

↘ DR. BODZÁSI BALÁZS ↘ HELYETTES ÁLLAMTITKÁR, IGAZSÁGÜGYI MINISZTERIUM

Tulajdonosi zálogjog a magyar és a német polgári jogban

1. A kérdés aktualitása

A 2014. március 15-én hatályba lépett Ptk. két szakaszának értelmezése alapján is arra az egyértelmű következtetésre juthatunk, hogy a jogalkotó célja a tulajdonosi (más néven: saját) zálogjog intézményének az elismerése volt. Az első ilyen rendelkezést a Ptk. 5:142.§ (2) bekezdése tartalmazza. Eszerint a zálogjog – a zálogjoggal biztosított követelés megszűnése ellenére is – fennmarad a követelést kielégítő személyes kötelezettet, zálogkötelezettet vagy harmadik személyt megillető megtérítési igény biztosítására.

Az idézett szakaszban említett három eset közül számunkra most az a releváns, amikor a zálogjog a kielégítést nyújtó zálogkötelezettre száll át. Ennek alapján a zálogjog – a biztosított követelés megszűnése ellenére is – fennmarad a zálogkötelezettet, azaz a zálogtárgy tulajdonosát megillető megtérítési igény biztosítékául.

A tulajdonosi zálogjog létre utaló másik szabályt a Ptk. 5:142.§ (3) bekezdésében találhatók. Eszerint a zálogjog fennmarad a zálogjoggal biztosított követelés biztosítékául, ha ugyanaz a személy lesz a zálogkötelezett és a zálogjogosult (*konzolidáció, illetve konfúzió*).¹

Ebben a két esetben tehát tulajdonosi (saját) zálogjog jön létre – anélkül azonban, hogy erről a kódex részletesebben

rendelkezne. A Ptk. nem is használja a tulajdonosi zálogjog elnevezést, és erről a miniszteri indokolás sem szól.

A tulajdonosi zálogjog intézménye ugyanakkor ennél jóval nagyobb figyelmet érdemel, egyrészt azért, mert a ranghellyel való rendelkezést biztosító intézményekkel konkurál, másrészt pedig azért, mert lényeges kivételt tesz a zálogjog járulékoságának az elve alól.

Annak érdekében, hogy dogmatikailag is alátámasztott és a gyakorlati igényeknek is megfelelő válaszokat tudjunk adni, alaposabban meg kell vizsgálni régi magánjogunk tulajdonosi zálogjogi intézményét, illetve azt, hogy miként szabályozza ezt a konstrukciót a mintaként szolgáló hatályos német jog.

2. A tulajdonosi zálogjog fogalma és kialakulása

A járulékoság elve alapján a zálogjognak meg kellene szűnie akkor, amikor ugyanaz a személy lesz a zálogkötelezett és a zálogjogosult. Ez azt jelenti, hogy főszabályként saját vagyontárgyán senkinek sem lehet(ne) zálogjoga, hiszen saját magával szemben senkinek sincs követelése. Ebből a szempontból a tulajdonosi (saját) zálogjog intézménye egy lényeges kivétel a járulékoság elve alól.

A saját jelzálogjog fogalmát a Magyar Általános Polgári Törvénykönyv 1900-as (első) Tervezetéhez fűzött indoklás úgy fogalmazta meg, hogy annak lényege abban áll, hogy a telek tulajdonosa bizonyos előfeltételek mellett telekkönyvileg saját ingatlanán jelzálogjogot alapíthat. Erre vagy az által kerülhet sor, hogy a már meglévő jelzálogjogot a tulajdonos a maga nevére írhatja, vagy úgy, hogy az új jelzálogjogot közvetlenül a

¹ A jogirodalomban konzolidáció alatt a tulajdonjognak és a tulajdonjog tárgyát terhelő korlátozott dologi jognak egy személyben való egyesülését értik. Ez történhet oly módon is, hogy a tulajdonos kifizeti a személyes követelést és így megszerzi a zálogjoggal biztosított követelést. Ez utóbbit nevezik konfúzióknak. Ennek alapján a konfúzió a konzolidáció egyik esete. Erről lásd: Leszkoven László: *A zálogjog új szabályai*. Novotni Alapítvány, Miskolc, 2001. 115.

↘ Tulajdonosi zálogjog a magyar és a német polgári jogban

maga javára jegyezteti be.² Ez utóbbit eredeti tulajdonosi jelzálogjognak nevezik, míg az ezen kívüli esetetek származtatott tulajdonosi jelzálogjognak.

A Ptk. első tervezetéhez fűzött indokolás emellett arra is utalt, hogy dogmatikai szempontból meglehetősen nehéz annak jogi konstruálása, hogy valakinek a saját dolgát terhelje az őt megillető dologi jog. Ezekről a nehézségektől azonban el kell tekinteni, ha gyakorlati indokok a saját jelzálogjog elismerését megkívánják.³

Engedve a gyakorlati igényeknek, a saját dolgon fennálló zálogjog tilalma alól – szűk körben – már a római jog is kivételt tett. Amikor a hitelező az adósnak, illetve az adós a hitelezőnek örökösévé vált, és ennek következtében a hitelezői és az adósi minőség egyesült, a római jog is megengedte, hogy a hitelező zálogjoga fennmaradjon. Méltánytalanság lett volna ugyanis az örökösre nézve, ha a zálogtárgyból tulajdonosként kevesebbet kapott volna, mint amire hitelezőként a zálogjog rangsora alapján számíthatott. A tulajdonos tehát ilyen esetben az eladott zálogtárgy árából hitelezői minőségében kielégítést kérhetett a zálogjog rangsora alapján, annak ellenére, hogy a biztosított követelés a konfúzió folytán megszűnt. A római jogászok ezt az esetet ugyanakkor nem tekintették tulajdonosi zálogjognak, hanem csupán a méltányosság indokolta kivételnek.⁴

A tulajdonosi (saját) zálogjog megjelenése a német jogfejlődés eredménye, amely tehát nem a római jogból, hanem a középkor és a kora újkor sajátos észak-német gazdasági viszonyaiból és szükségleteiből fejlődött ki. Első korai formája a 17. század közepén, Brémában jelent meg. Kialakulásának hátterében az állt, hogy a tulajdonost ennek révén széles körű rendelkezési jog illette meg. Hiteligényét szükség esetén közvetlenül a városi tanács hozzájárulása nélkül is ki tudta elégíteni, ehhez ugyanis csak át kellett ruháznia fennálló és okiratba foglalt zálogjogát. Az adósság megszűnése után az okirat visszakerült a tulajdonoshoz, aki számára az okiratban foglalt jog továbbra

is rendelkezésre állt, vagyis a konfúzió általi megszűnés nem következett be. Problémát jelenthetett azonban, ha az okiratban szereplő összeg és a tényleges kölcsönösszeg eltért egymástól. Ebben az esetben a kölcsönkövetelés nagysága volt a meghatározó. Ez az elv utóbb a biztosítéki cél rögzítése révén a járulékos elvének is a részévé vált.⁵

A tulajdonosi zálogjog kialakulása és fejlődése a fix rangsor (*fix prioritás*) elvével is szorosan összekapcsolódott. A középkori észak-német városi jogokban az ingatlantulajdonosokat személyes fizetési kötelezettség nélkül terhelő úgynevezett reálhittel, és ahhoz kapcsolódóan a nem-járulékos zálogjogi alakzatok elterjedése nyomán két elv alakult ki: az egyik, hogy minden teher a helyén marad és az előzőek megszűntével a következő teher ipso iure nem lép előre (*fix prioritás elve*). A másik elv pedig az volt, hogy a megszűnt teher helyén a tulajdonos jogot szerzett vissza.⁶

Tekintettel arra, hogy a tulajdonosi zálogjog a német jogban a mai napig széles körben elismert, érdemes a német jogfejlődést röviden áttekinteni. Mindez a tulajdonosi zálogjog magyar jogban ismert alakzatainak jobb megértését is elősegítheti.

3. A német jogfejlődés

3.1. Középkori és kora újkori előzmények

A német jogfejlődés egyik fő jellemzője az a megkülönböztetett elbánás, amelyben az ingatlan részesült.⁷ Ezzel is magyarázható, hogy a germán ingatlanjog évszázadokon keresztül ragaszkodott a jogi aktusok szigorú formai kötöttségéhez. Ez a formai kötöttség a német jog különböző fejlődési szintjein egyaránt kimutatható. Ezt egészítette ki a publicitás megteremtése, amely a római jog számára még ismeretlen volt.

A német jogfejlődés másik fontos sajátossága, hogy az ingatlanhoz kapcsolódó reálhittel (dologi hitel) a német területeken kezdettől fogva jóval nagyobb jelentőségre tett szert, mint a

2 Indokolás a Magyar Általános Polgári Törvénykönyv Tervezetéhez. Második kötet. Dologjog. Grill Károly Könyvkereskedése, (a továbbiakban: Indokolás1.) Budapest, 1901. 659.

3 Indokolás1., 660.

4 Sichermann Bernát: *A tulajdonosi jelzálogjogról és a telekadósságról*. TÉBE Könyvtár 47. szám, TÉBE Kiadóvállalata, Budapest, 1928. 7.

5 Buchholz, Stephan: *Abstraktionsprinzip und Immobilienrecht – Zur Geschichte der Auflassung und der Grundschuld*. Klostermann Verlag, Frankfurt a. M., 1978. 126.

6 Sichermann: *i.m.* 9–10.

7 Nizsalovszky Endre: *A zálogjogok és a telki teher néhány főkérdése*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1928. 12.

személyi hitel. Személyi hitel valójában nem létezett. Ez is egy fontos különbség volt a római joghoz képest és összefüggött azzal, hogy az ingatlan a germán jogokban kiemelkedő szerepet töltött be. A germán jogokban a dolog tulajdonosának személyes tartozása csak mellékes, járulékos természetű volt, ehelyett a dologi hitel lépett az előtérbe.⁸ Ez azt jelentette, hogy az ingatlan tulajdonost személyes fizetési kötelezettség főszabály szerint nem terhelte. Ezzel magyarázható, hogy a középkori német jogban a dologi hitelt megtestesítő dologi terhek számos típusa alakult ki.⁹

A reálhitel jelentősége a frank időktől kezdve kimutatható, így már a középkor legkorábbi időszakában megvoltak a feltételei az ingatlanhoz kapcsolódó biztosítéki jogok kialakulásának. Ennek egy kezdetleges megjelenési formája a *Gewere* és a *Satzung* volt.¹⁰ Később széles körben elterjedt a járadékvétel, amely a középkorban rendkívül népszerű járadékvétel egy altípusa volt.¹¹

Az ingatlanhitel szektor a 17. és 18. században az egész német térségben lényeges változáson ment keresztül. Különösen az észak-német városállamokban indult meg egy autonóm, idegen befolyástól mentes fejlődés, amelynek eredményeként megkezdődött az átmenet a modern, absztrakt jelzálogjog kialakulása irányába. Ennek jeleként a járadékvétel és a római jogi alapokra épülő jelzálogjog fokozatosan közeledtek egymáshoz, majd olyan kevert formák jöttek létre, amelyek a jelzálogjog önállóodásának különböző szintjeit képviselték. Különösen Brémában jól kimutatható, hogy az okiratiság meg-

jelenésétől hogyan jutott el a jogfejlődés – magába olvasztva a reálhitel különböző intézményeit – az értékpapírokig.¹²

Az okiratiságból kifejlődő levelesített jelzálogjogi formák egy sajátos típusaként jelent meg egy új jogintézmény, a tulajdonosi jelzálogjog. Ez egy önálló, a tulajdonjog mellett fennálló, korlátolt dologi jog volt, amely az ingatlan tulajdonosát illette meg. A tulajdonosi jelzálogjog első megjelenési formái szorosan kapcsolódtak a városi nyilvánkönyvekhez, illetve azok elterjedéséhez. Ahol ezek a nyilvánkönyvek nem bírtak ekkora jelentőséggel (mint pl. Brémában), ott az okiratisághoz kapcsolódóan jelent meg először a tulajdonosi jelzálogjog.¹³ Ehhez azonban az is hozzájárult, hogy a középkori dologi terhek fokozatosan olvadtak össze a római jogi alapokon nyugvó jelzálogjoggal. Brémában például, ahol a 17. század közepén először jelent meg a tulajdonosi jelzálogjog, ez az új jogintézmény az ún. színlelt járadékvételből fejlődött ki.¹⁴

A brémai jogban kifejlődő tulajdonosi jelzálogjog a kereskedővárosok szokásjoga által meghatározott és a kora újkori városi gazdasági élet feltételeihez szorosan kapcsolódó jogintézmény volt. Egyrészt a ranghely biztosítására szolgált, hiszen stabilizálta a ranghelyet. Emellett azonban az ingatlanra épülő reálhitelhez kapcsolódó tőkeforgalom újabb megjelenési formáinak is teret engedett. Erre vezethető vissza a tulajdonosi zálogjog, valamint a zálogjog nem-járadékos formáinak megjelenése között fennálló szoros kapcsolat.¹⁵

12 Buchholz: *i.m.* 124–125.

13 Ennek az eltérő fejlődésnek a háttérében Bréma sajátos politikai viszonyai álltak. A városterületen belüli ügyek – így például az ingatlan-átruházások – a brémai érseki bíróság illetékessége alá tartoztak. A városi tanács és az érsek között állandó politikai harc folyt. A politikai viszonyok által meghatározott alkotmányjogi háttér miatt Brémában csak viszonylag későn, és akkor is csak korlátozott tartalommal jöhetett létre a magánjogi jogügyleteket tartalmazó városi nyilvánkönyv. 1438-ban jelent meg a telekkönyv egy kezdetleges formája. A nyilvántartások kései megjelenése azt eredményezte, hogy a középkori Brémában egy technikailag igen fejlett és széleskörű okiratiság alakult ki. Ez szorosan összefüggött azzal, hogy az okiratokat kiállító hatóság a városi tanács volt. Az okiratiság azt jelentette, hogy a dologi jogot egy okirat testesítette meg, amelyhez abszolút hatályú bizonyítási erő kapcsolódott (*Handfeste*). Mindez a hiteléletben egyre nagyobb jelentőségre tett szert, ebből alakult ki ugyanis a bemutatóra szóló értékpapír intézménye. Erről lásd: Buchholz: *i.m.* 95., 125.

14 Buchholz: *i.m.* 125.

15 Buchholz: *i.m.* 125.

8 Zalán Kornél: *A régi magyar zálogbirtok és mai jogunk*. Dunántúli Rt. Egyetemi Nyomdája, Pécs, 1931. 11. Zalán kiemeli, hogy a középkori germán jogoknak ez az alapeszméje a feudális magyar ingatlanjog területén is érvényesült. A merőben dologi teher klasszikus példája régi hazai jogunkban a zálogbirtok intézménye volt.

9 Gierke, Otto: *Deutsches Privatrecht*. Zweiter Band: Sachenrecht. Verlag von Duncker & Humblot, Leipzig, 1905. 713–720. A középkori német jog egyik jellegzetes alakzata, a *Todsatzung* az erdélyi szászok körében is ismert volt. *Werbőczy István* ezt a konstrukciót olyan hasznosnak találta, hogy amikor a 16. század elején a Tripartitumban a magyar jogélet fejletlenségéről ír, a *Todsatzungot* ajánlja a közönséges zálogbirtok helyett, amelyet uzsorának tekint. Erről ld.: Ágoston Péter: *A magyar zálogjog története*. Politzer-féle Könyvkiadó Vállalat, Budapest, 1905. 41.

10 Gierke: *i.m.* 812.

11 Fuchslocher, Julius: *Vom Rentengeschäft des älteren deutschen Rechtes zur Rentenschuld des Bürgerlichen Gesetzbuches*. Carl Georgi Universitäts-Buchdruckerei und Verlag, Bonn, 1906. 11–31.

↘ Tulajdonosi zálogjog a magyar és a német polgári jogban

3. 2. Tulajdonosi jelzálogjog a 19. századi mecklenburgi jogban

A Hansa-városok, így Bréma középkori jogfejlődésének az eredményei a 19. századi mecklenburgi jogban teljesebben ki. Ehhez kapcsolódóan Mecklenburgban a tulajdonosi jelzálogjog intézménye is nagy jelentőségre tett szert, amely utóbb a BGB kodifikációja során is mintaként szolgált.

A mecklenburgi jog fejlődését a 18. század végétől az agrár-váltsók határozták meg. A Hétéves háború (1756–63) után kezdődő és a napóleoni háborúk (1799–1815) után lezáruló válságperiódusok következményeként a földbirtokosok eladósodtak, a földbirtokok tulajdonosainak a személyében jelentős arányú változás bekövetkezett, a végrehajtási eljárások száma pedig nagymértékben emelkedett.¹⁶

Mindezzel párhuzamosan a földbirtokosok tőkeigénye is jelentősen megnőtt, amely több okra is visszavezethető volt. Az életfeltételek folyamatos javulásának következtében a népességszám gyorsan nőtt, a növekvő népesség pedig egyre nagyobb arányban az iparosodó városokba áramlott. Ezt a folyamatot erősítették a 19. század elejei jobbágyfelszabadítás negatív következményei is. Az így kialakuló sűrűn lakott területeken emelkedett az élelmiszerek iránti kereslet. Az egyre nagyobb számban az iparban dolgozó népesség már nem tudta ellátni magát élelemmel, hanem rászorult a mások által előállított termékekre. Mindemellett a külföldi országok élelmiszer iránti igénye is növekedett. Ez részben az ottani népesség növekedésével, a juhtenyésztésre való átállással, valamint a kedvezőtlenebb földrajzi adottságokkal függött össze. Ezzel magyarázható, hogy a Balti-tenger melléki német területekről – a Balti-tenger partján fekvő kikötőkön keresztül – megindult a gabonaexport Angliába, Hollandiába és Norvégiába.¹⁷

A fokozatos iparosodás és a népességnek a városokba áramlása következtében gyorsan nőtt az igény a mezőgazdasági termékek iránt. A terméseredmények fokozása érdekében ugyanakkor modernizálni kellett a mezőgazdasági termelési technikákat és talajjavításra (melioráció) volt szükség, első-

sorban a trágyázás fokozása révén. Mindez azonban tőkét igényelt a földtulajdonosok részéről, amelyet tovább növelt a 19. század elején végbement jobbágyfelszabadítás is. A tőkeigény kielégítése ugyanakkor jelentős akadályokba ütközött, hiszen a mezőgazdaságnak az ipar ugyancsak egyre növekvő tőkeigényével kellett versenyre kelnie. A mezőgazdasági földbirtokosoknak tehát olyan befektetési formát kellett kínálniuk, amelyek megfelelő alternatívát jelentettek az ipari részvényekkel, kötvényekkel és az állampapírokkal szemben.¹⁸

A gazdasági válság hatására napirendre került a jelzálogjogi szabályozás átfogó megújítása, amelyet a recepiált római jognak a hitelre gyakorolt negatív hatásai is szükségessé tettek. Mecklenburgban ennek első eredménye az 1819-es jelzálogjogi rendtartás volt, amely visszaállította a nyilvánosság és a specialitás elveit.¹⁹

A törvény célja a jelzálogpiac bővítése és a jelzálogjog forgalomképességének, mobilitásának a megteremtése volt. Ehhez a kiindulópontot a korábbi kötöttségektől megszabadított engedményezési szabályok jelentették, amelynek következtében számos, a pénzforgalmat korlátozó rendelkezést megszüntettek.²⁰

A mecklenburgi jog fejlődésének egy újabb jelentős állomása az 1819-es jelzálogjogi rendtartás 1848-as reformja.²¹ Ez volt az első olyan 19. századi német jogszabály, amely kodifikálta az önálló (nem-járulékos) jelzálogjog modern intézményét.

A további reform háttérében az állt, hogy miután a föld megszabadult a feudális kötöttségektől és áru karaktert nyert, alkalmas eszközzé vált a tőkebefektetések számára. Ennek a fejlődésnek a betetőzéséért az ingatlant terhelő jelzálogjogot

16 Buchholz: *i.m.* 203. Az 1820-30-as években a nemesi birtokok mintegy 80%-a gazdát cserélt.

17 Abel, Wilhelm: *Geschichte der deutschen Landwirtschaft vom Mittelalter bis zum 19. Jahrhundert*. 2. Auflage, E. Ulmer-Verlag, Stuttgart, 1962. 328.

18 Erről részletesebben lásd: Coing, Helmut: *Die Neugestaltung des Liegenschafts rechts*. In: Coing, Helmut (Hrsg.): *Studien zur Einwirkung der Industrialisierung auf das Recht*. Dunkler & Humblot, Berlin, 1991, 9-22., Wieacker, Franz: *Pandektenwissenschaft und industrielle Revolution*. In: Erdsiek, Gerhard (Hrsg.): *Juristen-Jahrbuch*, 9. Band, Verlag Dr. Otto Schmidt KG, Köln-Marienburg, 1968/69. 2.

19 Ritterschaftliche Hypothekenordnung

20 Gärtner, Alex: *Die Sicherungsgrundschuld im Spannungsfeld zwischen Eigentümerschutz und Verkehrsfähigkeit*. Inaugural-Dissertation, Rechtswissenschaftliche Fakultät der Westfälischen Wilhelms-Universität zu Münster, 2005. 109.

21 Revidierte Ritterschaftliche Hypothekenordnung für Landgüter (RRHO) vom 18. Oktober 1848.

elválasztották az alapul fekvő személyes követeléstől és egy olyan forgalomképes vagyoni értékű joggá tették, amely megtestesítette az ingatlanra alapuló tőkebefektetéseket. Eszerint a felfogás szerint a földet terhelő jelzálogjog már nem a hitel biztosítékaként szolgált, hanem maga testesítette meg a főkötelmet, amely az ingatlanok egy meghatározott értékparcelláját jelenítette meg, és mint önálló jog forgalomképes is volt.²² Ennek a tőkebefektetési funkciónak a további kiépítése érdekében a mecklenburgi jogalkotó az 1819-ben megszületett új jelzálogjogot még forgalomképesebbé és még inkább hitelezőbaráttá kívánta tenni. Ehhez kapcsolódott, hogy a mecklenburgi jogban a tulajdonosi jelzálogjog intézménye is nagy jelentőségre tett szert. Ez utóbb a BGB tulajdonosi *Grundschuld* (*Eigentümergrundschuld*) intézményének a mintájára szolgált. A tulajdonosi jelzálogjog az absztrakt követelési jog (úgynevezett tiszta dologi jogi felelősség: *dingliche Haftung*) dogmatikai rendszerének a részévé vált. A tulajdonosi jelzálogjogot egy olyan jövőbeni jogként határozták meg, amelyhez kapcsolódóan az anyagi jogi jogosultságok csak akkor jöttek létre, amikor a tulajdonos és a hitelező személye elvált egymástól.²³ A mecklenburgi jog a tulajdonosi jelzálogjog mindkét formáját elismerte: az eredetit és a származtatottat is. Az eredeti tulajdonosi jelzálogjog lényege az volt, hogy az az alapítástól kezdve a tulajdonost illette meg. A származtatott tulajdonosi jelzálogjog ezzel szemben mindig utóbb, a zálogjog egy későbbi létszakában jött létre, amikor a zálogjog valamilyen ok miatt a tulajdonosra szállt át. Elsősorban az eredeti tulajdonosi jelzálogjog tekinthető a mecklenburgi jog sajátos alkotásának. Ez a középkori reálteher intézményének egy jól nyomon követhető továbbélése, hiszen az sem feltételezett személyes követelést és a tulajdonost is megilletette. A mecklenburgi jogban a tulajdonosi jelzálogjog és az értékpapírba foglalás szorosan összekapcsolódott egymással.²⁴ A végrehajtási- és felszámolási eljárások során jelentkező problémákat a dologi jogosult hitelezők javára oldották fel. A végrehajtási eljárás során ez azt jelentette, hogy a tulajdonos a javára fennálló részt nem tudta pénzé tenni, az őt megillető értékrszét ugyanis a többi zálogjogosult hitelező javára kellett

figyelembe venni. A felszámolási eljárás során hasonló volt a helyzet azzal, hogy a tulajdonost megillető részt a zálogjogosult hitelezők kielégítésére fordítandó speciális vagyontömegbe kellett beszámítani, és nem a többi (nem zálogjogosult) hitelező részére fennmaradó általános vagyontömegbe.²⁵

3. 3. Tulajdonosi jelzálogjog a porosz jogban

A 18. század végén a porosz jogban a jelzálogjog forgalomképességét még számos tényező korlátozta. Fontos jogalkotási céllá vált tehát, hogy a jelzálogjogból versenyképes befektetési eszközt hozzanak létre. Ehhez kapcsolódott a tulajdonosi jelzálogjog intézményének megjelenése és elterjedése is.

A tulajdonosi jelzálogjog 1802-ben vált a porosz jog részévé, az 1794-es *Allgemeines Landrecht* (ALR) egy módosítása révén. Ennek első megjelenési formája az volt, amikor a jóhiszemű engedményes egy olyan jelzálogjogot szerzett meg, amelyhez kapcsolódóan a biztosított követelés már megszűnt, a jelzálogjogot azonban nem törölték a nyilvántartásból. Az csak utóbb került kidolgozásra a porosz jogirodalomban, hogy a biztosított követelés megszűnése után a jelzálogjog automatikusan a tulajdonost illette meg, aki ezzel korlátozás nélkül rendelkezhetett. A porosz legfelsőbb bíróság először egy 1846-os ítéletben ismerte el azt, hogy a tulajdonosi jelzálogjog a végrehajtási eljárásban is fennáll, és azt figyelembe kell venni. Ez alapján a tulajdonos a végrehajtás során befolyt összegből a tulajdoni jelzálogjogának megfelelő részére igényt tarthatott.²⁶

A további jogfejlődés szempontjából a már említett agrárváltságokat kell kiemelni. Ennek kezdetei az osztrákokkal vívott Hétéves háborúra (1756–1763) vezethetők vissza. A háború után Poroszországban államcsőd következett be, a gazdasági depresszió ellen pedig állami intézkedésekkel próbáltak fellépni. Ehhez kapcsolódott az első jelzálogbank megalapítása, amely állami segítséggel 1767-ben jött létre Sziléziában.²⁷ Jelentős lépés volt emellett a jobbágyfelszabadítás is. A jobbágytság utolsó formáit 1807-ben törölték el egy uralkodói ediktummal.

22 Gärtner: *i.m.* 111.

23 Buchholz: *i.m.* 263.

24 Buchholz: *i.m.* 260–261.

25 Buchholz: *i.m.* 263.

26 Buchholz: *i.m.* 158.

27 Buchholz: *i.m.* 198.

↘ Tulajdonosi zálogjog a magyar és a német polgári jogban

A későbbi jogalkotást jelentős jogirodalmi munkásság és számos tervezet előzte meg. Ezek közös vonása az absztrakciós elv előtérbe kerülése. A cél a jelzálogjog mobilitásának a növelése volt.²⁸

Az elsőként Mecklenburgban szabályozott absztrakt jelzálogjog alapelveinek a porosz jogba történő átvételére a tulajdonszerzésről és az ingatlanok dologi megterheléséről szóló 1872-es törvényben (EGG) került sor.²⁹ Ez az egész Poroszországra kiterjedő hatályú jogszabály azonban nemcsak átültette a mecklenburgi jog jelzálogjogi alapelveit, de a technikai kialakítás szintjén javított is azokon. Ennek egyik jeleként kiszélesítették a jelzálogjogi szabályozást, annak érdekében, hogy a felek az absztrakt forma mellett a járulékos alakzatot is választhassák.³⁰

Az 1872-es porosz jelzálogjogi rendtartás is elismerte a tulajdonosi jelzálogjog intézményét. Ennek mindkét formáját szabályozták: az eredeti és a származtatott tulajdonosi jelzálogjogot is. A származtatott tulajdonosi jelzálogjog fontos jellemvonása volt, hogy a személyes követelés megszűntét követően a jelzálogjog nem szűnt meg automatikusan, arra csak a tulajdonos kifejezett kérelme esetén került sor. A személyes követelés teljesítését követően tehát a tulajdonos a hitelezőtől igényelhetette a jelzálogjog rá történő átruházását, engedélyezését. Ezzel a megmaradó jelzálogjoggal a tulajdonos újra rendelkezhetett. Más jogokhoz hasonlóan, a származtatott tulajdonosi jelzálogjog intézménye a porosz jogban is a reálhittel modernizációjának fontos eszközévé vált.³¹

Az eredeti tulajdonosi jelzálogjog létrejöttére ezzel szemben már a személyes követelés létrejöttét megelőzően sor került. A tulajdonos kérhette, hogy saját nevére jegyezzenek be egy tulajdonosi *Grundschuld*ot és arról okiratot állítsanak ki.

28 Buchholz, Stephan: *Zur Entstehung und Entwicklung der „abstrakten Hypothek“: die Grundschuld als Sonderform der Hypothek im ostelbischen Raum*. In: H. H. Coing – W. Wilhelm (ed.): *Wissenschaft und Kodifikation des Privatrechts im 19. Jahrhundert*. III. Band, Frankfurt, 1976. 231.

29 Gesetz über den Eigentumserwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke vom 5.5.1872.

30 Az EGG eredeti javaslatában a jelzálogjog egyetlen típusaként – *Hypothek* néven – csak a nem-járulékos forma szerepelt. A törvényhozási vita során módosult ez az eredeti javaslat olyan módon, hogy végül a járulékos forma is bekerült a jogszabályba. Ld. Lopau, Eberhard: *Die Sicherungsgrundschuld im Spannungsfeld von Eigentümer- und Verkehrsinteressen*. Juristische Schulung (JuS) 9/1976. 553.

31 Buchholz: *Abstraktionsprinzip und Immobilienrecht*, i.m. 349.

Az eredeti tulajdonosi jelzálogjog még távolabb állt a római jogra épülő úgynevezett egységes jog (*Gemeinsames Recht*) zálogjogi alapelveitől és a klasszikus zálogfogalomtól, mint a származtatott.³²

A tulajdonosi jelzálogjog szabályozása a porosz reformtörvény legvitatottabb rendelkezései közé tartozott. Ennek oka, hogy kérdésesek voltak ennek a jogintézménynek a gazdasági- és szociálpolitikai következményei. A jelzálogjog és ezen keresztül az ingatlanforgalom további mobilizálásának szociálpolitikai következményeire elsősorban az agráregyesületek hívták fel a figyelmet.³³

3. 4. Tulajdonosi jelzálogjog a mai német magánjogban

A német dologi jogban külön kategóriát képeznek a saját dolgon fennálló jogok (*Rechte an eigener Sache*). Ezek léte szorosán kapcsolódik ahhoz, hogy a legtöbb korlátolt dologi jog egy meghatározott ranghelyen áll fenn, ezek összessége pedig rangsort alkot. Ennek különösen a bírósági végrehajtás, illetve a kényszerértékesítés más eseteiben van kiemelkedő szerepe. Ebben a rangsorban – meghatározott feltételek mellett – a dolog tulajdonosának is részt kell vennie.³⁴

A saját dolgon fennálló korlátolt dologi jogok többféle módon is létrejöhetnek:

a) ingatlant terhelő valamennyi jog esetében a korlátolt dologi jog és a tulajdonjog egybeolvadása ezt eredményezi (BGB 889.§)³⁵ – ingó dolgok esetében ez az elv azonban csak korlátozottan érvényesül;³⁶

32 Buchholz: i.m. 350.

33 Buchholz: *Zur Entstehung und Entwicklung* i.m. 237–238.

34 Baur, Fritz: *Lehrbuch des Sachenrechts*. 15. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 1989.21.

35 BGB 889.§ **Ausschluss der Konsolidation beidringlichen Rechten:** „Ein Recht an einem fremden Grundstück lischt sich dadurch, dass der Eigentümer des Grundstücks das Recht oder der Berechtigte das Eigentum an dem Grundstück erwirbt.“

36 Ennek alapján főszabály szerint megszűnik az ingó dolgot terhelő haszonélvezeti jog, ha a haszonélvező és a tulajdonos ugyanaz a személy lesz, kivéve, ha a tulajdonosnak jogi érdeke áll fenn az iránt, hogy a haszonélvezeti jog továbbra is fennmaradjon. Ld. BGB 1063.§ (1) „Der Nießbrauch an einer beweglichen Sache erlischt, wenn er mit dem Eigentum in der selben Person zusammenfällt.“ (2) „Der Nießbrauch gilt als nicht erloschen, soweit der Eigentümer ein rechtliches Interesse an dem Fortbestehen des Nießbrauchs hat.“ Ugyanazt mondja ki a BGB kézizálogjog esetén is. Ld. BGB 1256.§ Kézizálogjog esetén azonban akkor sem szűnik meg a zálogjog, ha a zálogjog által biztosított követelés egy harmadik

b) az ingatlant terhelő jelzálogjogok esetében számos esetben, pl. amikor a biztosítandó követelés nem jön létre, vagy megszűnik (BGB 1163.§);³⁷

c) amikor a tulajdonos az ingatlanára egy saját maga javára fennálló *Grundschild*-ot alapít (BGB 1196.§).³⁸

A német jogirodalomban ennek alapján azt a lehetőséget is elismerik, hogy a tulajdonos – a *Grundschild* mintájára – más korlátozott dologi jogokat is alapíthat a saját maga javára (pl. tulajdonosi szolgálat, tulajdonosi haszonélvezet).³⁹

A saját dolgon fennálló jogok különböző esetei közül a fentiek alapján meglehetősen gyakori, amikor a tulajdonos-adóst jelzálogjog illeti meg. A jelzálogjog főszabály szerint egy másik személyt megillető, idegen jog (*Fremdgrundpfandrecht*), a német jogban azonban – a megüresedő ranghelyhez kapcsolódóan – széles körben elterjedtek a saját jelzálogjog különböző esetei is. Ennek lényege, hogy a tulajdonos a saját maga számára biztosítja a jelzálogjog ranghelyét. Ez egy lényeges eltérés akézi zálogjoghoz képest, amelynél ezt a lehetőséget a BGB nem ismeri el.⁴⁰

A tulajdonosi jelzálogjog egy másik fontos előnye, hogy megfelelően figyelembe tudja venni a tulajdonos titoktartás

iránti érdekét is, nem mindegyik tulajdonos szeretné ugyanis nyilvánossá tenni, hogy hitelt vett fel. Ezért az esetek többségében a tulajdonosi *Grundschild* ügynevezett levelesített jogként, *Briefgrundschild*-ként jön létre. Ennek az az előnye, hogy kifelé nem jelenik meg, hogy a tulajdonos hitelt vett fel.⁴¹

A hitelező számára is járhat azonban előnyökkel ez a fajta rejtett hitelezés, hiszen személye nem jelenik meg a telekkönyvben, így nem válik megismerhetővé a konkurencia számára.⁴²

Végül az is a tulajdonosi jelzálogjog előnyei közé tartozik, hogy a tulajdonos ezzel a saját jogosultságával rendelkezhet is, így engedélyezheti vagy elzálagosíthatja azt. Ennek alapján arra is van lehetőség, hogy az ingatlan tulajdonosa – egy hitelből származó követelés(ek) biztosítása érdekében – a hitelezőjére ruházza át saját jelzálogjogát. A hitelező ebben az esetben ugyanolyan jogot szerez, mint ami a tulajdonost megilleti. Ez azt jelenti, hogy abban az esetben is tulajdonosi *Grundschild*-ot szerez, ha egyébként a telekkönyvben még járulékos jelzálogjog (*Hypothek*) szerepel.⁴³

A német jogirodalomban a tulajdonosi jelzálogjog létrejöttének négy fő esetkörét különböztetik meg:

- a) a legegyszerűbb esetkör, amikor a tulajdonos a saját maga javára alapít *Grundschild*-ot (eredeti tulajdonosi *Grundschild*: BGB 1196.§);
- b) a második csoportba a biztosított követelés létrejötte, illetve a jelzálogjogról kiállított okirat (értékpapír) átadása körüli hiányosságok tartoznak (BGB 1163.§);
- c) a harmadik csoportba a követelés megszűnésének (a személyes adós általi teljesítésének), a személyes adóstól különböző dologi kötelezett általi teljesítésnek,⁴⁴ valamint a jelzálogjogról való lemondásnak az esetei tartoznak;
- d) a negyedik csoportot a konszolidáció esetei alkotják (például: BGB 1177.§).⁴⁵

személyt megillető joggal van megterhelve. BGB 1256.§ (1) „Das Pfandrechtersicht, wenn es mit dem Eigentum ein der selben Person zusammenrifft. Das Erlöschen tritt nicht ein, solange die Forderung, für welche das Pfandrecht besteht, mit dem Recht eines Dritten belastet ist.“ (2) „Das Pfandrecht gilt als nicht erloschen, soweit der Eigentümer ein rechtliches Interesse an dem Fortbestehen des Pfandrechts hat.“

37 A BGB 1163.§-a a járulékos jelzálogjog tulajdonost megillető alakzatról szól (*Eigentümerhypothek*). BGB 1163. § (1) „Ist die Forderung, für welche die Hypothek bestellt ist, nicht zu Entstehung gelangt, so steht die Hypothek dem Eigentümer zu. Erlischt die Forderung, so erwirbt der Eigentümer die Hypothek.“

38 A BGB – a mecklenburgi és a porosz jog hatására – elismerte az eredeti tulajdonosi *Grundschild* intézményét. A BGB 1196.§ (1) „Eine Grundschild kann auch für den Eigentümer bestellt werden.“

39 Baur: i.m. 294.,302.

40 Baur: i.m. 534. A német jog kézi zálogjognál nem ismeri el a tulajdonosi zálogjog létrejöttét akkor, ha a biztosított követelés nem jön létre, illetve, ha megszűnik. Ez iránt ugyanis nem áll fenn semmilyen igény, hiszen ritkán fordul elő, hogy ugyanazt a vagyontárgyat több kézi zálogjog is terhelje. Abban az esetben sem jön azonban létre tulajdonosi zálogjog, ha a tulajdonjog és a kézi zálogjog egy személyben egyesül. Erről lásd BGB 1256.§-át. Az idézett szakasz ugyanakkor két kivételt állapít meg a zálogjog megszűnése alól: ha a biztosított követelés egy harmadik személyt megillető joggal van terhelve, illetve, ha a tulajdonosnak jogi érdeke áll fenn az iránt, hogy a kézi zálogjog fennmaradjon.

41 Weber, Hansjörg: *Kreditsicherungsrecht*. 8. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 2006. 289.

42 Wilhelm: i.m. 675.

43 Gaberdiel, Heinz – Gladenbeck, Martin: *Kreditsicherung durch Grundschulden*. 7. Auflage, Erich Schmidt Verlag, Berlin, 2008. 125.

44 A BGB 1143.§ (1) bekezdése alapján, ha a tulajdonos (dologi kötelezett) nem személyes adós, amilyen mértékben a hitelezőt a tulajdonos kielégíti, a követelés átszáll rá. A BGB 1153.§ (1) bekezdése alapján pedig a követelés átszállásával együtt a jelzálogjog is átszáll az új hitelezőre.

45 Baur: i.m. 332.

↘ Tulajdonosi zálogjog a magyar és a német polgári jogban

Látható, hogy a tulajdonosi jelzálogjog az esetek egy részében a törvény erejénél fogva jön létre. Így például a második csoportba tartozó esetben, a BGB 1163. §-a alapján tulajdonosi *Hypothek* csak akkor jön létre, ha a biztosított követelés nem jött létre, vagy utóbb megszűnt. Ha tehát a biztosított követelés teljesítés következtében megszűnt, a *Hypothek* rendszerint az ingatlan tulajdonosára száll át. Ez a tulajdonosra átszálló járulékos jelzálogjog azonban a törvény erejénél fogva (BGB 1177.§) azonnal tulajdonosi *Grundschild*-á alakul át.⁴⁶ A BGB 1177.§-a alapján tehát, amennyiben az ingatlan feletti tulajdonjog és jelzálogjog jogosultjává ugyanaz a személy válik, tulajdonosi *Grundschild* jön létre. Ennek ugyanakkor az is feltétele, hogy a tulajdonos a biztosított követelésnek ne legyen jogosultja.

Sajátos módon a tulajdonosi jelzálogjog alaptípusa a BGB-ben nem a tulajdonosi *Hypothek*, hanem a tulajdonosi *Grundschild*.⁴⁷ Az eredeti tulajdonosi *Grundschild* a BGB 1196. §-ában került szabályozásra, a származtatott alakzatot pedig a BGB 1177. §-a ismeri el.⁴⁸ Ez lényegében a konfúzió esete.

Annak nincs akadálya, hogy egy tulajdonosi *Hypothek* tulajdonosi *Grundschild*-á alakuljon át, az ellenkező irányú átalakulás azonban nem lehetséges.⁴⁹ Ettől eltérő esetkör, ha a tulajdonosi *Grundschild* rendes, idegen *Grundschild*-á alakul át. Ebben az esetben visszafelé történő alakulásra is sor kerülhet. Ilyen átalakulásra kerül sor például akkor, ha a tulajdonos a hitelezőjére ruhazza át a saját *Grundschild*-át.⁵⁰

A tulajdonosi *Grundschild* egy olyan vagyoni értékjog a tulajdonos kezében, amely akár előzetesen – tehát már a követelés

létrejötte előtt –, akár annak fennállása alatt is létrejöhet. Előzetesen a tulajdonosi *Grundschild* három esetben jöhet létre:

- ↘ jövőbeli vagy feltételes követelések biztosítása esetén;
- ↘ ha a biztosítandó követelés még nem jött létre,⁵¹
- ↘ ha a *Grundschild*-ról kiállított okiratot (*Brief*) még nem adták át.

Ezekben az esetekben a tulajdonost egy bontó feltételhez kötött tulajdonosi *Grundschild* illeti meg. Ez a másik oldalról nézve egy váromány, amely a jelzálogos hitelezőt illeti meg, hiszen a feltételek teljesülése esetén a tulajdonosi *Grundschild* automatikusan járulékos jelzálogjoggá alakul át. Ennek a jelzálogos hitelezőt megillető teljes jognak a létrejöttét a tulajdonos időközben tett rendelkezései (például: elzálogosítás) nem érinthetik.⁵²

Előzetesen a tulajdonos megfelelő nyilatkozata és a telekkönyvi bejegyzés által jöhet létre ez a konstrukció. Létrejöhet azonban úgy is, hogy az eredetileg rendes (ügynevezett idegen) *Grundschild*-ként bejegyzett jog érvényesen mégsem jött létre. Ha azonban megfelel a tulajdonosi *Grundschild* feltételeinek, ilyen formában él tovább.⁵³

Valójában minden járulékos jelzálogjog mögött áll egy tulajdonosi *Grundschild*, illetve annak létrejöttének a lehetősége. Így például a követelés megszűnése, a tulajdonos által a *Grundschild*-ra teljesített törlesztés, vagy az arról való lemondás esetén létrejöhet a tulajdonosi *Grundschild*. Kérdés, hogy a tulajdonos rendelkezhet-e ezzel az őt a jövőben esetlegesen megillető jogosultsággal. Ezt a gyakorlat nem ismeri el, a vonatkozó bírósági ítéletek indokolása azonban meglehetősen ingadozó.⁵⁴

46 Gaberdiel-Gladenbeck: *i.m.* 125.

47 Wilhelm, Jan: *Sachenrecht*. 3. Auflage, De Gruyter Verlag, Berlin, 2007.664.

48 BGB 1177.§ (1) „Vereinigt sich die Hypothek mit dem Eigentum in einer Person, ohne dass dem Eigentümer auch die Forderung zusteht, so verwandelt sich die Hypothek in eine Grundschild. In Ansehung der Verzinslichkeit, des Zinssatzes, der Zahlungszeit, der Kündigung und des Zahlungsorts bleiben die für die Forderung getroffenen Bestimmungen maßgebend.“

49 Baur: *i.m.* 423.

50 Gaberdiel-Gladenbeck: *i.m.* 122. Egyetemleges *Grundschild* esetén arra is van lehetőség, hogy egy része tulajdonosi *Grundschild*, egy másik része pedig idegen *Grundschild*.

51 Van azonban olyan jogirodalmi álláspont és bírói ítélet is, amely szerint ebben az esetben nem tulajdonosi *Grundschild*, hanem rendes (idegen) *Grundschild* jön létre. Ld. Klee, Hans-Joachim: *Eigentümer grundschild oder Fremdschild?* Neue Juristische Wochenschrift (NJW)13/1951, 579.

52 Baur: *i.m.* 424–425. A német gyakorlatban elismert annak a lehetősége, hogy a tulajdonos ezzel az előzetes és feltételhez kötött jogával rendelkezzen. Ennek megfelelően a tulajdonos engedélyezheti is ezt az előzetes jogosultságot, ügynevezett áthidaló hitel felvétele esetén.

53 Klee: *i.m.* 579.

54 Baur: *i.m.* 425.

A tulajdonosi *Grundschuld* gazdasági jelentőségére utal, hogy manapság a legtöbb rövid-, illetve közepes futamidejű hitelt tulajdonosi *Grundschuld* útján biztosítanak.⁵⁵

A tulajdonosi jelzálogjog ugyanakkor számos veszélyt rejt magában, mindenekelőtt a rangsorban hátrább álló hitelezők számára. Talán ezzel is indokolható, hogy számos jogrendszerben – ilyen a magyar és az osztrák is – a ranghelyhez kapcsolódó jogintézményeket használják fel ugyanezeknek a gazdasági céloknak az elérésére és a tulajdonosi jelzálogjogot vagy egyáltalán nem, vagy csak nagyon szűk körben ismerik el.

Ezeknek a veszélyeknek az elkerülése érdekében a BGB 1197.§-a is tartalmaz néhány korlátozást.⁵⁶ Ennek megfelelően a jogosult tulajdonosi *Grundschuld* alapján – szemben a tulajdonosi *Hypothek*-kel – nem kezdeményezhet végrehajtási eljárást.⁵⁷ Ez azt jelenti, hogy az ingatlan tulajdonosa saját *Grundschuld*-ját az ingatlanára vezetett végrehajtási eljárásban nem tudja gyakorolni.⁵⁸

A BGB 1197.§ (2) bekezdése alapján tulajdonosi jelzálogjog esetében a kamatok beszámítására is csak kivételes esetben (*Zwangsvollstreckung*) kerülhet sor. Ez azt jelenti, hogy ha a kényszerértékesítésre (*Zwangsversteigerung*) egy másik hitelező kérelmére kerül sor, akkor a tulajdonos az értékesítés során befolyt bevételből az őt megillető saját *Grundschuld*-ja után kamatra nem tarthat igényt. Érvényesíthetővé válik azonban a kamat, ha a tulajdonos időközben engedményezi a *Grundschuld*-ját.⁵⁹

Ezen korlátozásokat leszámítva azonban a tulajdonosi *Grundschuld*-ra is a rendes *Grundschuld* szabályait kell alkalmazni, így természetesen rendelkezés tárgya is lehet.⁶⁰ Arra azonban nincs lehetőség, hogy a tulajdonosi *Grundschuld* járulékos tulajdonosi jelzálogjoggá alakuljon át.⁶¹

4. Tulajdonosi zálogjog az 1918 előtti magyar magánjogban

4. 1. Az osztrák jog alkalmazásának időszaka

Az Optk. és az 1850-es évektől az osztrák jog közvetlen befolyása alatt fejlődő magyar magánjog a római jog, illetve a pandektajog elveit követte. Ennek megfelelően a magyar magánjog a tulajdonosi jelzálogjog kifejezett elismerése elől egészen az 1920-as évekig elzárkózott.

A római jogban fennálló fenti kivételt azonban a jelzálogjog körében az Optk. is átvette. Újabb kivételek tétele a telekkönyvi jog elvei miatt vált szükségessé, amelyek szükségszerűen már csak a jelzálogjogot érintették.⁶²

Ennek megfelelően az Optk. 469.§-a alapján a jelzálogjog megszűnéséhez nem volt elegendő a biztosított követelés ki-elégítése, hanem a jelzálogjog telekkönyvi törlésére is szükség volt. Az Optk. 1446.§-a emellett azt is kimondta, hogy konfúzió esetén a telekkönyvbe bejegyzett szemben álló jogok és kötelezettségek mindaddig nem szűntek meg, amíg azokat a telekkönyvből nem törölték. Ennek alapján a tulajdonjognak és a jelzálogjognak egy személyben való egyesülése következtében a jelzálogjog nem szűnt meg. A tulajdonos ennek megfelelően szabadon rendelkezhetett a jelzálogjogról, így el is tekinthetett annak telekkönyvi törlésétől. A tulajdonosnak gyakran az állt érdekében, hogy eltekintsen a jelzálogjog törlésétől. Ha azonban a jelzálog tárgya végrehajtás alá került, az illető jelzálogi tételre a vételárból nem különítettek el (nem soroztak) semmit.⁶³

A korabeli osztrák és magyar magánjog tehát a tulajdonosi jelzálogjog egy sajátos esetét elismerte. Ez azonban meglehetősen távol állt attól, amelyet a német jog szabályozott. A telekkönyvbe bejegyzett jogok ugyanis nem a tulajdonos, hanem kizárólag harmadik jóhiszemű személyek érdekében maradhattak fenn, maga a tulajdonos tehát ezt a jelzálogjogot a saját nevében és a maga részére nem érvényesíthette.⁶⁴

55 Weber: *i.m.* 289.

56 BGB § 1197. § (1) „Ist der Eigentümer der Gläubiger, so kann er nicht die Zwangsvollstreckung zum Zweckes einer Befriedigung betreiben.“

57 Erről részletesebben lásd: Borries, Siegfried: *Das Eigentümerpfandrecht, ins besonder ein der Zwangsvollstreckung*. Buchdruckerei Fritz & Rappert, Ochenfurta.M., 1938, 69. p.

58 Gaberdiel-Gladenbeck: *i.m.* 122.

59 Gaberdiel-Gladenbeck: *i.m.* 123.

60 BGH NJW 1975, 1357.

61 Baur: *i.m.* 423.

62 A kivételek körébe tartozott a 947/1888. sz. igazságügyminiszteri rendelet (ügynevezett konverziós rendelet), valamint a záloglevelek biztosításáról szóló 1876. évi XXXVI. törvény cikk 14.§ (2) bekezdése is.

63 Imling Konrád: *A zálogjog*. In: Fodor Ármán (szerk.): *Magyar Magánjog*. II. kötet, Dologjog, Singer és Wolfner Kiadása, Budapest, 1905.787.

64 Sichertmann: *i.m.* 7.

↘ Tulajdonosi zálogjog a magyar és a német polgári jogban

Ezzel kapcsolatban *Zlinszky Imre* is arra hívta fel a figyelmet, hogy mivel a zálogjog az Optk. szerint is járulékos jog, ezért a törvényben tett kivétel a nyilvántartások és harmadik jóhiszemű személyek érdekében történt. Ennek lényege az volt, hogy a már különben megszűnt jogot bizonyos harmadik jóhiszemű jogszerzők – de csak ezek – irányában létezőnek kellett tekinteni. Emiatt *Zlinszky* szerint is a jelzálogjog fennállásából – ha a fizetés után azt nem törölték – csak azok a harmadik személyek érvényesíthettek jogokat, akikre a még fennállónak tekintendő jogot átruházták, vagy akik arra alzálogjogot szereztek. Tény ugyanakkor, hogy ebben az esetben a törölni elmulasztott jelzálogjog az önállóság jellegét viselte magán.⁶⁵

Ebből egyúttal az is következett, hogy az eljárási szabályok értelmében, ha a jelzálogtárgy végrehajtási árverés alá került, a tulajdonos a vételárból őt megillető hányadra nem tarthatott igényt.⁶⁶ A tulajdonosi jelzálogjog alapján tehát végrehajtási eljárás során nem lehetett kielégítést kapni. Ezzel szorosán összefüggött az is, hogy a korabeli osztrák és magyar magánjog a fix prioritás elvét sem ismerte el, vagyis a megszűnt jelzálogjog mögött álló jelzálogos hitelezők a rangsorban előre léptek (*mozgó rangsor elve*).

Kézizálogjognál ezzel szemben megszűnési oknak számított, ha a zálogtárgy tulajdonjoga és a zálogjog egy személyben egyesült. A járulékoság miatt ez azt is jelentette, hogy a zálogtárgy tulajdonjoga és a biztosított követelés is egy személyben egyesült. A kézizálogjog ilyenkor megszűnt, akár a zálogjogos hitelező szerezte meg a zálogtárgy tulajdonát, akár a tulajdonos szerezte meg a követelést és magát a zálogjogot. Az ehhez fűzött magyarázat szerint nem volt értelme annak, hogy valaki saját dolgából kielégítse magát. Ugyanez volt irányadó jogok elzálogosítása esetén is, vagyis a zálogjog megszűnt, ha a zálogjog és az elzálogosított jog egy személyben egyesült. Más volt azonban a helyzet, ha az alzálogos hitelező szerezte meg a zálogkövetelést és ezzel a főzálogjogot, mert ebben az esetben csak az alzálogjog szűnt meg, és a korábbi alzálogos hitelező főzálogos hitelezővé vált.⁶⁷

65 *Zlinszky Imre: A magyar magánjog mai érvényében – különös tekintettel a gyakorlat igényeire.* Ötödik kiadás. Kiegészítette: DárdaySándor. Franklin-Társulat, Budapest, 1894. 331.

66 *Imling: i.m.* 787.

67 *Imling: i.m.* 656.

Amennyiben azonban a rangsorban hátrább álló zálogos hitelezők is voltak, a tulajdonos az összes zálogfajta esetében érvényesíthette zálogjoggal biztosított követelését, ellenkező esetben a konfúzió folytán méltánytalanul szenvedett volna kárt.⁶⁸ A hátrább álló hitelezők irányában tehát kézizálogjog esetén is érvényesíthető maradt a tulajdonosi zálogjog.

4. 2. Tulajdonosi jelzálogjog a Ptk. 1900-as javaslatában

A Ptk. 1900-as első tervezete (T1.) a tulajdonosi jelzálogjog intézményét – elsősorban annak idegenszerűsége folytán – még szűk körben sem kívánta átvenni a német jogból. Annak ellenére sem, hogy a T1.-hez fűzött indoklás komoly gyakorlati indokokat hozott fel a saját jelzálogjog intézményének elismerése mellett. Ezek közül is kiemelkedtek „a jelzálogjog mobilizálása” irányában ható gazdasági igények.

Az indoklás szerint első tekintetre különösnek látszik, hogy a tulajdonosnak – akit a dolog feletti bármely rendelkezés különben is megillet -, még ugyanazt a dolgot terhelő jelzálogjogra is szüksége legyen. A hitelforgalomnak azonban már akkor is voltak olyan igényei, amelyek szempontjából a saját dolgát terhelő ez a különös jog a tulajdonos hasznára válhatott, mert olyan anyagi előnyhöz juttatta, amelyet más úton nem érhetett el.⁶⁹

Az indoklás részletesen kitér a jelzáloghitel mobilizálásában rejlő előnyökre, így arra is, hogy a saját jelzálogjog gazdasági előnye akkor mutatkozik meg, amikor a tulajdonos másra ruházza át jelzálogjogát. További előnyként szól az indoklás arról, hogy végrehajtás esetén a tulajdonos a saját javára számíthatja fel és követelheti a jelzálogjoggal biztosított összegeket.⁷⁰

Összességében a T1.-hez fűzött indoklás a saját jelzálogjog célját két dologban határozza meg:

- az ingatlan vagyon hitelerejének a kihasználása; és
- azoknak a káros következményeknek az elhárítása, amelyek a tulajdonjog és a jelzálogjog találkozásából, konfúziójából eredhetnek.

Az indoklás azonban ezzel kapcsolatban arra a következtetésre jutott, hogy a korabeli magyar jogban voltak más olyan

68 *Raffay: i.m.* 128.

69 *Indokolás1.,* 660.

70 *Indokolás1.,* 660.

eszközök, amelyek a saját-jelzálogjog idegenszerű intézményének recepiálását feleslegessé tették. Az ingatlan vagyon hitelerejének kihasználását ugyanis az indokolás szerint a rangsor telekkönyvi feljegyzésének az intézménye is elősegítheti (T1. 537.§). A másik eszköz annak kimondása, hogy konfúzió esetén a jelzálogjog nem szűnik meg (T1. 546.§). Ez a szabály azonban csak a telekkönyvi forgalomban jutott érvényre, a végrehajtási kielégítés stádiumában azonban már az anyagi jog szabályai voltak irányadók (T1. 892.§). Az indokolás szerint ez az egyedüli eset, amelynél a saját jelzálogjog hiányát meg lehet érezni, mert tagadhatatlanul méltánytalanság rejlik abban, hogy a tulajdonos csupán azért veszti el az őt megillető követelés biztosítására a telekkönyvben bejegyzett jelzálogjogot, mert az a végrehajtási árverés idén a tulajdonnal egy kézben egyesült, holott ennek hiányában a jelzálogos követelést a részére ki kellett volna fizetni.⁷¹

A T1. 891.§-a emellett megengedte, hogy a tulajdonos a kifizetett követelést magára ruhazza és továbbadja, ha azonban erre nem került sor, végrehajtáskor a többi jelzáloghitelezővel szemben ez a tulajdonosra átruházott jog hatálytalan maradt.⁷²

4. 3. Tulajdonosi jelzálogjog a Ptk. 1914-es törvényjavaslatában

A Ptk. 1914-es törvényjavaslata (T2.) – szemben a T1.-el – már számolt azokkal az érdekekkel, amelyeket a tulajdonosi jelzálogjog és a fix prioritás rendszere (más néven: *szigorú locus elmélet*) érvényre kívánt juttatni. Bár fontos lépést tett a tulajdonosi jelzálogjog irányába, ezt a jogintézményt a T2. iscsak bizonyos korlátok között ismerte el.

A tulajdonosi jelzálogjognak a T2. által elismert egyik esete az volt, amikor a jelzálogjog és a tulajdonjog egy személyben egyesült, anélkül azonban, hogy egyúttal a személyes adósság és a követelés konfúziója is megtörtént volna. A tulajdonosnak ilyenkor jelzálogjoga lehetett a saját ingatlanán, és az ingatlan árverési eladása esetén a vételárból a jelzálogjog rangsorában kielégítést is kaphatott.⁷³

71 Indokolás 1., 663-664.

72 Sichermann: *i.m.* 22.

73 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 2.), 184.

A másik eset, amikor a T2. szerint a tulajdonosnak jelzálogjoga lehetett a saját ingatlanán, az volt, amikor a jelzálogos hitelezőt az ingatlan olyan tulajdonosa elégitette ki, aki nem volt személyes adós. A követelés ilyenkor a jelzálogjoggal együtt a hitelezőt kielégítő dologi kötelezetre 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.⁷⁴

Egy sajátos esetként a T2. 679.§ (3) bekezdése azt is lehetővé tette, hogy ha a hitelezőt az ingatlan olyan tulajdonosa elégitette ki, aki egyúttal személyes adós is volt, akkor ez a tulajdonos a jelzálogjogát – más követelés biztosítása céljából – átengedhette a kielégített hitelezőnek, vagy harmadik személyre ruházhatta át.⁷⁵ A személyes adós tulajdonos ilyen esetben rendelkezhetett a jelzálogjoggal, illetve annak ranghelyével, és azt újabb reálhitelek alapjául használhatta fel. Ha azonban ezzel a jogával nem élt, a jelzálogjogot a terhelt ingatlanra vezetett végrehajtás során nem lehetett figyelembe venni.

A T2. azt azonban már nem tette lehetővé, hogy a jelzálogadós a megüresedett ranghelyet ne csak új hitel fedezetéül adhassa tovább, hanem az arra eső vételárrészletet a hátrább álló záloghitelezők rovására maga tartsa meg.⁷⁶

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.⁷⁷ Ilyen esetben a követelés nem szűnt meg, hanem a jelzálogjoggal a kielégítést nyújtó tulajdonosra szállt át. Ha azonban a kielégítést nyújtó tulajdonos személyes adós is volt egyben, akkor a követelés a kielégítés következtében megszűnt, a jelzálogjogot így a tulajdonos követelés nélkül szerezte meg. Ez indokolta azt, hogy

74 Indokolás, 185.

75 A hitelezőt kielégítő személyes adóst megillető jelzálogjog harmadik személyre történő átruházására szükségszerűen a biztosított követelés nélkül került sor, hiszen a követelés a teljesítés következtében megszűnt. Ebben az esetben még nyilvánvalóbbá vált, hogy a zálogjog teljes mértékben képes elszakadni a követeléstől. Ez a konstrukció nagymértékben hasonlít az 1927-es Jelzálogtörvény (Jt.) szerinti telekadósságra, illetve az 1959-es Ptk. szerinti önálló zálogjogra.

76 Indokolás 2., 230.

77 T2. 679.§ (1) bekezdés

↘ Tulajdonosi zálogjog a magyar és a német polgári jogban

az ilyen követelés nélküli (önálló) jelzálogjogot a végrehajtás során ne lehessen figyelembe venni.

Az 1914-es törvényjavaslat indokolása szerint e két esetkörön túlmenően a tulajdonosi jelzálogjog intézményének, illetve a fix prioritás rendszerének további elismerése nem látszott indokoltnak.⁷⁸

4. 4. Tulajdonosi jelzálogjog és ranghellyel való rendelkezés a két világháború közötti magyar magánjogban

A magyar jog – az osztrák jog hatására – az 1920-as évekig a mozgó rangsor elvét követte. Ez azt jelentette, hogy ha az ingatlan terhelő jelzálogjogok valamelyike időközben megszűnt, ezzel az ingatlan értékének egy bizonyos része nem szabadult fel, hanem az egyébként egyenlő erejű jogok konkurenciájából egy jog kiesett, és ennek következtében a kieső jognál későbbi időpontban keletkezett jogok egy ranghelyet előbbre léptek.

Ezen az elven először a mezőgazdasági hitel megszerzését könnyítő egyes rendelkezésekről szóló 1925. évi XV. törvény cikk változtatott, amely áttért a megüresedett ranghellyel való rendelkezés rendszerére (fix prioritás elve). Ezt a jelzálogjogról szóló 1927. évi XXV. törvény cikk (a továbbiakban: Jt.) is fenn tartotta, kiegészítve a tulajdonosi jelzálogjog néhány esetével. A ranghely ettől azonban még nem vált önálló alanyi joggá, de vagyoni értékű jogi helyzetként – rangsorjogként – elismerték.⁷⁹ Mindez jól mutatja, hogy a fix ranghely és a tulajdonosi jelzálogjog a magyar magánjogban is szorosan egymáshoz kapcsolódva fejlődtek.

A mozgó ranghely ellen elsődlegesen nem jogi, hanem gazdasági érvek szóltak. A későbbi ranghelyen nyújtott kölcsön ugyanis magasabb kamatozású és így nem méltányos a magasabb kamatozású követelést biztosító jelzálogjog javára a kedvezőbb rangsorhoz jutást biztosítani. Ez a gazdasági szempont nemcsak a korabeli magyar jogban jelent meg, de az Optrk., illetve a német és a svájci kódexek is kifejezésre juttatták, mégpedig egymástól lényegesen eltérő eszközökkel.⁸⁰

A német jog nem volt híve az üres ranghelynek, ezért a megüresedő ranghelyre magát a tulajdonost léptette be. Ilyen esetben azonban nem tulajdonosi jelzálogjog, hanem tulajdonosi telekadósság (*Eigentümergebindung*) keletkezett. Ezzel szemben az osztrák jog a ranghelyet üresen hagyta a tulajdonos rendelkezéséig, de legfeljebb bizonyos meghatározott ideig úgy, hogy a tulajdonos az eredetileg bejegyzett követelésnél nem nagyobb követelés erejéig új jelzálogjogot alapíthatott. Sem a német, sem az osztrák jog nem zárta ki azonban teljes mértékben a későbbi ranghelyen álló jelzálogjogok előrelépését.⁸¹

A Jt. lényegében az osztrák rendszert vette át azzal, hogy gyakorlati szükség hiányában eltekintettek az úgynevezett várományos jelzálogjog szabályozásától. Gazdasági okok miatt azonban a Jt. bizonyos engedményeket tett a fix prioritás elvének, sőt a Ptk. tervezeteinek szövegein lényegesen túllépve, a tulajdonosi jelzálogjog egyes eseteit is szabályozta.

Addig azonban a Jt. sem ment el, hogy a tulajdonosi jelzálogjognak azt az esetét is elismerje, amikor a jelzálogjog már eredetileg a tulajdonos javára keletkezett (*eredeti tulajdonosi jelzálogjog*). Így csak akkor jöhetett létre tulajdonosi jelzálogjog, amikor a telekkönyvben harmadik személy javára bejegyzett jelzálogjog a tulajdonosra szállt át (*származtatott tulajdonosi jelzálogjog*).

A tulajdonosi jelzálogjogot a Jt. 9.§-a akkor ismerte el, ha a hitelezőt a nem személyes adós tulajdonos elégitette ki olyan körülmények között, hogy a kielégítés alapján a személyes adóstól vagy mástól megtérítést követelhetett. A tulajdonosi jelzálogjog alapján a tulajdonos az ingatlanra vezetett végrehajtás esetében éppen úgy kielégítést kapott, mint más jelzálogos hitelezők, akik az ingatlanra végrehajtást nem vezettek.⁸² A Jt. 9.§ (2) bekezdése emellett elismerte a tulajdonosi jelzálogjogot abban az esetben is, ha a jelzálogos követelés jogosultja és az ingatlan tulajdonosa egy személyben egyesült, így például amikor a hitelező maga vált tulajdonossá.⁸³ Ez a konfúziót azonban nem is annyira a tulajdonosi jelzálogjog egy ese-

78 Indokolás2., 185.

79 Szladits Károly: *Dologi jog. A magyar magánjog tankönyve. II.* Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1930.309.

80 Nizsalovszky Endre: *A zálogjogok és a telki teher néhány főkérdése.* Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1928. 47.

81 Nizsalovszky: *i.m.* 49. A hátrább álló jelzálogjogok erőelépésének a teljes kizárására csak a svájci jogban került sor.

82 Nizsalovszky: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata, i.m.* 35.

83 Erről ld.: Szladits: *i.m.* 327.

téneek, inkább egy bizonyos szinguláris természetű jogutódlásnak tekintették.⁸⁴

Ezeknek a rendelkezéseknek a háttérben – amint arra a Jt. miniszteri indokolása kifejezetten is utalt – a kezesre irányadó szabályok álltak. Az indokolás szerint ugyanis méltánytalan lett volna, ha a tulajdonos (dologi kezes) fizetése esetén a jelzálogjog konfúzió útján egyszerűen megszűnik és ezzel a tulajdonos a személyes adóssal szemben fennálló megtérítési jogától, valamint e jog biztosítására szolgáló jelzálogjogtól elesett volna. Ennek elkerülése végett mondta ki a törvény, hogy ilyen esetekben a jelzálogjogos követelés nem szűnt meg, hanem a kielégítéssel – a kezesre irányadó szabályoknak megfelelően – a tulajdonosra szállt át, amennyiben a tulajdonos a személyes adóstól vagy mástól megtérítést követelhetett. A jelzálogjog járulékos természetét fejezte ki az a jogtétel, amely szerint a jelzálogjog csak akkor szállt át a tulajdonosra, ha a fizetéssel a személyes adós, vagy más személy irányában valóban követelése állt fenn.⁸⁵

A jelzálogjog járulékos jellegének fenntartása azt azonban már kizárta, hogy a törvény elismerje a saját jelzálogjog létrejöttét akkor, amikor a jelzálogos hitelező követelését olyan tulajdonos fizette ki, aki egyben személyes adós is volt. Ilyen esetben a személyes adós tulajdonos jogos érdekeit a fix prioritás elvének elismerésével juttatták érvényre.⁸⁶

A tulajdonosra átszálló jelzálogjogot a Ptk. tervezeteinek korábbi szövegei is elismerték, de csak abban az esetben, ha a tulajdonosnak valóban fennálló követelése volt a személyes adóssal szemben. Mindez logikusan következett a jelzálogjog járulékos természetéből és abból, hogy a Ptk. korábbi szövegtervezetei az önálló, nem járulékos jelzálogjogot nem ismerték el. Tulajdonosi jelzálogjog tehát csak akkor állhatott fenn, ha a tulajdonost a jelzálogjog alapjául szolgáló követelés megillette.⁸⁷

Lényegesen változtatott azonban ezen a helyzeten az, hogy a Jt. a személyes követelés nélkül fennálló jelzálogjogot – a telekadósságot – is elismerte. Ennek ellenére a Jt. sem tért át a tulajdonosi telekadósság rendszerére. Nizsalovszky szerint ezt

azért nem lehetett kifogásolni, mert ezzel szemben nagyobb szerep jutott a ranghellyel rendelkezés jogának. Ugyanakkor az osztrák joghoz hasonlóan, a korabeli magyar jogban sem lett teljesen kiépítve ennek az önálló jognak (a rangsorjognak) az alapgondolata, vagyis a későbbi rangsorban álló jelzálogjogok igazságtalan előrelépésének megakadályozása. Ez vonatkozott arra az esetre is, ha az előre lépő jelzálogjog előtt nem jelzálogjog, hanem más jog (például haszonélvezet, szolgálat, használat, telki teher) állt.⁸⁸

A Jt. a ranghellyel való rendelkezés jogát nem általános telekkönyvi, hanem speciális jelzálogjogi intézményként építette ki. Ennek háttérben az a megfontolás állt, hogy lényeges különbség van aközött az eset között, amikor értékjog ranghelye üresedik meg, és aközött, amikor állagjog ranghelyének megüresedésére kerül sor. Az állagjogok ugyanis a tulajdonos joggyakorlását közvetlenül korlátozzák, így a kódexnek az a tulajdon expanzivitásából folyótörekvése, hogy az ilyen korlátolt dologi jogok terhe alól – amint azok gazdasági szükségessége megszűnik – az ingatlan teljes mértékben felszabaduljon.⁸⁹

Számos kérdést ugyanakkor a korabeli magyar jog nem rendezett. Így például vitatott volt, hogy előjegyzett, valamint végrehajtási jelzálogjog ranghelyével lehetett-e rendelkezni, illetve, hogy keretbiztosítéki jelzálogjog esetében milyen összeg erejéig illette meg ez a jog a tulajdonost. Kérdés volt az is, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom akadályos volt-e a tilalomnál korábbi rangsorban bejegyzett jelzálogjog ranghelyével való rendelkezésnek.⁹⁰

A Jt.-ben a tulajdonosi jelzálogjog harmadik esete a ranghely előzetes biztosításához kapcsolódóan a 17.§-ban jelent meg. Ebben az esetben a tulajdonos egyoldalú jogcselekménye alapján az ingatlan jelzálogjoggal feltételesen, de mégis hatályosan lett megterhelve, oly módon, hogy a tehernek megfelelő joggal való rendelkezés a tulajdonost illette meg. Ebben az esetben átmenetileg maga az ingatlan tulajdonosa volt a jogosított. Ez a tulajdonosi jelzálogjog azonban egyrészt feltételes – a jelzálogjog záros határidőn belül (6 hónap) történő bejegyzését feltételezte –, másrészt csonka is volt. Ez azt jelentette, hogy a tulajdonos a ranghely előzetes biztosítása esetén

84 Sichermann: *i.m.* 23.

85 Nizsalovszky: *i.m.* 31.

86 ZachárGyula: *A magyar magánjog alaptanai*. Negyedik kiadás, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1928. 215.

87 Nizsalovszky: *A zálogjogok és a telki teher néhány főkérdése*, *i.m.* 52.

88 Nizsalovszky: *i.m.* 52.

89 Nizsalovszky: *i.m.* 56.

90 Nizsalovszky: *i.m.* 57.

↘ Tulajdonosi zálogjog a magyar és a német polgári jogban

ezt a jogát a maga javára nem gyakorolhatta. Ennek alapján a Jt. 17.§-a szerinti ranghelybiztosítás eredményét tekintve a fogyatékos, legyengített tulajdonosi jelzálogjog egyik neme volt.⁹¹

A korabeli jogirodalomban megjelent álláspont szerint még ennél is gyengébb megjelenési formái voltak a tulajdonosi jelzálogjognak a Jt. 18-20.§-ai értelmében a megszűnt, illetve a törölt jelzálogjog helyén fenntartott ranghely (ranghellyel való rendelkezés, illetve ranghely fenntartása). E rendelkezések alapján a tulajdonos számára egyrészt jog keletkezett egy új jog alapítására, másrészt arra, hogy a későbbi hitelezőket eredeti ranghelyükön – legalábbis ideiglenesen – rögzítse. Ennek értelmében a Jt. 18-20.§-ai egy feltételes, lappangó, csonka tulajdonosi jelzálogjogot és fix ranghelyet intézményesítettek a megszűnt, de még nem törölt, valamint fenntartás esetén a már törölt jelzálogjog ranghelyén is.⁹²

A fentiek alapján a Jt. a tulajdonosi jelzálogjogot a korábbi tervezetekhez képest szélesebb körben intézményesítette. Emellett arra is érdemes felhívni a figyelmet, hogy a korabeli jogirodalomban a tulajdonosi jelzálogjog bizonyos esetei (gyengébb megjelenési formái) a ranghellyel való rendelkezés eseteivel estek egybe.

5. Tulajdonosi zálogjog az 1959-es Ptk.-ban

1945 után a gazdasági és társadalmi viszonyok radikálisan megváltoztak. Ilyen körülmények között valójában hitelbiztosítékokra sem igazán volt szükség. Nem véletlen tehát, hogy az 1959-es Ptk. a tulajdonosi zálogjog intézményét nem ismerte. A rendszerváltozást követően ennek alapvetően az volt a magyarázata, hogy a jogalkotó úgy ítélte meg, hogy ugyanazokat a gazdasági igényeket a ranghelyhez kapcsolódó intézményekkel is el lehet érní, a tulajdonosi zálogjoggal együttjáró kockázatok nélkül. Ezek a kockázatok elsősorban a felszámolási eljárásban, illetve a bírósági végrehajtás során jelenhetnek meg.

⁹¹ Sichertmann: *i.m.* 21–22.

⁹² Sichertmann: *i.m.* 25. Ezek a ranghelyt biztosító jogok gyengébben voltak, mint a Jt. 17.§-ában foglalt jog, mivel tulajdonosváltás esetén *ex lege* az új tulajdonosra szálltak át.

Egyetlen kivételként ugyanakkor a régi kódexben is elismerte a tulajdonosi zálogjog egy viszonylagos formáját. Ezt az 1959-es Ptk. 259.§ (4) bekezdése mondta ki. Eszerint a zálogjog abban az esetben is megszűnt, ha a zálogjogosult a zálogtárgy tulajdonjogát, vagy a zálogtárgy tulajdonosa a zálogjoggal biztosított követelést megszerezte. Ez azonban nem érvényesült mindenkivel szemben, a zálogjog ugyanis – ha a követelést megszerző tulajdonos nem volt személyes kötelezett – a rangsorban hátrább álló zálogjogosultak irányában fennmaradt. Magánjogunknak ez a római jogból származó méltányossági szabálya tehát az 1959-es Ptk.-ban is tovább élt. Ezt azonban nem lehetett mindenkivel szemben érvényesülő, abszolút hatályú tulajdonosi zálogjognak tekinteni.

Vitatott volt tehát, hogy ezt a „fennmaradó” zálogjogot lehetett-e a tulajdonosi zálogjog egy nagyon halvány megjelenési formájának tekinteni. Ennek a rendelkezésnek az volt a célja, hogy a zálogtárgyat megszerző zálogjogosult, vagy a biztosított követelést megszerző zálogkötelezett a zálogtárgyra vezetett esetleges végrehajtás során ne kerüljön hátrányosabb helyzetbe a rangsorban őt követő zálogjogosultakkal szemben. Ennek a „fennmaradó” zálogjognak tehát az volt a sajátossága, hogy viszonylagos (relatív) volt, mert csak a rangsorban hátrább álló zálogjogosultak irányában volt hatályos. Ez a speciális zálogjog tehát csak a kielégítési sorrendben hátrább lévő zálogjogosultak igényeivel szemben rendelkezett jogi relevanciával, a vagyoni forgalom más résztvevői számára azonban nem létezett.⁹³

Leszkoven László – aki ezt az esetkört dogmatikai fikciónak nevezte – is abban látta ennek a megoldásnak a jogpolitikai indokát, hogy a későbbi rangsorú zálogjogokat visszaszorítsák, és az ennek eredményeként a zálogtárgy ily módon felszabadult értékzónája – mintha ott még mindig fennállt volna a zálogjog – nem került automatikusan betöltésre, hanem továbbra is a zálogjogosult rendelkezésére állt. A cél tehát az volt, hogy az *ipso iure* megszűnő zálogjog ranghelyére ne léphessenek elő a hátrább álló zálogjogosultak. Így a zálogtárgyra vezetett esetleges végrehajtás esetén a tulajdonosi zálogjog jogosultja a megszűnt zálogjog ranghelyére a rangsorban következők

⁹³ Anka–Gárdos–Nemes: *i.m.* 31.

irányában továbbra is hivatkozhatott, és az esetleges értékesítés során befolyt vételár megfelelő részére igényt tarthatott.⁹⁴ Leszkoven szerint ugyanakkor a tulajdonosi zálogjog jogosultját megillető jogosultság valójában nem volt „tiszta” idegen dologbeli jog, és a zálogjog karakteres jellemvonásait sem mutatta fel. Ez a meghatározott irányban fennálló jog álláspontja szerint ezért nem is volt zálogjog, hanem csak a ranghely által képviselt vagyoni értékhez való jog, azaz rangsorjog.⁹⁵

Az a lehetőség, hogy a megszűnő zálogjog a hátrább álló zálogjogosultak irányában fennmaradhasson, a dologi kötelezettet csak abban az esetben illethette meg, ha nem volt egyben személyes adós is. Aki egyben személyes adós is volt, e lehetőséggel nyilvánvalóan nem élhetett, hiszen ebben az esetben a konfúzió folytán a biztosított követelés is megszűnt, így nem maradt olyan követelés, amelynek biztosítására a zálogjog az új jogosultra átszállhatott volna.⁹⁶

A tulajdoni zálogjog más eseteit az 1959-es Ptk. nem ismer- te el. Így – szemben a Jt. 9.§ (1) bekezdésével – az 1959-es Ptk. 259.§ (1) bekezdése egyértelműen kimondta a zálogjog megszűnésében az esetben, ha a zálogjogosult a dologi kötelezettől, illetve a zálogtárgyból kapott kielégítést. Ennek alapján ugyanis, ha a zálogtárgy tulajdonosa, valamint a köve- telés kötelezettje (személyes kötelezett) különböző személy volt és a jogosult a zálogtárgyból kielégítést kapott, a zálogjog megszűnt, a követelés pedig egyéb biztosítékaival együtt a kielégítés erejéig a tulajdonosra szállt át. Az ehhez fűzött magya- rázat szerint ez a zálogjog megszűnésének önálló és egyben sajátos esete volt, hiszen a zálogjog annak ellenére szűnt meg, hogy maga a követelés – annak egyéb biztosítékaival együtt – fennmaradt és a kielégítés erejéig átszállt a tulajdonosra. E sza- bály kimondását egyrészt a követelés átszállásának kimondása tette szükségessé, másrészt annak egyértelművé tétele, hogy az 1959-es Ptk. – ellentétben a Jt. 9.§ (1) bekezdésében foglalt rendelkezéssel – ebben a körben nem ismerte el a tulajdonosi jelzálogjog keletkezését.⁹⁷

6. A tulajdonosi jelzálogjog megjelenése a Ptk.-ban

A Ptk. – fontos kivételt engedve a megszűnéshez kapcsolódó járulékoság szabálya alól – két helyen is elismeri a tulajdonosi zálogjog intézményét. Az egyik eset, amikor a hitelezőt a nem személyes adós dologi kötelezett elégíti ki és ennek alapján megtérítési igénye keletkezik a személyes adóssal, vagy mással szemben. A másik eset, amikor ugyanaz a személy lesz a zálog- kötelezett és a zálogjogosult.

Közös mindkét esetben, hogy a tulajdonosi zálogjog törvény erejénél fogva jön létre. Ez azt jelenti, hogy a Ptk. nem ismer olyan esetet, amikor ez a jogintézmény szerződéssel, vagy egyoldalú jognyilatkozattal jönne létre. A német jog által el- ismert eredeti tulajdonosi zálogjog esetében ez a helyzet, ez ugyanis a tulajdonos egyoldalú jognyilatkozata alapján kelet- kezik. Ezt a lehetőséget ugyanakkor a magyar jog korábban sem ismerte el.

6. 1. A zálogjog átszállása a hitelezőt kielégítő dologi kötelezetre

A kötelmi jog általános szabályai szerint, amennyiben a zálog- jogosult részére a dologi kötelezett nyújt teljesítést, a zálogkö- telezettnek megtérítési igénye keletkezik a személyes adóssal szemben. Ennek jogalapját a Ptk. 6:57.§ (2) bekezdése jelenti. Eszerint, ha a kötelezett és a harmadik személy közötti jogvi- szonyból más nem következik, a harmadik személyt megtéri- tési igény illeti meg a kötelezettel szemben. A Ptk. 6:57.§ (3) bekezdése ezt azzal egészíti ki, hogy ha a követelés teljesíté- sére tekintettel a harmadik személynek követelése keletkezik a kötelezettel szemben, a megszűnt követelés biztosítékai fen- maradnak, és e követelést biztosítják. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni akkor is, ha a követelés kielégítésére zálogjog vagy biztosítékot nyújtó személy helytállása alapján kerül sor. A Ptk. 6:57.§ (3) bekezdése ennek alapján a Ptk. 5:142.§ (2) bekez- désében nevesített esetkörök közül kettőt lefed.

Bár ezt a követelményt a Ptk. nem mondja ki, ilyen esetben a dologi kötelezett jellemzően nem személyes adós is egyben. Kivételesen előfordulhat azonban olyan helyzet is, hogy az egyetemleges adóstársak közül nem mindegyik zálogköte- lezett. A hitelezőt kielégítő zálogkötelezettnek ilyen esetben megtérítési igénye keletkezik a többi egyetemleges adóstárs-

94 Leszkoven: *i.m.* 116.

95 Leszkoven: *i.m.* 117.

96 Anka–Gárdos–Nemes: *i.m.* 86–87.

97 Anka–Gárdos–Nemes: *i.m.* 84.

↘ Tulajdonosi zálogjog a magyar és a német polgári jogban

sal szemben, a zálogjog pedig a zálogkötelezett javára, a megtérítési igénye biztosítékaul ebben az esetben is fennmarad.

A biztosított követelésnek a nem személyes adós dologi kötelezett általi teljesítését korábban az 1959-es Ptk. 259.§ (1) bekezdése szabályozta. Ennek alapján, ha a zálogtárgy tulajdonosa, valamint a követelés kötelezettje (személyes kötelezett) különböző személy volt és a hitelező a zálogtárgyból kielégítést kapott, a zálogjog megszűnt, a követelés pedig egyéb biztosítékaival együtt a kielégítés erejéig a tulajdonosra szállt át. Látható, hogy a Ptk. nem ezt a rendelkezést vette át, hiszen nem a zálogjog megszűnését és a követelés átszállását mondja ki, hanem azt, hogy a zálogjog a biztosított követelés megszűnése ellenére is fennmarad a zálogkötelezettet megillető megtérítési igény biztosítására.

Az 1959-es Ptk. és a Ptk. tehát alapvetően eltérően szabályozza a (jellemzően nem személyes adós) zálogkötelezett általi teljesítést. Az 1959-es Ptk. szerint ilyen esetben a zálogjog szűnt meg, és a követelés szállt át egyéb biztosítékaival együtt a zálogkötelezetre. A Ptk. szerint viszont a követelés szűnik meg és a zálogjog száll át a dologi kötelezetre.

További eltérés mutatkozik a régi magyar magánjog szabályai-val való összevetés során. Az előzőekben részletesen is bemutattuk, hogy a korábbi magyar magánjog szerint a követelés átszállása mellett a zálogjog is átszállt a tulajdonosra, amelynek révén saját (tulajdonosi) jelzálogjog jött létre. Ezzel szemben az 1959-es Ptk. 259.§ (1) bekezdése azért nem mondta ki a zálogjog átszállását is, mert nem ismerte el a tulajdonosi zálogjog intézményét. Mivel azonban a Ptk. 5:142.§ (2) bekezdése ezt egyértelműen megteszi, ezért joggal merül fel a gyanú, hogy a tulajdonosi zálogjognak ez a formája tudatos jogalkotói szándék eredményeként nyert elismerést az új kódexben. Felmerül a kérdés, hogy milyen következményekkel jár korábbi magánjogunk, valamint az 1959-es Ptk. 259.§ (1) és (4) bekezdése, illetve a Ptk. 5:142.§ (2) bekezdése között fennálló eltérés. Ez a különbségtétel elsődlegesen a kifogások tekintetében jelenik meg.

A hitelezőt kielégítő dologi kötelezettel szemben korábbi jogunk szerint a személyes adós mindazokat a kifogásokat felhozhatta, amelyeket akár a tulajdonossal, akár a hitelezővel

szemben felhozhatott.⁹⁸ A hitelezővel szemben a személyes adós elsődlegesen a biztosított követelésre, illetve az alapjogviszonyra vonatkozó kifogásokat érvényesíthette.

A Ptk. 5:142.§ (2) bekezdése ugyanakkor a biztosított követelés megszűnését mondja ki. Ennek következtében pedig azok a kifogások is megszűnnek, amelyek az alapügyletre, illetve az abból származó biztosított követelésre irányulnak. A személyes adós a megtérítési igénnyel rendelkező zálogkötelezettel szemben fennálló kifogásait gyakorolhatja ugyan, de a korábbi biztosított követeléshez kapcsolódó kifogásokat már nem hozhatja fel. Ebben az esetben a személyes adós számára az marad az egyetlen lehetőség, hogy beszámítási kifogásként hivatkozik a zálogkötelezettel szemben arra, hogy ez utóbbi a hitelező kielégítésekor elmulasztotta felhozni azokat a kifogásokat, amelyek a hitelezővel szemben a személyes adóst is megillették volna. Egy ilyen beszámítási kifogás bíróság általi megítélése azonban korántsem egyértelmű.

Emellett dogmatikai szempontból is kérdés, hogy megszűnik-e az eredeti biztosított követelés a hitelezőnek a dologi kötelezett általi kielégítésével, vagy törvényi engedmény útján – megtérítési igény formájában – átszáll a zálogkötelezetre. Kérdés tehát, hogy ez a megtérítési igény egy új követelés, vagy azonos az eredeti biztosított követeléssel. Korábbi jogunk szerint az eredeti követelés kizárólag abban az esetben szűnt meg, ha a hitelezőt a személyes adós – vagyis a követelés kötelezettje – elégítette ki.

A Ptk. 6:3.§ ezzel kapcsolatban csak annyit mond, hogy a kötelem a szolgáltatás teljesítésével megszűnik. Ebből arra a következtetésre juthatunk, hogy bárki is teljesíti a szolgáltatást – legyen az a személyes adós vagy harmadik személy –, a teljesítéssel a kötelem minden esetben megszűnik. Ebből pedig az következik, hogy a zálogjogosultra sem az eredeti biztosított követelés szállt át, mert az a hitelezőnek a zálogkötelezett általi kielégítésével megszűnt. A megtérítési igény ennek alapján nem az eredeti követelésnek a zálogkötelezetre törvényi engedmény formájában átszálló alakzata, hanem egy teljesen új követelés. Ezt az értelmezést támasztja alá a Ptk. miniszteri indokolása is, amely kiemeli, hogy a harmadik személy általi teljesítéssel az eredeti kötelem megszűnik, a kötelezett a telje-

⁹⁸ Nizsalovszky: *A jelzálogjog szabályainak magyarázata*, i.m. 33.

sító harmadik személlyel pedig elszámolási viszonyba kerül, és ennek keretében megtérítési igénye keletkezik. A követelés, illetve a tartozás megszűnése következtében nem lehet szó az eredeti követelés átszállásáról sem.⁹⁹

Kérdés továbbá, hogy a Ptk. 5:142.§ (2) bekezdése alapján a zálogkötelezettre átszálló tulajdonosi zálogjog milyen tartalmú. Az új kódex hallgat erről, így nem ad választ arra a kérdésre sem, hogy ez egy abszolút hatályú, teljes zálogjog, vagy csak a rangsorban hátrább álló zálogjogosultakkal szemben bír jogi relevanciával, de a forgalom más résztvevői számára nem léteznek. Az 1959-es Ptk. 259.§ (1) bekezdéséhez kapcsolódóan volt olyan jogirodalmi álláspont, amely csak ennek a viszonylagos, kizárólag a hátrább álló zálogjogosultak irányában hatályos „fennmaradó” zálogjognak a létét ismerte el.¹⁰⁰

Véleményünk szerint a Ptk. 5:142.§ (2) bekezdésében nem erről, hanem egy teljes értékű tulajdonosi zálogjogról van szó, amely mindenkiel szemben dologi hatállyal bír. Kérdés azonban, hogy ez a tulajdonosi zálogjog csak jelzálogjog formájában jöhet-e létre, vagy kézizálogjogként is. A Ptk. szövege nem tesz különbséget kézi- és jelzálogjog között, amelyből elvileg az következik, hogy ez a fajta tulajdonosi zálogjog bármilyen módon létrejöhet. Láttuk azonban, hogy régi magánjogunk ezt csak jelzálogjog esetében ismerte el. Kézizálogjognál a tulajdonosi zálogjog elismerése gyakorlati nehézségeket okozna, amelyeket a megváltozott birtok fogalom alapján csak nehezen lehetne feloldani. Kézizálogjognál valójában csak az a helyzet lenne kezelhető, ha nincs több zálogjogosult.

Kérdés emellett az is, hogy a végrehajtási eljárásban, illetve a felszámolási eljárás során hogyan tudja a zálogkötelezett tulajdonos ezt a saját zálogjogot érvényesíteni. Ennek megnyugtató rendezéséhez a fizetéseképtelenségi eljárások szabályait is szükséges lenne módosítani.

Korábbi magánjogunkban a részteljesítéshez kapcsolódóan – a jelzálogjog és a követelés részleges átszállása során – a hitelező fennmaradó jelzálogjoga és a tulajdonosra átszálló részjelzálogjog közötti rangsort a Telekkönyvi Rendtartás 27.§-a rendezte. Ez a szabály hatályos jogunk szerint is irányadó. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény

végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inyvtv.) 90.§-a ugyanis kimondja, hogy más megállapodás vagy jogszabály eltérő rendelkezése hiányában a jelzálogjog részleges átszállása esetén a bejegyzésben azt kell feltüntetni, hogy az átszállott részjelzálogjogot a fennmaradó jelzálogjog rangsorban megelőzi.

Végül arra is utalni kell, hogy a Ptk. 5:142.§ (2) bekezdése nem vonatkozik arra az esetre, amikor a követelés kielégítésére a zálogjog érvényesítése során kerül sor. Ilyen esetben a zálogkötelezett tűri a zálogtárgyra vezetett bírósági végrehajtást, az ellene indított felszámolási eljárást, vagy a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítését. Ezekben az esetben a zálogtárgy kikerül a zálogkötelezett tulajdonából és azon vagy a zálogjogosult, vagy egy kívülálló harmadik személy szerez tulajdonjogot. Különösen ez utóbbi esetben a polgári jognak biztosítania kell a tehermentes tulajdonszerzést. Ettől függetlenül is, a más személy tulajdonába kerülő zálogtárgyon azért sem maradhat fenn a zálogjog, mert az új tulajdonosnak nincs olyan megtérítési igénye, amelynek biztosítékául a zálogjognak fenn kellene maradnia. Ilyen megtérítési igénye kizárólag a zálogkötelezetteknek lesz, ő azonban ebben az esetben elveszíti azt a zálogtárgyat, amelyet a fennmaradó zálogjog terhelhetne.

Mindebből azt a következtetést vonhatjuk le, hogy a zálogkötelezettet választási lehetőség illeti meg:

- ✎ vagy tűri, hogy a zálogjogosult érvényesítse zálogjogát és ebben az esetben elveszíti a zálogtárgyat, és azzal együtt a zálogjog rá történő átszállására sem kerülhet sor,
- ✎ vagy teljesítéssel (fizetéssel, beszámítással) megszünteti a követelést, kielégíti a hitelezőt, és az így keletkező megtérítési igénye biztosítására megszerzi a fennmaradó zálogjogot, amely tulajdonosi zálogjogként száll át rá.

6. 2. Konfúzió: a zálogjogosult és a zálogkötelezett egy személybe való egyesülése

A Ptk. 5:142.§ (3) bekezdése alapján akkor is fennmarad a zálogjog a zálogjoggal biztosított követelés biztosítékául, ha ugyanaz a személy lesz a zálogkötelezett és a zálogjogosult. Ez a helyzet tipikusan öröklés, vagy a jogutódlás más esetei következtében állhat elő. Ebben az esetben a biztosított követelés a Ptk. 6:3.§ b) pontja alapján megszűnik, az azt biztosító zálogjog azonban fennmarad.

⁹⁹ Általános indokolás a Polgári Törvénykönyvről szóló T/7971. számú törvényjavaslathoz, 561–562.

¹⁰⁰ Anka–Gárdos–Nemes: *im.* 31.

↘ Tulajdonosi zálogjog a magyar és a német polgári jogban

Gárdos István ezzel kapcsolatban arra hívja fel a figyelmet, hogy ilyenkor a zálogjog nem tudja betölteni eredeti rendeltetését, hiszen a zálogtárgy már nem jelent fedezetet az időközben tulajdonossá vált zálogjogosult követelése számára. Ugyanakkor a zálogjog még ebben az esetben is bizonyos fokú védelmet jelent más dologi jogosultakkal szemben, és kielégítési alapul szolgálhat, ha a kielégítési jog megnyílásáig hátralévő időben a zálogtárgy tulajdonosa ismét változik.¹⁰¹

Gárdos ezzel kapcsolatban azt is kiemeli, hogy a korábbi szabályozással szemben, a Ptk. egyértelműen elismeri a tulajdonosi zálogjogot, azaz a zálogkötelezett és a zálogjogosult egy személyben való egyesülése nem eredményezi a zálogjog megszűnését. A szerző szerint a tulajdonosi zálogjog jelentős értékkel bír a jogosult számára.¹⁰²

Ez is azt támasztja alá, hogy a jogalkotó a Ptk. által elismert mindkét esetben teljes értékű tulajdonosi zálogjogot kívánt elismeri, amely a forgalom minden résztvevőjével szemben abszolút, dologi hatállyal bír. Ez jelentős eltérés az 1959-es Ptk. 259.§-ában szabályozott esetekhez képest.

Az anyagi jogi szabályozás mögül ugyanakkor hiányoznak a tulajdonosi zálogjog érvényesítésére vonatkozó eljárás szabályok.

7. Összegzés: a tulajdonosi zálogjog és a járulékoság elve

A tulajdonosi zálogjog intézménye jelentős mértékben áttöri a járulékoság elvét. Mivel saját magával szemben senkinek sem lehet követelése, ezért ebben az esetben valójában követelés nélküli zálogjog áll fenn. A tulajdonosi zálogjog léte ennek alapján kétségkívül a zálogjog önállóságát támasztja alá. Emellett azonban nyomós gazdasági érvek szólnak a jogintézmény elismerése mellett, mindenekelőtt a jelzáloghitel mobilizálásának a növelése. A tulajdonosi zálogjog gyakorlati előnye akkor mutatkozik meg, amikor a konfúzió állapota megszűnik és a zálogtárgy tulajdona másra száll, az eddigi tulajdonos pe-

dig jelzálogos hitelezővé válik. A volt tulajdonos hitelezőnek ekkor eminens érdeke, hogy korábbi rangsorát a többi jelzálogos hitelezővel szemben változatlanul fenntartsa.¹⁰³

A tulajdonosi zálogjog intézménye ennek alapján szorosan kapcsolódik a rangsor kérdéséhez. A korábbi jogirodalmi megítélés szerint a rangsorhoz kapcsolódóan feltűnően domborodott ki a zálogjog önállósága. Ezt azzal magyarázták, hogy a rangsor sokkal nagyobb mértékben tapad hozzá a zálogjoghoz, mint a követeléshez.¹⁰⁴ A rangsor átengedésével vagy bármilyen más módon történő megszerzésével együtt jár a zálogjog megszerzése is, amely ebben a tekintetben önálló jogtárgyként szerepel, és objektív értékkel bír. Ebből az elgondolásból bontakozott ki az egészen külön rangsorjogra vonatkozó elképzelés.¹⁰⁵

A tulajdonosi zálogjog elismerése összhangban állt azzal a jogalkotói törekvéssel, hogy minél kreatívabb jogi eszközökkel próbálják meg elősegíteni a hitelhez jutást. Az I. világháború, illetve a trianoni békeszerződés után radikálisan megváltoztak a hazánkat körülvevő viszonyok. A további jogfejlődést a korábinál is nagyobb tőkehiány, a hitel iránti megnövekedett kereslet határozta meg, mindeközben csökkent az osztrák jog befolyása, és előtérbe kerültek a hazai viszonyoknak jobban megfelelő jogi megoldások.

A hiteligeny kielégítését szolgálták azok a jogi eszközök is, amelyek lehetővé tették a hitelezők számára, hogy követelésük eladása révén már a hitel lejártá előtt visszakapják pénzüket, vagy legalábbis annak egy részét. Ez hitelezői oldalon azt az igényt vetette fel, hogy a jelzálogjogot vagy annak egy részét – újabb hitelek bevonása érdekében – a követeléssel együtt lehessen továbbadni. Emellett azt az adósi igényt is méltányolni kellett, hogy időszakonként újabb hitelhez jusson. Ez hívta életre a ranghellyel való rendelkezést és a tulajdonosi jelzálogjog intézményét is.

Mindeközben természetesen a telekkönyvi elvekre is figyelemmel kellett lenni. Az új jogi megoldások több esetben

101 Gárdos István: *A zálogjog*. In: Vékás Lajos – Gárdos Péter (szerk.): *Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz*. 1. kötet, Wolters Kluwer, Budapest, 2014. 1169.

102 Gárdos: *i.m.* 1169.

103 Dezső Gyula: *Fejezetek a zálogjogtan köréből*. Franklin-Társulat Nyomdája, Budapest, 1928. 123.

104 Dezső: *i.m.* 127.

105 Ennek különösen erős megnyilvánulásával találkozhatunk Ágoston Péternél. Lásd: Ágoston Péter: *A zálogjog általános tanai*. Politzer-féle Könyvkiadó Vállalat, Budapest, 1906. 67–121.

(például keretbiztosítéki jelzálogjog átruházásakor, telekadóslevél) áttörték a telekkönyvi elveket, ezáltal is lazítva a biztosított követelés és a jelzálogjog közötti kapcsolaton. Ez arra utal, hogy a jelzálogjog forgalomképességének a növeléséhez fontosabb jogpolitikai érdek fűződött, mint a járulékoság fenntartásához.

A rendszerváltást követően is a hitelélet igényeinek a kielégítése, mindenekelőtt a tőkeáramlás felgyorsítása és a külföldi működő tőke bevonás állt a zálogjogi reformok háttérében. A rendszerváltást követően radikálisan megváltozott gazdasági viszonyok a Ptk. zálogjogi szabályainak a módosítását is szükségessé tették. A zálogjogi szabályozást a piactudományi körülményekhez kellett igazítani.¹⁰⁶

Ezen előzményekre is figyelemmel a Ptk. miniszteri indokolása a kódex fő törekvéseként azt határozza meg, hogy a zálogjog oly módon segítse a hitelfelvételt, hogy hatékony biztosítékot nyújt a hitelező számára, ugyanakkor megfelelő védelemben

részesíti a zálogkötelezett tulajdonosi érdekeit.¹⁰⁷ Általános közgazdasági tapasztalat, hogy 1 százalékos vállalati hitelállomány-emelkedés 0,5-2 százalékos GDP növekedést hoz magával.¹⁰⁸

Mindezekre tekintettel egy jellemzően tőkehiánnyal küzdő gazdaságnak, mint amilyen a magyar, olyan jogi eszközöket kell igénybe vennie, amelyek elősegítik a hitelhez jutást és növelik a hitel, illetve a tőke mobilitását. Ebbe a rendszerbe illeszkedik a tulajdonosi jelzálogjog intézménye is, amelyet azonban a Ptk.-ban ennél némileg részletesebben kellett volna szabályozni. Így lehetett volna tisztázni azt a kérdést is, hogy ez a konstrukció kizárólag jelzálogjog esetében jöhet létre. Az egy további kérdés, hogy a zálogtárgyra vezetett végrehajtás, vagy felszámolás során a tulajdonosi jelzálogjoghoz fűződnek-e bármilyen jogkövetkezmények. ↩

106 Ezt a célt szolgálta az 1996-os ún. 1. zálogjogi novella, valamint a 2000-es úgynevezett 2. zálogjogi novella.

107 Általános indokolás a Polgári Törvénykönyvről szóló T/7971. számú törvényjavaslathoz, 530.

108 Kovács Levente: *A bankszektor helyzete és kihívásai 2013-ban*. In: Kerekes György (főszerk.): *Magyar Pénzügyi és Tőzsdei Almanach 2013–2014*. XXIII. évfolyam, Budapest, TAS-11 Kft., 2013. 72.

Zárt láncú árverések szervezése interneten keresztül
az Expressz Licit Kft. gondozásában.

www.expresszlicit.hu

Magyarország egyik vezető internetes aukciós portálja.

Egy jól strukturált, dinamikusan fejlődő oldal, amely moduláris felépítésű, hogy minden meglévő és leendő ügyfelet magas színvonalon tudjon kiszolgálni.

Az alábbi eszközökre szervezünk árveréseket:

■ Autó ■ Haszongépjármű ■ Gép/Berendezés

