

## ON THE RULES OF DATA PROTECTION IN THE EUROPEAN UNION AND THE INFORMATION SOCIETY

by Endre Ferenczy

*The study discusses the effect of European Union institutions on the data protection. Firstly the author overviews the subjects wherein in the EU institutions make rules. In the second place the paper enumerates the institutions of EU and the legal sources. The essay examines the interconnection between the privacy and the data protection. In the third place the author analyses the obligations of the European institutions. The study investigates a new field of *acquis communautaire*: data protection in the information systems, for example, facebook.*

Állam- és Jogtudomány  
LIII. évfolyam 2012, 293–378

Bodzási Balázs\*

## ZÁLOGJOG A DUALIZMUS IDŐSZAKÁBAN\*\*

Az alábbi tanulmány elsődlegesen nem a magyar jogtörténetet, hanem a történeti magyar magánjogot, annak dogmatikáját kívánja bemutatni. Ezt az áttekintést azért tartjuk fontosnak, mert a történeti magyar magánjog eredményeinek a megismerésén keresztül könnyebben értelmezhetjük hatályos jogunk intézményeit is.

Történeti magánjogunk fejlődésének első fontosabb állomása a 19. század első fele. A külső, elsősorban az osztrák jog irányából érkező hatások ekkor még nem befolyásolták meghatározó módon a magyar jog fejlődését. Az idősakra jellemző intézmények – az ősiség, az adományrendszer és az úrbéri viszonyok – nemcsak a tulajdonjogi, hanem a zálogjogi szabályokra is közvetlenül kihatottak.

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. Magánjogunk az 1850-es évektől az osztrák jog közvetlen hatása alatt fejlődött, amely különösen a dologi jog terén hozott a korábbi magyar jogtól teljesen eltérő, új jogintézményeket (dolog fogalma és osztályozása, telekkönyv, modern jelzálogjog, elbirtoklás, jóhiszemű jogszerzés elismerése).

A dualizmus időszakának magánjogát az jellemezte, hogy a gyökeresen megváltozott társadalmi és gazdasági viszonyokhoz, valamint a gyors tőkés fejlődéshez igazodva, az idegen jogból átvett új intézményekre alapozva került sor a modern magyar magánjog kialakulására. A dualizmus

\* Tudományos segédmunkatárs, MTA TK Jogtudományi Intézete, 1014 Budapest, Ország-  
ház u. 30.

E-mail: balazs.bodzasi@uni-corvinus.hu

\*\* A szerző köszönetet mond konzulensének, Harmathy Attila professzornak a tanulmány lektorálásáért.

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.

Ez a második korszak azért is jelentős, mert mai polgári jogunk dogmatikai alapjai ebben az időszakban alakultak ki, nagyrészt azzal összefüggésben, hogy a pandekta jogtudomány az osztrák jog közvetítésével ekkor már a magyar magánjogra is nagy hatást gyakorolt.

A tanulmánynak nem célja, hogy a magyar magánjog fejlődéséről átfogó képet adjon. Azért kívánunk a zálogjog fejlődésére koncentrálni, mert a polgári jogon belül ez az egyik olyan terület, ahol a társadalmi átalakulások, valamint a gazdasági változások a legközvetlenebb módon tükröződnek vissza.

## I. Az 1848–1849 utáni jogi helyzet

### 1.1. Az ősiségi nyílt parancs

Az 1848/49-es forradalom és szabadságharc egyik legnagyobb eredményét, a jobbágyszabadítást és az ősiség eltörlését a szabadságharc levereése utáni abszolutizmus éveiben sem törölték el. Mindez hatással volt a korábbi, feudális magyar jog szerinti zálogbaadásra is, hiszen a zálogbirtok intézménye is megszűnt. Ezzel kapcsolatban az 1849. december 28-án kelt igazságügy miniszteri rendelet kimondta, hogy „ingatlan javak iránt zálogos vagy ideiglenes adásvevési szerződések többé nem köthetők, és a netán ez ellenére kötöttek a telekkönyvbe be nem vezethetők.”

Az 1852. november 29-én kiadott, az ősiségi és birtokviszonyok iránti pátens (ősiségi nyílt parancs) jelentősége azért is kiemelkedő, mert az átalakulóban lévő vagyoni- és birtokviszonyokhoz igazodva rendelkezett vagyoni jogi kérdésekről. Szólt az adományozási rendszer révén keletkezett birtokviszonyokról, hatályon kívül helyezte a korábbi királyi és nádori adományozások rendszerét, valamint hűtlenség esetén a korona háramlási jogát. Megszűnt a földesuraknak a jobbágyokkal szembeni háramlási joga is. A pátens rögzítette azt is, hogy magánosok egymás között a javak és jogok birtokát a korábbi feudális jog szerinti okokra hivatkozással többé újonnan indítandó perekkel nem támadhatták meg.

A nyílt parancs 14–18. §-a külön rendelkeztek a tulajdon átruházásáról. Ennek kapcsán rögzítették, hogy a tulajdonátruházási szerződések érvényességéhez megkívánt formaszerecségek tekintetében a nemesi javak és más fekvő javak között semmilyen különbséget nem lehet tenni. Az ingatlanoknak az Osztrák Általános Polgári Törvénykönyv hatálya alá eső átruházásait a korábbi törvények szerinti okokból perrel többé nem lehetett megtámadni. A 18. § kifejezetten kimondta, hogy a rokonok és szomszédok korábban fennálló törvényes elővételi joga, valamint minden egyéb törvényes elővásárlási jog megszűnt. Ilyen jogcímen pereket többé a tulajdonátruházásokkal szemben nem lehetett indítani.

A nyílt parancs 19–25. §-ai a szerződési és a bírói zálogokról szóltak. Ennek alapján érvénytelenekké váltak a korábban kötött zálogszerződések, az ingatlanok időleges „adás vevései”, a visszaváltási jog fenntartására irányuló, illetve azok a megállapodások, amelyek a hitelezőknek a kamatok helyett az elzálogosított jószág haszonvételeit engedték át. Aki pedig nemesi javakat vett meg, azokon teljes tulajdont szerzett, az adós és jogutódai pedig ezekre nézve visszaváltási jogot többé nem gyakorolhattak.

A volt jobbágyoknak az általuk birtokolt telek teljes tulajdonát az 1853. március 2-án kelt császári nyílt parancs adta meg. Ez, valamint az 1854. január 16-ai nyílt parancs rendelkezett a földesurak kártalanításáról is. Ezeket a rendelkezéseket az 1861. évi Országbírói Értekezlet is fenntartotta.

### 1.2. Az Osztrák Polgári Törvénykönyv hatálybaléptetése

A modern magyar magánjog fejlődése szempontjából kiemelkedő jelentőségű esemény volt, hogy 1853. május 1-jén Magyarország területén is hatályba léptették az Osztrák Polgári Törvénykönyvet (Optk.). Ennek egyik fő indoka a hűbéri kötelek feloldása, mindennemű feudális kötöttség megszüntetése volt. Ennek megfelelően az Optk. elsősorban a dologi jog, azon belül is az ingatlanjog és a jelzálogjog területén hozott a korábbi jogfejlődéstől lényegesen eltérő irányt.

Az Optk. egyszerűsítette és általános elvek alapján rendezte a fennálló birtokállapotok jogi formáit. Tulajdonjogi szempontból központi jelentőségű volt, hogy az Optk. túllépett a feudális tulajdoni viszonyokon és bevezette az egységes tulajdon fogalmát. Néhány szakasz ugyan még fenntartotta a

nemesi, a polgári és a paraszti javak, az ingók és az ingatlanok, valamint az ősi és a szerzeményi vagyon közötti különbségeket, de ezek a rendelkezések már csak alárendelt jelentőséggel bírtak, a tulajdon fogalmi meghatározására különösebb befolyással nem voltak. A tulajdon ugyanazt jelentette nemesi, nem nemesi, ingatlan, ingó, ősi és szerzeményi vagyon esetén is.<sup>1</sup>

Zálogjogi szempontból az volt meghatározó, hogy miután az 1852-es ősiségi nyílt parancs a korábbi jog szerinti zálogbaadást megtiltotta, új törvényes intézkedések váltak szükségessé azon vagyoni viszonyokra nézve, amelyek célja követelések biztosítása volt. Ilyen jellegű rendelkezések a korábbi magyar jogban csupán az ingóságok elzálogosítására nézve álltak fenn, például a váltó-, vagy bírói zálog tekintetében.<sup>2</sup>

### 1.3. A telekkönyvi rendtartás

A jelzálogjogi szabályozás szempontjából az Optk. mellett az 1855. december 15-én kelt telekkönyvi rendelet is alapvető jelentőségű volt. Ezt megelőzően már az 1849. december 28-án kelt császári rendelet hatályon kívül helyezte a betáblázásról szóló 1840. évi XXI. tc.-t és a betáblázási könyvek vezetését a járásbíróóságokra bízta. A betáblázás azonban – némi kiegészítéssel – továbbra is az 1840. évi XXI. tc. értelmében volt teljesítendő.

A telek- és betáblázási könyvek készítésére irányuló előmunkálatokról szólt az igazságügyi miniszter 1853. április 18-án kelt rendelete. Az ezt követően született telekkönyvi rendelet hatályba lépése után a korábbi betáblázásokat az új telekkönyvekbe kellett átjegyeztetni (ún. *átkebelezés*). Az ilyen átjegyzéssel nyert jelzálogjog hatálya a követelés biztosítására a telekkönyvi rendelet értelmében újonnan létrehozott jelzálogjog hatályával azonos volt.

### 1.4. Az Ideiglenes Törvénykezési Szabályok

Az 1861-es Országbírói Értekezleten elfogadott Ideiglenes Törvénykezési Szabályok szerint az osztrák polgári törvénykönyvnek mindazon rendelkezéseit alkalmazni kellett a továbbiakban is, amelyek a jelzálogjogról szóltak

<sup>1</sup> WENZEL G.: *Az Ausztriai Általános Polgári Törvénykönyv Magyarázata*. Geibel Ármin, Pesten, 1854. 288.

<sup>2</sup> *Uo.* 331.

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.<sup>3</sup> Erre utal a korszakból származó „osztrák–magyar jelzálogjog” kifejezés is.<sup>4</sup>

Az Optk. jelzálogjogi rendelkezései tehát az 1867-es kiegyezés után is irányadóak és alkalmazandóak maradtak. Ennek értelmében az I. világháborút megelőző időszakban a jelzálogjog jogforrásait egyrészt az 1855. évi telekkönyvi rendelet, néhány ezt utóbb kiegészítő törvény, valamint az Optk. jelentették. A későbbi jogszabályok közül kiemelkedett a végrehajtási eljárásról szóló 1881. évi LX. tc., amely a jelzálogjogok hatályáról, összeütközéséről, átruházásáról és megszűnéséről nemcsak eljárási, hanem anyagi jogi szabályokat is tartalmazott.

Utalni kell azonban arra is, hogy az Optk. szabályait a bírói gyakorlat részben tovább fejlesztette,<sup>5</sup> részben kiegészítette a magyar viszonyoknak jobban megfelelő jogtételekkel. Különösen a zálogjog területén volt észlelhető bizonyos egyszerűsítésre és rugalmassá tételre irányuló törekvés a magyar gyakorlatban.<sup>6</sup>

## II. A zálogjog fogalma és főbb jellemvonásai a korabeli magánjog alapján

Magyarországon a 19. század második felében megindult a gazdaság és a társadalom modernizálódása. Ezzel párhuzamosan drasztikusan megnőtt a hitel iránti igény. A hitelekhez pedig megfelelő biztosítékokra volt szük-

<sup>3</sup> IMLING K.: A zálogjog. In: *Magyar Magánjog*. II. kötet, Dologjog (szerk.: Fodor Á.). Singer és Wolfner Kiadása, Budapest, 1905. 658.

<sup>4</sup> ÁGOSTON P.: *A magyar zálogjog története*. Politzer-féle Könyvkiadó Vállalat, Budapest, 1905. 49.

<sup>5</sup> 48. sz. teljes ülési határozat, IX. sz. teljes ülési határozat, 8. sz. polgári jogegységi határozat, 23. sz. jogegységi határozat, 61. sz. teljes ülési határozat

<sup>6</sup> NIZSALOVSKY E.: *A zálogjogok és a telki teher néhány főkérdése*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1928. 35. *Nizsalovszky* szerint ez egyrészt abban nyilvánult meg, hogy a magyar jog az osztrák jognál szabadabban kezelte a jelképes átadás kérdését kézi-zálogjog esetében és nem szüntette meg a zálogjog hatályát akkor, ha az elzálogosító átmenetileg visszakapta a zálogtárgy birtokát. Másrészt a magyar gyakorlat a zálogtartó jogállását az idegen vagyontárgyak kezelésével megbízott személy jogállásának mintájára alakította ki.

ség. Ekkor tett szert kiemelkedő jelentőségre a zálogjog, amely nem csupán a személyes adós ellen biztosított igényt a hitelezőnek, hanem mindenki mással szemben is. A legtöbb biztosítékkal ugyanis az volt a gond, hogy csak addig volt érvényesíthető, amíg a vagyon az adós tulajdonában volt. Mihelyt azonban azt harmadik személyre ruházta át, a hitelező a vagyonból többé kielégítést nem szerezhetett. Annak érdekében, hogy ezt a helyzetet megelőzzék, illetve, hogy a hitelező kielégítését fokozottabban biztosítsák, a polgári jog megalkotta a modern zálogjogot.<sup>7</sup>

### 2.1. A zálogjog fogalma

A zálogjog fogalmát a korbéli jogirodalomban az Optk. 447. §-a<sup>8</sup> alapján határozták meg. Ennek megfelelően a zálogjogot olyan, idegen dologon fennálló dologi jognak tekintették, amely járulékos természetű és oszthatatlan.

A zálogjog dologi jogi jellege azt jelentette, hogy a zálogjog a zálogtárgy tulajdonosának a személyétől függetlenül megillette a hitelezőt. Ez egyrészt megnyilvánult abban, hogy a tulajdonos a saját dologán zálogjogot engedhetett anélkül, hogy a hitelezővel bármilyen jogviszonyban állt volna. Másrészt a dologi jogi jelleg megnyilvánult abban is, hogy a zálogjog fennmaradt akkor is, ha utóbb a zálogtárgy harmadik személy tulajdonává vált.<sup>9</sup> A zálogjog tehát a zálogtárgy elidegenítését nem korlátozta, mert mint dologi jogot abszolút természetűnek tekintették, amely a dologhoz tapad.<sup>10</sup>

A zálogjog oszthatatlansága egyrészt azt jelentette, hogy a zálogjog a növedékre – így a kamatokra – is kiterjedt, ha a követelés utóbb növekedett. Az oszthatatlanság azonban azt is jelentette, hogy a zálogjog mind-

<sup>7</sup> ZLINSZKY I.: *A magyar magánjog mai érvényében – különös tekintettel a gyakorlat igényeire* (kiegészítette: Dárday S.). Ötödik kiadás. Franklin-Társulat, Budapest, 1894. 299.

<sup>8</sup> Optk. 447. §: „A zálogjog azon dologbani jog, melly a hitelezőnek engedtetik a végre, hogy ha a kötelezettség a meghatározott időben nem teljesítettik, valamely dologból kielégítést nyerhessen. A dolog, mellyre nézve a hitelezőt ezen jog illeti, általában zálognak neveztetik.” Az eredeti szöveget idézi: SZOKOLAI I.: *Az új austriai Polgári Törvénykönyv magyarázata*. A törvény eredeti szövegével. Második kötet, Pest, László Lukács könyvnyomdája, 1853. 252.

<sup>9</sup> IMLING: *A zálogjog*. i. m. 624.

<sup>10</sup> KOLOSVÁRY B.: *A magyar magánjog tankönyve*. Politzer Zsigmond és Fia Könyvkereskedése, Budapest, 1904. 403.

addig fennállt, amíg a teljes követelés törlesztésre nem került. A zálogjog célja tehát a teljes kielégítés biztosítása volt. A követelés részleges kielégítése ennek megfelelően nem vonhatta maga után a zálogjoggal terhelt dolognak a zálogjog alóli részleges felszabadulását.<sup>11</sup> Ebből következett az is, hogy az ugyanakkor a követelésnek a biztosítására szolgáló több zálogtárgy (egyetemes zálogjog) mindaddig lekötve maradt, amíg az egész követelés kielégítést nem nyert.

Zlinszky Imre a zálogjog fogalmának meghatározása során annak dologi jogi jellegét és az abban foglalt kielégítési jogot emelte ki. Eszerint a zálogjog alapján a hitelezőnek más dologban olyan jogot engedtek, amely-nél fogva követelésének kielégítését ebből a dologból abban az esetben is követelhetette, ha annak tulajdonát az adós időközben másra ruházta át. A zálogjog célja tehát az volt, hogy a hitelezőnek teljes biztosítékot adjon, anélkül, hogy ezáltal az adós tulajdonjoga, vagy a forgalom igényei sérelmet szenvedtek volna.<sup>12</sup>

Kolosváry Bálint szerint a zálogjog lényege, hogy nem fizetés vagy nem kötelemszerű fizetés esetén a hitelező követelését más dologból kielégítheti. A zálogjog célja ugyanakkor valamely követelés biztosítása, így nem önmagáért és nem is önállóan létezik. Mivel pedig gyakorlása az idegen dolognak a tulajdonostól való elvonását jelenti, ezért a zálogjog a tulajdonjogra nézve sokkal súlyosabb és terjedelmesebb megterhelést jelent, mint a többi idegen dologbeli jog.<sup>13</sup> Az idegen dologbeli jogok egyike sem jelentette ugyanis a tulajdonos jogosítványainak olyan nagymértékű elvonását, mint a zálogjog, amely végeredményében a tulajdonjog elvesztését eredményezte.

Kolosváry azt is kiemelte, hogy a zálogjog a tulajdonost csak tűrésre vagy abbahagyásra kötelezheti. Ennek alapján a tulajdonos köteles tűrni a tulajdonát képező zálogtárgyból a hitelező kielégítését. Emellett a zálogtárgyat nem rosszabbíthatja, meg nem semmisítheti, nehogy a hitelező kielégítése megghiúsuljon. A zálogjogból kifolyólag azonban a tulajdonos pozitívumokra, cselekvésre, valaminek a tevésére nem volt kötelezve.<sup>14</sup>

<sup>11</sup> *Uo.* 403. Kivételt ez alól a korabeli jog csak akkor tett, ha a zálogtárgy pénzüsszeg volt.

<sup>12</sup> ZLINSZKY: i. m. 299.

<sup>13</sup> KOLOSVÁRY: i. m. 401–402.

<sup>14</sup> *Uo.* 403.

*Imling Konrád* meghatározása szerint a zálogjog az a jog, amely a hitelezőt – követelése biztosítása végett – más dologán illeti meg akként, hogy abban az esetben, ha a követelést a kötelelem értelmében ki nem elégítik, akkor a hitelező a dologból kielégítést nyerhet. *Imling* a zálogjog fogalma kapcsán a zálogjog és a kezesség közötti hasonlóságra is felhívta a figyelmet. Rámutatott arra, hogy a két jogintézmény gazdasági rendeltetése azonos, amely a járulékoságban is kifejezésre jut („*czéljuk magukon kívül fekszik*”). A járulékoság alapján ugyanis mindkét biztosíték a főjogtól, a kötelemtől függ, ez befolyásolja keletkezésüket és fennállásukat. A zálogjogot ez alapján dologi kezességnek nevezte, annak elismerése mellett, hogy a zálogjog és a kezesség közötti különbségek indokolják, hogy mindkettő önálló jogintézményként jelenjen meg.<sup>15</sup>

A zálogjogi biztosítás dologi erővel bírt, vagyis a hitelező attól függetlenül kielégíthette magát, hogy lejáratkor kié volt a kérdéses vagyontárgy. A zálogjog ilyen szempontból még hatékonyabban szolgálta a hitelező érdekeit, mint a kezesség, hiszen a hitelezői kielégítés nem függött a személyes adós vagy a kezes teljesítési készségétől vagy képességétől. A zálogjog mellett a hitelező ugyanakkor a személyes adós egyéb vagyontárgyaiból is kaphatott kielégítést.<sup>16</sup>

Más szerzőkhöz képest gyökeresen eltérő nézőpontból szemlélte a zálogjogot *Grosschmid Béni*. A zálogjog lényegét egyrészt a visszatartási jogban látta, amely szorosán kapcsolódott a tulajdonos zálog visszaváltási jogához. Ez utóbbi *Grosschmid* szerint elévülhetetlen.<sup>17</sup> Másrészt azt emelte ki, hogy a zálog erejéig való felelősség a korlátolt felelősség egyik esete. Ez a korlátolt, zálog erejéig való felelősség lehet járulékos és önálló is.<sup>18</sup>

A zálogjog fogalmához kapcsolódott két fontos alapelv: a nyilvánosság és a különlegesség. A nyilvánosság azt jelentette, hogy a zálogjognak olyan módon kellett keletkeznie, hogy arról mindenki tudomást szerezhessen. Ezt ingóknál az átadás, ingatlanoknál a telekkönyvi bejegyzés biztosította. A specialitás elve pedig azt jelentette, hogy a zálogjog mindig konkrétan

<sup>15</sup> IMLING: *i. m.* 623–624.

<sup>16</sup> RAFFAY E.: *A magyar magánjog kézikönyve*. 2. kötet, Sziklai Henrik kiadása, Eperjes, 1906. 125.

<sup>17</sup> ZSÖGÖD B.: *Fejezetek kötelmi jogunk köréből*. II. kötet. Athenaeum Nyomda, Budapest, 1900. 633–634.

<sup>18</sup> *Uo.* 895.

meghatározott zálogtárgyra terjedhetett csak ki. Az adós összes jelenlegi és jövőbeni vagyonára kiterjedő generális zálogjogot nem lehetett létrehozni.<sup>19</sup> Még a törvényi zálogjog is csak bizonyos vagyontárgyakra terjedt ki, általános törvényi zálogjogot a magyar magánjog nem ismert.<sup>20</sup>

Már a korabeli jogirodalomban is felmerült a kérdés, hogy a zálogjog dologi, vagy kötelmi jog-e. A zálogjog ugyanis jogi természetét tekintve eltért a többi dologi jogtól. Ugyanakkor mégis dologi jognak tekintették, mert nem a személy volt lekötve, mint a kötelelemnél, hanem a dolog. A zálogjognak ez a jellemvonása különösen akkor került előtérbe, amikor a zálogtárgy tulajdonjoga időközben másra szállt. Ilyenkor a dologi kötelezett a követelésért egyéb vagyontárgyaival nem felelt. Dologi jognak tekintették a zálogjogot emellett azért is, mert abszolút jog volt, vagyis mindenki köteles volt túrni, hogy a hitelező követelését a zálogtárgyból kielégítse.<sup>21</sup>

Részletesebben is foglalkoztak azzal a kérdéssel, hogy amennyiben jog vagy követelés volt a zálogjog tárgya, dologi jognak lehetett-e az ilyen zálogjogot tekinteni. A német jogirodalomra visszautaló egyik nézet szerint nem, mert a dologi jogok lényege és előfeltétele a testi dolog felett gyakorolható hatalom, márpedig a jog és követelés testetlen, így dolognak sem tekinthető. Az ezzel ellentétes felfogás szerint a dologiság lényege a jogi uralom közvetlensége és kizárólagossága, ez a jellemvonása pedig abban az esetben is felismerhető, ha a zálogjog tárgya jog vagy követelés. A záloghitelező ilyen esetben is az adós közreműködése és engedélye nélkül, közvetlenül jogosult kielégítést keresni a zálogtárgyból. Ennek alapján *Kolosváry* a jogon vagy követelésen fennálló zálogjogot is dologi jognak ismerte el.<sup>22</sup>

Volt azonban olyan álláspont is, amely szerint a jogok elzálogosítását a jog átruházás egyik módjává kellett volna tenni, azzal, hogy a jogszerzés tartalmát és terjedelmét az alapul fekvő jogügylet, illetve az átruházás célja korlátozza. Ennek révén ez a jogintézmény kikerült volna a dologi jog köréből.<sup>23</sup>

<sup>19</sup> Ezt a korábbi jogban lehetővé tette az 1840. évi XXI. tc.

<sup>20</sup> RAFFAY: *i. m.* 131.

<sup>21</sup> *Uo.* 124.

<sup>22</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 408.

<sup>23</sup> RAFFAY: *i. m.* 148.

## 2.2. A zálogjog járulékos jellege

Az osztrák jog hatására a magyar jogirodalom a zálogjogot járulékos jogként definiálta. *Imling* 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>24</sup>

A korbéli jog 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.

A járulékoság a zálogjog vonatkozásában azt jelentette, hogy a zálogjog fogalmilag egy követelést feltételezett, vagyis követelés nélkül nem keletkezhett, és nem maradhatott fenn.<sup>25</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*).<sup>26</sup>

Nem volt azonban feltétel, hogy a biztosított követelés a zálogtárgy tulajdonosának tartozása legyen. A zálogjog tehát más személy tartozását is biztosíthatta, hiszen érvényes követelés ebben az esetben is fennállt.<sup>27</sup>

A járulékoság azt is jelentette, hogy a zálogjog függő viszonyban állt a követeléssel, ez azonban fordítva nem volt így. Ezt az Optk. 449. §-a a következőképpen fogalmazta meg: „A zálogjog ugyan mindig érvényes követelésre vonatkozik, de nem minden követelés ad a zálogjog megszerzésére címet.” Ennek alapján, ha a követelés feltételhez, vagy időponthoz volt kötve, ezek a korlátozások a zálogjogra is kihatottak. Ha pedig később keletkező követelés biztosítására alapítottak zálogjogot, akkor a zálogjog érvényesíthetően csak a követeléssel együtt keletkezett.<sup>28</sup>

<sup>24</sup> IMLING: *i. m.* 623.

<sup>25</sup> Ennek jogalapját egyrészt az Optk. 449. §-a jelentette, amely kimondta, hogy a zálogjog mindig érvényes követelésre vonatkozik. Másrészt az Optk. 469. §-ára történt hivatkozás, amely szerint a tartozás lefizetésével megszűnik a zálogjog.

<sup>26</sup> RAFFAY: *i. m.* 126.

<sup>27</sup> ZLINSZKY: *i. m.* 301.

<sup>28</sup> IMLING: *i. m.* 625.

Ezzel szemben a zálogjog bármilyen korlátozása a követelést nem érintette. Így a zálogjog megszűnéséből nem következett a követelés megszűnése is.<sup>29</sup> Ha a biztosított követelés másra szállt át, az új hitelező kérhette a zálogjog rá történő átruházását.

A járulékoság elve alóli kivételeket már a római jog is ismert, amely pedig a zálogjog járulékos jellegét a leghatározottabban és leginkább teljeskörűen fejtette ki. A polgári korszakban az újabb kodifikációk – így többek között az Optk. – ezen az úton haladtak tovább és azt, amit a római jog csak egyes esetekben engedett meg, az általános szabály erejére emelték. Ennek gazdasági hátterét az jelentette, hogy a dologi hitel igényeit fokozottabban kellett figyelembe venni. Ennek alapján a korabeli magyar jogban is számos kivételt ismertek el a járulékoság elve alól.

Ezek a kivételek a jelzáloghoz kapcsolódtak, amely összefüggésben állt a telekkönyv intézményével is. Jelzálogjog esetében a követelés megszűnése nem a jelzálogjog semmisségét eredményezte, hanem csak azt, hogy a jelzálogjog megtámadhatóvá vált.<sup>30</sup> A követelés megszűnése ellenére is a telekkönyvbe bejegyzett jelzálogjog a jóhiszemű harmadik személyekkel szemben mindaddig fennállt, amíg annak törlésére sor nem került.<sup>31</sup>

A kivételek közül arra kell külön is felhívni a figyelmet, amely alapján 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>32</sup>

<sup>29</sup> RAFFAY: *i. m.* 126. Ennek jogalapját az Optk. 467. §-a jelentette.

<sup>30</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 404.

<sup>31</sup> RAFFAY: *i. m.* 126.

<sup>32</sup> IMLING: *i. m.* 626. Hivatkozva az osztrák jogirodalomra.

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

A korabeli magyar jogirodalomban elismerést nyert, hogy a zálogjognak a követeléstől való függősége 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 kézijálognál a zálogjog járulékoságának elve sértetlen maradt.<sup>33</sup>

### 2.3.A zálogtárgy

A zálogtárgy kifejezés az 1918 előtti magyar jogi terminológiában még nem honosodott meg. Bár voltak arra irányuló kezdeményezések, hogy a zálogot alanyi zálogjog értelemben használják, a zálogjog tárgyát pedig zálogtárgynak nevezzék, ez nem találkozott az általános nyelvhasználattal. Ennek megfelelően a zálogtárgyat zálog elnevezéssel használták. Zálog alatt azt a tárgyat értették, amelyre a zálogjog vonatkozott.

Az adós kötelezettsége erre a zálogtárgyra szállt át.<sup>34</sup> Ez azonban nem jelentette azt, hogy a zálogjog alapításával a hitelező személyes követelési joga megszűnt volna. A személyi követelési jog továbbra is megillette a hitelezőt, amely azt jelentette, hogy szabadon választhatott, hogy keresetét a tulajdonos ellen indítja, és a zálogtárgyból elégíti ki magát, vagy az egyenes adós ellen fordul, akinek teljes vagyonából kielégítést kereshetett.<sup>35</sup>

Zálogtárgyul szolgálhattak a dolgok, a dolgok gyümölcsei, bizonyos jogok és követelések, valamint maga a zálogjog is. A jogokkal szemben elvárás volt, hogy átruházhatóak legyenek, és forgalmi értékkel bírjanak.<sup>36</sup>

Az ingó és ingatlan dolgokkal kapcsolatban feltétel volt a forgalomképesség, illetve az, hogy elzálogosításukat a törvény ne tiltsa meg. A forga-

<sup>33</sup> Uo. 627.

<sup>34</sup> Uo. 627.

<sup>35</sup> SZOKOLAI: *i. m.* 258.

<sup>36</sup> RAFFAY: *i. m.* 125.

lomképesség azért volt fontos, mert a zálogtárgy csak akkor volt alkalmas funkciójának a betöltésére, ha a hitelező abból kielégíthette magát.<sup>37</sup> Ennek megfelelően alkalmatlan volt zálogtárgynak az a dolog, amely az állag vagy a használat átruházása által nem volt pénzzé tehető, illetve amelyet a hitelező nem használhatott.<sup>38</sup>

A forgalomképesség meghatározása körül volt némi eltérés az osztrák joghoz képest. Az Optk. 448. §-a ugyanis úgy szólt, hogy zálogul szolgálhat mindendolog, amely forgalomban van. *Imling Konrád* azonban helyesebbnek tartotta azt a fordulatot, hogy zálogul szolgálhat minden dolog, amely a forgalomból nincs kivonva. Ennek magyarázatául arra hivatkozott, hogy sok olyan dolog nincs a fogalomban, amelyet törvény a fogalomból nem vont ki. Ezeket a dolgokat pedig indokolt zálogtárgyként elismerni.<sup>39</sup>

Vitatott volt, hogy dolgok esetében az elzálogosíthatóság feltételének ismerjék-e el a vagyoni értéket. *Zlinszky Imre* emellett foglalt állást, vagyis megítélése szerint a zálogtárgynak vagyoni értékkel kellett rendelkeznie.<sup>40</sup> *Imling* ezzel szemben a zálogul szolgáló dolog fogalmi meghatározásába a vagyoni értéket – annak viszonylagossága miatt – nem vonta be.<sup>41</sup>

A vagyoni érték meghatározása természetesen nem jelentett problémát pénz esetében, amely szintén lehetett zálogjog tárgya. Pénz egyrészt akkor lehetett zálogjog tárgya, amikor a követelés még vitás volt és emiatt a befolyt pénzüsszeget egyelőre nem fordították a követelés kielégítésére (pl. biztosítási végrehajtás esetén). A másik esetben a pénzüsszeget a jövőben esetlegesen keletkező követelések fedezésére tulajdonul adták át.<sup>42</sup>

Zálogtárgy lehetett egy meghatározott dologösszesség – így különösen áruraktár – is. Ennek meghatározására kétféleképpen kerülhetett sor. Az egyik esetben a zálogjog a dologösszesség alapításkori állagára terjedt ki. Ekkor a zálogjog nem állt fenn azon, ami utóbb vált a dologösszesség részévé, de megmaradt afölött, ami abból utóbb kivált. A másik esetben a zálogjog a dologösszesség mindenkori állagára terjedt ki. Ilyenkor zálog-

<sup>37</sup> SZOKOLAI I.: *Az új austriai polgári törvénykönyv magyarázata. A törvény eredeti szövegével.* Második kötet. Lukács László könyvnyomdája, 1853. 253.

<sup>38</sup> IMLING: *i. m.* 627.

<sup>39</sup> Uo. 628.

<sup>40</sup> ZLINSZKY: *i. m.* 300.

<sup>41</sup> IMLING: *i. m.* 628.

<sup>42</sup> Uo. 629. Ez nagymértékben hasonlít a mai óvadék intézményére.

tárgy lett az is, ami utóbb kapcsolódott a dologösszességhez, amit azonban attól utóbb elválasztottak, afölött megszűnt a zálogjog.<sup>43</sup>

Közös tulajdonban álló dolog esetén zálogjogot az adott dolog meghatározott hányadára is lehetett alapítani. Mivel ennek következtében birtokközösség jött létre, amely ingóknál számos bonyodalmat okozott, ezért ingók hányadok szerinti elzálogosítása a gyakorlatban alig fordult elő.

A zálogtárgyakon belül külön kategóriát képeztek a jogok és követelések. Ezeknél az elzálogosítás feltételül szabták az átruházhatóságot, illetve azt, hogy az át nem ruházható jogok gyakorlása harmadik személynek átengedhető legyen. Ez szintén a zálogjog érvényesítésével, illetve a zálogtárgy értékesíthetőségével állt összefüggésben. Erre tekintettel nem lehetett elzálogosítani a telki szolgalmakat, bizonyos személyes szolgalmakat (például a használat szolgálma), illetve az elővásárlási- és visszavásárlási jogokat sem.<sup>44</sup> Ezzel szemben az ún. haszontulajdon,<sup>45</sup> a haszonélvezeti jog, a bérleti és haszonbérleti jog, az ún. zálogvisszaváltási jog,<sup>46</sup> a bányatulajdon, valamint az iparüzleti jog zálogtárgyként megterhelhetők voltak.

Mindennemű követelés is zálogtárgy lehetett, tekintet nélkül arra, hogy azok tárgya készpénz vagy más olyan dolog volt, amely önmagában is zálogul szolgálhatott (*pignus nominis*).<sup>47</sup>

#### 2.4.A biztosított követelés

A járulékos elvéből következően a zálogjog érvényes követelést feltételezett. Nem minden követelést lehetett azonban zálogjoggal biztosítani, erre csak a készpénzkövetelés, illetve a pénzürtékre átváltoztatható követelés volt alkalmas.<sup>48</sup> A pénzürté jelleg arra utalt, hogy csak vagyoni követelésekről lehetett szó.<sup>49</sup>

<sup>43</sup> Uo. 630. Hivatkozással a német jogirodalomra.

<sup>44</sup> Az elővásárlási-, illetve a visszavásárlási jogot az Optk. 1070. és 1074. §-ai alapján nem lehetett átruházni.

<sup>45</sup> Optk. 1128. §.

<sup>46</sup> A korabeli bírói gyakorlat ismerte azt el, hogy a zálogvisszaváltási jog jelzálogjog tárgya lehet. Ld.: 1875. évi 2112. sz. legfelsőbb ítélőszéki határozat: Döntvénytár, XIV. 50.

<sup>47</sup> IMLING: *i. m.* 631.

<sup>48</sup> ZLINSZKY: *i. m.* 299.

<sup>49</sup> RAFFAY: *i. m.* 125.

Követelés nélkül zálogjog nem létezhetett, a követelés megszűnésével a zálogjog is megszűnt. Ez alól az elv alól azonban a korabeli jog a jelzálogjog körében – a telekkönyvi elvek érvényesülésének nagyobb teret engedve – kivételt tett.

Semmis követelés zálogjoggal nem volt biztosítható. A követelés semmissége a zálogszerződés semmisségét vonta maga után. A követelésre vonatkozó feltételek ezen kívül is kihatottak a zálogjogra, ez azonban fordítva nem volt így. A zálogjogra vonatkozó feltételek ugyanis a követelést nem érintették.<sup>50</sup>

A biztosított követelés és a zálogjog közötti szoros kapcsolatra utalt az is, hogy a követelés ellen érvényesíthető kifogások kihatottak a zálogjogra is. Ez alól azonban szintén a jelzálogjog körében voltak kivételek.

Elismert volt a vagylagosan pénzürté megállapított követelések zálogjoggal való biztosítása is. Ilyenkor a vagylagos másik kötelezettséget a zálogjog nemleges feltételének tekintették, amelynek teljesítése által az adós a zálogjog érvényesítését megakadályozhatta.<sup>51</sup>

Kézizálogjog esetében nem volt feltétel, hogy a követelés előzetesen pontosan meg legyen határozva. Jelzálogjognál ez azért nem volt irányadó, mert a telekkönyvi rendtartás 75. §-a szerint jelzálogjogot csupán számszerűleg meghatározott összegre nézve lehetett bejegyezni. Mindez azonban nem jelentette azt, hogy jövőbeni követelést ne lehetett volna jelzálogjoggal biztosítani, ennek ugyanis nem volt akadálya.

Nem volt feltétel, hogy a követelés lejárt legyen, sőt elismerték a jövőbeni követelések zálogjoggal való biztosíthatóságát is. Kérdés volt azonban, hogy ilyen esetben fenn kellett-e már állnia annak a jogviszonynak, amelyből a jövőbeni követelések származhattak. *Zlinszky* szerint nem, mert álláspontja szerint ilyen esetben a zálogjog feltételtől függően jött létre, amennyiben pedig a követelés, illetve a kötelmi jogviszony létrejött, a zálogszerződés – és a zálogjog – hatályossá vált.<sup>52</sup> Hasonlóan vélekedett *Kolosváry* is, aki szerint, ha a követelés feltételes, bizonytalan vagy jövőbeli, akkor a zálogjog jellege is ilyen lesz.<sup>53</sup> *Imling* szerint azonban jövőbeni követelés zálogjoggal való biztosításának az volt a feltétele, hogy már

<sup>50</sup> ZLINSZKY: *i. m.* 301.

<sup>51</sup> IMLING: *i. m.* 634.

<sup>52</sup> ZLINSZKY: *i. m.* 301.

<sup>53</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 402.



fennálljon az a jogviszony, amelyből a követelés a jövőben esetlegesen származhat.<sup>54</sup>

Jelzálogjog esetén a jövőbeni követelés elzálogosítása számos hasonlóságot mutatott a ranghely előzetes biztosításával, vagyis a telekkönyvi rangsor feljegyzésével. Rangsor feljegyzéskor azonban jelzálogjog nem jött létre, ehelyett ún. rangsorjogról beszéltek. Volt olyan nézet, amely szerint jövőbeni követelés elzálogosítása esetén sem jött még létre a záloghoz, hanem csupán a rangsorjog.<sup>55</sup>

Közömbös volt, hogy a biztosítandó követelés milyen jogalaphól származott. Ennek megfelelően olyan követelések biztosítására is lehetett zálogjogot alapítani, amelyek a jogalap kimutatása, igazolása nélkül is érvényesíthetőek voltak. Ilyen volt például a váltóból, vagy kereskedelmi utalványból származó követelés. Érvénytelen jogalaphól származó követelés ugyanakkor nem volt zálogjoggal biztosítható.<sup>56</sup> Azt azonban a jogirodalom elismerte, hogy kereset útján nem érvényesíthető követelés (*naturalis obligatio*) zálogjoggal volt biztosítható.<sup>57</sup>

### 2.5.A zálogjog jogcíme

A zálogjognak a követelés csak az egyik előfeltétele volt. A zálogjog alapításához emellett ugyanis érvényes jogcímre is szükség volt. Ennek az volt a magyarázata, hogy abból, hogy valaki valamely kötelezettséget elvállalt, egyáltalán nem következett, hogy zálogjogot is akart létesíteni. Akarata ellenére senkit nem lehetett zálogjoggal terhelni.<sup>58</sup> Az elzálogosítás-hoz ezért volt szükség érvényes jogcímre is.

Ezt juttatta kifejezésre az Optk. már idézett 449. §-a is, amely szerint a jogcím teremtette meg azt a kötelezettséget, amely alapján a hitelező a zálogjog alapítását joggal követelhet.

A jogcímek tekintetében a jogirodalomban önkéntes és kényszerű zálogjog között tettek különbséget. Önkéntesnek minősült a zálogszerződésen, valamint a végrendeleten alapuló zálogjog. Kényszerűnek a törvényen,

<sup>54</sup> IMLING: *i. m.* 635.

<sup>55</sup> RAFFAY: *i. m.* 127.

<sup>56</sup> Ezt a telekkönyvi rendtartás 69. §-a kifejezetten ki is mondta.

<sup>57</sup> IMLING: *i. m.* 635.

<sup>58</sup> ZLINSZKY: *i. m.* 301.

illetve a bírói határozaton alapuló zálogjog.<sup>59</sup> A bírói zálogjog végrehajtás során létesült.<sup>60</sup>

A zálogjog jogcímeinek a megkülönböztetése nem jelentette azt, hogy ezeken a jogcímeiken különböző zálogjogok jöttek volna létre. A zálogjog ugyanis terjedelménél és tartalmánál fogva ugyanaz volt minden jogcím esetében, vagyis a jogcímek különbözősége a zálogjog dologi hatályára nem gyakorolt befolyást. Ennek alapján az 1881. évi LX. tc.-ben külön nevesített végrehajtási zálogjog nem anyagi jogilag, hanem csak eljárási szempontból bírt jelentőséggel.<sup>61</sup>

A zálogtárgy egyedi meghatározására egyik jogcímnél – így zálogszerződés esetében – sem volt szükség. Egy általános szerződési, vagy törvényes igényt egy meghatározott követelés zálogjoggal való biztosítására szintén érvényes jogcímnak tekintettek. Az igény érvényesítéséhez természetesen szükség volt arra, hogy a zálogtárgyat utóbb külön meghatározzák. Ha ebben a kérdésben jogvitára került sor, a bíróság már nem a zálogjog jogcímét vizsgálta, hanem a meglévő jogcímet tette „szabatossá”.<sup>62</sup>

A jogcímhez kapcsolódó kérdés, hogy az 1852-es ősiségi nyílt parancs 19. §-a alapján nem lehetett a zálogjog jogcíme az a korábbi jogból fennmaradt zálogszerződés, amely a záloghitelezőnek a követelés kamatai helyett az elzálogosított ingatlan haszonélvezetét engedte át (zálogbirtok).

A zálogszerződés nem volt alakisághoz kötve.<sup>63</sup> Az okiratba foglalást csak a telekkönyvi szabályok írták elő, de ez nem a jelzálogjog érvényességének, hanem bejegyzésének volt a feltétele. Így adott esetben a hallgatóságosan kötött zálogszerződés érvényességét is elismerték.<sup>64</sup>

<sup>59</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 405.

<sup>60</sup> Ehhez kapcsolódóan ld.: ZSÖGÖD B.: *A bírói zálogjog némely kiterjesztéséről*. In: ZSÖGÖD B.: *Magánjogi tanulmányok. Tervezetek és kisebb dolgozatok*. I. kötet. Politzer Zsigmond és Fia kiadása, Budapest, 1901. 261–296.

<sup>61</sup> IMLING: *i. m.* 637.

<sup>62</sup> IMLING: *i. m.* 636.

<sup>63</sup> A korabeli jog megkülönböztetett egymástól a zálog iránti szerződést és a zálogszerződést. Azt a szerződést nevezték zálog iránti szerződésnek, amelyben valaki vagy a saját, vagy egy harmadik személy hitelezője felé – a hitelező követelésének biztosítása végett – meghatározott zálogjog létesítésére kötelezte magát.

<sup>64</sup> IMLING: *i. m.* 637. Ennek jogalapját az Optk. 863. §-ában jelölték meg. Ilyen eset volt például, ha harmadik személy meghatalmazás nélkül tett zálogalapításra vonatkozó ígéretet és ez ellen a tulajdonos nem tiltakozott, holott erre lehetősége lett volna.

Egyetlen esetben ismerte el a korabeli jog a jogcím nélküli zálogszerzést, mégpedig ingatlanok esetében a telekkönyvi előjegyzés által.<sup>65</sup> Ilyen esetben azonban a hitelező csak feltételes zálogjogot nyert (Optk. 453. §).

A jogcím önmagában még nem volt elegendő a dologi jog létrejöttéhez, ez csupán kötelmi jogot biztosított a hitelező számára. A dologi jogot a szerzőmód hozta létre. A zálogjog esetében kétféle szerzőmód létezett: kézzzálogjognál az átadás (korábbi kifejezéssel: testi kézbesítés),<sup>66</sup> jelzálogjognál pedig a telekkönyvi bejegyzés (bekebelezés). Ebből a szempontból azonosság állt fenn a zálogjog és a tulajdonjog között, hiszen tulajdonjog esetében is egyaránt szükség volt jogcímre és szerzőmódra is.<sup>67</sup>

## 2.6. Az alzálogjog

Zálogtárgyul szolgálhatott maga a zálogjog is, a zálogjogot tehát zálogjoggal lehetett megterhelni.<sup>68</sup> Ebben az esetben alzálogjog keletkezett. Az Optk. 454. §-a szerint a zálogos zálogát, amennyiben erre joga van, egy harmadiknak ismét elzálogosíthatja, s ennyiben az alzáloggá válik.

Az alzálogjog elnevezés mindazonáltal nem volt teljesen precíz, hiszen zálogjogot csak a tulajdonos, vagy a zálogul szolgáló jog jogosultja adhatta. 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 erejéig újabb zálogjogot alapíthatott. Ebben az esetben azonban nem alzálogjogról, hanem a zálogjogok összeütközéséről volt szó.<sup>69</sup>

A zálogjogosult hitelező ennek megfelelően nem a zálogtárgyat, hanem a zálogtárgyra vonatkozóan őt megillető jogot adhatta zálogba. Az alzálogos hitelező így csak a zálogjogra, de nem magára a zálogtárgyra szerezhette 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

<sup>65</sup> IMLING: *i. m.* 640.

<sup>66</sup> SZOKOLAI: *i. m.* 253.

<sup>67</sup> *Uo.* 253.

<sup>68</sup> Lehetőség volt emellett arra is, hogy a zálogjogot haszonélvezettel terheljék meg. Ennek alapját az Optk. 981. §-a jelentette. Ld.: KOLOSVÁRY: *i. m.* 439.

<sup>69</sup> IMLING: *i. m.* 632.

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>70</sup> Az alzálogos hitelező ennek alapján nem kezdeményezhetett árverést.

Kérdés volt azonban, hogy az alzálogjog az elzálogosított zálogjoggal biztosított követelés elzálogosítását is magában foglalta-e, tehát fogalmilag a követelés és a zálogjog elzálogosítását jelentette-e, vagy csupán a zálogjognak a megterhelését. 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, akkor a zálogtárgyból befolyó vételár mellett – annak elégtelensége esetén – a követelés értékét is fedezetül használhatta fel.

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 az álláspontot fogadta el a magyar jogirodalom és bírói gyakorlat is.<sup>71</sup> Ennek alapján a magyar jog is azt a felfogást követte, miszerint az alzálogos hitelező fedezetül mindig az elzálogosított követelés összértéke szolgált, tekintet nélkül arra, hogy ez a követelés mennyire volt a zálogtárgy által fedezve. Emellett az alzálogos hitelező a zálogjogot akkor is érvényesíthette, ha a követelés érvénytelen volt, vagy megszűnt.<sup>72</sup>

Lehetőség volt 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>73</sup> Ennek a kor-

<sup>70</sup> *Uo.* 632.; KOLOSVÁRY: *i. m.* 416.

<sup>71</sup> IMLING: *i. m.* 633.; KOLOSVÁRY: *i. m.* 407. Ezt az álláspont volt kiolvasható a végrehajtási eljárásról szóló 1881. évi LX. tc. 79. §-ából is.

<sup>72</sup> IMLING: *i. m.* 633.

<sup>73</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 407.

látozásnak azonban a szerződésből határozottan kifejezésre kellett jutnia.<sup>74</sup> Ez a megoldás áttörte a járulékos elvét és a későbbi telekadóság, illetve a ma ismert önálló zálogjoghoz hasonló eredményre vezetett.

Az aljelzálog jog intézményével részletesebben is foglalkozott a Kúria 61. számú teljes ülési döntvénye, amely 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 engedélyezését, sem pedig a zálog jog 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 zálogjogot is rá ruházták át, vagy ennek a követelésnek a behajtására egyébként fel volt jogosítva.

### III. A kézizálog jog

#### 3.1. Kézizálog jog és jelzálog jog elhatárolása

Az Optk. 448. §-a szerint ingók felett kézizálog jogot, ingatlanok felett pedig jelzálog jogot lehetett alapítani. Ennek értelmében a kézizálog jog (vagy egyszerűen: zálog jog) és a jelzálog jog közötti megkülönböztetés a zálog tárgy jellegén, annak ingó vagy ingatlan voltán alapult.

Ez a megkülönböztetés azonban nem volt teljesen pontos, hiszen jogok (például haszonélvezeti jog, jelzálog jog) is lehetnek jelzálog jog tárgyai, amelyek azonban nem minősültek ingatlanoknak. Precízebb volt az a meghatározás, amely szerint a kézizálog jog ingó dolgokra, vagy azokkal egy tekintet alá eső jogokra vonatkozott, míg a jelzálog jog akár ingatlan dolgokra, akár jogokra, ha azok a telekkönyvben szerepeltek.<sup>75</sup>

Jogforrási szempontból is lényeges különbség volt a két zálog fajta között. A kézizálog jogról csak igen kevés jogszabály tartalmazott rendelkezéseket. A végrehajtásról szóló 1881. évi LX. tc. mellett a kézizálog köl-

<sup>74</sup> IMLING: *i. m.* 634.

<sup>75</sup> *Uo.* 641.

csönügyletről szóló 1881. évi XIV. tc.-t, a kereskedelmi törvényt (Kt.) és a váltótörvényt (1876. évi XXVII. tc.) kell kiemelni.

#### 3.2. Kézizálog jog tárgya

Kézizálog jog tárgyai ingó dolgok és nem telekkönyvezett jogok lehetnek. Emellett dologösszességet és nem telekkönyvezett ingatlant is terhelhetett kézizálog jog. A feudális zálogbirtok – mint erre már kitértünk – ebben az időszakban már tiltott volt, nem volt azonban megtiltva a nem telekkönyvezett ingatlanok kézizálog ba adása.<sup>76</sup>

A zálog jog kiterjedt a zálog tárgy tartozékaira is. Elhasználható ingó dolog is lehetett zálog tárgy, ilyen esetben ún. rendkívüli zálog jog keletkezett.<sup>77</sup>

Az ingókkal szemben a korabeli jog feltételként szabta, hogy értékkel bírjanak, és elidegenítésük ne legyen megtiltva, vagy korlátozva. Forgalomképtelen dolgok nem lehetnek kézizálog jog tárgyai.

Érték alatt nem kellett okvetlenül objektív értéket érteni, mert elképzelhető volt, hogy a kézizálog tárgy a forgalom számára értéktelen, de az adós, vagy a hitelező számára (szubjektíve) nagy volt az értéke.<sup>78</sup>

Az el nem zálogosítható vagyontárgyakról a kézizálog kölcsön ügyletekről szóló 1881. évi XIV. tc. 4. §-a külön rendelkezett.

Még létre sem jött, csak a jövőben keletkező dolgok nem lehetnek kézizálog jog tárgyai. Ez eltérést jelentett attól az általános kötelmi jogi szabálytól, mely szerint követelések még nem létező, csak utóbb keletkező dolgok tekintetében is érvényesen létrejöhetnek, sőt ezek a követelési jogok a forgalomban is szerepelhetnek.<sup>79</sup>

Olyan követelésre nézve tehát nem lehetett zálog jogot alapítani, amely követelésnek a tárgya még nem jött létre. Zálog jog tárgyaúl nem létező dolog nem szolgálhatott. Ettől eltért azonban az az eset, amikor maga a követelés volt jövőbeli. Jövőbeli követelést természetesen el lehetett zálogosítani, de ennek a tárgya (a zálog tárgy) már létezett. Igaz ugyan, hogy ezt a zálog jogot a követelés létrejöttéig érvényesíteni nem lehetett, a zálog tárgy lekötése azonban másokkal szemben elsőbbséget élvezett. Ha

<sup>76</sup> RAFFAY: *i. m.* 132.

<sup>77</sup> *Uo.* 132.

<sup>78</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 405.

<sup>79</sup> *Uo.* 406.

azonban a jövőbeli követelés tárgya is jövőbeli volt, akkor zálogjog nem jöhetett létre.<sup>80</sup>

Kézizálogjognak jogok is lehettek a tárgyai. Ha a zálogtárgy egy már fennálló zálogjog volt, akkor alzálogjog jött létre. Kézizálogjog tárgya lehetett emellett a személyes szolgálomak közül a haszonélvezőt megillető haszonvételi jog, maga a haszonélvezeti jog azonban nem, annak szorosan személyhez kötött természeténél fogva. Kézizálogjog tárgyául szolgálhatott a bérleti és a haszonbérleti jog is.<sup>81</sup>

Kézizálogjog tárgya lehetett továbbá bármely értékpapírba foglalt követelés is. A zálogjog ezen eseteivel a Kt. 303–304. §-a, valamint a végrehajtási törvény 79–84. és 122–130. §-ai foglalkoztak.

### 3.3. A kézizálogjog létrejöttének feltételei

#### 3.3.1. A kézizálogjog szerzőmódja: a zálogtárgy átadása

Annak érdekében, hogy a zálogjog kívülálló harmadik személyek, illetve a forgalom számára is felismerhetővé váljon, a kézizálogjog létrejöttének feltétele volt a zálogtárgy átadása. Az átadás a kézizálogjog szerzőmódja volt, amely különbözött a jogcímtől.

Az átadásra (tradíció) vonatkozó szabályok alapvetően azonosak voltak a tulajdonjog átadással történő megszerzésére irányadó szabályokkal. A felek akarata kézizálogjog esetében természetesen nem tulajdon átruházására, hanem zálogbaadásra, illetve zálogjog szerzésére irányult. Ha az átadás kézzől-kézre történt, vagyis a tradíció a hitelező birtokba lépését jelentette, akkor semmilyen eltérés nem volt a tulajdonszerzés szabályaihoz képest.<sup>82</sup>

Kérdésként merülhet fel, hogy kézizálogjog alapján a hitelező – vagy az ő nevében egy harmadik személy – a zálogtárgy birtokát szerezte-e meg. Volt olyan nézet, amely szerint a hitelező (vagy a harmadik személy) csak ún. bírlalatot szerzett a zálogtárgy felett.<sup>83</sup>

<sup>80</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 407.

<sup>81</sup> *Uo.* 408.

<sup>82</sup> *Uo.* 409.

<sup>83</sup> BOZÓKY G.: *Az ingó jelzálog*. In: Emlékkönyv Grosschmid Béni jogtanári működésének harminczadik évfordulójára. Rényi Károly Bizománya, Budapest, 1912. 86.

Átadásra csak a törvényes zálogjogok egyes eseteinél nem volt szükség (pl. bér és haszonbér fejében járó törvényes zálogjog).<sup>84</sup> Hasonló volt a helyzet a végrehajtási zálogjog egyes eseteinél is, amikor a zálogba vett ingóságokat nem a hitelező birtokába, hanem zárgondnok kezelésébe adták.<sup>85</sup> Végrehajtási zálogjog esetén a nyilvánosságot, vagyis a lefoglalt vagyontárgy zálogi minőségét, a mindenki által megtekinthető végrehajtási jegyzőkönyv volt hivatott biztosítani.<sup>86</sup>

Amennyiben idegen – vagyis nem a zálogbaadó tulajdonában lévő – dolog került elzálogosításra, a zálogjog akkor jött létre, amikor a tulajdonos az elzálogosítást elfogadta, illetve amikor a zálogbaadó a dolog tulajdonosává vált.<sup>87</sup>

#### 3.3.2. A jelképes átadás

A tulajdonjogi szabályok megfelelő alkalmazásából következett, hogy elismerték a jelképes átadás útján történő kézizálogjog alapítás lehetőségét is.<sup>88</sup> Szimbolikus átadásra akkor kerülhetett sor, ha a zálogtárgy átadása egyáltalán nem, vagy csak aránytalan nehézségek árán lett volna megvalósítható. A szimbolikus átadás olyan okiratok, eszközök, vagy jelek átadásával, vagy felírás útján történt, amely révén a hitelező a dolog feletti rendelkezési jogot megszerezte, és amelyek az adott dolognak zálogjogi lekötöttségét nyilvánvalóvá tették.<sup>89</sup>

A jelképes átadást különösen dologösszességek megterhelése során alkalmazták. Erre került sor emellett jogok és követelések elzálogosításakor is.

<sup>84</sup> SZOKOLAI: *i. m.* 254.

<sup>85</sup> IMLING: *i. m.* 644.

<sup>86</sup> Ez azonban nem jelentett kielégítő megoldást, az elzálogosítás ténye ugyanis ennek ellenére gyakran nem volt felismerhető. Ehhez járult, hogy a különböző zálogjogok sokszor összeütközésbe kerültek egymással, amelynek alapvető oka az volt, hogy a korabeli jog szerint bírói végrehajtás melletti elzálogosítást közigazgatási úton is lehetett foganatosítani. Ezért a jogirodalomban felmerült annak igénye, hogy osztrák mintára teremtsék meg a bírósági végrehajtási elzálogosítások egységes nyilvántartását. Ld.: IMLING: *i. m.* 645.

<sup>87</sup> ZLINSZKY: *i. m.* 305.

<sup>88</sup> A jelképes átadásról az Optk. 452. §-a kifejezetten rendelkezett is.

<sup>89</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 409.

A jelképes átadás eseteiben feltétel volt azonban, hogy a zálogtárgyat olyan jelekkel lássák el, amelyekből a zálogi minőség nyilvánvalóvá vált. Amennyiben a felek ezt, illetve magát a jelképes átadást elmulasztották, az a zálogszerződést ugyan nem tette érvénytelenné, de a jogosult zálogjogát olyan jóhiszemű harmadik személyekkel szemben nem gyakorolhatta, akik a dologra bármely jogot szereztek.<sup>90</sup> A jelképes átadás elmulasztása esetén tehát a dologi jogi hatály nem állt be, a zálogjog – a zálogszerződés alapján – csak a felek közötti jogviszonyban fejtett ki kötelmi jogi hatást.

Eltérést jelentett azonban a tulajdonjogi szabályoktól, hogy kézizálogjogot nem lehetett olyan módon megszerezni, hogy a zálogkötelezett a dolgot a záloghitelező nevében továbbra is magánál tartja (korábbi kifejezéssel: bírálja). A *brevi manu traditio* kézizálogjog szerzésére is alkalmazható volt, *constitutum possessoriumnak* azonban zálogjog alapításánál nem volt helye. Az adós tehát a kézizálogjog tárgyát hitelezője nevében nem tarthatta magánál (nem bírálhatta).<sup>91</sup> Ebben az esetben a nyilvánosság nem lett volna biztosítva, vagyis a zálogjog a forgalom számára nem vált volna felismerhetővé.<sup>92</sup>

### 3.3.3. A kézizálogjog jóhiszemű megszerzése

A korbeli jog alapján is felmerült a kérdés, hogy jóhiszemű harmadik személy nem jogosulttól szerezhette-e kézizálogjogot. A főszabály az volt, hogy nem tulajdonostól zálogjogot sem lehetett szerezni, vagyis a zálogbaadónak tulajdonosnak kellett lennie. A zálogjog jóhiszemű megszerzése esetében azonban a jog ez alól a főszabály alól kivételt állított fel, tekintettel arra, hogy a jóhiszeműség védelmét a forgalombiztonsághoz fűződő jelentős gazdasági érdekek már akkoriban is éppen úgy megkövetelték, mint a jóhiszemű tulajdonszerzésnél.<sup>93</sup>

<sup>90</sup> ZLINSZKY: *i. m.* 305., IMLING: *i. m.* 644. Ennek alapját az Optk. 452. §-a jelentette, amely szerint: „Azon dolgok elzálogosításánál, melyek kézzől kézre testileg való átadást nem tűrnek, szintűgy, mint a tulajdon átruházásánál, olly jelek használándók, melyekből az elzálogosítást mindenki könnyen megtudhassa. Ki ezen óvatosságot elmulasztja, a káros következményekért felelős.” Ilyenkor a káros következmény a dologi jogi hatály beálltának hiánya volt.

<sup>91</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 410.

<sup>92</sup> IMLING: *i. m.* 643.

<sup>93</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 410.

Ennek alapján létrejött a zálogjog, ha azt olyantól szereztek, aki a zálogjog tekintetében jogosítva volt a tulajdonos helyett eljárni. Ez különösen akkor volt megállapítható, ha az elzálogosítás kereskedő által, kereskedelmi üzlet keretében történt. Megszerezték a zálogjogot a nyilvános kézizálogüzletek jóhiszemű tulajdonosai is, ha az elzálogosított dolog nem is volt az elzálogosító tulajdona.<sup>94</sup>

A Kt. 299. § (2) bekezdése szerint, ha a kereskedő üzleti körében árukat vagy egyéb ingóságokat elzálogosított és átadott, e tárgyakra a korábban szerzett tulajdont, zálogjogot, vagy más dologi jogot a jóhiszemű zálogbirtokos, vagy ennek utódai hátrányára érvényesíteni nem lehetett.

A zálogjogot szerző jóhiszeműsége azt jelentette, hogy nem tudta és kellő gondosság mellett sem kellett tudnia, hogy idegen dologról van szó, vagyis, hogy a zálogbaadó nem tulajdonosa a dolognak.

Bemutatóra szóló és forgatható értékpapírok esetében a zálogjogot a jóhiszemű záloghitelező akkor is megszerezte, ha az értékpapír a korábbi tulajdonos akarata ellenére került ki a hatalmából.<sup>95</sup>

A Kt. említett rendelkezésén kívül eső esetekben a károsult tulajdonos a dolgát kiválthatta. Ez azt jelentette, hogy ki kellett elégítenie a záloghitelezőt, de megillette őt az elzálogosító elleni kártérítési igény. Ezen a bírói gyakorlat által kidolgozott elv szerint a jóhiszemű harmadik személy a dolgot a tulajdonosnak a zálogtárgyra adott összeg megtérítése mellett köteles volt kiadni.<sup>96</sup>

Azt azonban nem mondták ki, hogy ilyen esetben zálogjog jött volna létre. *Zlinszky* úgy fogalmazott, hogy ha a tulajdonos a zálogbaadást utólag jóváhagyta, akkor a zálogjog hatályossá vált.<sup>97</sup> Mindaddig tehát hatálytalan – mai értelemben: nem létező – volt.

### 3.3.4. A biztosított követelés

Az érvényes jogcímen és a zálogtárgy átadásán kívül a kézizálogjog létrejöttének az is feltétele volt, hogy a biztosított követelés – vagy legalábbis az a jogviszony, amelyből utóbb a követelés keletkezhet – fennálljon. Amennyi-

<sup>94</sup> *Uo.* 411.

<sup>95</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 410.

<sup>96</sup> Ld.: 1875. március 3-án hozott 1199. számú legfelsőbb ítélőszéki határozatot.

<sup>97</sup> ZLINSZKY: *i. m.* 304.

ben az a jogviszony, amelyből utóbb a követelés keletkezett már meg volt alapítva, a kézizálogjog létrejött annak ellenére, hogy a követelés pontos összege még nem került meghatározásra. A kézizálogjog dologi jogi értelemben azonban ilyen esetben is csak a zálogtárgy átadásakor jött létre.<sup>98</sup>

Ehhez hasonló volt az az eset, amikor a felek feltételtől függő követelés biztosítására alapították a zálogjogot. Ilyenkor a kézizálogjog a hasztló feltétel beálltával – a követelés keletkezésével – jött csak létre.<sup>99</sup> Ettől eltérő esetkör volt azonban, amikor nem a követelés, hanem a zálogjog volt feltételes.

A kézizálogjog egyik altípusánál, az 1881. évi XIV. tc. által szabályozott kézizálog-kölcsönügylet esetében követelésnek nem kellett fennállnia. Kézizálog-kölcsönügyletnél tehát követelés nélküli önálló zálogjog állt fenn az ingóságon. A kölcsön felvevőjének a felelőssége kizárólag az elzálogosított dologra volt korlátozva, így a kölcsön összegének azt a részét nem volt köteles megfizetni, amely a zálogtárgy értékesítése során nem került kielégítésre.<sup>100</sup>

#### 3.4. Kézizálogjog jogon és követelésen

Kézizálogjog tárgyai kizárólag azok a jogok lehetnek, amelyek a telekkönyvbe nem voltak bejegyezve. Ez utóbbi esetben ugyanis az érintett jog csakis jelzálogjog tárgya lehetett.

Kézizálogjog tárgyaként szolgáló jogok és követelések esetében a legjelentősebb problémát a nyilvánosság megteremtése, az elzálogosítás tényének felismerhetővé tétele jelentette. Már a korabeli jogirodalomban is felhívták a figyelmet arra a veszélyre, hogy jogok és követelések elzálogosításánál a dologi jogi minőség kétséges volt, és emiatt kérdésessé vált ezeknek a zálogjogoknak a megvédése harmadik személyekkel szemben.<sup>101</sup>

Tényleges átadásra ezekben az esetekben nem kerülhetett sor, így a joggyakorlat különböző kiegészítő megoldások alkalmazására kényszerült

<sup>98</sup> Uo. 305.

<sup>99</sup> Uo. 305.

<sup>100</sup> NIZSALOVSKY E.: Korlátolt dologi jogok. In: Magyar Magánjog. Ötödik kötet – Dologi jog (főszerk.: Szladits K.). Grill Károly Könyvkiadó vállalata, Budapest, 1942. 680–681.

<sup>101</sup> IMLING: *i. m.* 646.

annak érdekében, hogy a zálogjog legalább a lehetőségek határai között felismerhető legyen. Az egyik megoldást a jelképes átadás jelentette. Kereskedelmi könyveken alapuló követelések esetében gyakori volt emellett, hogy az elzálogosítás tényét a kereskedelmi könyvben az elzálogosított követelésnél feljegyezték, az elzálogosítási nyilatkozattal ellátott könyvkivonat pedig a hitelezőnek átadták.<sup>102</sup>

Egyszerűbb volt a helyzet, ha a zálogba adott jog vagy követelés fennállásáról okiratot állítottak ki. Ilyenkor ezeket általában átadták a hitelezőnek, ez azonban nem volt az elzálogosítás feltétele, hiszen ezek az okiratok csak bizonyító eszközök voltak, de nem az adott jog vagy követelés létének előfeltételei. Más volt a helyzet természetesen értékpapírok esetén. Az értékpapírok nemcsak a követelés vagy jog fennállását bizonyították, hanem magát a jogot vagy követelést testesítették meg. Értékpapírok felett ennek megfelelően tényleges átadással jött létre a kézizálogjog.

Jogon és követelésen létesített kézizálogjog esetén a nyilvánosság mellett a dologi jogi hatály beálltának időpontja is kérdéses volt. Ez felvetette azt a kérdést, hogy a zálogjog létrejöttének feltétele-e a követelés vagy jog kötelezettjének az elzálogosításról történő értesítése. Ezt elismerték azzal, hogy a kötelezettel szemben a dologi jogi hatások az értesítést követően álltak be.<sup>103</sup> Más személyekkel szemben azonban csak azt követően állt be a zálogjog dologi jogi hatálya, ha a zálogtárgy tényleges átadását pótló jogcselekményekről és ezáltal a zálogjog létrejöttéről tudomást szereztek. Ezt követően ezek a harmadik személyek jóhiszeműnek már nem minősülhettek, így nem kérhették a zálogjog „hatálytalanítását”.<sup>104</sup> Ehhez kapcsolódóan azonban kérdés, hogy lehetséges-e az egy dologi jog esetében, hogy a dologi jogi hatály különböző személyek irányában egymástól eltérő időpontokban álljon be.

#### 3.5. A kézizálogjog terjedelme

A zálogjog terjedelmét két szempontból vizsgálta a korabeli jog: a) a biztosított követelés, valamint b) a zálogtárgy szempontból.

<sup>102</sup> Erről a Kt. 304. §-a rendelkezett.

<sup>103</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 417.

<sup>104</sup> IMLING: *i. m.* 648.

A kézizálogjog a biztosított követelésre annak mindenkori terjedelmében terjedt ki. Ennek megfelelően kiterjedt a törvényes és szerződéses kamatokra, a felmondással, a jogérvényesítéssel együtt járó és a zálogtárgy eladása során, valamint az adós késedelme vagy más szerződésszegése folytán felmerült költségekre is. Kiterjedt továbbá a zálogtárgyra fordított költségekre is.<sup>105</sup>

A követelés mindenkori terjedelme alatt azt kell érteni, hogy ha az adós a követelés egy részét kifizette, akkor a zálogtárgy a továbbiakban – erre vonatkozó külön megállapodás hiányában is – már csak a hátralékos követelés erejéig volt lekötve. A kézizálogjog kiterjedt ugyanakkor a követelés olyan utólagos növekedésére, amelyre az adós által – a zálogjog keletkezése után – kötött jogügylet alapján, vagy az adós vétke, illetve késedelme folytán került sor.<sup>106</sup>

Amennyiben a zálogtárgyat harmadik személy kezésként szolgáltatta (kezes és dologi kötelezett egy személyben), akkor a zálogjog a főkötelezettség csupán olyan utólagos bővülésére terjedt ki, amely az adós vétke, illetve késedelme, vagy késedelméből eredt. Az adós által utólag kötött jogügylet a zálogjog terjedelmét ilyenkor nem növelhette meg. Mindez a kezesség azon szabályával állt összefüggésben, amely szerint a főadós a kezes helytállási kötelezettségének terjedelmét – annak beleegyezése nélkül – utólag jogügylettel már nem terjeszthette ki.<sup>107</sup>

A zálogjog terjedelmének másik aspektusa a zálogtárgy volt. Ebből a szempontból az oszthatatlanság elve érvényesült, vagyis a zálogjog kiterjedt a zálogtárgy növedékére és tartozékaira, így a hasznokra (gyümölcsökre) is. A gyümölcsökre azonban a kézizálogjog csak addig terjedt ki, amíg azok elkülönítve, vagy beszedve nem voltak.<sup>108</sup>

### 3.6. A kézizálogjog tartalma

A modern kézizálogjog leglényegesebb tartalmi eleme a hitelezőt megillető kielégítési jog. Kielégítési joga alapján azonban a hitelező a zálogtárgyat csak kivételesen értékesíthette, azt csak bírói úton lehetett fogana-

<sup>105</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 414.

<sup>106</sup> IMLING: *i. m.* 648.

<sup>107</sup> Ez egybeesett a német BGB 1210. §-ában foglalt rendelkezéssel.

<sup>108</sup> Ezt az Optk. 457. §-a mondta ki.

tosítani. A kereskedelmi ügyletek esetében azonban a hitelező nem volt a bírói eljáráshoz kötve, a Kt. szerint ugyanis a kielégítés sokkal gyorsabban végbemehetett. Erre például értékpapírok esetén volt lehetőség.

A kézizálogjog a hitelező oldalán együtt járt a zálogtárgy birtoklásával. Ennek alapján a zálogjogosult hitelező birtokkeresettel élhetett mindenivel szemben, aki a zálogtárgy birtoklásában őt megzavarta, vagy attól elvonta.

A hitelezőt a zálogtárgy birtoklásának ideje alatt az idegen dolog őrzőjének jogai illették meg, illetve kötelezettségei terhelték. A zálogjogosult beleegyezése nélkül a zálogtárgyat nem használhatta.<sup>109</sup> Amennyiben azonban a zálogtárgy gyümölcsöző dolog volt, ellenkező megállapodás hiányában is szedhette a gyümölcsöket, sőt bizonyos esetekben köteles is volt ezt megtenni és a beszedett gyümölcsöket számadási kötelezettség mellett értékesíteni. A beszedett gyümölcsöket ilyen esetben elsődlegesen a mellékkövetelésekre kellett elszámolni.

A zálogjogosult kötelezettsége volt a zálogtárgyat annak, aki azt adta, vagy jogutódjának visszaszolgáltatni. Ez a kötelezettség azonban abban az esetben nem terhelte a hitelezőt, ha a biztosított követelést a kötelezett határidőben nem fizette meg. Ilyen esetben a hitelező jogosult volt a zálogtárgyat eladni, vagy eladatni és az eladási árból követelése erejéig kielégítést szerezni. A többlettel azonban el kellett számolnia, az ugyanis a zálogkötelezettet illette meg.

A zálogtárgy értékesítésének a módjára nézve a korabeli törvények – egyes követeléseknek megfelelően – eltérő rendelkezéseket tartalmaztak. Bármilyen módon is történt azonban a zálogjog érvényesítése, ahhoz minden esetben per útján hozott bírói határozatra volt szükség, feltéve, hogy a zálogkötelezett az értékesítésbe nem egyezett bele.<sup>110</sup>

A záloghitelező és a tulajdonos közötti jogviszony egyebekben a letét-hez volt hasonló.<sup>111</sup>

<sup>109</sup> Az Optk. 459. §-a kimondta: „A zálogot az elzálogítónak engedelmével a hitelező nem használhatja; sőt azt gondosan őrizni, s érte, ha vétke miatt elvesz, felelni köteles. Ha vétke nélkül vesz el, követelését ezért el nem veszti.”

<sup>110</sup> IMLING: *i. m.* 652.

<sup>111</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 415.

### 3.7. Alzálogjog

A zálogjogosult hitelező a zálogtárgyat a zálogkötelezett beleegyezésével alzálogba adhatta.<sup>112</sup> Ilyen esetben nem a zálogtárgyat terhelő új zálogjog, hanem alzálogjog keletkezett. Zálogjogot csakis a tulajdonos létesíthetett, a zálogjogosult hitelező csak az őt megillető zálogjog alzálogba adására volt jogosítva.

Nem volt azonban akadálya annak, hogy ilyen esetben az alzálogos hitelező – a tulajdonos beleegyezésével – a zálogtárgy birtokába kerüljön, de ilyenkor sem szerzett zálogjogot közvetlenül magára a dologra.<sup>113</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 tartja magánál.

Amennyiben a zálogtárgy az alzálogos hitelező birtokába került, akkor a tulajdonos 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 alapja az volt, 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>114</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

<sup>112</sup> Az Optk. 460. § feltételezte, hogy a további zálogbaadás a tulajdonos beleegyezésével történt, és erre 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. Ld.: SZOKOLAI: i. m. 257.

<sup>113</sup> IMLING: i. m. 650.

<sup>114</sup> Uo. 653.

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>115</sup> Kérdés azonban, hogy ilyen esetben milyen biztosíték maradt az alzálogos hitelező kezében.

### 3.8. Többszöri elzálogosítás

Az alzálogjogtól eltérő volt 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 tárgy.

Többszöri elzálogosítás kézizálogjognál a következő formákban fordulhatott elő: a) ha a zálogjogok a zálogtárgy vagyoni értékének egy-egy külön részére vonatkoztak, illetve b) ha valamennyi zálogjog a zálogtárgy egész vagyoni értékére kiterjedt. Ez utóbbi esetnek további két aletetét különböztették meg: a) amikor a zálogjogok egyenrangúak voltak, és b) amikor az egyik zálogjog a rangsorban megelőzte a többit.

A zálogjogok közötti rangsorról akkor lehetett szó, amikor a zálogjogok szerzése különböző időpontokban történt. Ennek az volt a következménye, hogy annak, aki a zálogjogot később szerezte, a zálogtárgy vagyoni értékére csak a rangsorban előtte álló hitelezők után volt igénye. Zálogjogát tehát csak akkor gyakorolhatta, ha az őt megelőző hitelezők követeléseit vagy kielégítették, vagy azokat mellőzték. Amennyiben a rangsorban előbb álló hitelező a zálogtárgyat értékesítette, a hátrább álló hitelezők csupán annak az összegnek a kiadását követelheték, amellyel az eladási ár a korábbi hitelezők követelését meghaladta.

Ennek ellenére a későbbi hitelezők zálogjoga is teljes és feltétlen zálogjog volt, hiszen ugyanazon jogokat biztosította a hitelező számára, mint a rangsorban előbb álló zálogjogosultakat megillető zálogjogok. A későbbi hitelező zálogjogát azonban a korábban szerzett zálogjogok korlátozták. Ennek alapján a későbbi hitelezőt is kereseti jog illeti meg harmadik sze-

<sup>115</sup> Uo. 653.



mélyek irányában, ezt a jogot azonban az előtte álló hitelezőkkel szemben nem gyakorolhatta.

A rangsorban hátrább álló hitelezőt megillette az a jog, hogy az őt megelőző hitelezőt kielégítse és ilyen módon annak helyére lépjen. Ezáltal előidézhetette annak lehetőségét, hogy a zálogtárgy az ő érdekeinek jobban megfelelő módon kerüljön értékesítésre. Ezt nevezték beváltási jognak (*ius offerendi*). Ennek alapját az Optk. 462. §-a jelentette.<sup>116</sup>

Kérdés volt azonban, hogy a rangsorban hátrább álló hitelező beváltási jogát mely időponttól kezdve gyakorolhatta. A korabeli jogirodalom szerint attól kezdve, „*mihelyt az adós a szolgáltatásra jogosítva volt*”.<sup>117</sup>

### 3.9. A kézizálogjog átruházása

A járulékoság elvéből következett, hogy a kézizálogjogot csakis a követeléssel együtt lehetett átruházni. A zálogjog átruházása tehát feltételezte a követelés engedményezését. A követelés engedményezése azonban önmagában a zálogjog átruházásához nem volt elég, ahhoz ugyanis szükség volt a zálogtárgy átadására is. Ezt a Kt. 308. §-a mondta ki. Eszerint: „*A biztosított követelés átruházásával a zálogjog akkor tekintetik átruházottnak, ha maga a kézi zálog is átadatik*.”<sup>118</sup>

Kolosváry szerint a Kt. 308. §-ában foglalt rendelkezés nemcsak a zálogjog járulékos természetével, hanem a zálogjog fogalmával is ellentétes volt. Nézete szerint nem volt megkívánható a zálogjog átruházásakor a zálogként leköötött vagyontárgy egyidejű átadása.<sup>119</sup>

A felek természetesen a zálogjog átszállását ki is zárhatták, vagyis a követelést a zálogjog nélkül is átruházhatták. A korabeli magyar jog szerint – szemben a német BGB 1250. §-ában foglalt szabállyal – ilyen esetben a kézizálogjog nem szűnt meg és az adós a zálogtárgy visszaadását fizetés nélkül nem követelhetette. Az adós jogviszonyán ugyanis a korabeli jogi

<sup>116</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 416. Az Optk. 462. §-a szerint: „*A jószág árvereztetése előtt, minden arra beiktatott záloghitelezőnek meg kell azon követelés beváltását engedni, melly miatt az árvereztetés kéretett*.” Hasonlóan rendelkezett a német BGB 1249. §-a is.

<sup>117</sup> IMLING: *i. m.* 654.

<sup>118</sup> Ezzel ellentétes rendelkezést tartalmazott a német BGB 1250. §-a, amely szerint a követelés átszállásával a zálogjog is átszállt az új hitelezőre.

<sup>119</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 411.

felfogás szerint a követelés engedményezése – feltéve, hogy erről értesült – csak annyit változtatott, hogy az értesítést követően az engedményesnek tartozott fizetni. Ettől függetlenül azonban továbbra is jogviszonyban állt az engedményezővel, akitől a tartozás fizetésekor a zálogtárgy visszaadását követelhetette. Ebből az is következett, hogy a zálogtárgy értékesítésének a jogát – az adós nem fizetése esetén – az engedményezést követően is az engedményező gyakorolhatta.<sup>120</sup>

A korabeli jog szerint, amíg zálogjoggal biztosított követelést a zálogjog nélkül is át lehetett ruházni, addig a zálogjogot követelés nélkül nem.<sup>121</sup>

Felmerült azonban a kérdés, hogy megillette-e az adóst jogorvoslat, ha kötelmi jogi alapon az engedményesnek, vagy a zálogjog alapján az engedményezőnek már teljesített. A korabeli jog szerint, amikor a tulajdonos egy adósság fennállásának téves feltételezésénél fogva alapított zálogjogot, vagy a követelés utólag megszűnt, és a zálogjog emiatt nem vált semmissé, a tulajdonost jogorvoslat illette meg, kötelmi jogi úton megtámadhatta a zálogjogot. Kérdés azonban, hogy ehhez hasonló kötelmi jogi jogorvoslat megillette-e az adóst a követelés zálogjog nélküli engedményezésekor.

### 3.10. A kézizálogjog megszűnése

A kézizálogjog elsődlegesen akkor szűnt meg, amikor a biztosított követelés megszűnt. Nem szűnt meg azonban a kézizálogjog abban az esetben, amikor a követelésnek csak a bírósági úton történő érvényesítése szűnt meg, de maga a követelés *natulis obligatio*-ként fennmaradt. Amennyiben tehát a követelés elévült, az azt biztosító kézizálogjog nem szűnt meg. Ilyen esetben a kézizálogjogot mindaddig érvényesíteni lehetett, amíg a kielégítés lehetősége fennállt.<sup>122</sup>

Megszűnt a kézizálogjog akkor is, ha a zálogtárgyat a zálogjog érvényesítése során értékesítették. Az érvényesítés során befolyt vételár feleslege a zálogtárgy tulajdonosát illette meg, ha azonban a zálogtárgyat további

<sup>120</sup> IMLING: *i. m.* 655. A különböző jogviszonyoknak ez a bonyolultsága a korabeli jogirodalomban felvetette a Kt. 308. §-ának módosítása iránti igényt.

<sup>121</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 411.

<sup>122</sup> RAFFAY: *i. m.* 126.

zálogjogok is terhelték, akkor a feleslegből először a többi hitelezőt kellett kielégíteni.<sup>123</sup>

További megszűnési ok volt, ha a zálogjogosult hitelező a zálogjogáról lemondott, illetve, ha a zálogtárgy megsemmisült. Ha azonban a zálogtárgynak csak egy része megsemmisült meg, akkor a zálogjog is fennmaradt arra a részre nézve, ami a dologból megmaradt. Ha pedig a zálogtárgy megsemmisülésekor a tulajdonos kártérítést vagy biztosítási összeget kapott, akkor a zálogjog erre nézve újra hatályossá vált.<sup>124</sup>

Ha a zálogtárgy követelés volt és ezt az adós irányában a biztosított követelés lejárta előtt teljesítették, akkor a követelés eredményeként az adós tulajdonába került dolog vált a zálogjog tárgyává.

Megszűnt a kézizálogjog akkor is, ha a zálogtárgy feletti tulajdonjogot a zálogjogosult megszerezte (*confusio*). Ha azonban hátrább álló hitelezők is voltak, a tulajdonos velük szemben érvényesíthette kézizálogjogát. Ez arra utal, hogy a korabeli magyar jog a tulajdonosi zálogjognak ezt a kezdetleges formáját valamennyi zálogfajtánál elismerte.

Abban az esetben is megszűnt a kézizálogjog, amikor a zálogjogosult az elzálogosított jog jogosultjává vált. Mindez azonban speciális módon érvényesült alzálogjog esetében. Amennyiben ugyanis az alzálogos hitelező megszerezte a zálogjoggal biztosított követelést és ezzel a főzálogjogot, akkor csak az alzálogjog szűnt meg, a főzálogjog azonban továbbra is fennmaradt.<sup>125</sup>

#### IV. A jelzálogjog

##### 4.1. A jelzálogjog főbb jellemvonásai

Szemben a kézizálogjoggal, amelynél az osztrák jog a magyar bírói gyakorlaton keresztül érvényesült, jelzálogjogra nézve az Országbírói Értekezlet határozata alapján az Optk.-nak a jelzálogra irányadó rendelkezéseit – amennyiben nem voltak ellentétesek a telekkönyvi rendtartás szabályaival – közvetlenül kellett alkalmazni. A jelzálogjog ennek megfele-

<sup>123</sup> *Uo.* 138.

<sup>124</sup> IMLING: *i. m.* 656.

<sup>125</sup> *Uo.* 656.

lően a korabeli magyar magánjog azon részéhez tartozott, amelyet kodifikáltak. A kodifikáció és a gazdasági igények együttesen járultak hozzá ahhoz, hogy a 19. század végén a jelzálogjog intézménye gyors virágzásnak indult.<sup>126</sup>

Közös jellemvonás volt azonban, hogy a tulajdonos jelzálogjog alapján sem a biztosított követelés fizetésére, hanem csak a végrehajtás tűrésére volt kötelezve. Ez az Optk. 466. §-ából is következett, amely azt juttatta kifejezésre, hogy a hitelezőnek a zálogjoggal való megterhelés mellett személyes követelési joga is maradt az adóssal szemben. Ennek alapján a korabeli jogirodalomban is elismerést nyert, hogy a hitelező szabadon választhatott, hogy zálogjogi keresetet indít a tulajdonos ellen és magát a zálogtárgyból elégíti ki, vagy pedig az egyenes adós ellen fordul, akinek a teljes vagyonából kereshet kielégítést. Amennyiben a személyes adós elleni igényérvényesítés eredménytelen volt, a hitelező a zálogkötelezett ellen fordulhatott.<sup>127</sup>

A kétféle kötelezettségre tekintettel a jelzálogadós kifejezést pontatlannak tartották, mivel felcserélte a fizetés szükségességét a fizetésre való kötelezettséggel. Fizetési kötelezettség pedig a jelzálogkötelezettet nem terhelte. A személyes adós kifejezés ezzel szemben arra utalt, hogy ez a személy dologi jogilag, egy meghatározott vagyontárggyal (zálogtárgy) nem volt kötelezve.<sup>128</sup>

Jelzálogjog tárgya csak az lehetett, ami a telekkönyvben szerepelt. Ez elsődlegesen telekkönyvezett ingatlanokat jelentett.<sup>129</sup> A telekkönyvben szereplő ingatlanokat pontosabban telekkönyvi jószágtesteknek nevezték. A jelzálogjog tárgya tehát nem az ingatlan dolog, hanem a telekkönyvi jószágtest volt.<sup>130</sup> Ez azt jelentette, hogy a jelzálogjog nem bizonyos szántóföldre, vagy rétre vonatkozott, hanem arra a telekkönyvi jószágtestre, amelyhez a szántó föld, vagy rét tartozott.

<sup>126</sup> RAFFAY: *i. m.* 139.

<sup>127</sup> SZOKOLAI: *i. m.* 258.

<sup>128</sup> IMLING: *i. m.* 663.

<sup>129</sup> A nem telekkönyvezett ingatlanokat jelzálogjoggal nem lehetett megterhelni. Ilyen ingatlanok az 1900-as évek elején még jelentős számban voltak Magyarországon, így a korabeli jog ingatlanok esetében különbséget tett telekkönyvön kívüli zálogjog és jelzálogjog között. A telekkönyvön kívüli zálogjog a biztosított követelés megszűnésével együtt *ipso iure* megszűnt. Ld.: IMLING: *i. m.* 664.

<sup>130</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 419.

Ez a telekkönyvi jószágtest csak egységesen volt megterhelhető, vagyis egyes részeit külön-külön nem lehetett elzálogosítani. Egyes telekkönyvi jószágtestek megterhelése csak akkor volt lehetséges, ha az ingatlan közös tulajdonban állt. Ilyenkor jelzálogjogot egy-egy eszmei hányadra is lehetett szerezni.<sup>131</sup>

A jelzálogjog kiterjedt a zálogtárgy növedékeire és tartozékaira, illetve a hasznokra is, amíg ezek nem voltak elkülönítve, vagy beszedve.<sup>132</sup> Ez irányadó volt a gyümölcsökre is, vagyis jelzálogjog tárgya lehetett az ingatlan (természetes és polgári) gyümölcse is, mégpedig akár az ingatlant terhelő jelzálogjogtól függetlenül is.<sup>133</sup>

Jelzálogjoggal volt megterhelhető a telekkönyvbe bejegyzett jogok egy része is. Ebbe a körbe tartozott a haszonélvezeti jog, a bérleti, a haszonbérleti jog, a zálogvisszaváltási jog, a dologi teher és persze maga a jelzálogjog is. Nem lehetett azonban jelzálogjog tárgya a személyes szolgálat, a telki szolgálat és szoros személyhez kötött jellegük miatt a telekkönyvbe bejegyzett elő- és visszavásárlási jog sem.<sup>134</sup>

A jelzálogjognak a telekkönyvvel való rendkívül szoros kapcsolata miatt a jelzálogjogi szabályozásra a telekkönyvi rendszer alapelvei is befolyással voltak. Ilyen elv volt a jelzálogjog tárgyának, tartalmának és rangsorának különleges, egyedi megállapíthatósága, a telekkönyv nyilvánossága és hitelessége, illetve a telekkönyvi bejegyzés alaki hatálya.

#### 4.2. A jelzálogjog járulékos természete

Az 1918 előtti magyar magánjogban a járulékoság valamennyi zálogfajta egységes jellemvonása volt. A jelzálogjognak a korabeli mecklenburgi és porosz jogokban létező nem-járulékos típusát az I. világháború előtti magyar jog nem ismerte. Nem volt tehát arra lehetőség, hogy a jelzálogjog bejegyzésére ne követelés biztosítása végett, hanem az ingatlan önálló dologi megterhelése céljából kerüljön sor. Az osztrák – és ennek hatására a magyar jog – nem tette azt lehetővé, hogy a jelzálogjogot „telekadósság-

<sup>131</sup> Telekkönyvi rendtartás 57. §.

<sup>132</sup> Optk. 457. §.

<sup>133</sup> 1881. évi LX. tc. 211. §.

<sup>134</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 421.

ként”, a szolgalmakhoz hasonlóan a mindenkori ingatlantulajdonos gyökösített kötelezettségeként hozzák létre a felek.<sup>135</sup>

Mindemellett már a 19. század második felében megjelentek olyan gazdasági igények, amelyekre tekintettel bizonyos esetekben a járulékoság elve alól kivételt kellett engedni. Ennek megfelelően a korabeli polgári jog a biztosított követelést nem tekintette a jelzálogjog létfeltételének. A követelést csak feltételezték és a jelzálogjog a követelés hiányában nem *ipso iure* szűnt meg, hanem csak megtámadhatóvá vált. Megtámadásnak is csak annyiban volt azonban helye, amennyiben ez a közérdekkel összhangban állt. Hasonló eredményre vezetett az érvénytelen, vagy nem létező jogcím is.<sup>136</sup>

A jelzálogjognak ez a specialitása szorosan kapcsolódott a telekkönyv intézményéhez. Ebből következett, hogy ha a jelzálogjog a nyilvántartásba bejegyzés által alakilag meg volt alapítva, akkor a megszűnéséhez is nyilván könyvi törlésre volt szükség. Amíg a törlésre sor nem került, addig a jelzálogjog fennállt, a biztosított követelés eredeti hiányának, vagy utólagos megszűnésének ellenére is.<sup>137</sup>

A járulékos jelleg tehát 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 követeléstől, amelynek biztosítására szolgált. Érvényes követelés nélkül ugyan jelzálogjog sem keletkezhetett, de ha már létrejött – önmagában a telekkönyvi bejegyzés erejénél fogva – a követelés nélkül is fennmaradhatott. Ez a követelés nélküli jelzálogjog megtámadható volt ugyan, de a törlési kereset elévülése után már nem volt törölhető, vagyis ilyen esetben érvényesen fennállónak tekintették.<sup>138</sup>

Ehhez kapcsolódóan az osztrák jogirodalomban megjelent olyan álláspont, amely szerint a jelzálogjog járulékos jog mindaddig, amíg az alapító ügylet alanyairól van szó, de harmadik személyek irányában már önálló

<sup>135</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.

<sup>136</sup> IMLING: *i. m.* 676.

<sup>137</sup> *Uo.* 664.

<sup>138</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 419.

jognak minősül. Ezt utóbb azzal egészítették ki, hogy a jelzálogjog keletkezése pillanatában járulékos, de azon túl önálló jognak tekintendő, mivel érvényes követelés nélkül nem keletkezhet, de követelés nélkül fennmaradhat.<sup>139</sup>

#### 4.3. A jelzálogjog létrejötte

A jelzálogjog létrejöttéhez kapcsolódóan a biztosított követelésről, a jogcímről, illetve a telekkönyvi bejegyzésről kell külön is említést tenni.

A jelzálogjogot csak annak részére lehetett bejegyezni, aki a telekkönyvi hatóságnak bemutatott okiratban hitelezőként szerepelt, vagy a hitelező jogutódja volt.<sup>140</sup> Ebből egyrészt az következett, hogy csak az a személy lehetett a jelzálogjog jogosultja, aki egyben a biztosítandó követelés jogosultja (hitelezője) is volt. Másrészt az adós nem engedhetett jelzálogjogot olyan személynek, akivel szemben még nem állt fenn tartozása, tehát aki nem volt hitelezője. Így olyan személy sem szerezhette jelzálogjogot, aki a követelést utólag kívánta megszerezni.<sup>141</sup>

Jelzálogjogot csak a dolog tulajdonosa, illetve a jog jogosultja alapíthattott. Aljelzálogjogot pedig csak az, aki hitelezőként volt a telekkönyvbe bejegyezve, vagy legalább előjegyezve.

##### 4.3.1. A biztosított követelés

A jelzálogjog telekkönyvi bejegyzésének (bekebelezésének) legfontosabb feltétele a biztosítandó követelés fennállása volt. A járulékoság elve alapján a jelzálogjog érvényes követelést feltételezett, nemcsak az anyagi jog, hanem az alaki telekkönyvi jog értelmében is. A bejegyzés alapjául szolgáló okiratban a biztosítandó követelést meg kellett jelölni, vagyis az egyben annak igazolására is szolgált.<sup>142</sup> Ennek ellenére a telekkönyvi hatóságnak nem volt joga a törvényes alakban igazolt követelés valóságos fennállását és érvényességét megvizsgálni.<sup>143</sup>

<sup>139</sup> Idézi: IMLING: *i. m.* 663.

<sup>140</sup> Ezt az osztrák telekkönyvi rendtartás 450. és 1368. §-ai mondták ki.

<sup>141</sup> IMLING: *i. m.* 676.

<sup>142</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 422.

<sup>143</sup> IMLING: *i. m.* 673.

A biztosított követelést a jelzálogjog tartalmának nevezték. Ezt két irányban vizsgálták: egyrészt azt, hogy melyik az a követelés, amely a jelzálogjoggal biztosítva van, másrészt pedig azt, hogy mire irányul ez a követelés. Mivel a telekkönyv rendszerint megjelölte a biztosított követelés jogalapját, ezért a kívülálló érdekelteknek lehetőségük volt arra, hogy a jelzálogos követelés természetéről és mibenlétéről tudomást szerezzenek.

A telekkönyvben a jelzálogjogot csak számszerűleg meghatározott pénzüsszegre nézve lehetett bejegyezni. Más tartalmú követelések csak akkor voltak jelzálogjoggal biztosíthatók, ha pénzüsszeg ellenértékük megállapítható volt.<sup>144</sup> Ennek megfelelően jelzálogjogot – és általában zálogjogot – olyan követelés biztosítására is lehetett alapítani, amely közvetlenül nem egy meghatározott pénzüsszegre irányult ugyan, de pénzüsszeg megváltható volt. Ilyen követelés esetén a pénzüsszeg – a zálogjog tulajdonképpeni alapja – legkésőbb a végrehajtás során jelent meg.<sup>145</sup>

Ezzel kapcsolatban a korabeli jogirodalomban arra hívták fel a figyelmet, hogy a dologi hitelt nagyban veszélyezteti a jelzálogjog alapításának lehetősége olyan követelésre vonatkozóan, amelynek pénzüsszértéke a telekkönyvből előre nem tűnik ki.<sup>146</sup>

A követelés összegszerű meghatározottsága nem jelentette azt, hogy a követelés már eredetileg is meg volt határozva. Lehetőség volt ugyanis arra, hogy a követelés összegét utólag akár a felek, akár a telekkönyvi hatóság állapítsa meg. Ezt azzal magyarázták, hogy a telekkönyvi rendelet a jövőbeli, bizonytalan követelésekre nézve is megengedte a követelés összegének utólagos meghatározását, így ezt a lehetőséget már eredetileg is fennállónak, csak bizonytalan összegű követeléseknél is indokolt volt elismerni.<sup>147</sup>

Jelzálogjoggal lehetett biztosítani vagylagos követeléseket is, feltéve, hogy ezek egyike meghatározott pénzüsszeg fizetésére irányult. Ilyen esetben, ha az adós a vagylagos másik követelést kielégítette, a jelzálogjog gyakorlását megakadályozhatta. Ennek azonban az is feltétele volt, hogy a

<sup>144</sup> Telekkönyvi rendtartás 64. § és 65. § (1) bekezdése

<sup>145</sup> Ennek elismerése is az osztrák jogra és jogirodalomra volt visszavezethető. Ld.: IMLING: *i. m.* 673.

<sup>146</sup> *Uo.* 673.

<sup>147</sup> IMLING: *i. m.* 674.

választás az adóst illesse és a pénzkövetelés vagylagossága a telekkönyvből is ki kellett, hogy tűnjön.<sup>148</sup>

#### 4.3.2. Keretbiztosítéki jelzálogjog

Speciális szabályok érvényesültek keretbiztosítéki jelzálogjog esetében, amelyről a telekkönyvi rendtartás 65. § (2) és (3) bekezdései rendelkeztek.<sup>149</sup> Ennél a számszerű meghatározás hiányát a legmagasabb összeg bejegyzése pótolta. Ez kielégítette a forgalom igényeit, mert ezen túlmenően a jelzálogjogi biztosítás nem terjedt ki.

A keretbiztosítéki jelzálogjog másik sajátossága az volt, hogy a biztosított követelésnek nem kellett fennállnia. Elegendő volt, ha a jövőbeli követelésnek a tárgyi alapja, vagyis egy alapjogviszony fennállt, amelyből a jövőben követelések születhettek. Ebből egyébként az is következett, hogy a jövőben esetleg keletkező követelésre (pl. esetleg felveendő kölcsön) nem lehetett zálogjogot alapítani.<sup>150</sup>

A keretbiztosítéki jelzálogjog arra tehát nem adott lehetőséget, hogy valaki jövőbeli adósság általános lehetőségére, vagy olyan kölcsönre vonatkozóan alapítson jelzálogjogot, amelyet valamikor, valakitől majd felvenni szándékozott. A még csak keletkezőben lévő adósság kizárólag úgy volt (keretbiztosítéki) jelzálogjoggal biztosítható, hogy a jövőbeli követelésnek legalább a tárgyi alapja egy olyan fennálló jogviszonyban már meg volt, amely magában foglalta a követelés keletkezésének a lehetőségét. További feltétel volt, hogy az utólag megalapítandó kötelelemnek és a jelzálogjogilag már korábban biztosított követelésnek azonosnak kellett lennie. Ehhez azonban már a jelzálogjog bejegyzésekor ismertnek kellett lenniük egyrészt azoknak a jogalanyoknak, akik között a követelés utóbb keletke-

<sup>148</sup> Uo. 674.

<sup>149</sup> „Ha oly követelések, melyek valamely adott váltó- vagy áruhitelből, valamely elvállalt pénztár- vagy más ügyvezetésből, vagy valamely szerződés nem teljesítése esetére szavatosság vagy kárpótlás címéből származhatnak, jelzálogjogilag biztosítandók: azon okiratban, melyre a bekebelezésnek történnie kell, előadandó azon legmagasabb összeg, a meddig a hitel vagy a kezesség terjed. Ha az okiratban ezen összeg előadása hiányzik, az a bekebelezési vagy előjegyzési kérvényben kifejezendő.” A korabeli jogirodalomban kiemelték, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog által biztosítható jogalpoknak a telekkönyvi rendtartás 65. § (2) bekezdésében foglalt felsorolása nem volt kimerítő, a jogszabály ugyanis csak a leggyakoribb eseteket emelte ki. Ld. IMLING: *i. m.* 675.

<sup>150</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 422.

zett, másrészt annak a jogalapnak, amelyből a követelés keletkezett.<sup>151</sup> Amennyiben ezek a feltételek teljesültek, akkor a jövőbeni adósság biztosítására bejegyzett jelzálogjog az ennek bejegyzése iránti kérvény beadásának időpontjában jött létre, vagyis a rangsoron belüli ranghelyet is ez az időpont határozta meg.<sup>152</sup>

#### 4.3.3. A jogcím

A jelzálogjog jogcíme nemcsak szerződésből (ezt zálog iránti szerződésnek is nevezték), hanem végrendeletből is származhatott. Jogcímmül szolgálhatott emellett a bírói ítélet és a jogszabály is.<sup>153</sup>

A biztosítandó követeléshez hasonlóan a jelzálogjog érvényes jogcímeinek fennállását is csak feltételezték. Ez azt jelentette, hogy ha a jelzálogjogot érvénytelen vagy nem létező jogcím alapján jegyezték be a telekkönyvbe, a telekkönyvi bejegyzés alaki jogerejénél fogva az mindaddig fennállt, amíg annak törlésére sor nem került. Az érvénytelen vagy nem létező jogcím alapján történő bejegyzés ellen megtámadásnak volt helye.<sup>154</sup>

A jelzálogjog keletkezésének további feltétele volt, hogy a biztosítandó követelés jogalapja (*a causa*) felismerhető legyen, vagyis annak legalább a telekkönyvi hatásának bemutatott okiratból ki kellett tűnnie.<sup>155</sup>

Ez alól csak azok a követelések képeztek kivételt, amelyeknek épp az volt a fő jellemvonásuk, hogy esetükben hiányzott a jogalap. Ebbe a körbe tartoztak a váltóból, a kereskedelmi utalványból, a könyvkivonatból, vagy a kötelező jegyből származó követelések. Ezek alkalmasak voltak jelzálogjog bejegyzésének alapjául szolgálni, feltéve, hogy a jelzálogjog jogcímét – a bekebelezési engedélyt – tartalmazták.<sup>156</sup> Az utalványból és a könyvkivo-

<sup>151</sup> IMLING: *i. m.* 675.

<sup>152</sup> Telekkönyvi rendtartás 61. §.

<sup>153</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 423.

<sup>154</sup> IMLING: *i. m.* 676.

<sup>155</sup> Ez következett a telekkönyvi rendtartás 81. § b) pontjából, amely megegyezett az osztrák telekkönyvi rendtartás 26. §-ával: „Die Urkunde müssen ... einen gültigen (má: gültigen) Rechtsgrund enthalten.” Következett továbbá a 69. §-ból is, amely szerint olyan okiratra, amelyből a követelés jogalapja érvénytelennek tűnt, sem bekebelezést, sem előjegyzést nem lehetett elrendelni.

<sup>156</sup> IMLING: *i. m.* 675.

natból annak is ki kellett derülni, hogy a bennük feltüntetett követelésnek kereskedelmi ügylet volt az alapja.<sup>157</sup>

#### 4.3.4. A telekkönyvi bejegyzés

Az érvényes jogcím alapján a jelzálogjog csak relatív hatállyal jött létre a felek között. A dologi hatály beálltához telekkönyvi bejegyzésre volt szükség, amit a jelzálogjog szerzőmódjának neveztek.<sup>158</sup>

A jelzálogjog megszerzésének – mint származékos jogszerzésnek – további feltétele volt, hogy az, aki a jelzálogjog bejegyzésére engedélyt adott, illetve aki ellen a bejegyzés szólt, a telekkönyvbe tulajdonosként legyen bejegyezve.<sup>159</sup> Aki a telekkönyvbe érvénytelenül került bejegyzésre – mindazokkal együtt, akiknek zálogjogot engedett –, köteles volt túrni bejegyzett jogának törlését. Az így eredetileg érvénytelenül keletkezett jelzálogjogok jóhiszemű szerzőit azonban a jog védelemben részesítette, amely a törlési kereset megindításának velük szembeni rövid határidejében jelent meg.<sup>160</sup>

A telekkönyvi bejegyzésre csak akkor kerülhetett sor, ha a jelzálogjog létrejöttének anyagi és alaki jogi feltételei egyaránt fennálltak. Ennek hiányában előjegyzést lehetett kérni. Ilyen esetben a jelzálogjog feltételeken jött csak létre, az előjegyzés utólagos igazolásától függően.<sup>161</sup> Az előjegyzést a jelzálogjog ideiglenes szerzőmódjának tekintették.<sup>162</sup>

#### 4.4. A jelzálogjog hatálya

A jelzálogjog hatálya arra a kérdésre ad választ, hogy milyen jogok illetik meg a jelzálogjog jogosultját. Ehhez természetesen szorosan kapcsolódik az a kérdés is, hogy milyen jogokat gyakorolhat a tulajdonos a zálogtárgy felett.

<sup>157</sup> RAFFAY: *i. m.* 140.

<sup>158</sup> Ezt az Optk. 451. §-a mondta ki.

<sup>159</sup> Telekkönyvi rendtartás 71. §.

<sup>160</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 426.

<sup>161</sup> *Uo.* 425.

<sup>162</sup> IMLING: *i. m.* 687.

#### 4.4.1. A zálogtárgy tulajdonosának jogai

A jelzálogjog a telekkönyvi bejegyzést követően dologi hatállyal bírt. Ez a tulajdonos jogait a jelzálogjog fennállása alatt lényegében nem befolyásolta. Intenzívebbé vált azonban a jelzálogjog és a tulajdonjog kapcsolata akkor, amikor a jelzálogjog érvényesítésére került sor. A jelzálogjog ekkor fejtette ki azt a benne foglalt jogi hatalmat, amelynél fogva a biztosított követelés kielégítése végett a tulajdonjog nemcsak, hogy korlátozást szenvedett, de végső esetben meg is szűnhetett.<sup>163</sup> A zálogjognak ez a sajátossága jelzálogjognál még inkább előtérbe került, mint kézzzálogjognál, hiszen a jelzáloghitelező nem volt a zálogtárgy birtokában.

A hitelező a jelzálog tárgyát nem birtokolhatta, így a jelzálogjog a tulajdonost a zálogtárgy használatában és az afölötti rendelkezésben nem korlátozta. Ez azonban nem zárta ki annak a lehetőségét, hogy a zálogtárgyat a hitelezőnek bérbe, haszonbérbe, vagy rendes számadási kötelezettség mellett kezelésébe adják. Lehetőség volt a bérleti jog telekkönyvi bejegyzésére is.<sup>164</sup> A tulajdonos a jelzálog tárgyát emellett további idegen dologbeli jogokkal is megterhelhette.<sup>165</sup>

A jelzálogjog nem gátolta a tulajdonost a zálogtárgy elidegenítésében.<sup>166</sup> Alzálogjog 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>167</sup>

A fentiek alapján azt mondhatjuk, hogy a jelzálogjog a tulajdonost a zálogtárggyal való tényleges rendelkezésben és annak gazdasági hasznosításában általában nem gátolta. Kérdésként merült azonban fel, hogy a tulajdonos megtehetette-e azt, hogy a dolog állagát – annak gazdasági jellegét tekintve – megváltoztatja. Megtehetette-e például azt, hogy épületeket emel, illetve meglévőket lebont. A korabeli magyar jogirodalom többségi véleménye elismerte ennek lehetőségét,<sup>168</sup> voltak azonban ezzel ellentétes né-

<sup>163</sup> *Uo.* 695.

<sup>164</sup> *Uo.* 695.

<sup>165</sup> Optk. 486. és 1371. §.

<sup>166</sup> Optk. 443. és 466. §.

<sup>167</sup> Ez következett az Optk. 455. §-ából.

<sup>168</sup> IMLING: *i. m.* 698.; KOLOSVÁRY: *i. m.* 431.; ZLINSZKY: *i. m.* 317.

zetek is, különösen az osztrák jogirodalomban. Ezzel szemben az osztrák bírói gyakorlat a magyar jogirodalommal egyező álláspontot képviselt és ennek alapján a tulajdonos rendelkezési jogának korlátozására csak akkor került sor, ha a hitelező egy neki tetsző gazdálkodási módot írt elő.<sup>169</sup>

A korabeli magyar jogirodalom többségi álláspontja az volt, hogy a tulajdonos a zálogtárggyal való rendelkezéskor nem volt köteles a jelzálogjogosult hitelező javára, még kevésbé annak ellenőrzése mellett eljárni. Ahhoz azonban már nem volt joga, hogy olyan magatartást vagy mulasztást tanúsítson, amely a zálogtárgy állagának olyan jelentékeny sérelmét vagy értékcsökkenését eredményezte volna, amely által a zálogtárgy nyújtotta biztosíték veszélybe került. Ha azonban ez még a követelés lejárta előtt mégis bekövetkezett, a hitelező a zálogtárgy kiegészítését, vagy újabb zálogtárgy rendelkezésre bocsátását igényelhetette.<sup>170</sup>

#### 4.4.2. A jelzálogos hitelező jogai

A jelzálogos hitelezőnek nem volt joga ahhoz, hogy a zálogtárgyat birtokba vegye. Jelzálogjoga tehát mindaddig, amíg az érvényesítés stádiumáig el nem jutott, a szó szoros értelmében csak jelképesen állt fenn. Akkor azonban jogosult volt a zálogtárgy árverezését bírói úton kérni annak érdekében, hogy követelésének teljes kielégítését a jelzálogul lekötött dologból megkaphassa.<sup>171</sup>

A jelzálogos hitelezőt – a jelzálogból való kielégítés jogán kívül – megillette a tulajdonos zálogtárgyat rongáló behatásai elleni védelem is. A jelzálog tárgyának rongálása és bármely állagváltoztatás, amely értékcsökkenést eredményezett, csökkentette azt a fedezetet, amelyet a zálogtárgy a jelzálogos követelésnek nyújtott. Ilyen esetben a hitelező a még le nem járt követelését ugyan nem érvényesíthette, de per útján más zálogot követelhetett, vagy kérhette, hogy a zálogjogát a tulajdonos más ingatlanára vagy jelzálogul alkalmas jogára egyetemlegesen a telekkönyvi hatóság

<sup>169</sup> ZLINSZKY: *i. m.* 318.

<sup>170</sup> Optk. 458. §.

<sup>171</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 432.

előjegyezze.<sup>172</sup> A hitelező kérhette továbbá azt is, hogy a tulajdonos a károsító magatartással hagyjon fel.<sup>173</sup>

Ha a hitelező követelése már lejárt és a tulajdonos ezt követően tanúsított olyan magatartást, amely értékcsökkenéshez vezetett, a hitelező a jelzálogul szolgáló vagyontárgyra zárlat elrendelését és zárgondnok kirendelését kérhette.<sup>174</sup>

#### 4.5. A jelzálogjogi igény

Más alanyi joghoz hasonlóan a jelzálogjog is akkor alakult át igényné, amikor érvényesítésének a feltételei bekövetkeztek. (Jel)zálogjog esetében ez azzal egészült ki, hogy mivel a jogviszony dologi jogi természetű volt, ezért dologi természetűnek tekintették az abból származó igényt is. A dologi jelleg ebből a szempontból azt is jelentette, hogy az igény elsősorban a zálogtárgy (a dolog) ellen irányult és csak közvetve azon személy – a tulajdonos – ellen, akinek érdeke ezzel az igénnyel összeütközésben állt.<sup>175</sup> A jelzálogjogból a követelés lejártakor keletkezett a dologi igény.<sup>176</sup>

##### 4.5.1. A jelzálogi kereset

A jelzálogjogi jogviszonyból származó igényt – vagyis a jelzálogjogosult hitelező követelését – csakis kereset útján lehetett érvényesíteni.<sup>177</sup> Felperes kizárólag a hitelező, vagy ennek jogutódja (örökös, engedményes) lehetett. Ennek megfelelően felperes lehetett a telekkönyvön kívüli engedményes is.<sup>178</sup> Alperesnek annak kellett lennie, aki az adott időpontban

<sup>172</sup> *Uo.* 433. Ezt mondta ki az Optk. 458. §-a is.

<sup>173</sup> RAFFAY: *i. m.* 143.

<sup>174</sup> 1881. évi LX. tc. 237. § f) pont.

<sup>175</sup> IMLING: *i. m.* 700.

<sup>176</sup> RAFFAY: *i. m.* 143.

<sup>177</sup> Ezt már az 1860. szeptember 19-én kelt rendelet 1. §-a is kimondta. Hasonlóan foglalt állást utóbb az 1875. évi 7224. sz. legfelsőbb ítélőszéki határozat is (Döntvénytár r. f. XV. 64.).

<sup>178</sup> 1876. évi 2201. sz. legfelsőbb ítélőszéki határozat (Döntvénytár r. f. XV. 60.). Volt azonban ezzel ellentétes legfelsőbb bírósági döntés is, amely szerint a zálogjog az engedményes által csakis abban az esetben volt érvényesíthető, ha az engedményezés a telek-

az ingatlan tulajdonosaként be volt jegyezve, illetve, akit a zálogtárgyként szolgáló jog a telekkönyv szerint megilletett. Amennyiben a zálogtárgyként leköötött ingatlan tulajdonjoga egy harmadik személy javára elő volt jegyezve, akkor alperesként a tulajdonos mellett ezt a személyt is perbe kellett vonni.<sup>179</sup>

A jelzálogjogi igény érvényesítéséhez szükséges keresetindítástól egyetlen esetben lehetett eltekinteni, mégpedig akkor, amikor a jelzálogjogot – előzetes peres eljárás nélkül – végrehajtható okirat alapján jegyezték be a telekkönyvbe. Az okirat azonnali végrehajthatóságának azonban a telekkönyvből ki kellett tűnnie.

A jelzálogjogi igényt megtestesítő jelzálogi kereset nem volt azonos a jelzálogos követelésből származó keresettel. A jelzálogjoggal biztosított követelésből eredő keresetet minden esetben a személyes adós ellen kellett megindítani, attól függetlenül, hogy a személyes adós és a dologi kötelezett azonos személy volt-e. A jelzálogi kereset ezzel szemben minden esetben a zálogtárgy mindenkorai tulajdonosa, vagyis a dologi kötelezett ellen irányult.

A hitelező a két kereset között választhatott. A hitelezőnek jogában állt a keresetet vagy egyedül a személyes adós, vagy egyedül a jelzálogjog tulajdonosa ellen megindítani. Dönthetett azonban úgy is, hogy azt mindkettő ellen közösen indítja meg. A jelzálogjog fennállta ugyanis nem gátolta a hitelezőt abban, hogy a személyes követelésből származó jogát az adós ellen érvényesítse. Anyagi jogilag azonban a két kereset szorosán összefüggött egymással, amennyiben ugyanis a hitelező az egyik alapján kielégítéshez jutott, a másik keresetet már nem érvényesíthette.

A két kereset közötti viszonyt azonban bonyolította, hogy ha a hitelező a jelzálogi kereset alapján kapott megtérítést, az a személyes követelést automatikusan megszüntette, illetve csökkentette. Ha azonban a személyes adóstól kapott fizetést, az a jelzálogjogot közvetlenül nem szüntette meg, hanem csak jogalapot szolgáltatott a jelzálogjog törlésének kezdeményezésére.<sup>180</sup> Emellett, ha a személyes követeléshez kapcsolódó kereset

könyvből kitűnt (Döntvénytár r. f. X. 328.). A jogirodalom ez utóbbi álláspontot nem fogadta el. Ld.: IMLING: *i. m.* 703. 9. lábjegyzet.

<sup>179</sup> *Uo.* 703.

<sup>180</sup> IMLING: *i. m.* 701.

alján indított végrehajtás után is maradt követelése, akkor jelzálogjogi igényét továbbra is érvényesíthette.<sup>181</sup>

A hitelező a dologi kötelezettől nem követelhetett többet, mint amennyire a zálogjog kiterjedt, még akkor sem, ha az egyenes adós ellen fennálló követelése ezt az összeget meghaladta.<sup>182</sup>

Amennyiben a személyes adós és a dologi kötelezett ugyanaz a személy volt, a hitelezőnek nem volt szükséges jelzálogi keresetet indítania. A biztosított követelésből származó keresettel indított perben hozott jogerős marasztaló ítélet alapján ugyanis végrehajtás útján a zálogtárgyból is kielégítést kereshetett. Ennek alapja az volt, hogy a zálogtárgy is a személyes adós vagyonába tartozott, a személyes követelés teljesítéséért pedig az adós teljes vagyonával felelt.

A személyes adós és a dologi kötelezett egybeesése esetén kivételesen az is előfordulhatott, hogy a hitelező a személyi követelés alapján az adósnak a zálogtárgyon kívüli vagyonát vette végrehajtás alá. Ezt a hitelező főleg akkor tette, ha a zálogtárgy az ő jelzálogjogát megelőző jelzálogjoggal túl volt terhelve, de az adós elegendő egyéb vagyonnal, így például utólag szerzett tehermentes ingatlannal bírt.<sup>183</sup> Mindez azt jelentette, hogy a hitelező nem volt köteles elsősorban a zálogtárgyból kielégítést keresni.<sup>184</sup>

Az esetek többségében természetesen a hitelezőnek az állt érdekében, hogy keresetét jelzálogjogi keresetnek, vagy annak is minősítse. Csak ezáltal nyert ugyanis arra jogot, hogy a kereset telekkönyvi feljegyzését kérje. Egy ilyen feljegyzés azzal az előnnyel járt a hitelező számára, hogy az ezt

<sup>181</sup> ZLINSZKY: *i. m.* 320.

<sup>182</sup> RAFFAY: *i. m.* 144.

<sup>183</sup> IMLING: *i. m.* 701.

<sup>184</sup> Az Optk. 465. § szerint azt, hogy a hitelező mennyiben volt köteles magát zálogához tartani, vagy mennyiben volt joga adósának egyéb értékéhez nyúlania, a törvénykezési rendtartás határozta meg. Ez a magyar jog szempontjából az 1881. évi LX. tc. 43. §-a volt, amely egyértelműen a végrehajtást kérő szabad választási jogát mondta ki. Más korabeli jogrendszerek azonban erre a kérdésre az osztrák–magyar jogtól eltérő választ adtak. Így például a francia Code civil (art. 2209.) és a porosz Landrecht (I. 20. § 46.) – a római jog hatására – azt az elvet rögzítették, hogy a zálogjogosult hitelező először a zálogtárgyból volt köteles kielégítést keresni.



követően harmadik személy javára történt tulajdonjog bejegyzés (vagy előjegyzés) nem akadályozta a végrehajtási jog gyakorlását.<sup>185</sup>

#### 4.5.2. A jelzálogjogi igény tartalma

A jelzálogjogi igény alapján a hitelező a zálogkötelezettől fizetést nem követelhetett. A jelzálogi kereset nem fizetésre, hanem a zálogtárgyból való kielégítésre irányult. A dologi kötelezett ugyanis nem volt a hitelező irányában személyesen kötelezve, vagyis ő nem vállalt fizetési kötelezettséget. A dologi kötelezett csak azt volt köteles tūrni, hogy a hitelező magát a tulajdonát képező dologból kielégítse. A tūrési kötelezettség mindaddig fennállt, amíg a tartozást teljes mértékben nem törlesztették, illetve a zálogjogot a telekkönyvből nem törölték.<sup>186</sup>

Amennyiben akár a zálogkötelezett, akár a személyes adós fizetést teljesített a hitelező részére, azzal kiüresítette, jogalap nélkülivé tette a jelzálogi igényt. A személyes adóstól különböző dologi kötelezett tehát nem volt köteles a zálogjoggal biztosított követelést teljesíteni, de a tartozás és kamatai megfizetése által a jelzálogi igény érvényesítésének elejét vehette.<sup>187</sup>

A jelzálogi igény alapján a hitelező a keresetben azt kérhette, hogy a bíróság olyan állapotba helyezze őt, amelyben követelését a zálogtárgyból végrehajtás útján ki tudja elégíteni. A jelzálogjogi keresetben foglalt kérelem tehát arra irányult, hogy a bíróság jogosítsa fel a felperes hitelezőt, hogy a jelzálogjoggal biztosított és bejegyzett követelésére és járulékaire nézve, a pontosan megjelölt zálogtárgyból végrehajtás útján kielégítést szerezhessen. Azt is kérhette emellett a hitelező, hogy a bíróság az alperesnek arra kötelezze, hogy a zálogtárgyra vezetett végrehajtás útján a kere-

<sup>185</sup> A jelzálogi kereset telekkönyvi feljegyzésének jogkövetkezményeivel már az 1860. szeptember 19-én kelt rendelet 2. §-a is foglalkozott. Ennek alapján a hitelező a keresetet a jelzálog tulajdonosa ellen a telekkönyvben feljegyeztethette, amely azzal járt, hogy a jelzálogi kereset a zálogtárgy minden későbbi tulajdonosával szemben az Optk. 443. §-ában foglalt joghatállyal bírt. Ennek alapján a jelzálogra vezetett végrehajtás a zálogtárgy mindenkori tulajdonosa ellen megindítható volt.

<sup>186</sup> ZLINSZKY: *i. m.* 321.

<sup>187</sup> IMLING: *i. m.* 702.

seti követelésnek és járulékaiknak kielégítését tūrje.<sup>188</sup> A hitelező keresete ennek megfelelően tūrésre és nem fizetésre irányult.

#### 4.5.3. A jelzálogjogi kereset előfeltételei

A jelzálogjogi keresetben nem volt szükséges a jelzáloggal biztosított követelés fennállását és tartalmát bizonyítani. A követelést ugyanis egyelőre annak telekkönyvi bejegyzése bizonyította, mindaddig, amíg azt az alperes meg nem támadta.<sup>189</sup>

A követelés fennállását a hitelező csak akkor volt köteles bizonyítani, amikor a jelzálogjog jövőbeli követelés biztosítására volt a telekkönyvbe bejegyzve. Fennálló követelés esetén a hitelezőnek csak a követelését keletkezését kellett igazolnia, az esetleges megszüntető körülményeket az alperesnek kellett felhoznia.

A hitelezőnek emellett igazolnia kellett a követelés lejártát is, kivéve, ha az esedékesség a telekkönyvi bejegyzés tartalmából, vagy egy utólagos megállapodásból, esetleg felmondásból megállapítható volt.

Végül azt is a hitelezőnek kellett bizonyítania, hogy a ténylegesen keletkezett és a jelzálogjog megalapításakor szem előtt tartott követelés azonos egymással. Keretbiztosítéki jelzálogjog esetében a hitelezőnek emellett a követelés összegét is bizonyítania kellett.

Sem a jelzálogjog fennállását, sem a követelés érvényességét nem kellett tehát a hitelezőnek bizonyítania. Erre vonatkozóan a bizonyítékot a

<sup>188</sup> *Uo.* 702. A korabeli német és osztrák jogirodalomban voltak azonban ezzel ellentétes nézetek is. Volt olyan álláspont, amely szerint a kereseti kérelemnek a tartozás megfizetésére kellett irányulnia, azzal a megszorítással, hogy a végrehajtás a zálogtárgyra korlátozódik. Más vélemény szerint vagylagos kereseti követelést kellett előterjeszteni, vagylagosan kellett tehát követelni a végrehajtás tūrése mellett a fizetést is. Imling Konrád rámutatott arra, hogy ezek a nézetek a jelzálogjogot és az abból eredő igényt félreértették. A korabeli magyar bírói gyakorlat sem követte ezeket a jelzálogjogi kereset tartalmára vonatkozó eltérő álláspontokat. A Döntvénytár r. f. XVII. 26. szám alatt közölt ítélet például így fogalmaz: „A jelzálog tulajdonosa, ha nem egyszermind egyenes adós, a jelzálogilag biztosított követelés behajtása végett indított perben nem marasztalható el a tartozási összeg megfizetésében, hanem csakis arra kötelezhető, hogy tūrni tartozzék, miszerint a felperes a bekelezett tőke és kamatai erejéig a jelzálogilag lekötött birtokból végrehajtás útján kielégíthesse magát.”

<sup>189</sup> 1881. évi LX. tc. 137. §.

telekkönyv nyújtotta. Ellenbizonyításnak azonban helye volt, azzal, hogy a követelés érvénytelensége bizonyításának terhe az alperesre hárult.<sup>190</sup>

A bejegyzett jelzálogjog ranghelye a dologi kötelezett alperes szempontjából közömbös volt, hiszen a rangsorban utolsó helyen álló jelzálogjogosult hitelezőt is megillette az a jog, hogy a zálogtárgy végrehajtás alá vonását kérje.

#### 4.5.4. A jelzálogjogi igény elleni védelem

A jelzálogi igény elleni védelem eljárásjogi eszközei a kifogások voltak. A kifogásokat két csoportba sorolták. Különbséget tettek egyrészt a követeléssel szembeni, másrészt a jelzálogjoggal szembeni kifogások között. Lényeges különbség volt emellett a személyes adóst, illetve a zálogtárgy tulajdonosát megillető kifogások között.<sup>191</sup> A kifogások egy része tisztán eljárásjogi, más része anyagi jogi jellegű volt.

Az anyagi jogi kifogások a jelzálogjog keletkezését, illetve fennállását támadták. A jelzálogjog keletkezését támadó kifogásnak minősült, ha az alperes a biztosított követelés létét vitatta. Vitathatta azonban emellett a jelzálogjog jogcímének érvényességét is, például, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okirat hamis. Ennek azért lehetett esélye, mert a telekkönyvi hatóság az okirat valódiságát nem vizsgálta. Így adott esetben az alakilag helyes telekkönyvi bejegyzés hamis okirat alapján is a jelzálogjog létrejöttét eredményezte.<sup>192</sup>

Anyagi jogi jellegűek voltak a jelzálogjog megszűnésére irányuló kifogások is. Ezek alapját például a teljesítés, a tartozás elengedés, az egyezés, vagy a követelés elévülése jelenthette.

A jelzálogjoggal biztosított követelés elévülését megkülönböztették a jelzálogjogi igény elévülésétől. A jelzálogjogi igény telekkönyvi bejegyzése ugyanis nem járt azzal a jogkövetkezménnyel, hogy az igény elévülhetlenné vált. Mindazonáltal a kétféle elévülési kifogás rendszerint egybeesett, mivel a mindkettőre vonatkozó állításnak többnyire ugyanaz volt az alapja és ugyanaz a hatálya. Ennek ellenére előfordulhatott, hogy a jelzálogjogi kereset már elévült, a követelés azonban még nem. Erre akkor ke-

<sup>190</sup> IMLING: *i. m.* 705.

<sup>191</sup> ZLINSZKY: *i. m.* 322.

<sup>192</sup> IMLING: *i. m.* 707.

rülhetett sor, ha a zálogtárgy tulajdonost váltott és a jelzálogjogra nézve időközben az elévülési idő eltelt, a személyes adós viszont a követelésre nézve tartozáselismerő nyilatkozatot tett, amely az elévülést félbeszakította. Előállhatott ugyanakkor az a fordított helyzet is, hogy a követelés elévülése ellenére a jelzálogjogi kereset fennmaradt. Így például akkor, amikor a jelzálogjogot a dologi kötelezett a követelés elévülésének beállta után engedményezte, illetve azokban az esetekben, amikor az Optk. értelmében az adósság törlesztése a jóhiszemű harmadik személy jelzálogjogát nem érintette.<sup>193</sup>

A jelzálogjogi igény elleni kifogások a zálogtárgy mindenkori tulajdonosát korlátozás nélkül megillették. A hitelező jogi helyzete nem javulhatott amiatt, hogy a zálogtárgy tulajdonosa utóbb megváltozott. Ez azt jelentette, hogy a jelzálogjogi perben a hitelező jogállása a zálogtárgy későbbi tulajdonosával szemben ugyanaz volt, mint azzal a személyes adóssal szemben, aki még nem szűnt meg tulajdonos lenni.<sup>194</sup>

A dologi kötelezett a hitelező ellen nemcsak azokat a kifogásokat érvényesíthette, amelyeket az eredeti adós érvényesíthetett volna, hanem azokat is, amelyek az ő és a hitelező között esetlegesen létező jogviszonyból származtak. A dologi kötelezett ezekkel a kifogásokkal akkor is élhetett, ha az egyenes adóst jogerősen elmarasztalták, mert ez az ítélet a dologi kötelezetre nézve nem eredményezett *res iudicatát*.<sup>195</sup>

<sup>193</sup> Uo. 708. Erről az Optk. 469. és 1500. §-ai rendelkeztek.

<sup>194</sup> Uo. 710. Voltak azonban ezzel ellentétes nézetek is. *Exner* például arra hivatkozva tett különbséget a személyes adós és a zálogtárgy későbbi tulajdonosa között, hogy ez utóbbi a hitelezővel nem állt kötelmi jogi jogviszonyban. Kötelmi jogviszony hiányában a későbbi tulajdonost ugyan személyes kötelezettség nem terhelte, de *Exner* szerint az ő javára emiatt anyagi jogi kifogások nem is állhattak fenn. Az adós védelmi eszközei – eszerint az érvelés szerint – a későbbi tulajdonost nem illették meg, ő arra a védelemre volt korlátozva, amit neki a telekkönyvi állás nyújtott. *Imling Konrád* ezzel szemben azzal érvelt, hogy a jelzálogjog dologi jogi természeténél fogva a zálogtárgy új tulajdonosa a hitelezővel szemben teljesen a személyes adós – mint a zálogtárgy korábbi tulajdonosa – helyébe lép. Ennélfogva pedig nemcsak a személyes adós kötelezettségei, hanem annak védelmi eszközei is átszálltak rá, anélkül, hogy ehhez a hitelező és közte fennálló kötelmi jogviszonyra lett volna szükség. Ld.: IMLING: *i. m.* 711. 10. lábjegyzet. *Imling* kifogását követte a magyar bírói gyakorlat is (1876. évi 9077. sz. legfelsőbb ítélszéki határozat).

<sup>195</sup> RAFFAY: *i. m.* 146.

## 4.5.5. A jelzálogjogi igény terjedelme

A jelzálogjog terjedelme alatt annak mennyiségi tartalmát értették. Ez egyrészt a biztosított követelés terjedelmét, másrészt pedig a zálogtárgy terjedelmét jelentette. A főszabály a korabeli magyar jogban is az volt, hogy az egész zálogtárgy az egész követelés biztosítására szolgál.<sup>196</sup>

A követelés terjedelmét tekintve tőkéből és járulékos kötelezettségekből állt. A tőke összegét mindig a jelzálogjogi kereset megindításának ideje szerint kellett meghatározni.

Keretbiztosítéki jelzálogjog esetében, amikor a legmagasabb összeget jegyezték csak be a telekkönyvbe, a jelzálogjogi igény terjedelmét a bíró a perben határozta meg.<sup>197</sup> Ilyen esetben a zálogtárgy addig tartozott helytállni a követelésért a maximális tételen belül, ameddig és amennyit a hitelező követelésként igazolni tudott.<sup>198</sup>

A járulékos költségekhez sorolták a kamatot, valamint a felmondási-, a per- és a végrehajtási költségeket.

Kamat tekintetében kérdéses volt, hogy a jelzálogjogi igény kiterjedt-e a telekkönyvbe be nem jegyzett kamatokra, vagyis magának a tőkekövetelésnek a bejegyzése megalapította-e egyúttal a kamatkövetelésre való jogot is. Mind a korabeli jogirodalom,<sup>199</sup> mind a bírói gyakorlat<sup>200</sup> elismerte, hogy a jelzálogjog hatálya a kamatokra is kiterjedt. *Kolosváry* ezt azzal egészítette ki, hogy a jelzálogi biztosítás telekkönyvi bejegyzés nélkül is kiterjedt a tőkekövetelés kamataira, ha a követelés jogi természete olyan volt, hogy külön kikötés nélkül, vagy a törvény alapján kamat járt utána.<sup>201</sup>

A kamatláb tekintetében azonban volt különbség a bejegyzett és a be nem jegyzett kamat között, mert az 1881. évi LX. tc. 192. §-a szerint a be nem jegyzett kamatláb legfeljebb 6% lehetett. A kamatok egyébként 3 év alatt évültek el.<sup>202</sup> Ez a 3 éves elévülési idő azért volt fontos, mert az 1881.

<sup>196</sup> IMLING: *i. m.* 712.

<sup>197</sup> ZLINSZKY: *i. m.* 324.

<sup>198</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 429. *Kolosváry* megfogalmazása szerint az ingatlan eddig a maximális értékhatárig szavatolt.

<sup>199</sup> ZLINSZKY: *i. m.* 324.

<sup>200</sup> 1871. március 21-én kelt 1678. sz. legfőbb ítélszéki határozat (Döntvénytár r. f. VII. 108. sz.)

<sup>201</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 429.

<sup>202</sup> Optk. 1480. §, valamint 1883. évi XXV. tc. 19. §.

évi LX. tc. alapján a tőkeköveteléssel egyenlő sorrendben csak azokat a kamatokat lehetett kielégíteni, amelyek az árverés napjától számított 3 éven belül keletkeztek. A 3 évnél régebbi, de még el nem évült kamatokért is felelt ugyan a zálogtárgy, de csak az összes jelzálogos követelés kielégítése után, feltéve, hogy a zálogtárgy eladási árából még maradt valami.<sup>203</sup>

Ezek a szabályok azonban csak a telekkönyvbe be nem jegyzett kamatokra vonatkoztak. A bejegyzett kamatok ugyanis akkor is a követeléssel azonos rangsorban kerültek kielégítésre, ha azokat a hitelező már több mint 3 éve nem érvényesítette.<sup>204</sup>

A zálogjog kiterjedt a zálogtárgy alkotórészeire, tartozékaira és növekedéseire is. Így kiterjedt a gyümölcsökre is, mindaddig, amíg ezek elkülönítve, vagy beszedve nem voltak.<sup>205</sup>

Amennyiben a zálogtárgy elemi csapás által részben vagy egészben megsemmisült, a kár a tulajdonos mellett a jelzálogjogosult hitelezőt is érte. Ugyanúgy azonban a zálogtárgy helyreállítása a hitelező javára is szolgált. Jelzálogjoga alapján azonban a hitelező a zálogtárgy eredeti állapotának helyreállítását nem követelhetette és nem vehette igénybe azt az összeget, amely a zálogtárgy tulajdonosát a megsemmisülés vagy rongálás következtében a biztosítási szerződés alapján megillette.<sup>206</sup>

## 4.6. Egyetemleges jelzálogjog

Az egyetemleges zálogjog (dologi egyetemlegesség) kötelmi jogi megfelelője az egyetemleges kötelezettség (adóstarsaság). Az egyetemleges köteleket a hitelforgalom igényei hozták létre, azáltal, hogy ugyanannak a hitelnek a visszafizetéséért több személy együttesen vállalt kötelezettséget. Hasonló igények vezettek az egyetemleges zálogjog kialakulásához is. Aki- nek ugyanis dologi hitelre volt szüksége, erre a hitelre gyakran csak több zálogtárgy egyetemleges elzálogosításával tehetett szert. A hasonlóságok

<sup>203</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 430.

<sup>204</sup> 1884. szeptember 23-án hozott 17. számú teljes ülési curiai döntvény.

<sup>205</sup> Optk. 457. § A tartozékokra nézve ezt az elvet utóbb az 1881. évi LX. tc. 149. §-a részben módosította.

<sup>206</sup> IMLING: *i. m.* 717. Ez alól csak az az eset volt kivétel, amikor a biztosítási szerződésben a hitelező szerepelt kedvezményezettként.

ellenére azonban az egyetemleges jelzálogjogot nem lehetett a kötelezetti egyetemlegességgel azonosítani.<sup>207</sup> Emellett az egyetemlegesség csak látszólagos volt, ha a zálogtárgyak egyetlen személy tulajdonában álltak.<sup>208</sup>

Az egyetemleges jelzálogjog (más néven: szimultán jelzálogjog) legfőbb sajátosságának azt tekintették, hogy abban több jelzálogjog volt egybefoglalva, amelyeket a biztosított követelés egysége kapcsolt össze. A több jelzálogjog ugyanazért az osztatlan követelésért volt lekötve és mindegyik zálogtárgy az egész értékével állt helyt (más néven: szavatolt) az egész követelésért. Mindegyik zálogtárgyat az egész követelés terhelte mindaddig, amíg a követelés meg nem szűnt. Ezt nevezték a zálogtárgyak oszthatatlan lekötöttségének.<sup>209</sup>

Az egyetemlegesen lekötött zálogtárgyak között a felelősség (szavatolás) felosztásának nem volt helye. Az egyik zálogtulajdonos tehát nem követelhetette részletfizetés esetén valamelyik zálogtárgy felszabadítását a zálogjog alól. Ettől azonban a felek eltérően is megállapodhattak.<sup>210</sup>

Az egyetemleges jelzálogjog sajátossága az volt, hogy a követelés egysége mellett a jelzálogjogok többsége volt a fedezet céljából összefoglalva.<sup>211</sup>

Egyetemleges jelzálogjog tárgya ugyanaz lehetett, mint ami általában jelzálogjog tárgya lehetett.

Egyetemleges jelzálogjogot akár a saját, akár más személy tartozásáért is alapíthatott a tulajdonos. Nem volt feltétel az sem, hogy egyetlen személy tulajdonában legyenek az egyetemlegesen megterhelt zálogtárgyak. Így lehetőség volt arra is, hogy egyetemleges adóstársak egyenként, a saját kötelezettségük biztosítására jelzálogjogot alapítsanak. Ilyen esetben, ha a zálogszerződésből a kötelezettség egyetemlegessége kitűnt, a jelzálogjogok egyetemlegességét nem kellett külön megállapítani.<sup>212</sup>

Lehetséges volt az is, hogy a valaki végrehajtás útján, egyetemlegesen bírói jelzálogjogot szerezzen az adós több zálogtárgyára.<sup>213</sup>

<sup>207</sup> Így például különbség volt az egymás közötti elszámolás mértékében.

<sup>208</sup> RAFFAY: *i. m.* 129.

<sup>209</sup> *Uo.* 130.

<sup>210</sup> *Uo.* 130.

<sup>211</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 444.

<sup>212</sup> IMLING: *i. m.* 721.

<sup>213</sup> Telekkönyvi rendtartás 114. §.

A zálogjogosult hitelezőt szabad választás illette meg arra nézve, hogy miként kívánja jelzálogjogát gyakorolni. Megtehetette, hogy a lekötött zálogtárgyak közül csak egyikből, vagy többől, de nem az összesből követelte az egész követelés kielégítését. Lehetősége volt azonban közös keresettel valamennyi zálogtárgyból kielégítést keresni. Sem az egyetemleges zálogkötelezettek, sem az esetlegesen hátrább álló hitelezők nem követelheték, hogy a hitelező mindegyik zálogtárgyból, vagy csak egyes zálogtárgyakból elégítse ki a követelését.<sup>214</sup>

A hitelezőt megillető szabad választás hátrányosan érinthette más személyek érdekeit. Ezek közül néhánynak a korbeli jog jogorvoslatot biztosított abból a célból, hogy méltányos kiegyenlítésre tarthasson igényt. A jogorvoslati eszközöket két csoportba sorolták: a) beváltási jog, b) megtérítési igény.

Beváltási jog a rangsorban hátrább álló jelzálogjogosultakat illette meg. Megtérítési igényről esetükben azért nem lehetett szó, mert ezek a hitelezők nem álltak egymással jogviszonyban.

Kötelmi jogviszony állt azonban fenn a kielégítési jog által érintett zálogtárgy tulajdonosa, illetve a biztosított követelés személyes adósa között. Ebből a szempontból két esetet különböztettek meg: a) amikor a dologi kötelezett egyben adóstárs is volt, és b) amikor a dologi kötelezett a jelzálogjog bejegyzése után vált a zálogtárgy tulajdonosává. Ez utóbbi esetben kérdésként merült fel, hogy a dologi kötelezett tulajdonos a megtérítési igény mellé megszerezte-e a hitelezőtől a jelzálogjogot is, amely az adós felé a követelés biztosítására szolgált. Ezt a korabeli magyar joggyakorlat elutasította. Arra volt csupán lehetőség, hogy a hitelező a jelzálogjogot a tulajdonosnak önként átengedje.

Abban az esetben, amikor a dologi kötelezett egyúttal adóstárs is volt, a megtérítési igény az egyetemleges adóstársaság ténye miatt illette meg őt. Mivel ilyen esetben a dologi kötelezett a fizetést mint adóstárs teljesítette, ezért nem is lehetett igénye arra, hogy a hitelező a jelzálogjogát rá ruházza át. Emiatt megtérítési igénye ugyan volt, de azt jelzálogi kereset útján nem érvényesíthette.<sup>215</sup>

<sup>214</sup> RAFFAY: *i. m.* 130.

<sup>215</sup> IMLING: *i. m.* 730.

A zálogtárgyak közötti szabad választás mellett a hitelezőt megillette a jelzálogjogok feletti szabad rendelkezés joga is. Ennek alapján egyik vagy több jelzálogjogáról is lemondhatott, egyetemleges jelzálogjogát megoszthatta, engedményezhette, vagy alzálogba adhatta.<sup>216</sup>

#### 4.7. A jelzálogjogok összeütközése: a rangsor

A jelzálogjogok összeütközésére akkor kerülhet sor, ha a zálogtárgy az azt terhelő több jelzálogjog által biztosított valamennyi követelés fedezésére nem elegendő. Ezt azt összeütközést az egyes jogrendszerek a mai napig többféle módon próbálják meg feloldani. A fix ranghely elvét követő jogokban a zálogjogok rangsora nem változhat meg, a megürült ranghelyről pedig a zálogtárgy tulajdonosa rendelkezik. Az az összeg, amely a végrehajtás során a megürült ranghelyre esik, a tulajdonost illeti. Ezzel szemben a mozgó ranghely elvét való jogrendszerek szerint a ranghely megváltozhat. A jelzálogjogok rangsorában valamely ranghely üresen tartása ennél a rendszernél nem fordulhat elő, ha ugyanis az egyik jelzálogjog a rangsorból kiesik, az ezt követők szükségképpen előre lépnek.

Az osztrák és a korabeli magyar jog a mozgó ranghely elvét követte.<sup>217</sup> A jelzálogjogok rangsorát a bejegyzés ideje – pontosabban: a telekkönyvi kérvények iktatásának sorrendje – határozta meg. Az egyidejűleg beérkezett kérvények azonos rangsorban nyertek bejegyzést.<sup>218</sup> Ennek megfelelően a jelzálogjogok összeütközése esetén az egyes jelzálogos hitelezők a zálogtárgyból olyan sorrendben nyertek kielégítést, amilyen sorrendben a telekkönyvi bejegyzésük történt.<sup>219</sup>

A korabeli magyar jog szerint lehetőség volt arra is, hogy még létre nem jött jelzálogjog ranghelyét előre biztosítsák. Ezt a rangsorozat feljegyzésének nevezték. Ilyen esetben a már említett rangsorjog jött létre. A rangsorozat feljegyzésének azonban csak 60 napig volt hatálya. Ha ezen idő

<sup>216</sup> Uo. 731.

<sup>217</sup> Optk. 438., 440. §

<sup>218</sup> Telekkönyvi rendtartás 61. §.

<sup>219</sup> Optk. 438–440. §.

alatt a jelzálogjog bejegyzése iránt nem nyújtottak be kérvényt, a feljegyzést törölték.<sup>220</sup>

A feljegyzés és a rangsorjog csak a még létre sem jött jelzálogjog és követelés előzetes biztosítására szolgálhatott. Egy megszűnt követelés rangsorában újabb tartozás keletkezését nem engedték meg, mivel az számos visszaélésre adott volna lehetőséget.<sup>221</sup>

A rangsor fenntartására sor kerülhetett a jelzálogjog átruházása esetén is. Ha tehát a telekkönyvbe bejegyzett hitelező engedményezési szándékát feljegyeztette és az engedményezésre 60 nap alatt sor került, a feljegyzés az esetlegesen időközben sorra kerülő jogszerzők megelőzésével biztosította az engedményesnek a fenntartott ranghelyet.<sup>222</sup> A feljegyzés és ezzel együtt a jelzálogjogi lekötöttség a zálogtárgy tulajdonosának személyében beállt változás ellenére fennmaradt, vagyis abszolút hatállyal bírt. Leggyakrabban már fennálló tartozás átváltoztatása, hitelkiváltás esetén alkalmazták.<sup>223</sup>

A jelzálogjog ranghelye nemcsak a tőke-, hanem a kamatkövetelésre nézve is irányadó volt. Ez vonatkozott arra az esetre is, ha a telekkönyvi bejegyzésben a kamat nem volt külön feltüntetve. Kérdéses volt azonban a jelzálogjog érvényesítésére fordított költségek besorolása.<sup>224</sup>

A rangsorban előbb álló jelzálogjog törlésekor az azt követő jelzálogjogok előreléptek. A törvény által szabályozott rangsort azonban a felek megváltoztathatták. Ezzel kapcsolatban a telekkönyvi rendelet 61. §-a által szabályozott „elsőbbség engedése” bírt jelentőséggel. Vitatott volt azonban, hogy az elsőbbség engedésének abszolút, vagy csak relatív hatálya volt-e. *Imling* ez utóbbi mellett foglalt állást. Ez azt jelentette, hogy az elsőbbség engedése a meglévő rangsort tárgyilag nem változtatta meg, de kötelezte a hátrálépő hitelezőt, hogy azt a rangot, amely az ő jelzálogjogát a telekkönyvi bejegyzésnél fogva megillette – és amely az elsőbbség engedésének relatív hatálya miatt harmadik személyekkel szemben továbbra is

<sup>220</sup> A ranghely feljegyzését egy 1859. évi augusztus 1-jén kiadott igazságügyi miniszteri rendelet szabályozta.

<sup>221</sup> RAFFAY: *i. m.* 127.

<sup>222</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 435.

<sup>223</sup> IMLING: *i. m.* 736.

<sup>224</sup> Uo. 738.

hatályban maradt –, ne érvényesítse azzal a hitelezővel szemben, akinek részére a saját rangját átengedte.<sup>225</sup>

A rangsor a jelzálogjogok tartalmát természetesen nem érintette, valamennyi jelzálogjog teljes értékű volt.

A jelzálogjog nemcsak más jelzálogjogokkal, hanem a telekkönyvbe bejegyzett más jogokkal is rangsorban állhatott. A különböző jogok közötti rangsornak a bírói végrehajtás esetén volt jelentősége. A különböző jogok közötti rangsort ugyanazok a szabályok határozták meg, mint amelyek alapján a jelzálogjogok egymás közötti rangsorát kellett megállapítani. Ennek megfelelően a korábban bejegyzett zálogjog megelőzte az utóbb keletkező más dologi jogokat.<sup>226</sup> Itt is lehetőség volt azonban a rangsor megváltoztatására.<sup>227</sup>

#### 4.8. A beváltás joga (*ius offerendi*)

A jelzálogjogosult hitelező kielégítési joga gyakran ütközött más dologi jogosultak érdekeivel. Más jogosultak ugyanis sokszor abban voltak érdekeltek, hogy a zálogtárgyat vagy ne abban az időpontban, vagy ne a kívánt módon értékesítsék. Ezen érdekek biztosítására a korabeli jog elismerte az érintett személyek ún. beváltási jogát.

A beváltási jog azt jelentette, hogy a szóban forgó személy, azért, hogy érdekének veszélyeztetését elhárítsa, a jelzálogkötelezett helyett – ennek beleegyezésével – fizethetett. A zálogjogosult hitelező köteles volt a fizetést elfogadni és jelzálogjogát a fizetőnek átengedni.<sup>228</sup>

A beváltási jog gyakorlásának az volt a feltétele, hogy abba a zálogkötelezett beleegyezzen. Ezt a beleegyezést azonban nem mindig lehetett megszerezni. Szükség volt tehát olyan törvényi rendelkezésre, amely az érdekelteknek a beváltási jog gyakorlását a zálogkötelezett beleegyezése nélkül, sőt annak ellenkezése ellenére is lehetővé tette. Ezt valósította meg az 1881. évi LX. tc. 190. §-a.

<sup>225</sup> *Uo.* 743. Ehhez hasonlóan Kolosváry szerint is relatív hatállyal bírt az elsőbbség engedése. Ld.: KOLOSVÁRY: *i. m.* 435.

<sup>226</sup> RAFFAY: *i. m.* 128.

<sup>227</sup> IMLING: *i. m.* 751.

<sup>228</sup> Ennek alapját az Optk. 1422. §-a, valamint a telekkönyvi rendtartás 91. § b ) pontja jelentette.

#### 4.9. A jelzálogjog átruházása

A járulékoság elvéből következett, hogy ha a felek a biztosított követelést a jelzálogjog nélkül engedményezték, a jelzálogjog megszűnt. Nem volt lehetőség sem a követelés és a jelzálogjog külön-külön történő átruházására,<sup>229</sup> sem arra, hogy a követelés és a jelzálogjog jogosultja más-más személy legyen. A követelés átruházását úgy tekintették, mintha azzal a jelzálogjogot is átruházták volna.<sup>230</sup> Amíg azonban a követelés engedményezése nem volt alakisághoz kötve, addig a jelzálogjog átruházását a telekkönyvbe be kellett jegyezni.

A követelést részlegesen is át lehetett ruházni. Arra ugyanakkor nincs utalás a korabeli jogirodalomban, hogy a jelzálogjog megosztható lett volna.

A telekkönyvhöz kapcsolódóan a korabeli jog a járulékoság elve alól az átruházás tekintetében is tett egy lényeges kivételt. A jelzálogjog ugyanis bizonyos esetekben a követelés megszűnése után is fennmaradhatott. Ha a telekkönyvbe bejegyzett jogosult a követelés megszűnése után ki nem törölt jelzálogjogát engedményezte, ezt a formailag még fennálló jelzálogjogot a jóhiszemű harmadik személy – a telekkönyvben bízva – megszerzhette.<sup>231</sup> A telekkönyvbe szabályszerűen bejegyzett átruházás eredményeként a jóhiszemű engedményes jelzálogjogot szerzett és ennek alapján fel lett jogosítva jelzálogi kereset indítására.<sup>232</sup>

Az engedményessel szemben a zálogkötelezett mindazokat a kifogásokat felhozhatta, amelyek nem ütköztek a telekkönyvi nyilvánosság elvébe. Ennek értelmében alakilag hibátlan átruházás esetén nem hivatkozhatott az engedményezési szerződés fogyatékoságaira.<sup>233</sup>

Ha a jelzálogjoggal biztosított követelést egymás után több személynek is engedményezték, akkor a telekkönyvi prioritás elvénél fogva a követelés és a jelzálogjog nem a legelső engedményest, hanem azt illette meg,

<sup>229</sup> Azt az engedményezési szerződést, amely a követelés nélkül kizárólag a jelzálogjog átruházását célozta, semmisnek tekintették, amely alapján telekkönyvi bejegyzésnek, vagy előjegyzésnek nem lehetett helye. Ld.: IMLING: *i. m.* 762.

<sup>230</sup> *Uo.* 758.

<sup>231</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 437.

<sup>232</sup> IMLING: *i. m.* 758.

<sup>233</sup> *Uo.* 768.

aki engedményét leghamarabb bejegyeztette a telekkönyvbe.<sup>234</sup> Ezt a visszas helyzetet úgy lehetett elkerülni, hogy az az engedményes, aki a jelzálogos követelés megszerzéséről a jelzálogos hitelezővel megegyezett, engedményét a telekkönyvben feljegyeztethette. Ilyen esetben, ha az engedmény bejegyzésére irányuló kérelmet 60 napon belül benyújtották, akkor a feljegyzésben szereplő engedmény az esetleges időközi engedményekkel szemben elsőbbséget élvezett.<sup>235</sup>

A beváltási jog gyakorlásakor a követelés és a jelzálogjog törvényi engedményként szállt a hitelezőt kielégítő személyre.

#### 4.10. A jelzálogjog megszűnése

##### 4.10.1. A megszűnés és a törlés megkülönböztetése

A követelést megszüntető tények nem eredményezték a jelzálogjog megszűnését, ahhoz ugyanis telekkönyvi törlésre volt szükség. Mindez azt a felfogást tükrözte, hogy a jelzálogjog nem volt járuléka a követelésnek olyan értelemben, mint a kézizálogjog. Azáltal, hogy a jelzálogjog kizárólag a telekkönyvi bejegyzés útján nyert önálló létet, a jelzálogjog függetlenedett a követeléstől. A követelés a jelzálogjognak a keletkezés szempontjából nem volt feltétele, hanem csak alaki kívánalom volt a telekkönyvi bejegyzésnél. A jelzálogjognak a követeléstől való függetlenedése azt is jelentette, hogy sem a követelés eredeti hiánya, sem annak később bekövetkező megszűnése nem vonta maga után *ipso iure* a jelzálogjog megszűnését is. A követelés megszűnése nem jelentette a jelzálogjog anyagi „elenyésztését” sem, így nem lehetett azt sem mondani, hogy a törlés ennek az elenyésztésnek a telekkönyvi kifejeződése. Ez ugyanis azt jelentette volna, hogy a törlésnek csak deklaratív jellege van, márpedig a jelzálogjog keletkezésének az alapját a bejegyzés adta, így az anyagi jogi megszűnéshez is csak a bejegyzés elenyésztése vezethetett.<sup>236</sup>

<sup>234</sup> Optk. 440. és 445. §.

<sup>235</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 438.

<sup>236</sup> MENYHÁRTH G.: A jelzálogjog megszűnéséről. In: *Emlékkönyv Grosschmid Béni jogtanári működésének harminczadik évfordulójára*. Rényi Károly Bizománya, Budapest, 1912. 305–306. Ennek alapját az Optk. 469. §-a jelentette. Eszerint: „A jelzálog megszünte-

Különbséget tettek konstitutív és deklaratív törlés között. A jelzálogjogot csak a jogszüntető, konstitutív törlés szüntette meg. A deklaratív törlés a már megszűnt jelzálogjog megszüntét csak nyilvánvalóvá, mindenki számára megismerhetővé tette. Ezáltal vált a jog megszűnése mindenkivel szemben hatályossá.<sup>237</sup>

Vitatott volt azonban, hogy kizárólag a törlés szüntette-e meg a jelzálogjogot és azok a jogi tények, amelyek a telekkönyvön kívüli zálogjogokat *ipso iure* megszüntetették, a jelzálogjognál csak törlési jogcímként szolgáltak. Kolosváry szerint igen, vagyis mindazok a tények és körülmények, amelyek kézizálogjog esetében annak *ipso iure* megszűnést vonták maguk után, jelzálogjognál csak jogcímet adtak annak telekkönyvi törlésére.<sup>238</sup> Hasonlóan vélekedett Imling is, aki szerint ennek alapján az anyagilag megszűnt jelzálogjog mindaddig jogérvényes és hatályos maradt, amíg nem törölték.<sup>239</sup> Más szerzők azonban ezt kétségbe vonták és arra hivatkoztak, hogy vannak a jelzálogjogot törlés nélkül is közvetlenül megszüntető jogi tények és a törlés csak az egyik, a jelzálogjogot közvetlenül megszüntető tények közül.<sup>240</sup>

A korabeli jog ennek alapján különbséget tett a megszűnés és a törlés fogalmai között. A törlés az anyagi jogilag megszűnt jelzálogjog telekkönyvi feltüntetése volt. A törlés a bejegyzéssel ellenkező irányú jogcselekmény volt, amely a nyilvánosság erejével közvetítette, hogy az addig bejegyzett jelzálogjog megszűnt. Előfordulhatott azonban az is, hogy a megszűnt jelzálogjogot nem törölték, illetve, hogy azt törölték, amely nem szűnt meg. Ez utóbbi esetben a telekkönyvi elvek felülírták az anyagi jogot, vagyis az alakilag szabályszerű törlés megszüntette a jelzálogjogot akkor is, ha az anyagi jogilag nem szűnt meg, tehát a törlés az anyagi jog szempontjából nem volt jogszerű. Az anyagi jogilag jogszerűtlen törlést – mint minden más telekkönyvi cselekményt – meg lehetett támadni. A si-

tésére az adósság lefizetése magában nem elegendő. A jelzálogos jószág mindaddig lekötve marad, míg az adósságnak a nyilvánkönyvekből ki nem töröltetik.”

<sup>237</sup> *Uo.* 311–312.

<sup>238</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 440.

<sup>239</sup> IMLING: *i. m.* 777.

<sup>240</sup> MENYHÁRTH: *i. m.* 312. Érvként az Optk. 467–468. §-aira hivatkozott. Ezek a szakaszok azonban csak a zálogjog elenyésztéséről beszéltek, de nem mondták ki azt, hogy ilyenkor a jelzálogjog törlés nélkül is megszűnt volna. Mindemelllett a követelés ezekben az esetekben továbbra is fennmaradt.

keres megtámadás azonban nem azt eredményezte, hogy a jogszerűtlenül törölt jelzálogjogot továbbra is fennállónak tekintették, hanem azt, hogy a törölt jelzálogjog helyére alakilag új jelzálogjog lépett, amely a törölttől ranghelye, tartalma és terjedelme tekintetében különböző lehetett.<sup>241</sup>

Volt olyan jogirodalmi álláspont, amely szerint a jelzálogjogot az alapul fekvő követelés megszűnése után is fennállónak kellett tekinteni egészen annak törléséig, és nemcsak jóhiszemű szerzőkkel szemben, hanem a közvetlen adós–hitelező viszonyban is.<sup>242</sup>

#### 4.10.2. A törléshez szükséges jogcímek

A telekkönyvi törléshez jogcímre volt szükség. Törlési cím olyan tény lehetett, amely vagy a biztosított követelésre, vagy közvetlenül a jelzálogjogra vonatkozott, amely ennek következtében a követelés fennállása ellenére szűnt meg.

##### a) A jelzálogjogra vonatkozó törlési jogcímek

A jelzálogos követelés létét nem érintő törlési cím volt a jelzálog tárgyának megsemmisülése, a jelzálogjogról való lemondás, az ingatlan tulajdonosának és a jelzálogjoggal biztosított követelés jogosultjának egy személyben való egyesülése. Ebbe a körbe tartozott a jelzálog tárgyának végrehajtási árverezése is, amikor is a zálogtárgy helyébe a befolyt vételár lépett. A meghatározott időre vagy feltételesan alapított jelzálogjog az idő elteltével, illetve a feltétel beálltával – a követeléstől függetlenül – megszűnt.<sup>243</sup>

Konfúzió esetén, ha a rangsorban hátrább álló hitelezők is voltak, a tulajdonos velük szemben érvényesíthette jelzálogjogát.<sup>244</sup>

A közvetlenül a jelzálogjogra ható megszűnési okok között különbséget tettek abszolút és relatív hatályú megszűnési okok között. Abszolút megszűnési oknak tekintették a jelzálogjog tárgyának a megsemmisülését, a jelzálog telekkönyvi megszűnését (pl. forgalomból való kivételét), és a zálogtárgy jogerős bírói árverés útján való eladását. Amennyiben ez a

<sup>241</sup> IMLING: *i. m.* 778.

<sup>242</sup> MENYHÁRTH: *i. m.* 308.

<sup>243</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 440–441.

<sup>244</sup> RAFFAY: *i. m.* 128.

telekkönyvből kitűnt a meghatározott időre vagy bontó feltétel mellett történt jelzálog alapítás esetén abszolút megszűnési ok volt az idő lejárta, illetve a feltétel beállta. Relatív megszűnési ok volt ezzel szemben a jelzálogjogról való lemondás, illetve a jelzálogjog elévülése, valamint a meghatározott idő lejárta vagy a bontó feltétel beállta, ha ezek a telekkönyvből nem tűntek ki. Az abszolút hatályú megszűnési okok mindenkivel szemben joghatást fejtettek ki, a relatív okok azonban a telekkönyv közhitelenségének elve (*publica fides*) miatt csak azokkal szemben bírtak dologi hatállyal, akik ezeket az okokat ismerték. Akik a relatív hatályú tényeket nem ismerték, azokkal szemben az adott tény jogot szüntető ereje nem érvényesült.<sup>245</sup>

##### b) A követelésre vonatkozó törlési jogcímek

A követelésre vonatkozó törlési címeket két alcsoportba sorolták:

- a) azok, amelyek a követelést – és ezáltal anyagi jogilag a jelzálogjogot is – megszüntették, és
- b) azok, amelyek a követelést már eredetileg érvénytelenné, a jelzálogjogot pedig megtámadhatóvá tették.<sup>246</sup>

A jelzálogjog járulékos természetéből következett, hogy a biztosított követelést megszüntető jogcímek a jelzálogjog törlésére is jogcímet adtak.<sup>247</sup> Ebbe a csoportba a következő fontosabb jogcímekeket tartoztak: a) fizetés, b) beszámítás, c) újítás, d) lemondás,<sup>248</sup> e) elévülés, f) egyesülés.

Nem volt azonban egyértelmű az elévülés megítélése. *Kolosváry* szerint az elévülés a követelést nem szüntette meg, csupán jogcímet adott a jelzálogjog törlésére.<sup>249</sup> *Imling* ezzel szemben különbséget tett a követelés és a jelzálogjog elévülése között és a követelés elévülését a követelést megszüntető jogcímek közé sorolta.<sup>250</sup> Azt *Kolosváry* is elismerte, hogy amennyiben a jelzálogos tulajdonos nem volt egyúttal személyes adós is, a követelés elévülése nem esett szükségképpen egybe a jelzálogjog elévülé-

<sup>245</sup> MENYHÁRTH: *i. m.* 314.

<sup>246</sup> IMLING: *i. m.* 778.

<sup>247</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 442.

<sup>248</sup> A jelzálogjogról való lemondás nem volt azonos a követelésről való lemondással. Ld.: MENYHÁRTH: *i. m.* 310.

<sup>249</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 441.

<sup>250</sup> IMLING: *i. m.* 781.



sével. Szerinte azonban a követelés elévülése önmagában még nem adott alapot a tulajdonos számára a törlésre, ehhez ugyanis előbb törlési pert kellett indítani.<sup>251</sup>

A biztosított követelés és a jelzálogjog elévülése rendszerint egybeesett. Előfordulhatott ugyanakkor, hogy csak a jelzálogjog – illetve a jelzálogjogi kereset – évült el, illetve az is, hogy a követelés elévülése ellenére a jelzálogjogi kereset fennállt. Erre akkor kerülhetett sor, ha a jelzálogjogot egy harmadik személy a követelés elévülésének kezdete után megszerezte. Általánosan elismert elv volt ugyanis, hogy a követelés megszűnése – tehát nemcsak elévülése – a jóhiszemű harmadik személy jelzálogjogi keresetét nem szüntette meg, illetve azt nem gátolta.<sup>252</sup> A jelzálogjog ennek alapján önmagában is elévülhetett.<sup>253</sup>

A fizetés mint követelést megszüntető jogcím kapcsán felmerült a kérdés, hogy a zálogtárgy újabb tulajdonosa fizethette-e az esedékes adósságot a jelzálogjogot megszüntető hatállyal, a személyes adós beleegyezése nélkül. Ezt a korabeli jog még abban az esetben is elismerte, ha a személyes adós beleegyezése nélküli fizetés elfogadását a hitelező megtagadta. Ilyen esetben a dologi kötelezett bírói letétbe helyezéssel teljesíthetett.<sup>254</sup>

Bírói letétbe helyezés esetén is külön kellett azonban vizsgálni az adósság törlesztésének, valamint a jelzálogjog törlésének kérdését. Ilyen esetben a dologi kötelezett tulajdonos fizetését sem a hitelező, sem az adós nem kívánta, vagyis köztük a kötelem továbbra is fennmaradt. A jelzálogjog törléséhez azonban a bírói letétbe helyezés alkalmas jogcím volt. Elismerték ugyanis annak indokoltságát, hogy ha a dologi kötelezett tulajdonosnak fizetnie kell azért, hogy tulajdonát a végrehajtás veszélyétől megmentse, akkor fizetnie is szabad avégett, hogy ennek az eshetőségnek elejét vegye.<sup>255</sup>

<sup>251</sup> KOLOSVÁRY: *i. m.* 441.

<sup>252</sup> IMLING: *i. m.* 789. Ezt az elvet is az osztrák jogból vette át a korabeli magyar jog.

<sup>253</sup> MENYHÁRTH: *i. m.* 310.

<sup>254</sup> Optk. 1425. §, illetve Telekkönyvi rendtartás 91. § a) pontja.

<sup>255</sup> IMLING: *i. m.* 779.

#### 4.10.3. A törléshez kapcsolódó egyéb kérdések

Kérdésként merült fel, hogy a hitelező újabb követelésének biztosítására a még nem törölt jelzálogjogot igénybe lehetett-e venni. Ez azt a további kérdést is felvetette, hogy a jelzálogjog szükségképpen csak ahhoz a követelést kapcsolódhatott, amelynek biztosítására bejegyezték, vagy a hitelező más egyéb követelését is lehetett ugyanennek a jelzálogjognak a fedezete alá helyezni. *Imling* ennek a lehetőségét elismerte, vagyis a jelzálogjogot a hitelező újabb követelésére is átruházhatónak tartotta. Ezt az elvet követte az osztrák bírói gyakorlat is, a korabeli magyar bírói gyakorlat azonban ezt nem vette át.<sup>256</sup>

Kérdés volt az is, hogy a követelés megszűnte után a tulajdonos a telekkönyvből még nem törölt jelzálogjoggal rendelkezhetett-e. Ilyen rendelkezési jogot a tulajdonos számára csak a saját (tulajdonosi) jelzálogjog biztosíthatott volna, de ezt a jogintézményt a korabeli magyar jog nem ismerte.<sup>257</sup>

Speciális szabályok vonatkoztak a keretbiztosítéki jelzálogjog törlésére. Ennek törléséhez ugyanis vagy azt kellett igazolni, hogy a biztosított jogviszonyból követelés már nem állt fenn – mert nem is keletkezett, vagy mert már megszűnt –, vagy azt, hogy ilyen követelés többé a jövőben sem keletkezhet, mivel annak jogalapja (a biztosított jogviszony) már megszűnt.<sup>258</sup>

Aljelzálogjog fennállása esetén a törléshez az aljelzálogos hitelező beleegyezésére is szükség volt.

#### V. A 20. század elejei kodifikációs törekvések

A 20. század elején a Polgári Törvénykönyvnek több kodifikációs tervezete is készült. Az első tervezetet 1900-ban tették közzé (továbbiakban: Tj.1.), melyet 1913-ban követett a második. Ez utóbbit (a továbbiakban:

<sup>256</sup> *Uo.* 783.

<sup>257</sup> *Uo.* 784.

<sup>258</sup> IMLING: *i. m.* 785.; KOLOSVÁRY: *i. m.* 444.

Tj.2.) törvényjavaslat formájában az Országgyűléshez is benyújtották, amelyet a Képviselőház külön bizottsága részben át is dolgozott.<sup>259</sup>

Ezekből a javaslatokból ugyan sosem lett törvény, de ennek ellenére érdemes röviden áttekinteni, hogy a zálogjogi szabályozás terén milyen módosításokat kívántak megvalósítani. Ezeknek a változtatásoknak egy részét ugyanis az 1920-as években született jogszabályok átvették.

Tekintettel arra, hogy a Ptk. második szövegjavaslata (Tj.2.) részletesebb és kiérleltebb volt, ezért nagyrészt ennek alapján mutatjuk be azokat a változtatásokat, amelyeket a jogalkotó a korabeli hatályos joghoz képest végre kívánt hajtani.

### 5.1. Ingó jelzálogjog

Az ingóságok elzálogosításához kapcsolódóan már az 1900-as évek elején felmerült az igény, hogy főként a mezőgazdasági hitelezés fellendítése érdekében ismerjék el az ingó jelzálogjog (ún. lajstrom zálogjog) intézményét. Az adóssági követelések elsőbbség végetti betáblázásáról szóló 1840. évi XXI. tc. 6. §-a ugyan kifejezetten megtiltotta ingó jelzálogjog létesítését,<sup>260</sup> a gyakorlatban azonban – sokszor színlelt ügyletként – mégis alkalmazták, így különösen a felvidéki megyékben gyakori volt élő állat birtokbaadás nélküli elzálogosítása.<sup>261</sup>

A Tj.2. indokolása is kiemelte, hogy figyelembe kívánták venni a mezőgazdasági és ipari érdekképviselők arra vonatkozó álláspontját, amely az ingó jelzálogjog intézményét közgazdasági okokból előnyösnek és szükségesnek tartotta, így nem kívánták mereven útját állni annak, hogy külön törvények ezt az új jogintézményt szabályozzák. Erre utalt a Tj.2. 592. § (1) bekezdése is: „Amennyiben külön törvény bizonyos nemű dolgok tekintetében mást nem rendel, zálogjog megalapításához szükséges, hogy a tulaj-

<sup>259</sup> A Polgári Törvénykönyv törvényjavaslatának tárgyalása a Képviselőház külön bizottságában. A törvényjavaslat bizottsági szövege. *Igazságügyi Javaslatok Tára* (az Igazságügyi Közlöny melléklapja), XV. évf.(Budapest, 1915. szeptember 25.) III. (külön) szám.

<sup>260</sup> 1840. évi XXI. tc. 6. §: „Jövedőre a betáblázásból származó kielégítési elsőbbség az adósnak csak ingatlan javaira terjed. Ingó javakra betáblázást intézni, vagy az ingatlanokra történt betáblázásnak erejét ingókra is kiterjeszteni, ezentúl soha semmi szín alatt nem lehet.”

<sup>261</sup> BOZÓKY: *Ingó jelzálog*, i. m. 87.

*donos és a hitelező a zálogjog megalapításában megegyezzenek, és hogy a tulajdonos a dolgot a hitelezőnek átadja.”*

Az indokolás szerint a Tj.2. nem zárkózott ugyan el az átadás posztulátumának bizonyos esetekben a forgalmi élet szükségletei által indokolt áttörésétől, kifejezésre jutatta azonban azt az álláspontot, hogy az ingó jelzálogjog egészen speciális intézményének a megalkotása elsődlegesen külön törvények feladata.<sup>262</sup>

A római és a görög jog ismerte az ingó jelzálogjogot, illetve a zálogszerzésnek azt a módját, amely továbbra is az adósnál hagyta a követelés fedezetéül szolgáló ingóságot. Ez azonban meglehetősen hátrányosan érintette az adóst, mivel a hitelező biztonsági aggályait rendszerint magasabb kamatok megfizetésével kellett kielégítenie. Emiatt ez az intézmény szélesebb körben nem tudott elterjedni, sőt lassanként teljesen eltűnt és az átadás általi zálogszerzés vált a kézizálogjog megszerzésének egyetlen módjává.<sup>263</sup> Ezt rögzítette az Optk. 425. §-a, valamint a Tj.1. 802. §-a és a Kt. 302–304. §-ai is.

A Tj.2. indokolása mellett a jogirodalomban is megjelent az az álláspont, miszerint a kézizálogjog a gazdasági igények kielégítése szempontjából nem volt teljes mértékben kielégítő és célszerűnek látszott elismerni azoknak az adósoknak az érdekeit is, akiknek a felveendő kölcsön biztosítására ingóságaikon kívül más leköthető vagyonuk nem volt. Az ingóságok kézizálogjoggal való lekötése megakadályozta a zálogtárgyak tulajdonosait foglalkozásuk, kereső tevékenységük folytatásában. Ezek a személyek zálogkölcsönt azért nem vehettek igénybe, mert ezáltal meg lettek volna fosztva ingóságaik használatától. További érv volt az is, hogy aki ingóságát egyszer már elzálogosította az – szemben az ingatlan tulajdonosával – erre a zálogtárgyra újabb kölcsönt legfeljebb ugyanattól a hitelezőtől vehetett csak fel.<sup>264</sup>

Indokoltnak tartották az ingó jelzálogjog – legalábbis korlátozott – elismerését azért is, mert a gyakorlatban tulajdonjog-fenntartás és elővásár-

<sup>262</sup> 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. (továbbiakban: *INDOKOLÁS*), 151–152.

<sup>263</sup> BOZÓKY: *i. m.* 87–88.

<sup>264</sup> *Uo.* 88., 95.

lási jog kikötésével és más színlelt ügyletek útján annak előnyeit a jogszabályi tilalom ellenére is igyekeztek kihasználni.<sup>265</sup>

Az ingójelzálogjog melletti érvek során hivatkoztak továbbá arra is, hogy már a korabeli magyar jogban is voltak olyan alakzatok, amelyek lehetővé tették ingók átadás nélküli elzálogosítását. Ebbe a körbe tartozott a tengeri kereskedelmi hajók lajstromozásáról szóló 1879. évi XVI. tc., amelynek 12. §-a szerint a hajólajstromban egy külön rovatot kellett beiktatni a hajó vagy hajórészek elzálogosításáról.<sup>266</sup> Ez a fajta tengeri jelzálogjog megjelent a német BGB 1260–1272. §-aiban is, annak ellenére, hogy az 1897-es német kereskedelmi törvény ezt még nem ismerte el.

Még szélesebb körben elismerést nyert az ingó jelzálogjog a korabeli francia jogban. Franciaországban egy 1874-ben hozott törvény lehetővé tette ingó jelzálogjog létesítését mezőgazdasági terményekre, élő állatokra, kereskedelmi vállalatokhoz tartozó anyagokra, árukra, szabadalmakra, védjegyekre és magára a cégre is. Az agrárjellegű ingó jelzálogjogot ismerte a korabeli svájci, holland, dán és kaliforniai jog is. A legmesszebb azonban az angol jog ment, amely csaknem valamennyi ingóságra nézve megengedte ingó jelzálogjog alapítását.<sup>267</sup>

Mindezek alapján az 1911-ben megrendezett XII. országos jogászgyűlés állást foglalt az ingójelzálogjog intézményének a mezőgazdasági és ipari termelés, valamint a kereskedelem hiteligenyeinek jobb kielégítése érdekében történő megvalósítása mellett. Ezt az álláspontot tükrözte azután a Tj.2. is.

## 5.2. Kézizálogjog

### 5.2.1. Feltételes és jövőbeli követelés elzálogosítása

A kézizálogjog körében a Tj.2. 591. § (2) bekezdése rögzítette, hogy zálogjogot feltételes vagy jövőbeli követelés biztosítására is lehet alapí-

<sup>265</sup> Uo. 95.

<sup>266</sup> A tengeri magánjogról 1909-ben Nagy Ferenc által készített javaslat 233. §-a még ennél is tovább ment, mert a jelzálogjog szerzését a hajókon kívül minden egyéb úszó műre kiterjesztette volna, ha ezek a tengerészeti hatóság által vezetett nyilvános lajstromba be voltak jegyezve.

<sup>267</sup> BOZÓKY: *i. m.* 90–92.

tani.<sup>268</sup> Ennek kimondását a forgalmi élet szükségletei tették szükségessé. A feltételes és jövőbeli követelés zálogjoggal való biztosítása azzal a fontos jogkövetkezéssel 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>269</sup>

A zálogjog ranghelyét a szerzés időpontja határozta meg, még akkor is, ha a zálogjog feltételes vagy jövőbeli követelés biztosítására szolgált.<sup>270</sup> A hitelező ilyenkor is már a megalapításkor megszerezte a zálogjogot, rangsorát tehát ennek a szerzésnek az időpontja állapította meg.

Szemben a Tj.1.-gyel, a Tj.2. nem kívánta meg, hogy csak a jogviszony megjelölésével felismerhetővé tett jövőbeli követelés biztosítására lehessen zálogjogot alapítani.

### 5.2.2. Az átadás fogalmának bővítése

A gazdasági igények nemcsak az ingó jelzálogjog külön törvényben történő szabályozásának az elismerését indokolták, hanem azt is, hogy a kézizálogjog tárgyának átadásánál a közvetlen birtoklás megkövetelésétől néhány esetben eltekintsenek. A Tj.2. 593. §-a ezért érvényes zálogalapításnak minősítette azt is, ha a zálogtárgyat a hitelező és a tulajdonos közösen tartják birtokukban, vagy ha azt egy harmadik személy birtokába adják. Az indokolás szerint ezek a módok kellően érvényre juttatták a zálogjog hatályát, mert a közös birtokban tartás folytán is meg volt kötve a tulajdonos szabad rendelkezési jogosultsága.<sup>271</sup>

Szintén lényeges rendelkezés volt, hogy a Tj.2. 594. §-a a kézizálogjog megszerzésére is kiterjesztette a nem-tulajdonostól való tulajdonszerzésre vonatkozó szabályokat.

<sup>268</sup> Ezt kimondta a Tj.1. 799. § (2) bekezdése is.

<sup>269</sup> Indokolás, 152.

<sup>270</sup> Az Indokolás kiemeli, hogy ennek mintájául a BGB 1209. §-a szolgált, amely ezt külön kimondja.

<sup>271</sup> Indokolás, 153.

## 5.2.3. A magáneladás szabályozása

Lényeges változtatásokat irányzott elő a Tj.2. a kézizálogjog érvényesítésének módját illetően. Korabeli magánjogunk szerint a kézizálogjogot csakis per és bírói végrehajtás útján lehetett érvényesíteni. Csak a kereskedelmi és váltójogi zálog érvényesítése nyert a kereskedelmi forgalom szükségleteinek inkább megfelelő, egyszerűbb szabályozást. Az Indokolás ehhez kapcsolódóan kiemelte, hogy a modern forgalmi élet kívánalmainak egyáltalán nem felelt meg az a hosszadalmas, nehézkes és költséges eljárási mód, amellyel a záloghitelező a magánjog szerint követelésének kielégítéséhez juthatott.<sup>272</sup>

Ezen indokok alapján a Tj.2. elismerte a magáneladás rendszerét. Az Indokolás szerint a Tj.2. ezzel a megoldással elment a legvégsőbb, legliberálisabb határig, túlszárnyalta ugyanis azt a szabályozást, amelyben a zálogjog érvényesítési módozatait a speciális kereskedelmi és váltótörvények részesítették. Mindez szükségképpen maga után vont a kereskedelmi és váltójogi zálogjog megfelelő revízióját is.<sup>273</sup>

A magáneladás rendszerét a Tj.2. 612–623. §-ai szabályozták, anélkül azonban, hogy kötelezővé tették volna azt. A Tj.2. a magáneladás lehetővé tételével nem zárta el a feleket attól, hogy a kézizálogjog per útján történő érvényesítésében állapodjanak meg. A magáneladás módjának diszpozitív szabályozás alakjában való elfogadása tehát lehetővé tette, hogy a felek bizonyos esetekben, amikor érdekeiknek ez inkább megfelelt, az árverési vevő helyzetét kedvezőbbé tevő bírói árverezéshez folyamodjanak.<sup>274</sup>

A Tj.2. a magánértékesítés érvényességi feltételeinek, illetve a magáneladásnak az árverési vevővel szembeni joghatályának a rendezése során a BGB szabályozását követte. Egy lényeges eltérés mutatkozott azonban a jóhiszemű szerzés szabályai körében. A BGB 1244. §-a az ingó dolog jóhiszemű szerzésének a szabályait kiterjesztette a vevőre. Így alkalmazandóvá tette azt a jogtétel is, hogyha a vevőt a szerzésnél súlyos gondatlanság terheli, a tulajdonjoga sikeresen megtámadható. Az Indokolás szerint erre volt visszavezethető, hogy a német gyakorlatban a nem-kereskedők csak a

<sup>272</sup> Uo. 158.

<sup>273</sup> Uo. 159.

<sup>274</sup> Uo. 159.

legritkább esetben érvényesítették zálogjogukat ilyen módon.<sup>275</sup> A Tj.2. a magáneladási rendszer gyakorlati elterjedését akarta előmozdítani azáltal, hogy a 632. §-ban a jóhiszemű szerzés szabályait a zálogszerzésnél azal az eltéréssel írta elő alkalmazni, hogy a súlyos gondatlanság nem zárja ki ebben az esetben a jóhiszeműséget.

## 5.2.4. A kézizálogjog átruházása

A Tj.2. 624. §-a zálogjog járulékos jellegét jutatta kifejezésre annak kimondásával, hogy a zálogjog a követelés jogi sorsát osztja. A követelés átruházásával a zálogjog ennek alapján még akkor is átszállt volna az új hitelezőre, ha a zálogtárgyat nem adták át. Ez lényeges eltérés a Kt. 308. §-ához képest, amelyet a korabeli jogirodalomban számos kritika ért.

## 5.2.5. A zálogtárgy elvesztése

A zálogjog megszűnése körében a Tj.2. 628. §-a új megszűnési okként a zálogtárgy birtokának az elvesztését is nevesítette. A zálogjog így akkor is megszűnt volna, ha a záloghitelező a zálog birtokát elvesztette és 1 év alatt kereset nélkül, vagy 1 év alatt indított keresettel vissza nem szerezte.

Ennek háttérében az állt, hogy a kézizálogjog legfontosabb kellékének azt tekintették, hogy a zálogtárgy a hitelező birtokában, vagy legalábbis rendelkezése alatt volt. Az Indokolás szerint pedig a jog, ha méltányolja a gyakorlati élet szükségleteit és követelményeit, nem kapcsolhatja össze hosszabb időn keresztül a zálogtárgyat a hitelező személyével abban az esetben, ha az elveszett, vagyis kikerült a birtokából. Ilyenkor az elveszésnek az a fontos gyakorlati következménye nem volt figyelmen kívül hagyható, hogy megszűnt a záloghitelező és a zálogtárgy között mindennemű reális kapcsolat. Ezek a megfontolások vezettek a Tj.2-ben az elveszésnek mint megszűnési oknak a szabályozásához, különösen pedig ahhoz, hogy a megszűnés bekövetkeztéhez a forgalmi élet szükségleteivel összhangban álló rövid határidőt állapítsanak meg.<sup>276</sup>

<sup>275</sup> Uo. 164.

<sup>276</sup> Uo. 165.

### 5.2.6. Beváltási és visszaváltási jog

A Tj.2. 625. §-a a dologi jogosultak számára beváltási jogot biztosított. Eszerint, amikor az adós a szolgáltatásra már jogosítva van, a záloghitelezőt teljesítés vagy beszámítás útján kielégítheti az, aki a zálog eladása által a zálogot terhelő jogtól elesne. A kielégítéssel a követelés átszáll a kielégítőre.

Az Indokolás ehhez azt tette hozzá, hogy a követeléssel együtt a zálogjog is átszállt a beváltás jogával élő dologi jogosultra.<sup>277</sup> Ebben az esetben tehát fennmaradt a követelés és a zálogjog egysége.

Hasonló intézményt szabályozott a Tj.2. 632. §-a, amellyel azonban az elzálogosító élhetett. Ez volt az ún. visszaváltási jog. Eszerint, amikor az adós a szolgáltatásra már jogosítva van, az elzálogosító teljesítés vagy beszámítás útján kielégítheti a záloghitelezőt, és a teljesítés útján történő kielégítés fejében követelheti tőle a zálog egyidejű kiadását. Ha az elzálogosító, aki a záloghitelezőt kielégítette, nem személyes adós, a követelés rá átszállt. A 634. § szerint a visszaváltási jog nemcsak az elzálogosítót, hanem ha tőle különböző személy volt, akkor a tulajdonost is megillette, sőt a tulajdonos az elzálogosítóval szemben elsőbbséget is élvezett.

Fontos különbség volt a 625. §-ban szabályozott beváltási joggal szemben, hogy a visszaváltási jog nem járt a követelés és a zálogjog együttes átszállásával, mert ilyen esetben a zálogjog megszűnt. A követelés is csak abban az esetben szállt át az elzálogosítóra, illetve a tulajdonosra, ha nem voltak egyúttal személyes adósok is. A nem személyes adós elzálogosító és tulajdonos jogi helyzete ebben a tekintetben a hitelezőt kielégítő kezes jogi helyzetével volt azonos.<sup>278</sup>

A 632. § további újítása volt, hogy nemcsak teljesítés, hanem beszámítás útján is lehetővé tette a záloghitelező kielégítését.

A visszaváltási jog szabályozása során számoltak azzal az a lehetőséggel, hogy az elzálogosító és a tulajdonos bizonyos esetekben nem azonos személy. Ehhez kapcsolódóan az egyik legfontosabb kérdés a záloghitelező és az elzálogosító, illetve a tulajdonos közötti jogi helyzet rendezése volt. A római jogi felfogás abból indult ki, hogy a záloghitelező kizárólag

<sup>277</sup> Uo. 168.

<sup>278</sup> Uo. 168.

az elzálogosítóval áll jogviszonyban. Ez a felfogás azonban nem számolt azzal a gyakorlati szempontból fontos lehetőséggel, hogy az elzálogosító és a tulajdonos nem ugyanaz a személy. Ha ezt a lehetőséget a törvényi szabályozás figyelembe veszi, akkor a tulajdonost egy tekintet alá kell venni az elzálogosítóval, sőt bizonyos esetekben a tulajdonost előnyben kell részesíteni az elzálogosítóval szemben.<sup>279</sup>

A Tj.2. szakított az említett római jogi felfogással, a legfontosabb esetekben pedig a tulajdonost előnyben részesítette az elzálogosítóval szemben. Ezzel összefüggésben a záloghitelező köteletségévé tette, hogy a tulajdonos érdekét mint *ex lege negotiorum gestor* az elzálogosítóval szemben megvédje.<sup>280</sup>

### 5.2.7. Jagon és követelésen fennálló kézizálogjog

A Tj.2. 636. § (2) bekezdése kifejezetten rögzítette, hogy a követeléseken fennálló zálogjog esetében a nem jogosulttól való jogszerzés szabályai nem érvényesülnek.

A követelések elzálogosításához kapcsolódó másik fontos szabály az volt, hogy a záloghitelező ilyenkor széles körben bírói közreműködés nélkül szerezhette kielégítést.

A Tj.2. a követelésen fennálló zálogjoghoz kapcsolódóan is szükségesnek tartotta a rangsor kérdésének a szabályozását.

## 5.3. Jelzálogjog

### 5.3.1. Forgalmi jelzálogjog – biztosítéki jelzálogjog

A Tj.2. a korábbi tervezettel egyezően a jelzálogjog két fő típusát ismerte és szabályozta. A forgalmi jelzálogjog volt az alaptípus, amelynél a forgalomképesség érdekében a telekkönyvi tartalom helyességének a vételeme és a telekkönyvhöz kapcsolódó jóhiszemű jogszerzés lehetősége kiterjedt a jelzálogjoggal biztosított követelésre.<sup>281</sup> Forgalmi jelzálogjog esetében tehát a telekkönyv közhitelességét védő szabályok a jelzálogjogra a köve-

<sup>279</sup> Uo. 169.

<sup>280</sup> Uo. 170.

<sup>281</sup> Uo. 186.

telés tekintetében is vonatkoztak. Ez azt jelentette, hogy vélelem szólt amellett, hogy a jelzálogjoggal biztosított követelés ténylegesen fennállt.<sup>282</sup>

A forgalom azonban olyan jelzálogjogtípust is igényelt, amelynél ez az elv nem érvényesült. Ezt a másik jelzálogjogtípust biztosítéki jelzálogjognak nevezték. 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 a követelésnek szigorúan járulékos módon dologi biztosítéka legyen.<sup>283</sup>

A biztosítéki jelzálogjog lényeges ismertetőjele volt tehát, hogy telekkönyvi bejegyzése nem szolgált a követelés bizonyítékául, és hogy jóhiszemű harmadik jogszerző csak annyiban kapott az ilyen jelzálogjog megszerzésével kielégítési jogot, amennyiben a követelés csakugyan fennállónak bizonyult. Ez együtt járt azzal is, hogy a tulajdonos a követeléssel szembeni valamennyi kifogást – ideértve az utóbb keletkezett kifogásokat is – nemcsak az eredeti jelzálogos hitelezővel szemben érvényesíthette, hanem a jelzálogos követelés minden későbbi jóhiszemű megszerzőjével szemben is.<sup>284</sup>

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

Bemutatóra szóló és forgatható értékpapírok jogi természetével a közönséges forgalmi jelzálogjog útján biztosított követelés átruházás szabályai nem voltak összeegyeztethetőek. A kereskedelmi forgalom igényei ugyanakkor megkövetelték az értékpapírok jelzálogjogi biztosításának a lehetőségét. A Tj.2. a biztosítéki jelzálogjogot jelölte meg olyannak, amelyet az értékpapírokból eredő követelések biztosítására igénybe lehetett venni. Ebben az esetben azonban nem volt feltétel, hogy a jelzálogjog a telekkönyvben biztosítékiként legyen megjelölve.<sup>285</sup>

Mindkét alaptípus közös jellemvonása volt, hogy a zálogkötelezett tulajdonost semminemű személyes fizetési kötelezettség nem terhelte, ő csu-

<sup>282</sup> Uo. 236.

<sup>283</sup> Uo. 236.

<sup>284</sup> Uo. 237.

<sup>285</sup> Tj.2. 689. §.

pán túrni volt köteles, hogy a jelzálogos hitelező a zálogtárgy értékesítése útján követelését kielégítse. Abból azonban, hogy a tulajdonos nem volt szolgáltatásra kötelezve, nem következett, hogy a szolgáltatáshoz ne lett volna joga. Ennek megfelelően a Tj.2. 664. §-a kifejezetten kimondta, hogy a tulajdonos jogosult volt a jelzálogos hitelezőt teljesítés vagy beszámítás útján kielégíteni, mihamint a követelés az ő irányában lejárt, vagy a szolgáltatás a személyes adósnak jogában állt. Teljesítés alatt bírói letétbe helyezést is érteni kellett. A Tj.2. ennek alapján kiterjesztette a tulajdonos ahhoz való jogát, hogy a hitelező és a személyes adós akarata ellenére is a jelzálogos hitelezőt kielégítse, arra az esetre is, amikor a hitelező jelzálogjoga alapján még nem kereshetett ugyan kielégítést a zálogtárgyból, de a személyes adósnak a szolgáltatás már jogában állt.<sup>286</sup>

Ugyancsak mindkét jelzálogjog típus esetében megillette a jelzálogos hitelezőt az a jog, hogy akár a személyes adós, akár a tulajdonos, akár mindkettő ellen egyszerre is forduljon.

### 5.3.2. Tulajdonosi jelzálogjog és fix prioritás

Bár az ún. levelesített jelzálogjog gondolata már a Tj.1. előkészítő munkálatai során is felmerült, mindkét tervezet megmaradt a telekkönyvi jelzálogjog intézménye mellett. A jelzálogjog megszerzésének és átruházásának közvetítője tehát a telekkönyv maradt. Ennek megfelelően egyik tervezet sem szabályozta a jelzáloglevél intézményét, amelynél a telekkönyvet vezető hatóság a telekkönyvbe bejegyzett jelzálogjogról egy okiratot – jelzáloglevelet – állít ki, amely magát a jelzálogjogot értékpapírszerűen testesíti meg.

A Tj.2. számolt azokkal az érdekekkel, amelyeket a tulajdonosi jelzálogjog és a fix prioritás rendszere (szigorú locus elmélet) érvényre kívánt juttatni. A Tj.2. ennek ellenére a tulajdonosi jelzálogjogot csak bizonyos korlátok között ismerte el.

A tulajdonosi jelzálogjog egyik elismert 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

<sup>286</sup> Indokolás, 210.

ingatlan árverési eladása esetén a vételárból a jelzálogjog rangsorában kielégítést is kaphatott.<sup>287</sup>

A másik eset, amikor a Tj.2. szerint a tulajdonosnak jelzálogjoga lehetett a saját ingatlanán, az volt, amikor a jelzálogos hitelezőt az ingatlanra olyan tulajdonosa elégítette ki, aki nem volt személyes adós. A követelés ilyenkor a jelzálogjoggal együtt őrá szállt. Ezt a jelzálogjogát a tulajdonos, ha az ingatlanra más hitelező vezetett végrehajtást, az árverési vételárra éppúgy érvényesíthette, mint ahogyan az eredeti hitelező érvényesíthette volna.<sup>288</sup>

Ha pedig a hitelezőt az ingatlan olyan tulajdonosa elégítette ki, aki egyúttal személyes adós is volt, a Tj.2. 679. § (3) bekezdése alapján a jelzálogjogát más követelés tekintetében átengedhette a kielégített hitelezőnek, vagy átruházhatta harmadik személynek. A személyes adós tulajdonos ilyen esetben rendelkezhetett a jelzálogjoggal, illetve annak ranghelyével és azt újabb reálhitel alapjául használhatta fel. Ha azonban ezzel a jogával nem élt, a jelzálogjogot a terhelt ingatlanra vezetett végrehajtás során nem lehetett figyelembe venni. A Tj.2. azt ugyanakkor nem tette lehetővé, hogy a jelzálogadás a megüresedett ranghelyet ne csak új hitel fedezetéül adhassa tovább, hanem az arra eső vételárrészletet a hátrább álló záloghitelezők rovására maga tartsa meg.<sup>289</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>290</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, hogy az ilyen követelés nélküli jelzálogjogot a végrehajtás során ne lehessen figyelembe venni.

<sup>287</sup> *Uo.* 184.

<sup>288</sup> *Uo.* 185.

<sup>289</sup> *Uo.* 230.

<sup>290</sup> Tj.2. 679. § (1) bekezdés.

Az Indokolás ezen két esetkör kapcsán kiemelte, hogy a tulajdonosi jelzálogjog intézményének, illetve a fix prioritás rendszerének további elismerése nem látszott indokoltnak.<sup>291</sup>

### 5.3.3. Feltételes és jövőbeli követelések biztosítása

A korbéli joggal egyezően a Tj.2. elismerte feltételes és jövőbeli követelések jelzálogjoggal való biztosításának a lehetőségét. A tervezet készítői a gyakorlati élet igényeinek engedve nem tekintették mérvadónak azt az elméleti aggályt, hogy jövőbeli követelés esetén a jelzálogjog átmenetileg követelés nélkül áll fenn, ami sérti a járulékoság elvét. Problémát ez azért nem okozott, mert a Tj.2. a járulékoság elvét teljes következetességgel amúgy sem vihette keresztül, vagyis ez alól más esetekben is kénytelen volt kivételek tenni. Ennek egyik esete a jóhiszemű jogszerzés elvének elismerése volt (669. §), amikor is a jóhiszemű harmadik személy a jelzálogjogot olyankor is megszerezte, amikor követelés vagy sosem állt fenn, vagy ha korábban fennállt, megszűnt, mielőtt a harmadik a jelzálogjogot megszerezte. A jelzálogjog követelés nélküli fennállásának egy másik esete pedig az volt, amikor a jelzálogos hitelezőt az ingatlan olyan tulajdonosa elégítette ki, aki nem volt személyes adós.<sup>292</sup>

A Tj.2. emellett ismert olyan eseteket is, amikor az eredeti követelés helyébe a jelzálogjog fennállása alatt *ex lege* egy másik követelés lépett. Itt arra a már említett esetre kell utalni, amikor a jelzálogos hitelezőt a nem személyes tulajdonos elégíti 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>293</sup>

A Tj.2. mellőzte annak kimondását, hogy a jövőbeli követelést a jogviszony megjelölésével kell felismerhetővé tenni. Külön kifejezett utalás hiányában sem volt ugyanis kétséges, hogy a jelzálogjoggal biztosítandó

<sup>291</sup> *Indokolás*, 185.

<sup>292</sup> *Uo.* 187.

<sup>293</sup> Tj.2. 679. § (2) bekezdés.

jövőbeli követelést alkalmas módon úgy kell megjelölni, hogy az identitása megállapítható legyen.<sup>294</sup>

#### 5.3.4. Egyetemleges jelzálogjog

A Tj.2. – a korabeli jogot követve – annak ellenére fenntartotta az egyetemleges jelzálogjog intézményét, hogy a tervezet készítői szerint ez sok esetben akadálya volt a reálhiteles teljeskörű kihasználásának. Számottevő hitelezői érdekek sérelmenélkül ezt az intézmény azonban akkoriban már nem lehetett volna megszüntetni. A tervezet a megszüntetés helyett inkább azt a megoldást választotta, hogy az egyetemleges jelzálogjog intézményét a kölcsönös érdekek lehetőség szerinti igazságos kiegyenlítése érdekében meglehetősen kazuisztikus módon szabályozza.<sup>295</sup>

A Tj.2. az egyetemleges jelzálogjog szabályozása során csökkenteni kívánta azokat a gazdasági hátrányokat, amelyek a terhelt ingatlanok tulajdonosaira és egyéb telekkönyvi érdekeltjeire annak a körülménynek a bizonytalanságából származott, hogy a hitelező melyik ingatlanból és mennyiben fog kielégítést kapni. Ezért a tervezet megállapította azt, hogy a terhelt ingatlanoknak mennyiben kell a jelzálogjog terhét viselniük. A Tj.2. 663. § (1) bekezdése értelmében egyetemleges jelzálogjog esetében a jelzálogos hitelezőn kívüli telekkönyvi érdekeltek egymás közötti viszonya szempontjából a jelzálogjog terhét az egyes ingatlanok a rájuk rótt egyes állami adó arányában, ha pedig ilyen adó alá nem estek, értékük arányában viselik. Mindez nem érintette azonban a hitelezőnek azt a jogát, hogy akár egészben, akár felosztva keressen kielégítést valamennyi vagy bármelyik ingatlanból.<sup>296</sup>

#### 5.3.5. Kifogások

A kifogásokra irányadó szabályokat a Tj.2. kiterjesztette a tulajdonos és a jelzáloghitelező közötti jogviszonyra is. A Tj.2. 668. §-a szerint azok a szabályok, amelyek az elzálogosító részéről a záloghitelezővel szemben ér-

<sup>294</sup> *Indokolás*, 187.

<sup>295</sup> *Uo.* 207.

<sup>296</sup> *Uo.* 209.

vényesíthető kifogásokra és beszámításra vonatkoznak, a tulajdonos és a jelzálogos hitelező közötti jogviszonyban is állanak.

Ez egyrészt azt jelentette, hogy a tulajdonos mindazokat a kifogásokat érvényesíthette a jelzálogos hitelezővel szemben, amelyeket a személyes adós érvényesíthetett a követeléssel szemben. A tulajdonos nem esett el ezektől a kifogásoktól akkor sem, ha ezekről a személyes adós a jelzálogjog megalapítása után lemondott. Ezek a szabályok egyébként megegyeztek azokkal, amelyeket a Tj.2. a kezességnél kimondott.

A Tj.2. méltányossági alapon megadta a tulajdonosnak a jelzálogos hitelezővel szembeni beszámítási jogot is. Dogmatikai szempontból a beszámítási jog nem illette volna meg a tulajdonost, hiszen abból, hogy a személyes adóst megillető kifogásokkal élhet, nem következik, hogy azokat az ellenjogokat is érvényesítheti, amelyek a személyes adóst a hitelezővel szemben megilletik. Külön rendelkezés hiányában tehát a tulajdonos nem lett volna arra jogosult, hogy a hitelezőnek beszámíthassa azt, amivel a hitelező a személyes adósnak tartozik. A Tj.2. azonban a célszerűség, a méltányosság és az ingatlanok lehetőség szerinti tehermentesítésének gazdasági érdeke miatt megadta az ingatlan tulajdonosának azt a kedvezményt, hogy a személyes adós követelését a hitelezővel szemben beszámíthassa és így az ingatlan elvesztését elkerülje.<sup>297</sup>

Emellett természetesen a tulajdonos a hitelezővel szemben érvényesíthette azokat a kifogásokat is, amelyek a köztük fennálló jogviszonynál fogva illették meg őt. A tulajdonos ezeket a személyes kifogásait a követelés engedményesével szemben is gyakorolhatta, feltéve, hogy az nem minősült jóhiszeműnek.<sup>298</sup>

#### 5.3.6. A jelzálogjog jóhiszemű megszerzése

A forgalmi jelzálogjog forgalomképességének biztosítása érdekében a Tj.2. 669. §-a elismerte a jelzálogjog jóhiszemű megszerzésének a lehetőségét, amely a biztosított követelésre is kiterjedt. A tervezet elfogadása esetén ez a szakasz lett volna a korabeli jelzálogjogi szabályozás egyik sarkalatos szabálya.

<sup>297</sup> *Uo.* 214.

<sup>298</sup> *Uo.* 214.



Az Indokolás kiemelte, hogy a jelzálogjog forgalomképessége – a tulajdonjog és a birtokviszonyok stabilitása miatt – elsőrendű közérdek. Minél könnyebben értékesítheti a jelzálogos hitelező a jelzálogjogát átruházás útján, annál kisebb a veszélye annak, hogy pénzre szorulva az ingatlanból fogja a kielégítést keresni. A jelzálogjog forgalomképességének a biztosítása azonban szükségszerűen azzal járt, hogy a járulékoság elve alól engedményeket, kivételeket kellett tennie a törvénynek.<sup>299</sup>

Ha a jóhiszemű és visszterhesen szerzőt az a veszély fenyegetné, hogy a megszerzett jelzálogjog mögött nem áll követelés, akkor aligha akadt volna bárki, aki hajlandó lett volna a pénzre szoruló és jelzálogos követelését áruba bocsátó jelzálogos hitelezőnek a megfelelő ellenértéket megadni. Ez nemcsak azt eredményezte volna, hogy a jelzálogos hitelező inkább az ingatlanból keres kielégítést, hanem hátrányosan befolyásolta volna az ingatlanok hitelképességét is, megnehezítve az ingatlanok hitelalapul való felhasználását.<sup>300</sup>

A Tj.2. abból indult ki, hogy a jelzálogos követelés fogalomképességével mindaddig nem lehetett reálisan számolni, amíg a tulajdonost megillető kifogásokat és a beszámítást az engedménnyel szemben is érvényesíteni lehetett. Ennek megfelelően a jelzálogos követelés engedményesével szemben csak korlátozottan lehetett a követelés létre sem jött, vagy megszűnt voltára hivatkozni. Ezen rendelkezés nélkül az engedményesnek mindig bizonyítania kellett volna a követelés fennállását, ami a jelzálogos követelés forgalomképességét hátrányosan érintette volna.<sup>301</sup>

A 669. § abban az esetben nem nyert alkalmazást, ha a jelzálogos hitelező nem a jelzálogjog alapján keres kielégítést, hanem a személyes adóstól követel teljesítést.

A biztosítéki jelzálogjogra a Tj.2. 669. §-a természetesen nem volt irányadó. Ezen a ponton tért el egymástól leginkább a biztosítéki és a forgalmi jelzálogjog.

A jóhiszemű jogszerzés elismeréséhez kapcsolódott az a szabály is, amely szerint a jelzálogos követelés engedményezésekor az új hitelezőnek a jelzálogos követelés érvényesítésénél nem kell hatályosnak elismernie a jelzálogjog átruházása után a volt hitelező részére teljesített szolgáltatást.

<sup>299</sup> Uo. 215.

<sup>300</sup> Uo. 215.

<sup>301</sup> Uo. 215–216.

Ugyancsak nem kellett hatályosnak elismernie azt a jogügyletet sem, amely a tulajdonos vagy a személyes adós és a volt jelzálogos hitelező között a követelésre nézve, a jelzálogjog átruházása után jött létre.<sup>302</sup>

Ez utóbbi szabálynak a kimondását a jelzálogos követelés forgalomképességének fokozása tette indokolttá. A forgalomképesség növeléséhez a tulajdonosnak is érdeke fűződött, az ebből származó előnyök pedig ellensúlyozták volna azt a hátrányt, amely abból fakadt, hogy mind a személyes adós, mind a dologi kötelezett – ha a jelzálogjogra kiterjedő hatállyal kívánt fizetni –, akkor ezt kellő biztonsággal csak úgy tehetné, ha meggyőződött arról, hogy a fizetés időpontjában valóban az a személy szerepelt a telekkönyvben hitelezőként, akinek a kezéhez fizetni kívánt.<sup>303</sup>

A 669. és a 674. §-ok szorosán kapcsolódtak egymáshoz. A 669. § szerint az, aki a jelzálogos követelést jóhiszeműen és visszterhesen megszerzte, a terhelt ingatlanból kielégítést kereshetett és annak tulajdonosa az engedménnyel szemben nem érvényesíthette sikerrel az átruházást megelőzően a volt hitelezőnek történt fizetés kifogását. Indokolatlan lett volna, ha a tulajdonos ezt megtehetné volna akkor, ha a fizetés az átruházást követően történt, olyankor tehát, amikor az engedményes erről a szerzés időpontjában semmiképpen sem tudhatott.<sup>304</sup>

Harmadik személyek vonatkozásában a Tj.2. két esetkört szabályozott: a) a hitelező kielégítési jogának megnyílt előtt, a tulajdonos hozzájárulásával és b) a hitelező kielégítési jogának megnyíltával, a tulajdonos akaratára ellenére is (ez utóbbi volt a megváltási jog: *ius offerendi*).

Az első esetben, amikor a tulajdonos már jogosítva volt a jelzálogos hitelezőt kielégíteni, a tulajdonos közokiratban kijelentett hozzájárulásával, a jelzálogos hitelezőt teljesítés vagy beszámítás útján bármely harmadik személy kielégíthette.<sup>305</sup> A tulajdonosnak ehhez a hitelezőcseréhez fontos érdeke fűződhetett, főként akkor, amikor az új hitelezőtől méltányosabb eljárást várhatott a jelzálogjog érvényesítése során.<sup>306</sup>

Harmadik személy bárki lehetett, így az is, aki a másik jogintézmény, a megváltási jog gyakorlására is jogosult volt, így például a rangsorban hát-

<sup>302</sup> Tj.2. 674. §.

<sup>303</sup> Indokolás, 220.

<sup>304</sup> Uo. 221.

<sup>305</sup> Tj.2. 677. § (1) bekezdés.

<sup>306</sup> Indokolás, 224.

rább álló jelzálogos hitelező. Az a körülmény, hogy ezek a személyek a megváltási jogot is gyakorolhatták, a tulajdonos hozzájárulásával történő teljesítés lehetőségét számukra még nem tette tárgytalanná. Az az időpont ugyanis, amelytől fogva őket a megváltási jog megillette, adott esetben sokkal később állt csak be, mint a tulajdonos hozzájárulásával történő teljesítésnél szem előtt tartott időpont.<sup>307</sup>

Arra a harmadik személyre, aki a tulajdonos hozzájárulásával kielégítette a jelzálogos hitelezőt, a követeléssel együtt a jelzálogjog is átszállt. Ha a harmadik személy a hitelezőt csak részben elégítette ki, akkor a követelés is részben szállt rá. A részleges átszállást nem lehetett a jelzálogos hitelező hátrányára érvényesíteni, az ő jelzálogjoga tehát a követelés ki nem egyenlített része erejéig a rangsorban megelőzte a részleges kielégítést nyújtó jelzálogjogát.<sup>308</sup>

Amennyiben a jelzálogos hitelezőt a tulajdonos elégítette ki, a követeléssel együtt a jelzálogjogot is megszerezte. A személyes követelés akkor is átszállt atulajdonosra, ha a hitelező az ingatlanból végrehajtás útján szerzett kielégítést. A jelzálogjog ilyenkor természetesen nem szállt át a tulajdonosra, hanem megszűnt.

Az Indokolás kiemelte, hogy a dologi kötelezett tulajdonosnak a jelzálogos hitelezőhöz való viszonya hasonló volt ahhoz, amikor valaki az ingatlan értéke erejéig vállalt készfizető kezességet.<sup>309</sup> Ehhez kapcsolódóan felmerült a kérdés, hogy a dologi kötelezett és a kezes(ek) egymás közötti viszonyukban az idegen adósság terhét milyen arányban viseljék. A Tj. 2. szerint ilyenkor ugyanazok a szabályok voltak irányadók, amelyek az egyetemlegesen kötelezett több kezes egymás közötti viszonyát rendezték. Az Indokolás szerint ez a megoldás megfelelt a közfelfogásnak, amely a jelzálogadóst „dologi kezesnek”, a kezessel azonos gazdasági helyzetben lévőnek tekintette.<sup>310</sup>

Ehhez képest, ha a jelzálogjog alapítása és a kezességvállalás közösen, egymásra tekintettel történt, akkor az adósság – más támpont hiányában – a jelzálogadós és a kezes között egyenlő arányban oszlott meg. Ha azonban a kétféle kötelezettségvállalás a másokra tekintet nélkül történt, ak-

<sup>307</sup> Uo. 224.

<sup>308</sup> Uo. 225.

<sup>309</sup> Uo. 226.

<sup>310</sup> Uo. 228.

kor a kötelezettség teljes egészében arra hárult, aki azt korábban vállalta. Ilyen esetben, ha a kezes elégítette ki a jelzálogos hitelezőt, a követelés a jelzálogjoggal a fizető kezesre szállt át, de csak annyiban, amennyiben a tulajdonostól megtérítést követelhetett. Ennek alapján a hitelezőt kielégítő tulajdonos a megtérítő követelése tekintetében a fizető kezeshez hasonló jogi helyzetben volt. Ezt a megtérítési igényét a jelzálogos hitelező sem csorbíthatta, így nem mondhatott le a követelést biztosító zálogjogról vagy más elsőbbségi jogról, vagy a kezes elleni jogáról az őt kielégítő tulajdonos megtérítési igényének a rovására.

Az ingatlan tulajdonosa és a személyes adós között egyébként egymással szembeni megtérítési igényük (visszkereseti joguk) tekintetében hasonló viszony állt fenn, mint két egyetemleges adóstárs között.<sup>311</sup>

### 5.3.7. Keretbiztosítéki (óvadéki) jelzálogjog

Voltak olyan követelések, amelyek jelzálogjogi biztosítása során a felek nem tudtak, vagy nem akartak eleget tenni a követelés összezszerűségének meghatározására vonatkozó követelménynek. Ilyen esetben csupán azt a legmagasabb összeget jelölték meg, amelynek erejéig a jelzálogjog a követelés biztosítékaul szolgált. Az ilyen maximális vagy óvadéki jelzálogjog különösen a folyószámla jogviszonyból eredő követelések, valamint az idegen vagyongazdálkodó vagyoni felelősségének biztosításánál volt szokásos és szükséges.<sup>312</sup>

Mivel az ilyen jelzálogjogoknál a követelés mennyiségileg nem volt meghatározva, szükségképpen biztosítéki jelzálogjog jött létre. Ezt a jelzálogjogot akkor is biztosítékinak kellett tekinteni, ha a telekkönyvben nem ilyenek volt megjelölve.<sup>313</sup>

Az óvadéki jelzálogjog ugyanakkor néhány tekintetben eltért a biztosítéki jelzálogjog többi esetétől. Az első lényeges különbség az volt, hogy nem a jelzáloggal fedezendő követelések összegét, hanem a fedezet legmagasabb összegét kellett a telekkönyvbe bejegyezni. Amíg továbbá más-nemű biztosítéki jelzálogjogok esetében a zálogtárgy a követelés összegén felül a törvény erejénél fogva a járulékokat is fedezte, addig az óvadéki

<sup>311</sup> Uo. 228.

<sup>312</sup> Uo. 239.

<sup>313</sup> Tj.2. 692. § (2) bekezdés.

jelzálogjognál a kamatokat és egyéb mellékszolgáltatásokat a követelés maximális fedezetéül szolgáló összegbe be kellett számítani.<sup>314</sup>

A Tj.2. az értékpapírokból származó követelések biztosítására szolgáló biztosítéki jelzálogjogra (Tj.2. 689. §), valamint az óvadéki jelzálogjogra (Tj.2. 692. §) a követelés és a jelzálog jog együttes átruházását kimondó szabály (Tj.2. 673. §) alól kivételeket állapított meg.

Az értékpapírokból származó követelés átruházása a papírok forgalomképességére való tekintettel nem volt külön választható magának az értékpapírnak az átruházásától. Az értékpapírok jogi természetével ellentétes lett volna olyan tétel felállítása, amely szerint a papírokból származó követelések átruházása csak a jelzálog jog átruházásának telekkönyvi bejegyzésével válna hatályossá. Ehhez képest a Tj.2. speciális rendelkezése folytán az értékpapírok telekkönyvön kívül történt átruházásával az ehhez kapcsolódó biztosítéki jelzálog jog is szükségszerűen az értékpapír által legitimált új hitelezőre szállt át. A papírszerű legitimáció pedig az átruházás telekkönyvi bejegyzését feleslegessé tette.<sup>315</sup>

Óvadéki jelzálogjogra azért kellett az átruházásra vonatkozóan eltérő szabályt alkotni, mert ez a fajta biztosítéki jelzálog jog nem egy bizonyos követelésre volt konkretizálva, így a megállapított maximális összegben belül a megjelölt jogalaphoz származó követelések egymás helyébe léphetek. Meg kellett tehát engedni, hogy egy-egy ilyen követelés úgy válhasson ki a jelzálogi kapcsolatból, hogy a jelzálog jog terjedelmébe érintetlenül maradjon az ugyanazon jogalaphoz utóbb keletkező más követelések fedezésére. Ennek megfelelően az óvadéki jelzálogjoggal biztosított egyes követelések átruházása a jelzálog jog átszállása nélkül, a követelések átruházására vonatkozó általános szabályok szerint történt. Óvadéki jelzálog jog esetében a jelzálog jog nem szállt át a követeléssel együtt.<sup>316</sup>

## VI. Összefoglalás

Az 1848/49-es forradalom és szabadságharc leverése után a magyar jog belső fejlődése – mindenekelőtt a dologi jog területén – megszakadt. A

<sup>314</sup> Tj. 2. 692. § (1) bekezdés 3. mondata.

<sup>315</sup> *Indokolás*, 240.

<sup>316</sup> *Uo.* 240.

jobbágyság és a földtulajdon 1848-ban történt felszabadítása után már nem volt lehetőség a korábbi magyar jogi meggyőződésen alapuló dologi jogot kiépíteni. Az abszolutizmus évei közvetlenül alkalmazandó osztrák dologi jog utóbb részben az 1861-es Országbírói Értekezleten elfogadott Ideiglenes Törvénykezési Szabályok alapján, részben pedig a bírói gyakorlat útján a magyar jog részévé vált. A telekkönyv, valamint a modern jelzálog jog intézménye a magyar jog számára azonban annyira idegen volt, hogy ezen a téren a régi jogunkból vett sajátos magyar jogi gondolatok érvényesülésére nem nyílhatott lehetőség.<sup>317</sup>

Az osztrák jogrendszer uralma ugyan hatásában nem vezetett egy idegen jogrendszer teljes recepciójához, a magyar jogfejlődés irányát azonban határozottan a pandektatudomány irányába mozdította el. A régi feudális magyar jog gondolatvilága – igaz csak foltokban – azonban ennek ellenére fennmaradt és jótékonyan ellensúlyozta a későbbi magyar jogtudományban és bírói gyakorlatban a pandektatudomány idegenszerűségét.<sup>318</sup>

Az 1848-as átalakulást és az abszolutizmus idején született jogalkotást követően a magyar jog fejlődése gyökeresen más irányt vett, amelynek következtében a 20. század elejére a magyar jog már távolabb állt a régi feudális jogtól, mint a külföldi jogrendszerektől. A magyar jog is belekerült a német–osztrák pandektális jogok eszmevilágába, amelynek következtében áthághatatlan választófal emelkedett a régi és az új magyar jog közé, különösen a dologi jog terén.<sup>319</sup>

A magyar dologi jog fejlődése minden bizonnyal egészen más irányba mozdult volna el, ha az ősiség eltörlésére nem ilyen körülmények között került volna sor, vagy legalábbis az eltörlés után lett volna alkalom arra, hogy az értékjogokat saját jogunk régi szellemében fejlesszük tovább. *Nizsalovszky* meglátása szerint az így kiépített magánjogban sokkal kevesebb jelentősége lett volna a telekkönyvnek és az ingatlanra vonatkozó értékjogok (pl. zálogjog) körében is szerep jutott volna a záloghitelező birtokának.<sup>320</sup>

<sup>317</sup> NIZSALOVSKY E.: *A zálogjogok és a telki teher néhány fő kérdése*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1928. 12., 36.

<sup>318</sup> SZLADITS K.: Előszó. In: ZALÁN K.: *A régi magyar zálogbirtok és mai jogunk*. Dunántúl Rt. Egyetemi Nyomdája, Pécs, 1931. 3.

<sup>319</sup> ZALÁN K.: *A régi magyar zálogbirtok és mai jogunk*. A Budapesti Kir. M. Pázmány Péter Tudományegyetem Magánjogi Szemináriumának Kiadványai. 3., Dunántúl Rt. Egyetemi Nyomdája, Pécs, 1931. 8.

<sup>320</sup> NIZSALOVSKY: *i. m.* 37.

A 20. század elején azonban már nem volt reális esély visszatérni az ötven évvel korábbi magyar jogi megoldásokhoz. Az időközben radikálisan megváltozott gazdasági viszonyok között már nem volt értelme azt kutatni, hogy hová fejlődött volna a korábbi magyar jog. Emellett, még ha sikerült volna is a századelőn megindult kodifikációs törekvések eredményeként egy tisztán a magyar jogi hagyományokra épülő magánjogi kódexet kidolgozni, annak életbeléptetése az akkor már több mint fél évszázados jogfolytonosságot szakította volna meg, amely hosszú időre jogbizonytalanságot eredményezett volna. A magyar jogot determináló germán joggal emellett a nemzetközi érintkezés szempontjából sem lehetett volna már szakítani.<sup>321</sup>

A jogalkalmazói gyakorlatnak csupán annyi lehetősége maradt, hogy a germán jogi gondolatkörön belül próbáljon érvényt szerezni a magyar jogi gondolkodásmódnak és ahol erre lehetőség kínálkozott, tökéletesebb eredményt elérni, mint amit a germán jogrendszerek elértek.<sup>322</sup> Erre azonban szélesebb körben csak az I. világháború után nyílt lehetőség.

\* \* \*

#### HYPHOTECH IN THE AUSTRO-HUNGARIAN DUAL MONARCHY

by Balázs Bodzási

*After the 1848/49 revolution the Austrian law was introduced in Hungary. The Hungarian legal system went through radical changes, which caused the interruption of its organic development. The Hungarian private law developed under the influence of the Austrian law from 1850, especially on the field of property law there were completely new instruments. During the period of dualism business life developed fast and this new market required legal solutions taken from the Austrian law, which were completely unknown in the Hungarian law before 1848. This period is also important because today's civil law principles were formulated during these years, mostly connected with the fact that digest law, through Austrian law had a great impact on Hungarian law.*

<sup>321</sup> Uo. 37.

<sup>322</sup> Uo. 37.

## S Z E M L E

Koi Gyula\*

### AZ ENSZ ADMINISZTRATÍV BÍRÓSÁGÁNAK REFORMJA

*Az ENSZ Jogviták Törvényszékének és az ENSZ Fellebbviteli Törvényszékének szerepe*

#### I. Előzetes megjegyzések

Az Egyesült Nemzetek Szervezete Adminisztratív Bírósága (ang. *United Nations Administrative Tribunal*; fr. *Tribunal administratif des Nations Unies*; rövid. *UNAT/TANU*) nem tekinthető olyan entitásnak, amely az érdeklődés homlokterében állna. Nemcsak a közvélemény számára ismeretlen a szervezet reformja, de a változtatásokat követően napvilágot látó jelentős külföldi nemzetközi jogi tankönyvek<sup>1</sup> újabb kiadásai is figyelmen kívül hagyják a tény megemléztetését, és ezzel együtt az új rendszer felvázolását.

Szükséges néhány általános irányultságú megjegyzést tenni az adminisztratív bíróságok (közszolgálati törvényszékek) természetéről.<sup>2</sup> A leg-

\* Tudományos segédmunkatárs, MTA TK Jogtudományi Intézete, Budapest, 1014 Országház u. 30.; egyetemi tanársegéd, NKE Közigazgatás-tudományi Kar, Közjogi Intézet, Európai és Összehasonlító Közigazgatási Jogi Szakcsoport, Budapest, 1118 Ménesi út 5. E-mail: koigy@jog.mta.hu

<sup>1</sup> SHAW, M. N.: *International Law*. Cambridge University Press, Cambridge, 2010.<sup>6</sup> 1708. EVANS, M. D.: *International Law*. Oxford University Press, New York, 2010.<sup>3</sup> LXIV, 865.

<sup>2</sup> A tárgykörrel általában: BASTID, S.: Les tribunaux administratifs des organisations internationales. *Chunet*, Vol. 77 (1950) No. 1. 336–377. HUET, P.: Les tribunaux administratifs internationaux. *Revue des contrats*, Vol. 92 (1957) No. 2. 343–517.