és tulajdon tárgyai lehetnek; a bankszámla-pénzzel kapcsolatban azonban ezek a kategóriák nem alkalmazhatók. Ezért rendelkezik úgy a Ptk., hogy pénzen és értékpapíron kézizálogjogként, azaz birtokátruházással lehet óvadékot alapítani, ezzel szemben bankszámla-követelésen az óvadék alapítása kézizálog formájában nem lehetséges. Ehelyett, egyéb módon kellett biztosítani azt, hogy a jogosult az óvadék tárgya felett a birtokhoz hasonló hatalmi pozícióba kerüljön; e célt egy olyan háromoldalú megállapodás valósítja meg, amely biztosítja azt, hogy a számlatulajdonos a zálogjogosult hozzájárulása nélkül ne rendelkezhesen a számla felett, a zálogjogosult viszont a számlatulajdonos hozzájárulása nélkül gyakorolhassa jogait. Itt fontos elhatárolást tenni két eset között: a Ptk. a bankszámla-követelésen alapított óvadékot szűken érti; csak az az eset tartozik ide, amikor tényleg a zálogkötelezett bankszámla-követelése szolgál biztosítékul. Abban az esetben, amikor pénzüsszeg óvadékba adására az adós bankszámlájáról a jogosult bankszámlájára való átutalás útján kerül sor, az óvadék tárgya nem az adós bankszámla-követelése, hanem az átutalt pénzüsszeg. Ez pénz óvadékba adásának minősül, és e minősítés alapjául a Ptk. 6:42. §-a szolgál, amely egyfelől kifejezetten kimondja, hogy pénztartozást – pénz tulajdonjogának átruházása mellett – átutalás útján is lehet teljesíteni, másfelől ezt a szabályt kiterjeszti fizetési kötelezettségeken felül minden egyéb pénz átadására irányuló kötelezettségre, tehát e szabály irányadó a pénz-óvadéokra is. Végül, a dematerializált értékpapír óvadékba adására a törvény külön szabályt állapít meg, amely tükrözi a dematerializált értékpapír kettős, köztes jellegét, azt, hogy jogilag dolognak minősül, megjelenési formája azonban igen hasonló a bankszámlapénzéhez: dematerializált értékpapír esetében óvadék alapítása, a felek választása szerint, lehetséges bármelyik fent írt módon, tehát akár a pénzre és értékpapírra, akár pedig a bankszámla-követelésre vonatkozó szabályok szerint.

Az óvadék szempontjából különösen releváns a Ptk.-nak az az új szabálya, amely szerint kézizálogjog esetén a zálogtárgy birtoklásával kapcsolatos kérdésekre a letét szabályai az irányadóak, a jogviszony természetéből adódóan azzal az eltéréssel, hogy a zálogkötelezett a zálogjog tartama alatt a zálogtárgyat nem jogosult visszakövetelni. A letét szabályaira való utá-

lás eredményeként a kézizálogjog lehet a 6:366. §-ban szabályozott *gyűjtő letét*, amikor a zálogjogosult a különböző lehetővé azonos fajtájú helyettesíthető dolgait együtt őrizheti, vagy a 6:367. §-ban szabályozott *rendhagyó letét*, amikor a zálogjogosult – feltételes és kötelmi jellegű, fajlagos visszaadási kötelezettség mellett – tulajdonjogot szerez a zálogkötelezett helyettesíthető dolgain. Az új Ptk. ezzel a megoldással felel meg a pénzügyi biztosítéki irányelv azon követelményének, hogy a pénzügyi biztosítékok körében a tulajdonátruházás formájában is lehetővé kell tenni a biztosítéknyújtást.

Amint fentebb említettük, az óvadék lényeges sajátossága a közvetlen kielégítés joga. A közvetlen kielégítés jogát a Ptk. 5:138. §-a is biztosítja, azzal a pontossítással, hogy erre értékpapír-óvadék esetén csak akkor van lehetőség, ha óvadékkul tőzsdei vagy egyéb nyilvánosan jegyzett árral rendelkező értékpapír illetve tőzsdei vagy egyéb nyilvánosan jegyzett árral rendelkező dologra vonatkozó tulajdonjogot megtestesítő értékpapír (tipikusan közraktári jegy) szolgál. Ennek oka az, hogy egyéb értékpapírok esetében nem teljesül az a feltétel, hogy azok értéke nyilvános forrásból mindenkor egyértelműen meghatározható legyen. Egy zártkörű társaság részvénye vagy egyéb nem nyilvános forgalomban lévő értékpapír a zálogjog érvényesítése szempontjából nem különbözik bármely egyéb vagyontárgytól: ahhoz, hogy a zálogjoggal biztosított követelést érvényesíteni lehessen és a törvény által megkövetelt elszámolást el lehessen végezni, az ilyen értékpapírok értékesítése szükséges, csak ezen az úton állapítható meg azok tényleges aktuális értéke. További újdonsága e téren az új Ptk.-nak az, hogy meghatározza a *közvetlen kielégítés tartalmát*, két lehetséges formáját. Eszerint a közvetlen kielégítés joga elsődlegesen azt jelenti, hogy a zálogjogosult, a kielégítési jogának megnyílását követően, és természetesen elszámolási kötelezettség mellett, egyoldalú jognyilatkozáttal megszerezheti az óvadék tulajdonjogát. Ez a megoldás azonban nem alkalmazható a rendhagyó zálogjog fentebb tárgyalt esetében, amikor a zálogjogosult már a zálogjog alapításakor a zálogtárgy tulajdonosává vált. Ebben az esetben közvetlen kielégítési joga alapján a zálogjogosult olyan egyoldalú nyilatkozatot intézhet a zálogkötelezethez, amellyel megszünteti a zálogtárgy visszaadására vonatkozó – amúgy is csupán feltételes – kötelezettségét.

## VIII.

### A zálogjog nyilvánossága

A zálogjog dologi jogi jellege megköveteli, hogy a zálogjog fennállása harmadik személyek számára felismerhető legyen. Ingatlanok esetében ez már régóta biztosított, ingók esetében azonban ezt csupán az első zálogjogi novella tette lehetővé, 1997-től, a zálogjogi

nyilvántartás létrehozatalával. A zálogjogi nyilvántartásra vonatkozó korábbi szabályozásnak azonban volt néhány alapvető hibája. A Ptk. 262. § (2) bekezdésében úgy rendelkezett, hogy a zálogjogi nyilvántartást a Magyar Országos Közjegyzői Kamara (MOKK) vezeti. Ezzel, versenyztetés nélkül, átláthatatlan belső alkuk eredményeként kialakult feltételekkel, törvényi monopóliumot hozott létre a nyilvántartás vezetése tekintetében a MOKK javára. A Ptk. eredeti szabályozása, az ingóságok és az ingó jelzálog jog lényeges sajátosságait figyelmen kívül hagyva – lényegében az ingatlan-nyilvántartás mintájára – a zálogjogi nyilvántartást közhiteles nyilvántartásnak deklarálta (a második zálogjogi novellával ez finomodott, de nem tűnt el). Mindezek következtében valamint az alapításhoz kapcsolódó közokirati kényszer eredményeként a zálogjog megalapítása körülményes és költséges volt. Ezek a hibák jelentősen korlátozták a zálogjogok alapítását, és akadályozták az eredeti jogalkotó célok megvalósulását, azt hogy a zálogjogi szabályozás segítse elő, hogy a vállalkozások – különösen a kis- és középvállalkozások – minél könnyebben jussanak hitelhez. Nemzetközi felmérések szerint hazánk az ingó jelzálog jog alkalmazása terén, a zálogjog megalapításának a nehézsége és magas költségei miatt, a térség legelmaradottabb országai közé tartozik. Az új Ptk. alapvető célkitűzése volt, hogy a hitelbiztosítéki nyilvántartás szabályozása során orvosolja ezeket a hibákat.

Az új Ptk. egyik kiemelt újdonsága a *hitelbiztosítéki nyilvántartás*, amely nem egyszerűen nevében jelent változást a zálogjogi nyilvántartáshoz képest, hanem tartalmában, funkciójában valamint a működési módjában. Tartalmi változás, hogy a hitelbiztosítéki nyilvántartás az ingó jelzálog jog mellett tartalmazza a követelésen alapított zálogjogot (ami az új Ptk. alapján már csak jelzálog jog lehet) valamint az ingó tekintetében kikötött tulajdonjog-fenntartást, a pénzügyi lízinget és a faktoringot. A nyilvántartás tartalmának ilyen kiegészítésével az új Ptk. teljes körű nyilvánosságot teremt a dologi biztosítékok számára.

Az új szabályozás annak felismerésén alapul, hogy az ingatlanokon és az egyéb lajstromozott vagyontárgyakon, illetve az ingóságokon alapított zálogjogok nyilvántartása szükségyszerűen eltérően szabályozandó. Míg az ingatlan jelzálog jog esetén lényegében teljes körűen érvényesül a zálogjog dologi hatálya, az ingók esetében, amelyek lajstromba vétele néhány speciális kivételtől eltekintve, gyakorlatilag lehetetlen, ez szükségképpen korlátozott: az ingó jelzálog jog mellett széles körben érvényesül a tehermentes tulajdon szerzés lehetősége, úgy azonban, hogy a zálogjog fennmarad az elidegenített ingóság helyébe kerülő dolgokon, amely az ingó jelzálog jognak egy, a dologi jogban egyébként nem szokásos fajlagos, kötelmi, dinamikus jelleget ad. Míg az ingatlan-nyilvántartás a reálfólium, a teljeskörűség, a bejegyzések konstitutív hatálya és a közhitelesség elvén alapul, a hitelbiztosítéki nyil-

vántartás, az előzőekből fakadóan, e követelmények egyikének sem tud megfelelni.

Valójában már a zálogjogi nyilvántartás sem alkalmas a zálogjog tényleges fennállásának közhiteles igazolására; közhitelessége a Ptké. 47. § (1) bekezdése alapján is arra korlátozódik, hogy a felek zálogszerződést kötöttek. A hitelbiztosítéki nyilvántartásba való bejegyzés azonban már nem is a zálogszerződés alapján történik, a közhitelességet tehát még ebben a korlátozott formájában sem lehet fenntartani. A hitelbiztosítéki nyilvántartással kapcsolatban tehát csak ún. *negatív közhitelesség* állapítható meg: bejegyzés nélkül harmadik személyekkel szemben hatályos jelzálog jog nem állhat fenn. Ennek megfelelően, a hitelbiztosítéki nyilvántartás funkciója nem a zálogjog fennállásának közhiteles tanúsítása, hanem az, hogy biztosítsa a zálogjog alapításának nyilvánosságát, a zálogjog harmadik személyekkel szembeni hatályát és ranghelyét, és ezek révén járuljon hozzá a forgalom biztonságához. A szabályozás kialakítása során a Szerkesztőbizottság nagymértékben támaszkodott az amerikai *Uniform Commercial Code* 9. cikkelye nyomán, az UNCITRAL hitelbiztosítéki jogalkotási útmutatója (*Legislative Guide on Secured Transactions*) által is támogatva, kialakult nemzetközi gyakorlatra, többek között néhány szomszédos ország közelmúltban létrehozott hitelbiztosítéki rendszerére. Ezek az új elméleti alapok fontos gyakorlati következményekkel járnak, ezek teszik lehetővé egy olyan nyilvántartás megteremtését, amely egyszerű, gyors, olcsó, és ezáltal képes hatékonyan segíteni a hitelezést.

A Ptk. e koncepcionális alapokon és jogalkotói célok érdekében állapította meg a hitelbiztosítéki nyilvántartás alapvető szabályait. Az 5:112. § szerint a hitelbiztosítéki nyilvántartás ún. *perszonál fólium*, amely nem a vagyontárgyakhoz, hanem a biztosítéki kötelezettek személyéhez kapcsolódóan tartalmazza a jogokat. A hitelbiztosítéki nyilvántartás teljes mértékben *elektronikus nyilvántartás*, amelybe a bejegyzésre a felek – előzetes regisztrációt és elektronikus személyazonosítást követően – egy elektronikus formanyomtatvány kitöltése útján tett nyilatkozatai alapján automatikusan, e nyilatkozatok tartalmi vizsgálata és a zálogszerződés benyújtása nélkül kerül sor. A hitelbiztosítéki nyilvántartás nyilvános, a nyilvántartásba az interneten bárki, személyazonosítás és díjfizetés nélkül betekinthez.

A hitelbiztosítéki nyilvántartásról hozandó részletes szabályozás alapján fog eldőlni, hogy teljesülnek-e a nyilvántartással kapcsolatos kodifikációs célkitűzések. A hitelbiztosítéki nyilvántartás vezetése állami feladat, ugyanakkor – a példaként használt külföldi megoldások tapasztalatai alapján is – olyan, elsősorban az elektronikus adatbázis működtetésére irányuló, tisztán technikai feladat, amely minden hatósági vagy jogi mérlegelési, ellenőrzési, döntési elemet nélkülöz, nem igényel semmilyen jogászai közreműködést. Nem törvényben szabályozandó, hanem – időszakonként fe-

lülvizsgálandó – kormányzati döntést igénylő kérdés, hogy az állam ezt a feladatot valamely saját szerve vagy egy külső szervezet útján látja el. Semmi elvi akadály nem lenne annak, hogy a nyilvántartás a kormányzati portál részeként legyen vezetve, de annak sem, hogy megfelelő felkészültséggel rendelkező piaci szereplő lássa el ezt a feladatot. Erre tekintettel az új Ptk. kifejezetten törekedett arra, hogy a szabályozás normatív jellegű legyen, amely egyaránt alkalmazható függetlenül attól, hogy a nyilvántartás vezetésére éppen milyen szervezeti keretek között kerül sor, megfelelő semleges háttérrel képezzen ahhoz, hogy a nyilvántartást vezető szervezetet ki lehessen választani.

Ha a kormány, bármely okból, nem maga kívánja ellátni a nyilvántartás vezetésével kapcsolatos feladatokat, akkor a kiszervezés során két szempontot kellene érvényesítenie: egyrészt az eljárása feleljen meg az átlátható, jó kormányzás követelményeinek, másrészt pedig az eredmény legyen összhangban az új Ptk. kodifikációs célkitűzéseivel. Mindkét szempontnak az felelne meg, ha a megfelelő szolgáltató kiválasztására nyilvános verseny keretében kerülne sor, ahol a döntést alapvetően annak alapján hoznák meg, hogy a törvényből fakadó, előre specifikált követelményeknek megfelelő ajánlatot tevők közül melyik kínálja a legalacsonyabb áron a szolgáltatást. A hitelbiztosítéki nyilvántartásról szóló törvény legutóbbi publikus tervezete sajnálatos módon ismét visszahozza a MOKK számára biztosított törvényi monopóliumot, és nem kellően érvényesülnek benne a fentebb vázolt kodifikációs célkitűzések.

További probléma, hogy tekintettel arra, hogy az új Ptk. szabályai csak az új zálogjogokra lesznek irányadóak, fel kell készülni arra, hogy hosszú időn át egymás mellett fog élni a régi zálogjogi nyilvántartás és az új hitelbiztosítéki nyilvántartás.<sup>10</sup> Ez azt eredményezheti, hogy ugyanazon adós vagyontárgyain alapított zálogjogok különböző nyilvántartásokba lesznek bejegyezve. Nyilvánvalóan fontos lenne a *kettősség mihamarabbi felszámolása*, annak elérése, hogy egyetlen nyilvántartás tartalmazza az ugyanazon adóst terhelő valamennyi zálogjogot. A nyilvántartásról szóló törvény tervezete azonban a régi és az új nyilvántartás között kizárólag a betekintés szempontjából teremt kapcsolatot, a bejegyzések továbbra is önálló életet élnek, a rájuk vonatkozó külön szabályok szerint. Ez számos gyakorlati nehézség forrása lesz, továbbá, úgy tűnik, lehetetlenné teszi a ranghelycserét a régi és az új nyilvántartásba bejegyzett zálogjogok között.

## IX.

### A zálogjog érvényesítése

A zálogjog érvényesítése terén szintén lényeges változást eredményez a zálogjog dologi jogként való szabályozása: a törvény a zálogjog érvényesítésére vonatkozó szabályokat is alapvetően kógens módon határozza meg. Az új Ptk. rögzíti a kielégítési jog megnyílásának feltételét, a lehetséges kielégítési módokat, és a zálogjogosult választási joga a törvényben szabályozott kielégítési módok közül magából a törvényből, nem pedig a zálogszerződésből fakad. A zálogjog érvényesítése terén a kógenca mellett jelentős szerepet kap a szabályozásban a rugalmasság is. Ennek legjelentősebb megnyilvánulása az, hogy a törvény nem határozza meg részletesen, hogy a zálogtárgy értékesítése során miként kell eljárni, ehelyett az 5:133. § ezzel kapcsolatban generális jelleggel kettős követelményt támaszt: a zálogjogosult a kereskedelmi ésszerűség követelménye szerint köteles eljárni, és eljárása során figyelembe kell vennie a zálogkötelezett érdekeit is. Ez a követelmény tulajdonképpen annak az 5:134. §-ban írt szabálynak a következménye, hogy a zálogjogosult a zálogtárgy értékesítése során a zálogkötelezett azaz a zálogtárgy tulajdonosa helyett és nevében jár el. Nem teheti meg tehát, hogy kizárólag a követelése megtérülése iránti érdekeit érvényesíti, tekintettel kell lennie az általa képviselt zálogkötelezett tulajdonosi érdekeire is, arra a jogos igényére, hogy a zálogtárgynak a biztosított követelést meghaladó értéke ne vesszen el az eljárás során, hanem maradjon meg a zálogkötelezett (illetve a zálogkötelezett további hitelezői) számára. A Ptk. 5:130. §-a e követelményhez igazodóan egy új jogorvoslati eszközt is biztosít a zálogkötelezett számára: kérheti a bíróságtól a kielégítési jog gyakorlásának felfüggesztését illetve azt, hogy határozza meg azokat a feltételeket, amelyek szerint az eljárást folytatni kell. Nyilvánvaló, hogy jelentős viták lesznek még mindkét követelmény kapcsán, annak tisztázása érdekében, hogy egyes esetekben közelebbről mit jelent a kereskedelmi ésszerűség és a zálogkötelezett érdekeinek megfelelő figyelembe vétele.

A várható viták ellenére is úgy gondolom, hogy ezek a megfogalmazások helyesen ragadják meg a zálogjogosulttól elvárható magatartás lényegét, és ennek alapján jó remény van arra, hogy a gyakorlat megnyugtatóan kialakítja e követelmények tartalmát.

10 A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény 49. §-a.