

MAGYAR JOGÁSZEGYLETI ÉRTEKEZÉSEK

II.

**A POLGÁRI JOGI SZAKOSZTÁLY
ÁLTAL SZERVEZETT
KONFERENCIA ELŐADÁSAIBÓL**

BODZÁSI BALÁZS¹

A KERETBIZTOSÍTÉKI JELZÁLOGJOG SAJÁTOSSÁGAI, KÜLÖNÖS TEKINTETTEL AZ ÁTRUHÁZÁSRA

A magyar magánjog egyik legelterjedtebb zálogjogi alakzatává az elmúlt másfél évszázad alatt a keretbiztosítéki jelzálogjog vált. Mindez szorosan összefügg azzal, hogy a magyar gazdaság jellemzően tőkehiánnyal küzd, a vállalati hitelek pedig nagyrészt rövidlejáratúak, amelyeket azonban a felek többször is megújítanak. Ehhez a sajátos finanszírozási igényhez leginkább illeszkedő dologi biztosíték – a magyar magánjogban történő megjelenése, vagyis az 1850-es évek óta – a keretbiztosítéki jelzálogjog.

Közkeletvétsége, a hiteléletben betöltött kiemelkedő jelentősége ellenére a keretbiztosítéki jelzálogjog számos alapvető jellemvonása a magyar jogirodalomban vitatott volt. Ezek a kérdések a szocializmus évtizedeiben a feledés homályába veszttek, hiszen az akkori gazdasági viszonyok közepette magára a zálogjogra mint biztosítékra sem volt igazán igény. A rendszerváltás után azonban a hitelezési gyakorlat ismét széles körben kezdte alkalmazni a keretbiztosítéki jelzálogjog intézményét. A korábban vitatott kérdések ugyanakkor – eltekintve néhány újabb publikációtól - vagy egyáltalán nem, vagy csak részlegesen merültek fel ismét.

Megítélésünk szerint emiatt is nagy a jelentősége annak, hogy alaposabban megismerjük ennek a zálogjogi alakzatnak a jogtörténeti előzményeit, fejlődési folyamatát, valamint a mai szabályozás kialakulásához vezető körülményeket. Fontos újra azokra az alapkérdésekre fókuszálni, amelyekkel a korábbi magyar jogirodalom már alaposan és kimerítően foglalkozott. Mert bár a jogi környezet időközben lényegesen megváltozott, a keretbiztosítéki jelzálogjog alapjait érintő kérdések ma is relevanciával bírnak. Mindez azzal

¹ A szerző az Igazságügyi Minisztérium igazságügyi és magánjogi jogalkotásért felelős helyettes államtitkára, valamint a Budapesti Corvinus Egyetem Gazdasági Jogi Tanszékének oktatója.

magyarázható, hogy ez a zálogjogi alakzat a mai gazdasági szükségleteknek is épp úgy képes megfelelni, mint a száz-százötven évvel ezelőttieknek.

A keretbiztosítéki jelzálogjog intézményéhez kapcsolódó alapproblémák közül is kiemelkedik az átruházhatóság kérdésköre. A zálogjog és a biztosított követelés – pontosabban: a zálogjoggal biztosított követelések és a kölcsönügyletek - átruházásának vizsgálata általában a kontinentális jogrendszerek egyik különösen bonyolult problematikája.² Még összetettebben jelentkezik az átruházhatóság a keretbiztosítéki jelzálogjognál, amely félúton helyezkedik el a szigorúan járulékos (közönséges) jelzálogjog, valamint a zálogjog nem-járulékos formái között.

Az alábbi áttekintés a keretbiztosítéki jelzálogjog fejlődéstörténetét mutatja be a jogintézmény megjelenésétől napjainkig. Tekintettel arra, hogy ennek a fejlődésnek a gazdasági szükségletek központi jelentőségű tényezői voltak, ezért a tanulmány részletesebben is bemutatja az egyes korszakokra jellemző gazdasági viszonyokat, amelyek a keretbiztosítéki jelzálogjog – és általában a zálogjog – szabályozását meghatározták.

² HECHT, Johannes: *Der Verlust von Einreden außerhalb des Sicherungsvertrags durch Grundschuldzession – ein vernachlässigtes Risiko?* In: HAGER, Johannes (Hrsg.): *Verbriefung und Zession im Recht der Grundschuld*. Schriften zum Notarrecht, Band 30., Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden, 2012. 23., továbbá: RINTELEN v., Claus: *Der Übergang nicht-akzessorischer Sicherheiten bei der Forderungszession*. Verlag Ernst und Werner Gieseking, Bielefeld, 1996. 321. p.

I. A keretbiztosítéki jelzálogjog fejlődése 1918-ig

1. Az óvadéki jelzálogjog

1. 1. Az osztrák jog alkalmazásának időszaka

A magyar magánjogban a modern jelzálogjog intézménye az 1848-49-es forradalom és szabadságharc leverése utáni években alakult ki.³ Ennek alapját egyrészt az 1853. május 1-jén Magyarország területén is hatályba léptetett *Osztrák Polgári Törvénykönyv* (a továbbiakban: Optk.) jelentette, másrészt pedig az 1855. december 15-én kelt *telekkönyvi rendelet*.⁴

Az osztrák jog közvetlen befolyása az abszolutizmus utáni években, a dualizmus egész időszaka alatt megmaradt. Az 1861-es Országbírói Értekezleten elfogadott *Ideiglenes Törvénykezési Szabályok* szerint (I. 21.§) az Optk.-nak mindazon rendelkezéseit alkalmazni kellett a továbbiakban is, amelyek a jelzálogjogról rendelkeztek, és az 1855. évi Telekkönyvi Rendtartáshoz kapcsolódtak.⁵ Az Optk. jelzálogjogi szabályait tehát a kiegyezés után is alkalmazták Magyarországon.⁶

³ A modern jelzálogjoghoz hasonlító, kezdetleges alakzatokat a feudális magyar magánjog is ismert. A középkori városi jogok – német mintára – már ismerték a telekkönyvet és az ahhoz kapcsolódó ingatlan jelzálogjogot. Pozsonyban a telekkönyv 1379-ben jelent meg, amelyet 1439-ben jelentősen kibővítettek. Az országos jogban először az 1723. évi CVII. tc. rendelkezett az ún. betáblázásról. Ezt utóbb az 1840. évi XXI. tc. egészítette ki. Erről ld.: ZLINSZKY Imre: *A magyar magánjog mai érvényében – különös tekintettel a gyakorlat igényeire*. Ötödik kiadás. Kiegészítette: DÁRDAY Sándor. Franklin-Társulat, Budapest, 1894. 308.

⁴ Erről részletesebben ld.: BODZÁSI Balázs: *Zálogjog a dualizmus időszakában*. Állam- és Jogtudomány, 2012/2-3. sz. 293-378. A telekkönyvvel kapcsolatban ZALÁN Kornél azt emelte ki, hogy az 1840-es évekre minden lehetőség adott volt a mai értelemben vett telekkönyv kiépüléséhez. Mivel azonban a magyar jogfejlődés természetes folyamata megszakadt, ezért a telekkönyv sem a magyar jogalkotás erejéből, hanem idegen jogrendszeren keresztül vált a mindennapi jogi és forgalmi élet nélkülözhetetlen eszközévé. Ld.: ZALÁN Kornél: *A régi magyar zálogbirtok és mai jogunk*. A Budapesti Kir. M. Pázmány Péter Tudományegyetem Magánjogi Szemináriumának Kiadványai. 3., Dunántúli Rt. Egyetemi Nyomdája, Pécs, 1931. 19.

⁵ IMLING Konrád: *A zálogjog*. In: FODOR Ármin (szerk.). *Magyar Magánjog*. II. kötet, Dologjog, Budapest, Singer és Wolfner Kiadása, 1905. 657-658.

⁶ KOLOSVÁRY Bálint: *A magyar magánjog tankönyve*. Budapest, Politzer Zsigmond és Fia Könyvkereskedése, 1904. 419.

Ennek értelmében az I. világháborút megelőző időszakban a jelzálogjog forrásait egyrészt az 1855. évi telekkönyvi rendelet, néhány ezt utóbb kiegészítő törvény,⁷ valamint az Optk. rendelkezései jelentették.⁸ Az Optk. szabályait ugyanakkor a magyar bírói gyakorlat utóbb tovább fejlesztette és a hazai viszonyokhoz alakította.⁹

1. 2. Gazdasági háttér

Az osztrák jognak elsődlegesen azért kiemelkedő a jelentősége, mert a korábbi (feudális) magyar magánjog már nem volt képes megfelelni a korszak gazdasági szükségleteinek. A magyar magánjog nem fejlődhetett lassan, párhuzamosan a társadalmi igényekkel, hanem rákényszerült arra, hogy az osztrák jog intézményeit egészében vegye át.¹⁰ A reformkorban megindult fejlődés ugyanis 1848-49 után is folytatódott, az 1867-es kiegyezés után pedig nagy lendületet vett. Az új tőkés piaci feltételekhez olyan modern jogrend kellett, amely lehetővé tette az új gazdasági viszonyok kibontakozását. Ez a korabeli Magyarországon az osztrák jog volt.

A jogi szabályozás szempontjából kiemelkedő jelentősége volt annak, hogy a bankrendszer és a vasútépítés már a kiegyezés előtt gyors fejlődésnek indult. A reformkori előzmények után (1836: Pesti Hazai Első Takarékpénztár, 1841: Pesti Magyar Kereskedelmi Bank) 1863-ban létrejött a Magyar Földhitelintézet, amelynek kizárólagos feladata a magyar mezőgazdaság hitelhiányának enyhítése volt. Emellett már a kiegyezés előtt az osztrák hitelintézetek nagyobb hitelezési készsége enyhítette a hitelhiányt. A kiegyezést követően az osztrák tőke még nagyobb mértékű jelenléte figyelhető meg.¹¹

⁷ 1886. évi XXIX. tcz., 1889. évi XXXVIII. tcz., 1891. évi XVI. tcz., 1892. évi XXIX. tcz. Ezek közül kiemelkedett a végrehajtási eljárásról szóló 1881. évi LX. tcz., amely a jelzálogjogok hatályáról, összeütközéséről, átruházásáról és megszűnéséről nemcsak eljárási, hanem anyagi jogi szabályokat is tartalmazott.

⁸ IMLING: *i.m.* 658.

⁹ 48. sz. teljes ülési határozat, IX. sz. teljes ülési határozat, 8. sz. polgári jogegységi határozat, 23. sz. jogegységi határozat, 61. sz. teljes ülési határozat

¹⁰ Harmathy Attila: *Jogpolitika – polgári jog*, Magyar Jog, 2010/12. sz. 705-706.

¹¹ BEREND T. IVÁN – RÁNKI György: *A magyar gazdaság száz éve*. Kossuth Könyvkiadó, Budapest, 1972. 30-32.

A modern hitelezés kialakulása mellett a mezőgazdaság konjunktúrájához a közlekedés nagyarányú fejlődése is hozzájárult. A vasútépítés rendkívüli méreteket öltött. Már az 1850-es években évente átlagosan 250 km vasút épült. Ez a szám a kiegyezés évében 600 km volt, az 1867 és 1873 közötti időszakban pedig már 4000 km. 1873-ban már több mint 6000 km volt a magyar vasúthálózat hossza, amely 1913-ra 22.000 km fölé emelkedett. A magyarországi vasútsűrűség közép- és kelet-európai mértékkel mérve különlegesen fejlett volt. A fejlett vasúthálózat gyökeresen átalakította az ország közlekedését és megeremtetten a modern gazdaság vérkeringését. A vasút kiépülése – piacteremtő hatásai révén - a gazdaság más ágazataira is rendkívüli befolyást gyakorolt. A tömeges vasútépítés emellett a föld- és tőkepiac helyzetét is jelentősen megváltoztatta.¹²

A fejlődő gazdaság és a növekvő hiteligeny olyan új jogintézmények megjelenését igényelte, amelyek elősegítették a tőkekihelyezést és növelték annak megtérülési esélyeit. Ezt a célt szolgálta az osztrák jogból átvett óvadéki jelzálogjog intézménye is.

1. 3. Az óvadéki jelzálogjog ismérvei

Az Optk. hatálybalépése után az osztrák jognak azt a szabályát is alkalmazni kellett, amely szerint jelzálogjogot csak számszerűleg meghatározott pénzüsszegegre nézve lehetett bejegyezni. A bejegyzendő összeg számszerű meghatározottságát azonban nagyvonalúan kezelték, a követelést ugyanis a bejegyzéskor nem kellett feltétlenül számszerűleg meghatározni. A követelés összegét a bejegyzést követően, utólag is meg lehetett állapítani.¹³

Ehhez kapcsolódott a Telekkönyvi Rendtartás 65. § (2) bekezdése is, amely szerint bizonyos követelések jelzálogjoggal való biztosítása esetén a bejegyzési okiratban azt a legmagasabb összeget kellett feltüntetni, ameddig a helytállás mértéke terjedt. Ez volt az ún. *óvadéki jelzálogjog (Kautionshypothek)* intézménye, amelyet elsősorban váltóból, illetve áruhitelből eredő követelések biztosítására lehetett felhasználni.

¹² BEREND T. – RÁNKI: *i.m.* 34-35.

¹³ IMLING: *i.m.* 674.

A Telekkönyvi Rendtartás 65. § (2) bekezdés szerint: „*Ha oly követelések, melyek valamely adott váltó- vagy áruhitelből, valamely pénztár- vagy más ügyvezetésből, vagy valamely szerződés nem teljesítése esetére szavatosság vagy kárpótlás címéből származhatnak, jelzálogilag biztosítandók: azon okiratban, melyre a bekebelezésnek történnie kell, előadandó azon legmagasabb összeg, a meddig a hitel vagy a kezesség terjed.*” Ebben az esetben a zálogjog általi kielégítés mértéke a maximális mértéket nem haladhatta meg.¹⁴

Az óvadéki jelzálogjog azt a tilalmat volt hivatott némileg ellensúlyozni, miszerint senki sem alapíthatott jelzálogjogot teljesen bizonytalan jövőbeni adósságra nézve. A még csak keletkezőben lévő adósság esetén ugyanis az óvadéki jelzálogjog segítségével úgy lehetett jelzálogjogot alapítani, hogy a jövőbeni követelésnek legalább már a tárgyi alapja megvolt. Ezt a tárgyi alapot a már a bejegyzéskor is fennálló jogviszony jelentette. Ez a már fennálló jogviszony magában foglalta a követelés keletkezésének a lehetőségét.¹⁵ Az óvadéki jelzálogjogot tehát azon szabály alóli kivételnek tekintették, mely szerint jelzálogjog csak létező követelés biztosítására szolgálhatott, jövőbeni követelés biztosítására azonban nem.¹⁶

A tárgyi jogalap, vagyis az óvadéki jelzálogjog bejegyzésének alapjául szolgáló jogviszonyoknak a telekkönyvi rendtartás 65. §-ában foglalt felsorolását a korabeli jogirodalom nem tekintette kimerítőnek. A rendelet csupán a leggyakoribb eseteket említette meg.¹⁷

Speciális szabályok vonatkoztak az óvadéki jelzálogjog megszűnésére, hiszen a jelzálogjog törlésének jogcíméül csak az szolgálhatott, ha a biztosított jogviszonyból követelés többé már nem keletkezhetett, vagy maga a biztosított hitelezési, ügyviteli, szavatossági, stb. jogviszony már nem állt fenn.¹⁸

¹⁴ KOLOSVÁRY: *i.m.* 422.

¹⁵ IMLING: *i.m.* 674.

¹⁶ ZLINSZKY: *i.m.* 315.

¹⁷ IMLING: *i.m.* 675. *Zlinszky* ezzel kapcsolatban a korabeli osztrák jogirodalomra (*Exner*) hivatkozik, amelyben idéznek olyan döntéseket, amelyekben az osztrák bíróság jövőbeli követelések biztosítására a törvényben felsorolt eseteken kívül más esetekben is lehetővé tette óvadéki jelzálogjog alapítását. Ld.: ZLINSZKY: *i.m.* 315.

¹⁸ KOLOSVÁRY: *i.m.* 444.

A korabeli magyar jog annak lehetőségét is elismerte, hogy az óvadéki jelzálogjog aljelzálogjog tárgya legyen.¹⁹ Emellett - az Optk. 981. §-ában foglalt általános elv alapján - arra is volt lehetőség, hogy a jelzálogjogot haszonélvezeti joggal terheljék meg.²⁰

1. 4. Az óvadéki jelzálogjog átruházása

Az óvadéki jelzálogjog átruházhatóságával kapcsolatban bizonytalanságok mutatkoztak a gyakorlatban. Biztos csupán az volt, hogy az óvadéki jelzálogjog azokat a követeléseket fedezte, amelyek az eredetileg fennállott hitelviszonyból keletkeztek. Ezt a jogviszonyt, illetve annak alanyait a telekkönyvi bejegyzés alapjául szolgáló okirat is feltüntette.

Vitatott volt azonban, hogy ha az eredeti hitelező, vagy az eredeti adós helyébe új személy lépett, akkor az eredeti bejegyzésben feltüntetett jelzálogjog fedezte-e azokat az újabb követeléseket is, amelyek a személyváltás után keletkeztek. Ez váltóhitel esetében kérdésessé tette, hogy a váltók forgatása során az eredeti jelzálogjog fedezte-e azokat a további váltókat, amelyeket az adós az eredeti váltók megújítása céljából adott.²¹

A magyar bírói gyakorlat követte azt az osztrák gyakorlatot, amely érvénytelennek tekintett minden olyan megegyezést, amely szerint meghatározott személy javára bejegyzett hitelbiztosítéki jelzálogjog más - a telekkönyvből ki nem tűnő - személyek követelésének a biztosítására is szolgálhat.²²

A biztosítéki jelzálogjog - szemben a forgalmi jelzálogjoggal - nem egy meghatározott követelés biztosítására szolgált, ezért a követelés keletkezése, fluktuációja, megszűnése nem változtatott a telekkönyvi bejegyzés hatályán mindaddig, amíg maga a hitelviszony fennállt. A bírói gyakorlat szerint

¹⁹ KOLOSVÁRY: *i.m.* 444.

²⁰ KOLOSVÁRY: *i.m.* 440.

²¹ SICHERMANN Bernát: *A biztosítéki jelzálogjog*. Jogállam, 1914/5. sz. 317. Nem véletlen, hogy ez a jogirodalmi vita az 1914-es új váltótörvényhez kapcsolódóan bontakozott ki.

²² SEBESS Dénes: *A hitelbiztosítéki jelzálogjog*. Jogtudományi Közlöny, 1914/15. sz. 149. Hivatkozással az Osztrák Legfelsőbb Bíróság egy 1901. április 16-ai döntésére.

ennek alapján a hitelviszony, illetve az abban részt vevő felek változatlan-sága volt a feltétele a biztosítéki jelzálogjog fennmaradásának. Ha azonban ez a jogviszony megszűnt, a jelzálogjog elvesztette a causáját és a rangsorban hátrább álló hitelezők élhettek kifogásolási jogukkal. A jogviszony meg-szűnése folytán a tulajdonost nem illette meg az a jog, hogy a megszűnt jog-viszony helyett más jogviszonyt léptessen be, mert ez a rangsorban hátrább álló hitelezők érdekeit sértette volna. Ezen álláspont szerint tehát a megszűnt hitelezési jogviszonyt más jogviszonnyal nem lehetett pótolni.²³

Mindez az átruházásra nézve azt jelentette, hogy ha a hitelező a követeléseket a hitelezési jogviszony nélkül ruházta át, az egyes követelések az új hitelező javára fedezetlenné váltak, mert a jelzálogjog nem szállt át. Sor kerülhetett ugyanakkor a jelzálogjog átruházására is, ennek azonban a régi és az új hitelező megállapodásán kívül az is feltétele volt, hogy ehhez az ingatlan tulajdonosa is hozzájáruljon. Ezt a változást utóbb a telekkönyvbe is be kellett jegyezni.²⁴

Az ingatlan tulajdonosának személyében beálló változások a hitelezési jogviszonyt mindaddig nem érintették, amíg a hitelt igénybe vevő személye nem változott. Ha azonban az ingatlan új tulajdonosa új hitelt akart felvenni, akkor ehhez a hitelező, a régi adós és az összes jelzálogos hitelező beleegyezésére is szükség volt. Itt ugyanis nem egyszerű tartozásátvállalásra került sor, hanem az eredeti hitelezési jogviszonynak mással való pótlásáról. Ezt a jogváltozást is fel kellett tüntetni a telekkönyvben.²⁵

Ehhez hasonlóan, akkor is új jogviszony létesült, ha az eredeti adós helyé-be új adós lépett. Ehhez azonban a hitelezőnek, a régi adósnak, valamint az új adósnak a hozzájárulására is szükség volt. Ahhoz pedig, hogy a jelzálog-jog az eredeti rangsorban maradjon fenn, a hátrább álló hitelezők beleegyezése is kellett.²⁶

²³ SEBESS: *i.m.* 150.

²⁴ SEBESS: *i.m.* 151.

²⁵ SEBESS: *i.m.* 151.

²⁶ SEBESS: *i.m.* 151.

A bírói gyakorlat tehát az óvadéki jelzálogjog átruházását és átszállását, vagyis mind az aktív, mind pedig a passzív oldalon bekövetkező személy-változást korlátozta, illetőleg bizonyos feltételekhez kötötte. Ennek alapján kialakult és elterjedt az az általános felfogás, hogy ennek a jelzálogjognak fő ismérvei az átruházhatatlanság, valamint az átvállalás kizárása.²⁷

Ez a bírói gyakorlat a Kúria 8. számú jogegységi határozatában öltött tetet. A jogegységi határozat kimondta, hogy a hitelbiztosítéki jelzálog-jog bejegyzése alkalmával egyedileg kell meghatározni a hitelviszonyban szereplő hitelezőt és adóst, a biztosítéki jelzálogjog tehát csak az egyedi-leg meghatározott személyek közötti jogviszonyból eredő követelések biz-tosítására szolgálhatott. A jogviszonyban szereplő személy megváltozása esetén a biztosítéki jelzálogjog szempontjából új jogviszony keletkezett. A rangsorban hátrább álló jelzálogos hitelezőkre lett volna sérelmes, ha a hi-telbiztosítéki jelzálogjog nemcsak az eredeti, hanem egy másik jogviszonyból származó követelések biztosítására is szolgálhatott volna. Mindez szorosan összefüggött azzal, hogy korabeli jogunk szerint a megszűnt jelzálogjog rang-helyén új jelzálogjogot nem lehetett alapítani.

Az átruházás kérdésében ténylegesen előrelépést a Ptk. tervezetei sem hoztak. Emiatt utóbb a jogirodalomban jelentek meg olyan álláspontok, ame-lyek a kérdés mielőbbi törvényi szintű rendezését sürgették.

2. A Polgári Törvénykönyv tervezetei

A keretbiztosítéki jelzálogjog Ptk. tervezeteiben szereplő szabályainak be-mutatása előtt pontosan meg kell határozni a biztosítéki jelzálogjog fogal-mát, valamint a forgalmi jelzálogjog és a biztosítéki jelzálogjog közötti kü-lönbségeket. Ennek során a Ptk. tervezeteiből kell kiindulni, mivel a korabeli tételes jogszabályok a biztosítéki jelzálogjogról külön nem rendelkeztek.

²⁷ Lőw Lóránt: *A biztosítéki jelzálogjog kérdéséhez*. Különlenyomat a Jogtudományi Közlöny 1914. évi folyamából, Budapest, 1914. 4.

2. 1. Forgalmi jelzálogjog – biztosítéki jelzálogjog

Mind a Ptk. 1900-as első tervezete (a továbbiakban: T1.),²⁸ mind pedig az 1913-as második tervezet (a továbbiakban: T2.)²⁹ – amelyet 1914-ben törvényjavaslat formájában az Országgyűlés elé is benyújtottak - a jelzálogjog két típusa között tett különbséget: a *forgalmi (közönséges) jelzálogjog*, valamint a *biztosítéki jelzálogjog* között.

A Ptk. tervezeteiben az alaptípus a forgalmi jelzálogjog volt, amelynél a forgalomképesség érdekében a telekkönyvi tartalom helyességének a vélelme, és a telekkönyvhöz kapcsolódó jóhiszemű jogszerzés lehetősége a jelzálogjoggal biztosított követelésre is kiterjedt.³⁰ Forgalmi jelzálogjog esetében tehát a telekkönyv közhitelességét védő szabályok a jelzálogjogra a követelés tekintetében is irányadóak voltak. Ez azt jelentette, hogy vélelem szólt amellett, hogy a jelzálogjoggal biztosított követelés ténylegesen fennállt.³¹

A forgalom azonban olyan jelzálogjogtípust is igényelt, amelynél ez az elv nem érvényesült. Ezt nevezték biztosítéki jelzálogjognak.³² 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 legyen a dologi biztosítéka.³³

²⁸ A Magyar Általános Polgári Törvénykönyv Tervezete. Első szöveg. Készítették: az Igazságügyminisztérium kebelében szervezett állandó bizottság szerkesztő tagjai. Budapest, Grill Károly cs. és kir. udv. könyvkereskedése, 1900.

²⁹ Igazságügyi Javaslatok Tára, az Igazságügyi Közlöny melléklapja, XIII. évfolyam, Külön szám. Kiadja a Magyar Királyi Igazságügyminisztérium, Budapest, 1913. május 25.

³⁰ Indokolás a Polgári Törvénykönyv Törvényjavaslatához. II. Dologi Jog. Igazságügyi Javaslatok Tára, az Igazságügyi Közlöny melléklapja, XIV. évfolyam, III. külön szám. Kiadja a Magyar Királyi Igazságügyminisztérium, Budapest, 1914. szeptember 25. (a továbbiakban: Indokolás), 186.

³¹ Indokolás, 236.

³² T1. 852. § (3) bekezdés: „*Jelzálogjogot akként is lehet megalapítani, hogy a telekkönyvi bejegyzés nem szolgál a követelés bizonyítékául, és a hitelezőnek a bejegyzés alapján csak annyiban van joga, a mennyiben a követelés fennállónak egyébként bizonyul (biztosítéki jelzálogjog).*”; T2. 688. § (1) bekezdés: „*Biztosítéki jelzálogjognál fogva a hitelező a követelés bizonyítása végett a 385. § vélelmére nem hivatkozhatik, és az őt a jelzálogjognál fogva megillető jogok csupán a követelés szerint igazodnak.*”

³³ Indokolás, 236.

A biztosítéki jelzálogjog lényeges ismertetőjele volt tehát, hogy telekkönyvi bejegyzés nem szolgált a követelés bizonyítékául, így jóhiszemű harmadik jogszerző csak annyiban kapott a jelzálogjog megszerzésével kielégítési jogot, amennyiben a követelés ténylegesen is fennállt. Ez azzal is együtt járt, hogy a tulajdonos a követeléssel szembeni valamennyi kifogást – ideértve az utóbb keletkezett kifogásokat is – nemcsak az eredeti jelzálogos hitelezővel szemben érvényesíthette, hanem a jelzálogos követelés minden későbbi jóhiszemű megszerzőjével szemben is.³⁴

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

Fontos kiemelni, hogy a bemutatóra szóló és a forgatható értékpapírok jogi természetével a közönséges forgalmi jelzálogjog útján biztosított követelés átruházására irányadó szabályok nem voltak összeegyeztethetőek. A kereskedelmi forgalom igényei ugyanakkor megkövetelték az értékpapírok jelzálogjogi biztosításának a lehetőségét. A T2. a biztosítéki jelzálogjogot jelölte meg olyanak, amelyet az értékpapírokból eredő követelések biztosítására igénybe lehetett venni (T2. 689. §). Ebben az esetben azonban nem volt feltétel, hogy a jelzálogjog a telekkönyvben biztosítékként legyen megjelölve.³⁵

2. 2. A Ptk. 1900-as első tervezet

A keretbiztosítéki jelzálogjognak a Magyar Általános Polgári Törvénykönyv 1900-es első tervezetében (T1.) történt szabályozása az osztrák jog nagymértékű befolyását tükrözi.

³⁴ Indokolás, 237.

³⁵ T2. 689. §

A T1. 857. § (2) bekezdésében ugyan nevesítette a biztosítéki jelzálogjog egy speciális fajtáját,³⁶ ezt azonban még nem nevezték keretbiztosítéki jelzálogjognak. Eszerint: „*Ha a biztosítéki jelzálogjog úgy van bejegyezve, hogy az ingatlan szám szerint meghatározott legmagasabb pénzüsszeg erejéig szolgál a követelés biztosítására: abba a legmagasabb összegbe az összes mellékszolgáltatásokat is kell beszámítani.*”

Látható tehát, hogy a korabeli hatályos joghoz képest a Ptk. első tervezete meglehetősen szűkszavú volt, így ezt az egyetlen bekezdést az osztrák jog szabályaival együtt kellett (volna) értelmezni és alkalmazni.

2. 3. A Ptk. 1913-as második tervezet és a törvényjavaslata

A Ptk. tervezetének 1913-ban közzétett második szövege ugyancsak a biztosítéki jelzálogjog egyik altípusaként szabályozta a keretbiztosítéki jelzálogjogot.

A T2. 692. § (1) bekezdése így szólt: „*Jelzálogjogot akként is lehet megalapítani, hogy csupán a legnagyobb összeget határozzák meg, amelynek erejéig a jelzálog a követelésért felel, a követelés összegének meghatározását pedig későbbre hagyják. A legnagyobb összeget a telekkönyvbe be kell jegyezni. A követelésnek bárminő jogalapon járó kamatjáért és egyéb mellékszolgáltatásért a jelzálog csak annyiban felel, amennyiben az alapkövetelés azokkal együtt a bejegyzett legnagyobb összeget meg nem haladja.*” A 692. § (2) bekezdése alapján pedig ezt a jelzálogjogot biztosítéki jelzálogjognak kellett tekinteni, abban az esetben is, ha a telekkönyvben nem ilyenek volt feltüntetve.

A miniszteri indokolás az ilyen maximális jelzálogjogot óvadéki jelzálogjognak (*Kautionshypothek*) nevezte, amelynél a felek nem tudtak vagy nem akartak eleget tenni annak a követelménynek, hogy a telekkönyvi bejegyzés-

³⁶ A T1. 852. § (3) bekezdése határozta meg a biztosítéki jelzálogjog fogalmát. Eszerint: „*Jelzálogjogot akként is lehet megalapítani, hogy a telekkönyvi bejegyzés nem szolgál a követelés bizonyítékául, és a hitelezőnek a bejegyzés alapján csak annyiban van joga, a mennyiben a követelés fennállónak egyébként bizonyul.*”

ben a követelés határozott pénzüsszegét megjelöljék. Óvadéki jelzálogjog esetén a felek azt a legmagasabb összeget jelölték meg, amelynek erejéig a zálogtárgy a követelés fedezetül le volt kötve. A maximális jelzálogjog különösen folyószámla-viszonyból – ideértve váltóból, vagy áruhitelből – eredő követelések, valamint az idegen vagyongazdálkodó vagyoni felelősségének biztosítására szolgált.³⁷

Mivel az óvadéki jelzálogjognál a követelés mennyiségileg nem volt meghatározva, ezért szükségképpen biztosítéki jelzálogjogról volt szó. Az óvadéki jelzálogjog ugyanakkor számos vonatkozásban különbözött a biztosítéki jelzálogjog más eseteitől, így például abban, hogy a telekkönyvi bejegyzés nem a fedezendő követelések összegét, hanem csupán a fedezet legmagasabb összegét tartalmazta. Óvadéki jelzálogjognál emellett a zálogtárgy (ingatlan) a követelés összegén felül a törvény erejénél fogva a járulékokat is fedezte, vagyis a kamatot és más mellékszolgáltatásokat a követelés maximális összegébe be kellett számítani.³⁸

A T2. szűkszavúan bár, de külön rendelkezett a keretbiztosítéki jelzálogjog által biztosított követelések átruházásáról. A T2. 693. § (2) bekezdése szerint a követelések átruházásakor ez a fajta jelzálogjog nem szállt át.³⁹ Ez a rendelkezés ugyanakkor komoly értelmezési vitát váltott ki a jogirodalomban.

A T2.-hez fűzött miniszteri indokolás szerint a javaslat meg kívánta engedni, hogy egy-egy követelés úgy válhasson ki a jelzálogi kapcsolatból, hogy a jelzálogjog egyébként terjedelmében érintetlenül maradjon az ugyanazon jogalaptól utóbb keletkező más követelések fedezésére. Ezt a célt szolgálta a T2. 693. § (2) bekezdése, amelynek értelmében az óvadéki jelzálogjoggal biztosított egyes követelések átruházása a jelzálogjog átruházása nélkül, a követelések átruházására vonatkozó általános szabályok szerint történhe-

³⁷ Indokolás, 239.

³⁸ Indokolás, 239.

³⁹ T2. 693. § (2) bekezdés: „*Oly követelést, amelynek okából a 692. §-nak megfelelő biztosítéki jelzálogjog áll fenn, a követelés átruházására vonatkozó általános szabályok szerint, vagy ha a 689. § alá eső valamely követelésről van szó, ugyancsak a jelen § 1. bekezdésében említett szabályok szerint lehet átruházni. Ily átruházásának fogva azonban a jelzálogjog nem száll át.*”

tett, amely esetben azonban a jelzálogjog a követeléssel együtt nem szállt át. Az indokolás szerint a telekkönyvi rangsor szempontjából sem lett volna lehetséges, hogy a követelés telekkönyvön kívüli átruházásakor a jelzálogjog is átszálljon az új hitelezőre.⁴⁰

A T2. némileg módosított szöveggel került a Képviselőház külön bizottsága elé. Az 1915-ös Bizottsági Szöveg 695. §-ában tárgyalta ezt a jogintézményt és egyértelművé tette, hogy a zálogjog alapításakor a követelések nem kerültek meghatározásra. A 695. § (1) bekezdése szerint: „*Jelzálogjogot akként is lehet megalapítani, hogy csupán a legnagyobb összeget határozzák meg, amelynek erejéig a jelzálog a követelésért felel, az egyébként határozatlan követelés megállapítását pedig későbbre hagyják*”. Az átruházásra vonatkozó szabály a T2. 693. § (2) bekezdésével azonos tartalommal került át a Bizottsági Szöveg 696. § (2) bekezdésébe.⁴¹

3. A keretbiztosítéki jelzálogjog átruházására vonatkozó álláspontok a jogirodalomban

A korabeli magyar jogirodalomban a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházásának és átvállalásának egyik fő akadályát abban látták, hogy a magyar jog – szemben a némettel – nem ismerte a tulajdonosi jelzálogjog intézményét. Korabeli jogunk szerint ugyanis a keretbiztosítéki jelzálogjog alapjául szolgáló jogviszony megszűnését - a felek személyében bekövetkező változás folytán - nem az ingatlan tulajdonos, hanem a rangsorban hátrább álló hitelezők javára kellett figyelembe venni.

A német jog szerint a jogviszony megszűnése folytán keletkezett saját jelzálogjoggal a hitelt igénybe vevő új tulajdonos az eredeti rangsorban rendelkezhetett az igénybe vett hitel céljaira. A magyar jog szerint ezzel szemben

⁴⁰ Indokolás, 240.

⁴¹ Igazságügyi Javaslatok Tára, az Igazságügyi Közlöny melléklapja, XV. évfolyam, III. külön szám. Kiadja a Magyar Királyi Igazságügyminisztérium, Budapest, 1915. szeptember 25. 201.

az előző jelzálogjogi bejegyzés megszűnése a hátrább álló hitelezők rangsorbeli előrelépését eredményezte, a tulajdonos pedig a megszűnt jelzálogjoggal nem rendelkezhetett.⁴²

A magyar jogirodalomban emellett az is vitatott volt, hogy a T2. rendelkezései lehetővé tették-e egyáltalán a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházását. A többségi vélemény szerint nem, ezért a törvényjavaslat ilyen irányú módosítását sürgették. Más vélemény szerint azonban a T2. szabályai mindkét oldalon lehetővé tették az alanyváltozást, vagyis a legnagyobb összegű biztosítéki jelzálogjog átruházás és átvállalás tárgya lehetett.⁴³

Ezen álláspont szerint korabeli telekkönyvi rendszerünk és anyagi jogunk szabályaiból sem a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházásának, sem pedig átvállalásának kizárása nem következett.⁴⁴ Ezt a következő érveléssel támasztották alá:

Az óvadéki jelzálogjog fejlődése első szintjének azt tekintették, amikor a jelzálogjogot a telekkönyvbe már bejegyezték, de követelés még nem jött létre. Ebben a stádiumban nyilván csak akkor lett volna értelme a zálogjog átruházásának, ha az az alapjogviszony is átszállt volna, amelyből származó követelések biztosítására a zálogjog szolgált. Az ilyen zálogjog átruházásához a bírói gyakorlat az ingatlan tulajdonosának a hozzájárulását is megkívánta, melynek az volt az oka, hogy ilyenkor tartozásátvállalásra is sor került.⁴⁵

Lényegesen módosult azonban a helyzet, amikor a jogviszony keretén belül követelés jött létre. Ezek a követelések nyilván nem veszítették el forgalomképességüket azáltal, hogy biztosításukra zálogjogot alapítottak. Ha pedig a követelés engedményezhető volt, akkor – ezen álláspont szerint – a zálogjog járulékos jellege miatt az átruházott követeléssel, annak erejéig a keretbiztosítéki jelzálogjog is átszállt az engedményesre. Az ilyen követelést - és vele

⁴² SEBESS: *i.m.* 151.

⁴³ LÖW: *i.m.* 13.

⁴⁴ LÖW: *i.m.* 4.

⁴⁵ LÖW: *i.m.* 6.

együtt a hozzátartozó óvadéki jelzálogjogot - tehát éppen olyan forgalomképesnek tekintették, mint magát a forgalmi jelzálogjogot.⁴⁶

A keretbiztosítéki jelzálogjog létének utolsó szintjét az alapjogviszony megszűnése jelentette. Ilyenkor további követelések már nem keletkezhetnek, a létrejött követelések végösszegét pedig már megállapították. Ebben az esetben sem lehetett a követelés és a jelzálogjog együttes engedményezését kizárni. Ezen álláspont szerint a követelés és a zálogjog együttes engedményezéséhez nem volt szükség sem az ingatlan tulajdonosának (a zálogkötelezettnek), sem pedig a rangsorban hátrább álló jelzálogos hitelezőknek a hozzájárulására.⁴⁷

A T2. 694. § (2) bekezdése alapján a biztosítéki jelzálogjogra is a forgalmi jelzálogjogra vonatkozó szabályokat kellett alkalmazni, amennyiben a különös szabályokból (688-693. §) más nem következett. Ennek alapján az átruházás tekintetében is a forgalmi jelzálogjog szabályaiból kellett kiindulni. A T2. 673. § (1) bekezdése szerint a követelés átruházásával a jelzálogjog is átszállt az új hitelezőre. A követelést a jelzálogjog nélkül, a jelzálogjogot a követelés nélkül nem lehetett átruházni. A forgalmi jelzálogjog átruházásának szükséges és elegendő feltétele tehát az volt, hogy a felek a követelésnek és a jelzálogjognak az együttes átruházásában megegyezzenek és az átruházást a telekkönyvbe bejegyezzék. Ez a szabály a biztosítéki jelzálogjogra nézve is irányadó volt annyiban, amennyiben a T2. 688-693. §-aiból más nem következett.⁴⁸

A T2. 688. §-a a biztosítéki jelzálogjog alapesetét szabályozta, de a jelzálogjog átruházásáról egyáltalán nem rendelkezett. A biztosítéki jelzálogjog ezen alapesete tehát a forgalmi jelzálogjog szabályai szerint volt átruházható: a követelést és a jelzálogjogot csak együttesen lehetett átruházni, amelyhez megegyezésre és telekkönyvi bejegyzésre volt szükség. Akár a követelés, akár a jelzálogjog különálló engedményezését semmis ügyletnek tekintették.⁴⁹

⁴⁶ Lőw: *i.m.* 6.

⁴⁷ Lőw: *i.m.* 6.

⁴⁸ Lőw: *i.m.* 16.

⁴⁹ Lőw: *i.m.* 16.

A T2. 689. §-a az értékpapír biztosítéki jelzálogjogot szabályozta. Ez olyan követelést biztosított, amely bemutatóra szóló értékpapírból, váltóból vagy más forgatható papírból származott. A T2. 693. § (1) bekezdése szerint erre az esetre a biztosított követelés átruházására irányadó szabályokat kellett alkalmazni. A jelzálogos követelés átruházása tehát a követelés természete szerint, az arra irányadó szabályok alapján történt, vagyis a papír átadásával, amellyel együtt a jelzálogjog is átszállt. Ebben az esetben telekkönyvi bejegyzésre nem volt szükség.⁵⁰

Végül a biztosítéki jelzálogjog harmadik esetéről, a keretbiztosítéki jelzálogjogról a T2. 692. §-a rendelkezett. Ez is biztosíthatott értékpapírból származó követeléseket, amely a legmagasabb összegre tekintettel nem értékpapír biztosítéki, hanem keretbiztosítéki jelzálogjognak minősült. Ennek átszállásáról a T2. 693. § (2) bekezdése rendelkezett, amely komoly értelmezési vitákat váltott ki, és amely lényegesen eltért a forgalmi jelzálogjog átruházására irányadó szabályoktól. A T2. 688. § (1) bekezdése szerint azonban biztosítéki jelzálogjog vonatkozásában nem érvényesült a jóhiszemű megszerzés védelme, vagyis a hitelezőt a jelzálogjognál fogva megillető jogok a követeléshez igazodtak. Amennyiben tehát a hitelező a követelést önmagában engedményezte, a jelzálogjogot nem érvényesíthette, mert neki ezt követően már nem volt olyan követelése, amelyhez az őt a jelzálogjognál fogva megillető jogok igazodhattak volna. Ennek alapján pedig a követelésnek és a jelzálogjognak az együttes átruházását kimondó szabálynak a keretbiztosítéki jelzálogjogra nézve nem volt relevanciája.⁵¹

A T2. 693. § (2) bekezdése alapján a keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosított követelést jelzálogjog nélkül is át lehetett ruházni. Arról azonban ez a szakasz nem rendelkezett, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjogot és a követelést együttesen is át lehetett-e ruházni. Ilyen rendelkezés hiányában erre - a T2. 694. § (2) bekezdése alapján - a forgalmi jelzálogjogra irányadó szabályt kellett alkalmazni. A T2. 693. § (2) bekezdése tehát csupán kiemelte a

⁵⁰ Lőw: *i.m.* 16-17. A T2. 388. §-a alapján ugyanakkor a telekkönyv kiigazítása címén a papír megszerzője követelhetett a bejegyzést, mivel a telekkönyv tartalma a valóságos jogállással nem egyezett meg.

⁵¹ Lőw: *i.m.* 18.

keretbiztosítéki jelzálogjog és az általa biztosított követelések forgalomképességét azáltal, hogy eltérést mondott ki a forgalmi jelzálogjogra irányadó 673. § (1) bekezdésének azon tétele alól, amely szerint a követelés és a zálogjog csak együttesen volt átruházható. A T2. 693. § (2) bekezdése csak egy lehetőséget nyitott meg, amely azonban a 694. § (2) bekezdéséből következő más lehetőséget nem zárt ki. *A T2. 693. § (2) bekezdése ennek alapján nem a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházását akarta kizárni, hanem az ilyen jelzálogjoggal biztosított követelést ruházta fel önálló forgalomképességgel. Az ilyen jelzálogjogos követelések tehát akár önállóan, akár a keretbiztosítéki jelzálogjoggal együttesen is átruházhatóak voltak.*⁵²

A biztosított követelések átruházása mellett kérdésként merült fel magának a keretbiztosítéki jelzálogjognak a követelések nélküli átruházása is. Ezt a lehetőséget is elismerték azzal, hogy ehhez a zálogtárgy (az ingatlan) tulajdonosának a beleegyezésére is szükség volt. A jelzálogi keret átruházására ugyanis csak akkor került sor, ha a tulajdonos az új zálogjogos hitelezővel is hajlandó volt olyan jogviszonyt létesíteni, amelyből a jövőben biztosítandó követelések keletkezhetnek.⁵³

Mindezek alapján az átruházás alábbi esetei között lehetett különbséget tenni:

- a) a követelés és a jelzálogjog együttes átruházása - a forgalmi jelzálogjogra irányadó szabályok szerint;
- b) a követelések különálló (jelzálogjog nélküli) átruházása, valamint
- c) a keretbiztosítéki jelzálogjog különálló, követelések nélküli átruházása.

4. Az átruházhatóság bővítésére irányuló törekvések és azok gazdasági háttere

A magyar gazdasági viszonyok sajátosságainak megfelelően az óvadéki jelzálogjog – eredetileg kivételesnek gondolt, ezért bővebben nem is szabályozott – intézménye a rendes (forgalmi) jelzálogjoggal azonos jelentőségűvé fejlődött.

⁵² Lőw: *i.m.* 20-21.

⁵³ Lőw: *i.m.* 29.

Az óvadéki jelzálogjog elterjedésének az oka a magyar gazdaságban a hitel iránt mutatkozó nagymértékű igény volt. A tőkehiány egyrészt a hitelintézeteket, másrészt a hitelfelvevőket is jellemezte. A magyar hitelintézetek gyakorlatában emiatt kiemelkedő szerepet tölthettek be a váltók. Akkor is váltó ellenében nyújtottak kölcsönöket, amikor a hitelügylet rendeltetésének a rendes jelzálogkölcsön jobban megfelelt volna. Ennek elsődleges oka az volt, hogy a magyar hitelintézetek nagy része is más, nála tőkeerősebb hitelintézetektől szerezte be a szükséges tőkét. A váltók széles körű elterjedését az is magyarázta azonban, hogy a hitelintézetek náluk elhelyezett betéteket is olyan kölcsönformákban igyekeztek elhelyezni, amelyek a követelések gyors és könnyű továbbadását, értékesítését tették lehetővé. Mivel azonban a zálogjogi fedezet ezeknél a kölcsönöknél sem volt nélkülözhető, ezért a váltó mellé rendszerint a biztosítéki jelzálogjog lépett.⁵⁴

Abból kifolyólag, hogy sem az agrár, sem pedig az ipari és kereskedelmi vállalkozások nem rendelkeztek elegendő forgótőkével, így rendszerint nem egyszeri kölcsönre, hanem egy állandó hitelkeretre volt szükségük. Mivel ezekhez is óvadéki jelzálogjog kapcsolódott, ezért a magyar hitelintézetek által folyószámla- és váltóhitelben elhelyezett tőkék összege jóval meghaladta a rendes jelzálogkölcsönök összegét.⁵⁵

Mindezek alapján már az I. világháború előtti években felmerült az óvadéki jelzálogjog szabályainak bővítése és az alkalmazási kör kiszélesítése, annak érdekében, hogy a hitelnyújtás feltételei könnyebbé és olcsóbbá váljanak. Ezt indokoltta tette az is, hogy a személyi hitel meglehetősen fejletlen volt, a hitelezés alapját tehát az ingatlanokban rejlő érték (a reálhitel) jelentette.

Itt érdemes ismét megvizsgálni a gazdaságtörténeti adatokat. 1867 után gyors ütemben emelkedett a hazai hitelintézetek földbirtokra nyújtott jelzálogjogkölcsön állománya. Ez az állomány 1848-ban, amikor 36 hitelintézet működött az országban, 17 millió korona volt. 1867-re megtízszereződött és elérte a 170 millió koronát. Igaz, ekkor már 107 hitelintézet tevékenykedett

⁵⁴ SICHERMANN: *i.m.* 314.

⁵⁵ SICHERMANN: *i.m.* 314.

Magyarországon. A jelzálogkölcson állomány fejlődésének dinamizmusát az 1873-as tőzsdeválság sem törte meg. Az állomány 1873-ban 333 millió koronára nőtt, a hitelintézetek száma pedig 637-re. Négy évtizeddel később, 1913-ban a mintegy 5993 hitelintézet által nyújtott jelzálogkölcson állomány összértéke elérte a 3,9 milliárd koronát.⁵⁶

Az óvadéki jelzálogjog alapján keletkező hitelezési viszony, bár a korabeli gazdasági viszonyoknak megfelelően nagyrészt váltóban jelent meg, a rendszer váltó életét jóval meghaladó, 3-10 éves, vagy akár annál hosszabb időre volt tervezve. A felek érdeke az volt, hogy a hitelező vagy az adós személyében beállott változás ellenére – az érdekeltek hozzájárulásával – a jelzálogi biztosíték eredeti helyén, a további hitelnyújtás fedezetéül fennmaradjon. Erre került sor például, ha a folyószámla- vagy váltóhitelnél az adós meghalt vagy az ingatlanát eladta és jogutódja a hitelviszonyt a korábbi feltételek mellett folytatni kívánta. A hitelintézet felszámolása vagy egyesülése esetén is előfordulhatott, hogy a hitelviszonyt az új intézet átvállalta. Amennyiben a jog ezt nem tette volna lehetővé, akkor az adós, illetve jogutódja kénytelen lett volna a tartozást megfizetni és új hitelviszonyt létesíteni. Ez amellett, hogy költségekkel járt, akkor tette volna csak lehetővé a korábbi azonos ranghelyű jelzálogjog alapítását, ha időközben az ingatlan újabb terhelése nem történt meg.⁵⁷

Komoly gazdasági érvek szóltak tehát annak jogszabályi szintű rögzítése mellett, hogy az új hitelező a követeléssel együtt az annak fedezetéül szolgáló jelzálogjogot is megszerezte. Fontos ezt támogató érv volt, hogy ha a korábbi hitelező a váltókkal együtt a biztosítéki jelzálogjogot a saját hitelezőjére nem tudta volna átruházni, az akadályozta volna az ilyen típusú hitelekbe elhelyezett tőkék likviditását, mégpedig épp akkor, amikor arra a hitelezőnek a leginkább szüksége lett volna. Ebben az esetben ugyanis az új hitelező a követelést jelzálogi fedezet nélkül szerezhette volna csak meg.⁵⁸

⁵⁶ BEREND T. – Ránki: *i.m.* 30. 2. táblázat

⁵⁷ SICHERMANN: *i.m.* 315.

⁵⁸ SICHERMANN: *i.m.* 316.

Az új hitelező mellett az ingatlan tulajdonos zálogkötelezettnek is komoly érdeke fűződött az óvadéki jelzálogjog átruházhatóságához és átvállalhatóságához.⁵⁹

Mindezek alapján az ebben érdekelt gazdasági körök 1914 elején, az új váltótörvény előkészítése során azzal a kérelemmel fordultak a kormányhoz, hogy a hazai váltóforgalom szempontjából kiemelkedően fontos óvadéki jelzálogjogot akár a váltótörvényben, akár külön törvényben, de még az Általános Polgári Törvénykönyv hatálybalépése előtt szabályozza.⁶⁰ A világháború kitörése miatt azonban erre csak 1927-ben kerülhetett sor.

5. Részösszefoglalás

Magyarországon a 19. század második felében megindult a gazdaság és a társadalom modernizálódása, amellyel párhuzamosan drasztikusan megnőtt a hitel iránti igény. A hitelekhez pedig megfelelő biztosítékokra volt szükség. Ekkor tett szert kiemelkedő jelentőségre a zálogjog, amely nem csupán a személyes adós ellen biztosított igényt a hitelezőnek, hanem mindenki másval 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 szerezhette. Annak érdekében, hogy ezt a helyzetet megelőzzék, illetve, hogy a hitelező kielégítését fokozottabban biztosítsák, a polgári jog megalkotta a modern zálogjogot.⁶¹

Hazánk sajátosságaiból következett, hogy a modern zálogjogi szabályozás alapját a korabeli osztrák jog képezte. A magyar magánjog is átvette az osztrák jog megoldásait, hazai viszonyainknak megfelelően azonban az osztrák jogban nem túl jelentős óvadéki jelzálogjog Magyarországon kiemelkedő jelentőségű jogintézménnyé vált. Ezzel kezdetét vette a keretbiztosítéki jelzálogjog fejlődése, melyhez kapcsolódóan a leglényegesebb elméleti és

⁵⁹ LÖW: *i.m.* 11.

⁶⁰ SICHERMANN: *i.m.* 318.

⁶¹ Zlinszky Imre: A magyar magánjog mai érvényében – különös tekintettel a gyakorlat igényeire. Ötödik kiadás. Kiegészítette: Dárday Sándor. Franklin-Társulat, Budapest, 1894. 299.

gyakorlati kérdések az átruházhatóság és az átvállalhatóság tekintetében merültek fel.

II. A keretbiztosítéki jelzálogjog fejlődése a két világháború közötti időszakban

1. Gazdasági és szabályozási háttér

Az I. világháborút követő években hazánk történetének egyik legsúlyosabb válságát élte át. Ennek fő oka az volt, hogy Magyarország gazdaságilag a Monarchia önálló egységéből - minden átmenet nélkül - erőteljesen külkereskedelmre utalt országgá vált. Zárt belső kapcsolatai helyett kikerült a világpiacra. A Monarchián belüli kereskedelmet vámok nélkül, a közös pénzrendszer, az összekapcsolódó bank- és hitelrendszer, egységes árstruktúra alapján deviza nélkül, lényegében belkereskedelmi jelleggel bonyolították le. A világháború után a magyar gazdaság

már nem funkcionálhatott nagyarányú devizafizetésekkel folytatott, vámakadályokkal nehezített külkereskedelem nélkül. A magyar gazdaság helyzete teljesen megváltozott.⁶²

Mindez különösen drámai módon jelentkezett a bankszektorban. A pénzügyi stabilizáció végrehajtása, vagyis 1924 után a bankok betét állománya a háború előtti szintnek csak a 15-20 %-át tette ki. A bankhálózat fejlődése megakadt, a bankok száma az 1924 végén működő 2168-ról 1938-ra 1425-re csökkent. Ezzel párhuzamosan a pénzügyintézetek tőkeereje és forgalma is visszaesett.

Az I. világháború előtt a magyar pénzügyintézetek saját tőkeállománya átszámítva meghaladta a 2,8 milliárd pengőt. 1925-ben ez a szám 400 millióra esett vissza és 1938-ban is csak 800 millióra emelkedett. Még szembetűnőbb volt a pénzügyintézetek idegen tőkeállományának az összezsugorodása. A világháború előtt az 1920 évi országterületre számítva 4,5 milliárd pengő volt

⁶² BEREND T. – RÁNKI: *i.m.* 108.

a magyar pénzügyintézetekben elhelyezett takarékbetétek összege. 1925-ben ez mindössze 300 millió pengőt tett ki, 1930-ban pedig 1,1 milliárd pengőt. A két világháború közötti időszak konjunkturális csúcspontjain is csupán az 1914 előtti takarékbetét állomány 25 %-a halmozódott fel a magyar pénzügyintézetekben.

Mindeközben a jelzáloghitel állomány is jelentősen visszaesett. 1925-ben a magyar bankok jelzáloghitel állománya történelmi mélypontra, 8,3 millió pengőre süllyedt. Ez aztán 1929-re 1 milliárd pengőre nőtt, az 1930-as években azonban ismét folyamatosan csökkent (1933: 643 millió pengő, 1938: 538 millió pengő). A magyar pénzügyintézetek tőkeállománya és ebből következően a hitelezési tevékenységük mindvégig elmaradt a 20. század eleji üzleti aktivitáshoz képest.⁶³

Az 1920-as évek gazdasági környezetében a jogalkotó egyik fő célja a hitelezést elősegítő jogszabályok alkotása volt. Különösen a mezőgazdasági hitelezés élénkítése volt fontos célkitűzés.⁶⁴ Ennek a gazdasági igénynek a kielégítése jegyében születtek meg a húszas évek zálogjoggal kapcsolatos jogszabályai, így a jelzálogjogról szóló 1927. évi XXXV. törvénycikk (a továbbiakban: Jt.) is.

A I. világháborút követő gazdasági összeomlás és a trianoni trauma után a jelzálogjog törvényi szabályozása akkor került ismét napirendre, amikor a hitelélet újjáéledésének a lehetősége a fizetőeszköz értékállóvá válása nyomán újból megnyílt, és amikor kiderült annak szükségessége, hogy a magánjogi jogalkotás is segítségére lehet a gazdasági fejlődésnek.⁶⁵ Az 1920-as évek gazdasági konszolidációja során a tőkeáramlás felgyorsítása érdekében szükségessé vált a jelzálogjog mobilizálásának lehetővé tétele.⁶⁶ Ennek érdekében fektették szélesebb alapokra és tették átruházhatóvá a biztosítéki

⁶³ BEREND T. – RÁNKI: *i.m.* 180.

⁶⁴ GUNST Péter: *Magyarország gazdaságtörténete (1914-1989)*. Nemzeti Tankönyvkiadó, Budapest, 1999. 38.

⁶⁵ NIZSALOVSKY Endre: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*. Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1929. 3.

⁶⁶ Erről részletesebben ld.: BODZÁSI Balázs. *A 20. századi gazdasági válságok hatása zálogjogunk fejlődésére*. Állam- és Jogtudomány, 2012/4. sz. 453-462.

jelzálogjogot és teremtették meg a telekadósság és a telekadóslevél intézményeit is.⁶⁷

Az 1920-as években született jogszabályok számos új jogintézménnyel gazdagították a magyar magánjogot. Ekkor bővítették ki a tulajdonosi jelzálogjog alkalmazási körét, megalkották a jelzálogjog nem járulékos formáját, a telekadósságot, és számos engedményt tettek a fix rangsor elvének is. Ezek mögött az újítások mögött a hitelélet élénkítésének a szándéka, a hitelhez jutás feltételeinek a könnyítése húzódtott meg.

2. Biztosítéki és forgalmi jelzálogjog a Jt.-ben

A Jt. a jelzálogjog két típusát szabályozta: a forgalmi (más néven: közönséges) jelzálogjogot és a biztosítéki jelzálogjogot.⁶⁸ A két alakzat közötti fő különbség a jóhiszemű telekkönyvi szerzés védelme körében állt fenn.

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

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

⁶⁷ NIZSALOVSKY: *i.m.* 5.

⁶⁸ A biztosítéki jelzálogjog alapesetéről a Jt. 63. §-a rendelkezett. Ennek (1) bekezdése szerint: „Jelzálogjogot követelés biztosítására akként is lehet alapítani, hogy a jóhiszemű telekkönyvi szerzés védelmének szabályai a jelzálogból való kielégítés tekintetében a biztosított követelésre nem terjednek ki, a hitelező követelésének bizonyítása a telekkönyvi bejegyzésre nem hivatkozhatik és a hitelezőt vagy bárkit a jelzálogjognál fogva megillető jogok csupán a követelés szerint igazodnak (biztosítéki jelzálogjog).”

ból származó jogait. A hitelezőnek ugyanakkor nemcsak a követelés létrejöttét és fennállását, hanem annak mértékét is bizonyítania kellett.⁶⁹ Biztosítéki jelzálogjog esetében tehát a jóhiszemű harmadik hitelező tartozott a biztosított követelés fennállását és nagyságát - a jelzálogjog érvényesítésének időszakában - igazolni, kielégítést pedig csak akkor és csak olyan mértékben kereshetett, amilyen mértékben a követelés fennállását igazolni tudta.⁷⁰

Gazdasági igény mutatkozott azonban az iránt is, hogy a biztosítéki jelzálogjogon belül a jelzálogjog ne egyedileg meghatározott követelést, hanem követelések egész körét biztosítsa. A hitelező ezen a körön belül a biztosítéki jelzálogjogot arra való tekintet nélkül érvényesíthette, hogy a keletkezett követelések egészben vagy részben előzőleg kielégítést nyertek, vagy egyébként megszűntek-e már. Az ilyen biztosítéki jelzálogjog mindazoknak a követeléseknek a biztosítására szolgált, amelyek a felek által meghatározott forrásból keletkeztek. Ez a keretbiztosítéki jelzálogjog olyan esetekben vált a gazdasági élet szükséges jogintézményévé, amikor az adósnak előreláthatólag, esetleg szabályszerűen, folyton visszatérő, ismételt tartozásai keletkeztek. Az adós ezeket a tartozásokat mindenkor külön-külön tartozott kiegyenlíteni, anélkül azonban, hogy a kiegyenlítés folytán a jelzálogjog gazdasági szerepét betöltötte volna, hiszen előrelátható volt, hogy a hitelezőnek ugyanabból a biztosított viszonyból újabb követelései fognak keletkezni az adóssal szemben.⁷¹

Az egyes jogrendszerek megegyeznek annak a gazdasági igénynek az elismerésében, hogy jelzálogjogot bizonyos jogviszonyból csak esetlegesen előálló és egyelőre bizonytalan követelések tekintetében is lehessen alapítani. Ennek a gazdasági igénynek az elérése ugyanakkor többféle módon képzelhető el.⁷²

⁶⁹ NIZSALOVSKY: *i.m.* 216.

⁷⁰ BÁTOR Viktor: *A keretbiztosítéki jelzálogjog átruházása*. Jogászegyleti előadás. TÉBE Könyvtár 68. sz., TÉBE Kiadóvállalata, Budapest, 1931. 1.

⁷¹ BÁTOR: *i.m.* 1.

⁷² Bátor ezzel kapcsolatban azt emeli ki, hogy a svájci jog nem kívánja meg annak az alapjogviszonynak a megjelölését, amelyből a jövőben a követelések keletkezhetnek. Ld.: BÁTOR: *i.m.* 4.

Ehhez kapcsolódóan felmerül a kérdés, hogy valójában mi is az a *differencia specifica*, amely a keretbiztosítéki jelzálogjogot a többi ehhez hasonló jelzálogjogi alakzattól, különösen pedig a feltételes és jövőbeli követelés biztosítására alapított jelzálogjogtól megkülönbözteti. A fő elhatárolási ismérv Nizsalovszky szerint az, hogy amíg közönséges jelzálogjog esetében a feltétel bekövetkezése, vagy egyébként a létrejött követelés megszűnése a jelzálogjog létalapját vonja el, addig a biztosítéki jelzálogjog az egyszer már keletkezett követelés megszűnése után a később újból keletkező követelések biztosítására is fennmarad.⁷³

Szükségképpen előállt még egy megkülönböztető vonás azokban a jogrendszerekben, amelyekben a közönséges (forgalmi) jelzálogjog tekintetében a jóhiszemű telekkönyvi szerzés védelmének szabályai nemcsak a jelzálogjog, hanem a biztosított követelés tekintetében is érvényesülnek. Amennyiben ugyanis a jelzálogjoggal biztosított összeg folyamatos fluktuálódásnak van kitéve, sőt a jelzálogjog átmenetileg még arra az időre is fennmarad, amely idő alatt követelés egyáltalán nincs, lehetetlen a jóhiszemű telekkönyvi szerzés szabályait az ilyen jelzálogjog esetében is kiterjeszteni a követelésre. A biztosítéki jelzálogjog esetében tehát a jognak feltétlenül kivételt kell tennie a jóhiszemű telekkönyvi szerzés védelmének szabályai alól.⁷⁴

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

⁷³ NIZSALOVSKY Endre: *A zálogjogok és a telki teher néhány főkérdése*. Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1928. 119-120. Ez az elhatárolás a svájci jogra nézve is irányadó, amely szerint a bejegyzéssel még nem keletkezik valóságos keretbiztosítéki jelzálogjog, hanem csak akkor, amikor a hitelezőnek követelése is keletkezik. Mindez a svájci jognak az üres ranghelyeket időbeli korlátozás nélkül elismerő rendszerével együttesen értelmezhető. Ezzel szemben az osztrák és a magyar jog alapján már a bejegyzéssel valóságos jelzálogjog keletkezik, amely csupán a követelés határozott megjelölését nélkülözi. Ez szorosan összefügg azzal, hogy az osztrák és a magyar jog a jelzálogi ranghelyet csak bizonyos ideig engedi üresen hagyni. További eltérések érvényesülnek a német jogban, a BGB 1190. §-a alapján ugyanis még a jogviszonyt sem kell meghatározni. A német jog ugyanakkor a ranghellyel való rendelkezés joga helyett ugyanezt a gazdasági igényt a tulajdonosi jelzálogjog intézményének az elismerésével elégíti ki.

⁷⁴ NIZSALOVSKY: *i.m.* 121.

jelentkezik: a követelés variabilitása. A másik a jelzálogjog érvényesítésének stádiumában jelenik meg: a követelés bizonyításának a kötelezettsége.⁷⁵

3. A keretbiztosítéki jelzálogjog fogalma a Jt. alapján

A keretbiztosítéki jelzálogjogot a Jt. 68-80. §-ai szabályozták, meglehetősen részletesen. Ennek részletes szabályozásnak a háttérben egyértelműen a keretbiztosítéki jelzálogjognak a korabeli hiteléletben betöltött fontos szerepe állt.⁷⁶ A Jt. rendelkezéseivel gyakorlatilag szó szerint megegyező szabályozást tartalmazott az 1928-as Magánjogi Törvényjavaslat⁷⁷ is, így ezekre a szabályokra külön már nem térünk ki.

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

Amint látható, a Jt. 68. §-a már használta a keretbiztosítéki jelzálogjog megnevezést. Ezen szakasz miniszteri indokolása rámutatott arra is, hogy a Jt. 68. §-a precízebben határozta meg ezt a jogintézményt, mint a Ptk. 1913-as második tervezete. Nem érte be ugyanis azzal, hogy a követelés határozatlan összegű legyen, hanem azt is megkívánta, hogy az meghatározott jogviszonyból eredjen. Az indokolás kiemelte azt is, hogy célszerűbbnek látszott a legmagasabb összeget keretnek nevezni, ami egyúttal azt is kifejezésre juttatta, hogy ez a jelzálogjog nem egy bizonyos – adott esetben egyelőre határozat-

⁷⁵ NIZSALOVSKY: *i.m.* 123. Mindez a hatályos magyar jogra nézve már csak részben irányadó, mert mai jogunk a jelzálogjog körében nem ismeri el a jóhiszemű telekkönyvi szerzés lehetőségét, így a Ptk. nem is ismeri a korábbi magánjogunk forgalmi jelzálogjogi alakzatát.

⁷⁶ NIZSALOVSKY: *i.m.* 126.

⁷⁷ Magyarország Magánjogi Törvénykönyve. A Magyar Királyi Igazságügyminiszter által 1928. március 1-én az Országgyűlés elé terjesztett törvényjavaslat. Közzéteszi: A M. Kir. Igazságügyminisztérium, Budapest, 1928. 222.

lan összegű – követelés biztosítására szolgált, hanem az idő folyamán ugyanabból a jogviszonyból eredő követelések a kereten belül egymást követhettek, az egyik követelés megszűnése után a jelzálogjog egy másik, újonnan keletkező követelés biztosítására is szolgálhatott. A lényeges az volt, hogy az egymást felváltó követelések ugyanabból a jogviszonyból származzanak. A Jt. miniszteri indokolása szerint előfordulhatott olyan eset is, amikor egyáltalán nem keletkezett követelés a keretbiztosítéki jelzálogjog fennállta alatt (pl. amikor a jelzálogjog óvadéku szolgált).

A keretbiztosítéki jelzálogjog lényegét *Nizsalovszky Endre* abban látta, hogy a biztosított követelések a jelzálogjogtól független életet éltek anélkül, hogy a követelés hiánya vagy az egyes követelések jogi sorsa magát a jelzálogjogot mindaddig érintette volna, amíg fennállt az az alapjogviszony, amelyből eredő követelések biztosítására a keretbiztosítéki jelzálogjog szolgált.⁷⁸ Ennek megfelelően a keretbiztosítéki jelzálogjog nem meghatározott követeléshez, hanem ahhoz a jogviszonyhoz kapcsolódott, amelyből a biztosítani kívánt követelések eredtek. A keretbiztosítéki jelzálogjog és a követelések közötti közvetett kapcsolat azt is maga után vonta, hogy az egyes követelések megszűnése nem eredményezte a jelzálogjog megszűnését mindaddig, amíg fennállt a lehetősége annak, hogy a biztosított jogviszonyból újabb követelések keletkezzenek. A keretbiztosítéki jelzálogjog lényege ennyiben tehát az volt, hogy a jelzálogjog azonossága mellett lehetővé tette a követelések kicserélődését.⁷⁹

Szladits Károly is úgy fogalmazott, hogy amíg közönséges jelzálogjog esetében a követelés megszűnése a jelzálogjogra is kihatott, addig a keretbiztosítéki jelzálogjogot a jogviszonyból eredő követelések változása érintetlenül hagyta.⁸⁰

⁷⁸ NIZSALOVSKY: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*, i.m. 237.

⁷⁹ NIZSALOVSKY Endre: *Korlátolt dologi jogok*. In: SZLADITS Károly (szerk.): *Magyar Magánjog*, Ötödik kötet, Dologi Jog. Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1942. 780.

⁸⁰ SZLADITS Károly: *A magyar magánjog vázlata*. Első rész, Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalat, 1933. 347.

Kolozsváry Bálint szerint a kereten belüli követelések megszűnése, újjal való felcserélődése – vagyis ún. fluktuálódása – a keretbiztosítéki jelzálogjognak a közönséges jelzálogjogtól való megkülönböztető sajátossága.⁸¹ Ugyanerre helyezte a hangsúlyt *Bátor Viktor* is, aki szerint a keletkező követelések megújulása, fluktuálása és egymás között kicserélhető volta a keretbiztosítéki jelzálogjog legfőbb jellemzője. Az egyes követelések megszüntetése mindaddig nem szünteti meg a hitelező érdekét a jelzálogjog fenntartására, amíg olyan követelések keletkezhetnek, amelyeknek biztosítására a jelzálogjog szolgál.⁸²

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

Erre a jelzálogjogi formára olyan hitelezési viszony esetében volt főként szükség, amikor a hitelező követelései rövid lejáratúak voltak ugyan, de előre látta, hogy amennyiben a viszonyokban lényegesebb változás nem áll be, a hitelt hasonló feltételek mellett meg fogja hosszabbítani. Az ismételt megújítás során bekövetkezhetett a követelés összegének törlesztés következtében beálló számottevő csökkenése, de újbóli megnövekedése is. Amíg tehát a biztosítéki jelzálogjog más eseteinél a hitelezőváltás megkönnyítése volt a cél, a keretbiztosítéki jelzálogjog elsődleges funkciója a követelések kicserélődésének a lehetővé tétele volt.⁸³

4. A keretbiztosítéki jelzálogjog jogi természete és sajátosságai

4. 1. A kerethez kapcsolódó sajátosságok

Keretbiztosítéki jelzálogjog esetében nem volt feltétel, hogy a követelés a biztosítandó jogviszonnyal egyidejűleg keletkezzen. Elképzelhető volt, hogy a biztosítandó jogviszony fennállása alatt egyes követelések megszűnjenek,

⁸¹ KOLOZSVÁRY Bálint: *Magánjog*. Harmadik átdolgozott és bővített kiadás, Budapest, A „Studium” kiadása, 1930. 254.

⁸² BÁTOR: i.m. 1-2.

⁸³ NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok*, i.m. 780.

és helyettük más követelések keletkezzenek, illetve, hogy a jogviszony megszűnése után követelések maradjanak fenn.⁸⁴ A keretbiztosítéki jelzálogjog létét az sem érintette, ha a biztosított jogviszonyból egyáltalán nem keletkezett követelés, mert amíg a jogviszony fennállt, addig a jelzálogjog is fennmaradt.⁸⁵

A keretbiztosítéki jelzálogjog sajátossága volt, hogy a keretnek egy adott időpontban követeléssel ki nem töltött része nem alakult át feljegyzéssel biztosított ranghellyé. Az üres keretet jövőbeli, illetve feltételes követelés biztosítására fennálló jelzálogjognak tekintették. Ezzel egyezően, a keretnek egyszer követeléssel már feltöltött, de utóbb ismét üressé vált része sem vált ranghellyé, hanem ez is jövőbeli vagy feltételes követelés biztosítékként szolgált.⁸⁶ Maga a telekkönyvi bejegyzés tehát önmagában még nem bizonyította, hogy követelés állt volna fenn.

Kérdésként merült fel ugyanakkor, hogy a ranghellyel rendelkezés joga keretbiztosítéki jelzálogjog esetén milyen összeg erejéig illette meg a tulajdonost. Itt kell utalni arra is, hogy korabeli magánjogunk a ranghellyel való rendelkezéshez kapcsolódóan ún. rangsorjogot ismert el, amely nem volt azonos a jelzálogjoggal. Nizsalovszky ezzel kapcsolatban arra mutatott rá, hogy az osztrák jog következetesen kiépítette azt a gondolatot, hogy a biztosítéki jelzálogjog a maximális összeg erejéig fennálló valóságos jelzálogjog, amelyből következően a tulajdonos a megüresedett ranghellyel az egész összeg erejéig rendelkezhetett. A 1881-es magyar végrehajtási törvényből ugyanakkor inkább az volt kiolvasható, hogy keretbiztosítéki jelzálogjog esetén csak a hitelezőt egy adott időpontban valóban megillető követelés erejéig állt fenn a jelzálogjog. A ranghellyel rendelkezés joga emellett a megoldás mellett nehezen lett volna megkonstruálható.⁸⁷

⁸⁴ NIZSALOVSKY: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*, i.m. 238.

⁸⁵ KOLOZSVÁRY: i.m. 254.

⁸⁶ NIZSALOVSKY: i.m. 237.

⁸⁷ NIZSALOVSKY: *A zálogjogok és a telki teher néhány főkérdése*, i.m. 122. A korabeli német jog is foglalkozott azzal a kérdéssel, hogy a keret üres részének mi a természete. A német bírói gyakorlat utóbb azt a megoldást fogadta el, amely szerint az üres keret mindig tulajdonosi telekadósság (*Eigentümergegrundschild*).

A keretbiztosítéki jelzálogjog fontos tulajdonsága volt az is, hogy a zálogkötelezett akkor is csak a keret erejéig tartozott helytállni, ha a megjelölt jogviszony(ok)ból a hitelezőnek több követelése keletkezett. Ebben az esetben a hitelező végrehajtás esetén sem kaphatott a keretnél nagyobb összeget. Ennek következtében a korabeli gyakorlat szerint a mellékkövetelések biztosítására egy külön bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog szolgált, a kamatoknál pedig a kamatláb bejegyzése megfelelő megoldáshoz vezetett.⁸⁸

Elismerték egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjog alapításának a lehetőségét is, vagyis azt, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog egyidejűleg több ingatlant terheljen.

A keretet nemcsak pénzben lehetett meghatározni.⁸⁹ Az sem volt feltétel, hogy az egyes követelések ugyanolyan értékben (pénznemben) keletkezzenek, mint amilyen értékben a keret be volt jegyezve. Ennek alapján elismerték a pengőben bejegyzett kereten belül a külföldi pénznemben, vagy terményegyenértékben meghatározott követelések jelzálogi biztosítását is.⁹⁰

4. 2. A biztosított jogviszony(ok) meghatározottságának követelménye és jogi jellege

A magyar Jt. – hasonlóan az osztrák joghoz – nem engedte meg, hogy keretbiztosítéki jelzálogjogot a jelzálogos hitelező javára keletkező mindennemű követelés biztosítására be lehessen jegyezni. Ennek alapján nem lehetett keretbiztosítéki jelzálogjogot alapítani valamennyi jövőbeni követelés biztosítására.⁹¹ A Jt. ugyanis megkívánta, hogy a követelések keletkezésének alapját specifikusan jelöljék meg, vagyis hogy a felek valamilyen módon megnevezzék

⁸⁸ NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok*, i.m. 782.

⁸⁹ Ennek alapját a Jt. 7. §-a jelentette, amely szerint a követelést összességében pénzben (belföldi vagy külföldi pénznemben), vagy számolási értéknek, vagy pedig megszabott mennyiségű és minőségű gabonának, más terménynek, vagy aranynak pénzbeli ellenértékében kellett meghatározni. A nem pénzben meghatározott követelés pénzbeli egyenértékének kiszámítására irányadó időpontokat és a teljesítés egyéb módjait a telekkönyvi bejegyzés alapjául szolgáló okiratban kellett megállapítani.

⁹⁰ NIZSALOVSKY: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*, i.m. 241.

⁹¹ Kúria 1373/1934. – Gr. XXVII. 538. Ez a gyakorlat egyértelműen az osztrák jog hatását tükrözi. A német és a svájci jog ezt a követelményt nem támasztotta, de a jelzálogjog törülésének lehetővé tétele ezekben a jogrendszerben is szükségessé tette a követelések forrásának megnevezését.

azt a jogviszonyt, amelyből a követelések keletkezhetnek. Ennek háttérében az állt, hogy a biztosított követelések könnyen és kétséget kizárólag felismerhetőek legyenek. A biztosítandó jogviszony(ok) individualizált meghatározása a személyes adós megnevezését is feltételezte.⁹²

A biztosított követelések forrását jelentő alapjogviszonyt azért is fontos volt pontosan megjelölni, mert ennek hiányában a hitelezőnek sosem lett volna lehetősége a jelzálogjog törlését azon a jogcímen kérni, hogy már nem keletkezhet olyan követelés, amelyet a jelzálogjognak biztosítania kellene. Ha azonban specifikálva van az a jogviszony, amelyből származó követeléseket a jelzálogjog biztosít, akkor ennek a jogviszonynak a megszűnte igazolásul szolgál arra nézve, hogy a már keletkezett követeléseken kívül nem jöhetnek létre olyan újabb követelések, amelyeket a jelzálogjognak biztosítani kellene.⁹³

A keretbiztosítéki jelzálogjog a megjelölt jogviszony(ok)ból származó követeléseket akkor is biztosította, ha azok egymástól eltérő jogi természetűek voltak. Egy keretbiztosítéki jelzálogjog emellett több adóssal szemben fennálló követeléseket is biztosíthatott, feltéve, hogy a követelések ugyanabból a jogviszonyból eredtek. Nem lehetett azonban több adóssal szemben fennálló, több jogviszonyból származó követeléseket egy keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosítani.⁹⁴

⁹² NIZSALOVSZKY: *Korlátolt dologi jogok*, i.m. 781. A személyes adós ebben az esetben is lehetett az ingatlan tulajdonosától különböző személy.

⁹³ BÁTOR: i.m. 5-7. Bátor véleménye szerint, bár az alapul fekvő jogviszony megjelölését sem a német, sem a svájci jog nem írta elő, az alapjogviszony megjelölése nélkül keretbiztosítéki jelzálogjog létrejött a gyakorlatban ezekben a jogokban is elképzelhetetlen. Megítélése szerint nem volt jelentősége annak, hogy keretbiztosítéki jelzálogjognál a német és a svájci polgári törvénykönyvek nem írták elő az alapul fekvő jogviszonynak, üzleti viszonyoknak a megjelölését. A gazdasági élet természetes menete, valamint a jelzálogjog töröltetésének lehetővé tétele ugyanis a német és a svájci jogban is szükségessé tették a követelések forrásának a megnevezését. Ennek alapján Bátor szerint valamennyi érintett jogrendszer közös szabályának tekintő az, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzéséhez szükséges az alapul fekvő jogviszony megjelölése. Az egy másik kérdés, hogy a svájci jog szerint ilyen esetben jelzálogjog mindaddig nem jöhetett létre, amíg a hitelezőnek nem volt követelése.

⁹⁴ NIZSALOVSZKY: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*, i.m. 237-238.

A biztosított jogviszony(ok) individualizált megjelölését *Nizsalovszky* ugyan a korabeli német joghoz képest (BGB 1190. §) merevségnek tartotta, de egyúttal rámutatott arra, hogy ez a követelmény egybeesett a korábbi magyar és osztrák jog felfogásával. Ezt a merevséget némileg oldotta annak elismerése, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog változatlanul fennmaradt abban az esetben, amikor a biztosított jogviszonyba a régi helyére új adós lépett.⁹⁵

Keretbiztosítéki jelzálogjog alapjául bármilyen jogviszony szolgálhatott, amelyből olyan követelés származhatott, amely önmagában egyszerű (közönséges) jelzálogjoggal volt biztosítható. Nem volt tehát olyan közönséges jelzálogjoggal biztosítható követelés, amelyet ne lehetett volna keretbiztosítéki jelzálogjoggal is biztosítani. A Jt. ugyan felsorolta azokat a jogviszonyokat, amelyeknek keretbiztosítéki jelzálogjoggal való biztosítása a gyakorlatban leggyakrabban előfordult, ez a felsorolás azonban nem volt taxatív.⁹⁶

Legnagyobb jelentőséggel természetesen a hitelviszony bírt (ún. *hitelbiztosítéki jelzálogjog*).⁹⁷ Hitelviszonynál sem volt feltétel, hogy a jelzálogjog bejegyzésekor a hitelezőnek egyúttal követelése is legyen, sőt az sem, hogy kötelezettséget vállaljon a hitel nyújtására, hiszen a hitelviszony abban az esetben is létrejött, ha a hitelező fenntartotta magának a jogot, hogy a hitelt ne folyósítsa. Amennyiben a hitelező a jelzálogjog bejegyzése után nem nyújtott hitelt, a tulajdonos nyomban követelhetette a jelzálogjog törlését. A hitelviszony nemcsak pénzkölcsön, hanem áruhitel nyújtására is vonatkozhatott.

Hitelviszony mellett a keretbiztosítéki jelzálogjog ügyvitelből (pl. vagyongezelés), szerződésszegésből, szavatosságból, vagy károkozásból esetlegesen származó követelések fedezetül is szolgálhatott.⁹⁸

⁹⁵ NIZSALOVSZKY: *A zálogjogok és a telki teher*, i.m. 127.

⁹⁶ A Jt. 68. §-a a hitelviszony mellett az ügyvitelt, a szavatosságot és a károkozást emelte ki. Ez megegyezett az 1855-ös Telekkönyvi Rendtartás 65. § (2) bekezdésében foglalt felsorolással, amelyet az akkori jogirodalom szintén nem tekintett kimerítőnek.

⁹⁷ SZLADITS Károly: *Dologi jog. A magyar magánjog tankönyve*. II. Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1930. 364.

⁹⁸ SZLADITS: i.m. 364.

Nizsalovszky különösen abban az esetben tartotta hasznosnak a keretbiztosítéki jelzálogjog alkalmazását, ha az adós a tartozásáról váltót is kiállított. Ebben az esetben az sem volt feltétel, hogy a tartozás egész összegéről egyetlen váltó legyen kiállítva, azt ugyanis meg lehetett osztani több váltó között. Arra is lehetőség volt, hogy az adós különböző váltókon különböző minőségben szerepeljen (pl. kibocsátó, elfogadó, forgató).⁹⁹

A biztosított jogviszonyt a Jt. 69. § (1) bekezdése értelmében a jelzálogjog bejegyzésének alapjául szolgáló okiratban (biztosítéki okirat) és legalább az okiratra utalás formájában a telekkönyvi bejegyzésben is meg kellett jelölni.

4. 3. Több jogviszony biztosítása

A Jt. azt is lehetővé tette, hogy egy keretbiztosítéki jelzálogjog több jogviszonyból származó követeléseket biztosítson. A Jt. 80. §-a ugyanis kimondta, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjogot a biztosítéki okiratban megjelölt jogviszonyon felül, vagy ahelyett, más jogviszonyból származó követelésekre is ki lehet terjeszteni. *Szladits* szerint ez voltaképpen a jelzálogjog ranghelyével való rendelkezés volt, amelyhez nem kellett a későbbi ranghelyen álló jogosultak beleegyezése.¹⁰⁰

Ez alapján annak sem látták akadályát, hogy az egyéb jogviszony ne utólag lépjen be, hanem már eredetileg is több jogviszony legyen a biztosítéki okiratban megjelölve. Ennek megfelelően például, ha egy bank és ügyfele között hitelezési és váltó leszámítolási jogviszony is fennállt, ezek biztosítékaul egyetlen keretbiztosítéki jelzálogjog is szolgálhatott.¹⁰¹

Mindez lényeges eltérés volt a Kúria 8. számú jogegységi határozatától. Valójában azonban már a mezőgazdasági hitel megszerzését könnyítő egyes rendelkezésekről szóló 1925. évi XV. törvény szakított az a korábbi gyakorlattal, hogy a megszűnt jelzálogjog ranghelyén nem

⁹⁹ NIZSALOVSKY: *i.m.* 239.

¹⁰⁰ SZLADITS: *i.m.* 369.

¹⁰¹ NIZSALOVSKY: *i.m.* 237.

lehetett új jelzálogjogot alapítani. Ha azonban ugyanazon a ranghelyen két egymástól független követelés is követhette egymást, indokolt volt keretbiztosítéki jelzálogjog esetében is elismerni, hogy a jogviszonyban szereplő személyek megváltozása esetén a jelzálogi biztosíték megmaradjon, hiszen ilyenkor a jogviszony azonos is maradhatott.¹⁰²

5. A keretbiztosítéki jelzálogjog telekkönyvi bejegyzése

A korabeli jogi szabályozás szerint, mivel jelzálogjog csakis ingatlant terhelhetett, ezért keretbiztosítéki jelzálogjog tárgya is csak ingatlan lehetett, létrejöttéhez pedig telekkönyvi bejegyzésre volt szükség.

A keretbiztosítéki jelzálogjog telekkönyvi bejegyzésében a hitelező megjelölésén felül - a Jt. 69. § (1) bekezdése alapján - azt a legmagasabb összeget (a keretet) is meg kellett jelölni, amelynek erejéig a hitelező az ingatlanból kielégítést kereshetett. A telekkönyvi bejegyzésben a biztosított jogviszonyt és az abból származó követeléseket nem kellett pontosan és aprólékosan megjelölni, elegendő volt a biztosítéki okiratra utalni, amelyben azonban ezek tételesen rögzítve voltak.¹⁰³

Nem volt érvényességi kellék a jelzálogjognak a bejegyzésben keretbiztosítéki jelzálogjogként való megjelölése, azt tehát jelzálogjogként, vagy biztosítéki jelzálogjogként is fel lehetett tüntetni a telekkönyvben.¹⁰⁴

A jelzálogjogot tehát nem a törvényes elnevezés szerinti telekkönyvi bejegyzés, hanem az tette keretbiztosítéki jelzálogjoggá, hogy a követelés összege nem mint tőke, hanem mint legmagasabb keret lett megjelölve. A keret

¹⁰² NIZSALOVSKY: *i.m.* 245.

¹⁰³ Másrészt viszont a biztosított jogviszonyt, vagy jogviszonyokat pontosan meg kellett jelölni a biztosítéki okiratban, és legalább az okiratra való utalás formájában végső soron a telekkönyvi bejegyzésben is. A jelzálogjoggal biztosítandó jogviszonyt azonban a biztosítéki okiratban sem kellett minden tartalmi elemre kiterjedően szabályozni, arra csak az adott jogviszonyt létrehozó kötetmi ügyletben (szerződésben) került sor.

¹⁰⁴ NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok, i.m.* 781.

kifejezés használata sem volt azonban feltétel, annak kellett csupán a bejegyzésből kitűnnie, hogy a bejegyzett összeg a kielégítési jog felső határa.¹⁰⁵

6. Alanyváltozás a hitelezői oldalon: az átruházás kérdése

Szemben a Ptk. tervezeteivel, a Jt. részletesen szabályozta a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházását. Ez egyrészt a jelzálogjognak, másrészt a biztosított jogviszonynak, harmadrészt a jogviszonyból származó követeléseknek az átruházását jelentette.

Az átruházhatóság széles körű lehetővé tétele nagyfokú forgalomképességgel ruházta fel a keretbiztosítéki jelzálogjogot.¹⁰⁶ Ez egy fontos gazdasági érv volt a korábbi magyar jogtól való eltérés mellett.

A jelzálogjog forgalomképessé tétele szorosan kapcsolódott a hitel iránti igény növekedésével. Mindez új jogi megoldások megjelenéséhez vezetett.

6. 1. Telekkönyvön kívüli átruházás – a biztosítéki okirat

A Jt. 70. § (2) bekezdése alapján a jelzálogjog átruházása írásbeli átruházó nyilatkozattal és a biztosítéki okirat átadásával ment végbe, az átruházáshoz a (4) bekezdés értelmében azonban a telekkönyvi bejegyzésre nem volt szükség. *Közvetlenül telekkönyvi bejegyzés útján tehát ezt a fajta jelzálogjogot nem lehetett átruházni, ehhez ugyanis a biztosítéki okirat átadására volt elsődlegesen szükség.*¹⁰⁷ Mindez jelentős változás volt a korábbi bírói gyakorlathoz képest.

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

¹⁰⁵ NIZSALOVSKY: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*, i.m. 244.

¹⁰⁶ KOLOZSVÁRY: *i.m.* 255.

¹⁰⁷ NIZSALOVSKY: *i.m.* 784.

A biztosítéki okirat annak ellenére nem nyert értékpapír jelleget, hogy a Jt. a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházását széles körben megengedte. A biztosítéki okiratnak ugyanakkor kiemelt jelentősége volt a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházása során. *Ez a fajta telekkönyvön kívüli átruházás a Jt. egyik lényeges újítása volt.*

A Jt. csak azt kívánta meg, hogy a hitelező egy átruházó nyilatkozatot állítson ki és azt a biztosítéki okirattal együtt adja át az új hitelezőnek. Nem volt tehát szükség sem az ingatlan tulajdonosának (a zálogkötelezettnek) a hozzájárulására, sem pedig telekkönyvi bejegyzésre. A személyes adós hozzájárulására is csak annyiban volt szükség, amennyiben erre a jogviszony átruházásához a kötelmi jog szabályai szerint szükség volt.

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

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

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

Nizsalovszky ezzel kapcsolatban arra a veszélyre hívta fel a figyelmet, hogy mivel a biztosítéki okiratban sem a jogviszony, sem pedig a követelés nem volt megjelölve, ezért a biztosítéki okirat megszerzőjének az okiraton és az arra vezetett jognyilatkozatokon kívül álló adatokból kellett meggyőződnie arról, hogy mind a jogviszony, mind az abból származó követelések átszállása valóban bekövetkezett-e. Nézete szerint az új hitelező jogállásának a bizonytalansága miatt ebben az esetben a telekkönyvön kívüli átruházás nemcsak hogy nem növelte a jelzálogjog forgalomképességét, hanem csökkentette azt.¹⁰⁸

6. 2. A biztosított jogviszony átruházása

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

Nizsalovszky szerint a Jt. alapján a keretbiztosítéki jelzálogjog csak a biztosított jogviszonnyal együtt volt átruházható. Ennek azonban az volt a feltétele, hogy a jogviszonnyal is átruházhatónak kellett lennie.¹⁰⁹ Amennyiben a jogviszony nem volt átruházható, a keretbiztosítéki jelzálogjogot

¹⁰⁸ NIZSALOVSKY: *A zálogjogok és a telki teher*, i.m. 132.

¹⁰⁹ A biztosított jogviszony átruházása kapcsán a korabeli jogirodalomban két fontos kérdés merült fel. Egyrészt a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházásának technikai egyszerűsítése ellenére sem változott meg az a helyzet, hogy a biztosított jogviszony átruházása nemcsak a jogosulti, de a kötelezetti pozíció átruházását is magában foglalta, amelyhez azonban a másik fél (a hitelező) beleegyezésére is szükség volt. Másrészt a jogviszony átruházása a követeléssel szemben az alapul fekvő jogviszonyból származó kifogásoknak az új jelzálogjogosulttal szemben való fennmaradását eredményezte. Nem véletlen tehát, hogy az átruházás kérdése – különösen a biztosított jogviszony átruházásának a keretbiztosítéki jelzálogjogra gyakorolt hatása – heves jogirodalom vitát váltott ki az 1920-as, 30-as években. Erről ld.: NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok*, i.m. 784. 1065. lábjegyzet. Külön kérdés volt az is, hogy miért értett a Jt. jogviszony alatt. Erről ld.: BÁROR: i.m. 7-9.

sem lehetett átruházni. A jelzálogjog a biztosított jogviszony nélkül nem volt átruházható, az erre irányuló jogügyletet pedig semmisnek tekintették.¹¹⁰

A keretbiztosítéki jelzálogjog a biztosított jogviszony átruházása esetén sem szállt át *ipso iure* – itt tehát a járulékoság elve nem érvényesült. Az átszálláshoz ugyanis a felek erre irányuló külön megállapodására volt szükség. Ennek az átruházó ügyletnek az érvényességéhez azonban nemcsak a megfelelő alakszerűséget kellett megtartani, hanem magában kellett foglalnia a biztosított jogviszony átruházásáról való rendelkezést is.¹¹¹

Ilyen átruházó ügylet hiányában, vagyis a biztosított jogviszony önálló átruházása esetén az a helyzet állt elő, hogy az átruházásra kerülő jogviszonyból a hitelező javára többé nem jöhettek létre új követelések, de mindez nem érintette az átruházásig keletkezett követeléseket, illetve azok fennállását. Az eredeti hitelező javára fennmaradó - átruházásra nem kerülő - keretbiztosítéki jelzálogjog a továbbiakban a jogviszonyból az átruházás előtt keletkezett követelések biztosítására szolgált.¹¹²

A biztosított jogviszonnyal és az abból már korábban keletkezett követeléseknek az együttes átruházása sem eredményezte automatikusan a keretbiztosítéki jelzálogjog átszállását. Ebben az esetben ugyanis a bejegyzett keret üres maradt és mivel a hitelező és az adós között a továbbiakban már sem a biztosított jogviszony, sem az abból származó követelések nem álltak fenn, ezért az ingatlan tulajdonosa a Jt. 76. §-a alapján kérhette a jelzálogjog törlését.¹¹³

Ehhez hasonlóan a jelzálogjog törlésének volt helye abban az esetben is, amikor a jogviszonnyal a követelések nélküli átruházására került sort. Ilyen-

¹¹⁰ NIZSALOVSKY: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*, i.m. 247. Ez alól azonban éppen *Nizsalovszky* tett egy kivételt, mégpedig a biztosított jogviszony megszűnésének az esetét. Nézete szerint ugyanis a keret jogviszony nélkül is át lehetett ruházni, a jogviszony megszűnésével egyidejűleg. Ld.: NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok*, i.m. 787. 1072. lábjegyzet

¹¹¹ NIZSALOVSKY: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*, i.m. 247.

¹¹² NIZSALOVSKY: i.m. 246.

¹¹³ NIZSALOVSKY: i.m. 247.

kor azonban a jogviszony átruházásig keletkezett követelések helyzetétől függött a keretbiztosítéki jelzálogjog törlése.¹¹⁴

Ettől eltérő álláspontot képviselt *Szladits Károly*, aki szerint a Jt. 70. §-ában írt jogviszony átruházás valójában a jelzálogi keretnek (a jelzálogjognak) az átruházása, a jogviszonyból már létrejött, valamint az utóbb keletkező követelésekkel együtt. Ez tehát az egy bizonyos jogviszonyból eredő, fennálló és jövőbeli követeléseknek, és az azokat biztosító jelzálogjognak az egységes átruházását jelentette. Ehhez azonban *Szladits* szerint nem volt szükség arra, hogy a jogviszony átruházható legyen, csupán arra, hogy a jogviszonyból eredő összes követelés – a jelzálogi kerettel együtt – átruházására kerüljön. Ezt azzal egészítette ki, hogy a jogviszony átruházhatósága és átruházása alatt valójában a jogviszonyból eredő hitelezői pozíció átruházhatóságát és átruházását kellett érteni.¹¹⁵

Ezt azzal támasztotta alá, hogy a Jt. 70. § (3) bekezdése a részleges átruházás kapcsán már nem is tett említést a jogviszonyról. Részleges átruházás esetén a jelzálogjognak a bejegyzett keret egy részére történt átruházásáról volt szó. A törvénynek ebből a rendelkezéséből *Szladits* szerint kétségtelenül az következett, hogy úgy a részleges, mint a teljes átruházás esetében mindig a jelzálogjog (a keret) került átruházására – egészben vagy részben –, a hozzátartozó követelésekkel együtt. A keret teljes átruházása esetén a korábbi hitelező teljesen kilépett a keretből, amelyből ezt követően csakis az új hitelezőre átruházott követelések voltak kielégíthetőek. Részleges átruházás esetén azonban a keretnek az átruházott része az új hitelező követeléseire, a keret megmaradó része pedig a régi hitelező követeléseire szolgált biztosítéskül. Emiatt azonban ilyen esetben egyedileg meg kellett jelölni, hogy a jogviszonyból eredő mely követelések mentek át az új hitelezőre, mert enélkül a keretnek ez a része üresen maradt volna.¹¹⁶

¹¹⁴ NIZSALOVSKY: *i.m.* 245.

¹¹⁵ SZLADITS Károly: *Széljegyzetek a jelzálogi törvényhez*. Jogtudományi Közlöny, 1929/24. sz. 236.

¹¹⁶ SZLADITS: *i.m.* 236.

Végül volt olyan jogirodalmi álláspont is, amely szerint a keretbiztosítéki jelzálogjogot jogviszonnyal együtt - a Jt. 70. § (1) bekezdése alapján - egyáltalán nem lehetett átruházni, mivel nem volt lehetséges a jogviszonnyal az összes érdekelt fél beleegyezésével való átruházásáról beszélni. Ezen nézet szerint a jogviszonyt sem egyben, sem részben nem lehetett átruházni. Ezzel szemben azonban a keretbiztosítéki jelzálogjogot egészben is és részben is át lehetett ruházni a biztosított jogviszonyból keletkezett vagy keletkezendő követelésekkel, illetve azok egy részével együtt. Ebből az is következett, hogy ha a keretbiztosítéki jelzálogjogot csak a jogviszonnyal együtt lehetett volna átruházni, akkor egyáltalán nem lehetett volna átruházni.¹¹⁷

6. 3. A biztosított jogviszonyból származó követelések átruházása

A Jt. miniszteri indokolása szerint a követelésnek a jogviszony nélküli átruházása esetén a követelés a keretből kiesett. Ezt az álláspontot képviselte *Nizsalovszky* is, aki szerint, ha csak a jogviszonyból származó követelés került átruházásra - a jogviszony átruházása nélkül -, akkor a követelés ezáltal kiesett a keretből, vagyis jelzálogjoggal való biztosítása megszűnt. Véleménye szerint tehát a biztosított jogviszonyból származó egyes követelések átruházása nem eredményezte a keretbiztosítéki jelzálogjog átszállását, csupán azt, hogy az átruházott követelések kikerültek a jelzálogjoggal biztosított követelések köréből, és a személyes adóssal szemben a továbbiakban, mint jelzálogjoggal nem biztosított követelések maradtak fenn.¹¹⁸ Az ilyen formán üresen maradt keret a jelzálogos hitelező javára ugyanazon jogviszonyból eredő újabb követelésekkel lehetett kitölteni.¹¹⁹

Hasonlóan foglalt állást *Szladits* is, aki szerint a maximális jelzálogjog velejáró sajátossága volt, hogy a biztosított jogviszonyból eredő egyes követelések átruházása esetén az átruházott követelés kivált a jelzálogi keretből, és jelzálogjog nélkül szállt át az engedményesre. Amint azonban láttuk, *Szladits* ezt a jogviszony átruházásának értelmezésével ármalta.¹²⁰

¹¹⁷ BÁTOR: *i.m.* 11., 15.

¹¹⁸ NIZSALOVSKY: *i.m.* 246.

¹¹⁹ NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok*, *i.m.* 783.

¹²⁰ SZLADITS: *i.m.* 236.

Bár Nizsalovszky szerint a keretbiztosítéki jelzálogjogot nem lehetett a már keletkezett követelésekkel együtt, a jogviszony nélkül átruházni, arra ő is utalt, hogy ezt kerülő úton mégis el lehetett érni. *A már keletkezett követelések erejéig ugyanis a felek a keretbiztosítéki jelzálogjogot a Jt. 80. §-a alapján közönséges jelzálogjoggá változtathatták át és a jogviszonyból később keletkező követelések biztosítására a keretnek egy részét fenntarthatták.* Ehhez azonban a hitelező, az adós és a tulajdonos megegyezésére volt szükség.¹²¹

Bátor Viktor szerint ugyanakkor a Jt. nem zárta ki, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjogot – egészben vagy részben – a jogviszony átruházása nélkül, a már keletkezett vagy keletkezendő követelésekkel, illetve azoknak valamely részével együtt ruházzák át. Véleménye szerint lehetséges volt a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházása a jogviszony nélkül is, az abból keletkezett követelésekkel együtt.¹²²

A biztosított jogviszonyból származó követelések engedményezéséhez kapcsolódóan a fő kérdés tehát az volt, hogy keretbiztosítéki jelzálogjog esetében is érvényesült-e a Jt. 8. §-ában foglalt azon járulékosági szabály, amely szerint a követelés átruházásával a jelzálogjog is átszállt az új hitelezőre. A többségi vélemény szerint ez alól a szabály alól a keretbiztosítéki jelzálogjog kivételt jelentett.¹²³ *Amíg tehát közönséges jelzálogjognál a követelés átruházása magával vitte a jelzálogjogot (Jt. 8. §), addig keretbiztosítéki jelzálogjog esetén a szabály éppen fordított volt.*¹²⁴

Még egy fontos következménye volt azonban annak a többségi vélemény által megfogalmazott elvnek, amely szerint a követelések átruházásával együtt a jelzálogjog nem szállt át. Ennek alapján ugyanis a hitelezőt kielégítő tulajdonosra, illetve személyes adósra sem szállt át a jelzálogjog. *A tulajdonostól vagy a személyes adóstól származó kielégítés esetében a Jt. 9. és 10. §-ai*

¹²¹ NIZSALOVSKY: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*, i.m. 247.

¹²² BÁTOR: i.m. 10., 14.

¹²³ NIZSALOVSKY: i.m. 246.

¹²⁴ KOLOZSVÁRY: i.m. 256.

értelmében a jelzálogjog átszállásának kellett volna bekövetkeznie. Keretbiztosítéki jelzálogjog esetében azonban a többségi álláspont szerint erre nem kerülhetett sor, mert a jelzálogjog az eredeti hitelező javára a megjelölt jogviszonyból utóbb keletkező követelések biztosítására fennmaradt. Ennek alapján pedig a hitelezőt kielégítő tulajdonosra (dologi kötelezettre) csak a személyes adós elleni követelés szállt át jelzálogjogi biztosítás nélkül, a személyes adósnak a teljesítés nyomán keletkező követelése pedig szintén nem jutott jelzálogjogi biztosítékhoz.¹²⁵

6. 4. A keretbiztosítéki jelzálogjog átruházása

A korabeli jogirodalom többségi véleménye alapján a keretbiztosítéki jelzálogjog egyetlen esetben, a biztosított jogviszony átruházásakor szállhatott csak át. Ennek azonban további feltétele volt az is, hogy a felek így rendelkezzenek, erre ugyanis *ex lege* nem került sor.¹²⁶ Ebben az esetben az új jelzálogos hitelezőnek a biztosított jogviszony alanyává kellett válnia, amely azonban a biztosított jogviszony másik résztvevőjének a hozzájárulását is feltételezte.¹²⁷ *A keretbiztosítéki jelzálogjog átruházása ennek alapján mindig erre irányuló kifejezett jogügyletet kívánt, arra automatikusan, a törvény erejénél fogva sosem került sor.*

A jelzálogjog és a jogviszony együttes átruházására sor kerülhetett a már fennálló követelésekkel együtt, de úgy is, hogy a már keletkezett követelések továbbra is az eredeti hitelezőt illették meg. Ez utóbbi esetben azonban – a többségi nézet szerint – a volt jelzálogos hitelezőt továbbra is megillető, nem engedményezett követelések jelzálogi biztosítás nélkül maradtak.¹²⁸

¹²⁵ NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok*, i.m. 781. A tulajdonostól származó kielégítés esetén kivételesen ebben az esetben is előfordulhatott a jelzálogjog átszállása, feltéve, hogy a kielégített követeléssel együtt a jogviszony és azzal együtt a jelzálogjog is a tulajdonosra szállt át.

¹²⁶ Nizsalovszky a biztosított jogviszony és a keretbiztosítéki jelzálogjog együttes átruházását csak amiatt tartotta szükségesnek, hogy az új hitelező javára keletkező új követelések a biztosított követelések körébe kerüljenek, és így az átruházáskor üres keretrészek ne menjenek veszendőbe. Ld.: NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok*, i.m. 786.

¹²⁷ NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok*, i.m. 784.

¹²⁸ NIZSALOVSKY: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*, i.m. 247.

Az alapvető kérdés az volt, hogy lehetséges volt-e a követelésekkel betöltött egész keret átruházása a jogviszony nélkül. Ezt a lehetőséget *Nizsalovszky* is elismerte, azzal, hogy ez az átruházás a jogviszony megszűnésével volt egy jelentőségű.¹²⁹

Bátor Viktor szerint ugyanakkor a keretbiztosítéki jelzálogjog akár a már keletkezett, akár a jövőbeli követelésekkel együtt is átruházható volt. Véleménye szerint a keretbiztosítéki jelzálogjog telekkönyvön kívüli, a biztosítéki okirathoz kapcsolódó átruházása is azt támasztotta alá, hogy arra a már keletkezett követelésekkel (vagy azok egy részével) együtt került sor, a jogviszony átruházása nélkül.¹³⁰ Mindezt azzal egészítette ki, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog – jogviszony nélküli – átruházás esetén a jogszerező javára egyszerű biztosítéki jelzálogjoggá alakult át. Amennyiben pedig az átruházás csak a követelések egy részére vonatkozott, az átruházó köteles volt egyedileg megjelölni, hogy a jogviszonyból eredő mely követelések mentek át az új hitelezőre.¹³¹

6. 5. Részleges átruházás

A Jt. 70. § (3) bekezdése a keretbiztosítéki jelzálogjog részleges átruházását is lehetővé tette. A hitelező ennek megfelelően a jelzálogjogot a telekkönyvbe bejegyzett keret egy részének erejéig is átruházhatta. Ennek feltétele volt a részáttruházó nyilatkozatnak a biztosítéki okiratra történő rávezetése és az így kiegészített okirat hitelesített másolatának az új hitelező részére történő átadása. A keretbiztosítéki jelzálogjog részleges átruházásához a Jt. nem kívánta meg azt, hogy maga a biztosított jogviszony is részáttruházás útján megosztható legyen.¹³²

Részleges átruházásnál a Jt. a jogviszony átruházásáról nem tett említést. *Nizsalovszky* szerint a jogalkotó azt az esetet tartotta szem előtt, amikor a

¹²⁹ NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok*, i.m. 787.

¹³⁰ BÁTOR: i.m. 24. Szerinte ez a következtetés vonható le a BGB 1190. §-ának értelmezése alapján is.

¹³¹ BÁTOR: i.m. 27.

¹³² Nizsalovszky: A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata, i.m. 251.

részkerettel együtt a már fennálló követelések kerültek átruházásra, míg a biztosított jogviszonynak továbbra is a régi hitelező maradt az alanya.¹³³

Lehetőség volt azonban arra is, hogy a régi hitelező a már fennálló követelésekkel együtt a kitöltött keretrészt tartsa meg magának, a biztosított jogviszonyt pedig az üres keretrésszel ruhazza át. *Nizsalovszky* mindemellett azt is lehetségesnek tartotta, hogy a keret megosztásával a jogviszony megosztására is sor kerüljön.¹³⁴

Ezzel szemben *Bátor Viktor* szerint a részleges átruházás szabályozása egy fontos érv volt amellet, hogy a jogalkotó is elképzelhetőnek tartotta a keretbiztosítéki jelzálogjog és a jogviszony külön-külön történő átruházását. A keretbiztosítéki jelzálogjog részleges átruházásához szerinte a Jt. kétségtelenül nem kívánta meg azt, hogy maga a jogviszony is részáttruházás útján megosztható legyen. Ilyen esetben a hitelező a keret egy részét a már keletkezett követelésekkel együtt átruházhatta, a keret másik részét azonban a jogviszonnyal együtt magánál tartotta. Álláspontja szerint ez szorosan illeszkedett ahhoz, hogy a Jt. megengedte a jogviszony átruházását a keret egy részével, úgy, hogy a hitelező a keret másik részét a keret másik részével megtarthatta.¹³⁵

Telekkönyvi bejegyzésre a részleges átruházás esetén sem volt szükség, ezt azonban az új hitelező a korábbi jelzálogos hitelező beleegyezése nélkül is kérhette.¹³⁶

6. 6. Többszörös átruházás

A Jt. nem zárta ki a keretbiztosítéki jelzálogjog többszörös átruházását sem, vagyis lehetőség volt arra, hogy a Jt. 70. § (2) vagy (3) bekezdése értelmében

¹³³ Nizsalovszky: *Korlátolt dologi jogok*, i.m. 785. Ebben az esetben természetesen szükség volt a már fennálló követelések részletes megjelölésére.

¹³⁴ Nizsalovszky: i.m. 785.

¹³⁵ Bátor: i.m. 20.

¹³⁶ Nizsalovszky: i.m. 785. A telekkönyvi bejegyzéshez az új hitelezőnek a biztosítéki okirat hitelesített másolatát, valamint az átruházó nyilatkozatot be kellett mutatnia.

a biztosítéki okiratra egymást követően több átruházó nyilatkozatot vezet-
senek rá. *Ennek alapján a keretbiztosítéki jelzálogjognak egymást követően
több jogosultja is lehetett.*¹³⁷

Ezzel összefüggésben követelte meg a Jt. 75. §-a a keretbiztosítéki jelzá-
logjog érvényesítésekor a hitelezőtől, hogy a biztosított jogviszonyba való
belépését a biztosítéki okirattal és az átruházó nyilatkozatok láncolatával
igazolja. Ennek a rendelkezésnek a hátterében az állt, hogy a keretbiztosítéki
jelzálogjog átszállásához nem volt szükség telekkönyvi bejegyzésre, az át-
ruházó nyilatkozatoknak a telekkönyvben bejegyzett hitelezőig visszamenő
megszakítatlan láncolatát azonban előírta a törvény. Mindez a váltóátruházás
szabályaira emlékeztetett.

6. 7. Törvényes képviselet átruházás esetén

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

A telekkönyvben bejegyzett hitelező tehát a telekkönyvön kívüli átruhá-
zás útján jelzálogjogot szerzőket képviselte, de kizárólag a jelzálogjoghoz
kapcsolódóan. Képviseleti joga sem a jogviszonyra, sem az egyes követe-
lésekre nem terjedt ki.¹³⁸

A Jt. 79. § (1) bekezdése értelmében a mindenkori hitelező képviseletére
hivatott személy minden későbbi hitelezőt jogosító és kötelező hatállyal a

¹³⁷ Szladits: Dologi jog, i.m. 365.

¹³⁸ Nizsalovszky: A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata, i.m. 268.

jelzálogjog tekintetében rendelkezéseket tehetett. Emellett az ingatlan tulaj-
donosa ezzel a személlyel szemben joghatályosan gyakorolhatta jogait, így
adott esetben követelhetette a jelzálogjog törlésébe való beleegyezést.

A felek a képviselő jogkörét korlátozhatták, ez azonban csak akkor volt
hatályos, ha azt a telekkönyvbe is bejegyezték. A korlátozás ugyanakkor nem
terjedhetett ki bizonyos rendelkezésekre, például azokra, amelyeket a tulaj-
donos a jelzálogos hitelezőtől törvény alapján követelhetett (pl. törlés).¹³⁹

6. 8. Részösszefoglalás

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

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

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

A leghevesebb vita a negyedik eset körül bontakozott ki, a többségi véle-
mény ugyanis tagadta, hogy az alapjogviszonyból származó követeléseket
(vagy azok egy részét) a jelzálogjoggal együtt át lehetett volna ruházni. A ma-
gunk részéről ezzel kapcsolatban fontos érvnek tartjuk *Bátor Viktornak* azt a
megállapítását, miszerint a Jt. gazdaságpolitikai célja az volt, hogy lehetővé te-
gye a keretbiztosítéki jelzálogjog minél könnyebb átruházását. Ennek alapján

¹³⁹ Szladits: Dologi jog, i.m. 368.

pedig a Jt. rendelkezéseinek nyilván az lett volna az értelme, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog a jogviszonytól függetlenül átruházás tárgyát képezheti.¹⁴⁰

További kérdésként merült fel, hogy ha a jelzálogjog a követelésekkel együtt szállt át, akkor – a jogviszonyhoz fűződő kapcsolatának a megszűnésére tekintettel – a keretbiztosítéki jelzálogjog közönséges jelzálogjoggá, vagy esetleg egyszerű biztosítéki jelzálogjoggá alakult-e át.¹⁴¹

7. Egyéb alanyváltozások

Az alanyváltozások köréből a hitelezői oldalon bekövetkező változást – a biztosított követelések átruházásához kapcsolódóan – már érintettük. Az alábbiakban a zálogul lekötött ingatlan tulajdonosának személyében, valamint a személyes adós személyében bekövetkező változásokra térünk ki.

7. 1. Tulajdonosváltás

A biztosítékul lekötött ingatlan tulajdonosának személyében bekövetkezett változásról a Jt. 72. §-a rendelkezett. Eszerint a keretbiztosítéki jelzálogjoggal terhelt ingatlan tulajdonában beállott változás önmagában nem érintette a biztosítéki okiratban megjelölt felek közötti jogviszonyt és annak tartalmát. A jelzálog a bejegyzett kereten belül felelt a biztosított jogviszonyból mind a tulajdonváltás előtt, mind az ezt követően keletkezett követelésekért és járulékaikért.

A Jt. miniszteri indokolása szerint a (biztosítéki) jelzálogjog dologi természetéből világosan következett volna, hogy a tulajdonos személyében bekövetkezett változás a jelzálogjogra semmilyen hatással nem lehetett. Mégis szükségesnek tartották ennek kifejezett kimondását elsősorban azért, mert némileg bizonytalan helyzet állt elő akkor, amikor eredetileg maga a tulajdonos szerepelt a biztosítéki jelzálogjog alapjául szolgáló jogviszonyban, és

¹⁴⁰ Bátor: i.m. 21., 24.

¹⁴¹ A BGB 1190. §-a alapján ilyen esetben a keretbiztosítéki jelzálogjog egyszerű biztosítéki jelzálogjoggá alakult át. Bátor szerint ez a magyar jogra nézve is irányadó. Ld.: Bátor: i.m. 25., 27.

később az ingatlant anélkül idegenítette el, hogy az említett jogviszonyból kilépett volna. A Jt. szerint azonban ebben az esetben sem volt szükség más szabályra, mint amikor a tulajdonos és a személyes adós már eredetileg is különböző személyek voltak.

Nem idézett elő változást a tulajdonváltás akkor sem, ha a személyes adós, vagy a hitelező szerezte meg az ingatlan tulajdonát.¹⁴²

7. 2. Adósváltás

Az adósváltás kérdése a biztosított jogviszony átruházásához, illetve a már fennálló jogviszony újabb jogviszonnal való kiegészítéséhez kapcsolódott.

A Jt. 70. §-áról már esett szó. Ezt egészítette ki a Jt. 73. §-a, amely lehetővé tette, hogy a biztosított jogviszony kötelezettjének személyében bekövetkező változás (adósváltás) esetén a keretbiztosítéki jelzálogjog fennmaradjon. A miniszteri indokolás ennek magyarázatául azt a gyakorlati igényt emelte ki, amely alapján az ingatlan tulajdonosának nyitott hitelt az ingatlan eladása után az új tulajdonos kívánta igénybe venni. Nizsalovszky az üzletátruházást hozta fel példaként, amikor is a kereskedelmi üzlet megszerzője azokat a hitelforrásokat kívánta továbbra is igénybe venni, amelyek elődje előtt nyitva voltak.¹⁴³

Az adóscsere nem feltétlenül tartozásátvállalást jelentett, elképzelhető ugyanis, hogy a korábbi adós továbbra is személyes adós maradt, és a jogviszonyba belépő új adós csak az adóscsere után keletkező követelések tekintetében vált adóssá. Különösen hitelviszony esetében volt realitása annak, hogy az új adós csupán a jövőben nyújtandó hitel igénybevételével lépett be a jogviszonyba.

Az adósváltáshoz a Jt. 73. § (1) bekezdése a korábbi és az új adós megállapodása mellett a hitelezőnek, valamint az ingatlan tulajdonosának a hoz-

¹⁴² Nizsalovszky: A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata, i.m. 256.

¹⁴³ Nizsalovszky: i.m. 257.

zájárulását is megkívánta. Az új adós személye ugyanis az ingatlan tulajdonosa számára épp úgy nem volt közömbös, mint a hitelezőre nézve.

A törvény itt is részletesen szabályozta, hogy a személyváltózással kapcsolatban továbbra is fennmaradó keretbiztosítéki jelzálogjog mely követelések biztosítására szolgált. Ennek rendezésekor a kiindulópont az volt, hogy valamely követelés az alapul szolgáló jogviszonyból eredt-e, vagy sem. Ehhez képest a jelzálogjog csak olyan követelések biztosítására szolgált, amelyek keletkezésekor az új adós már a jogviszonyban volt. A Jt. 73. § (1) bekezdése szerint: „... a jelzálog a bejegyzett kereten belül az említett jogviszonyból addig létrejött követeléseken és járulékein felül csak azokért a követelésekért és járulékaiért felel, amelyek ebből a jogviszonyból az új adós terhére ezentúl keletkeznek.” Nem terjedt tehát ki a keretbiztosítéki jelzálogjog a korábbi adósnak az új adós belépése után, valamint az új adósnak a korábbi adós kiválása előtt keletkezett tartozásaira. A régi adósnak az adósváltozás előtt keletkezett követelése utóbb lejáró járulékait azonban biztosította a jelzálogjog.

A Jt. azt is lehetővé tette, hogy adóscsere esetén a tulajdonos nemcsak egy, hanem több adóssal szemben fennálló követeléseit tekintetében is tőrje az ingatlanból való kielégítést.¹⁴⁴

Az adósváltozás joghatályát a Jt. 73. § (2) bekezdése a telekkönyvi bejegyzéshez kötötte, a bejegyzés azonban a személycseréről szóló megállapodásnak nem volt konstitutív kelléke.¹⁴⁵ Az alanycsere tehát már a szükséges okirat kiállításával bekövetkezett, a bejegyzés csak ahhoz volt szükséges, hogy a változás az ingatlan jóhiszemű megszerzőjével szemben is hatályos legyen. Ha tehát az adósváltozás nem volt bejegyezve a telekkönyvben, az ingatlanon jóhiszeműen tulajdont szerző kifogást emelhetett az ellen, hogy az ingatlanból az új adós javára keletkezett követeléseket is kielégítsék.¹⁴⁶

¹⁴⁴ NIZSALOVSKY: i.m. 257.

¹⁴⁵ Jt. 73. § (2) bekezdés: „...A megállapodást a telekkönyvbe be kell jegyezni. A megállapodás a telekkönyvi bejegyzés előtt jóhiszeműen jogot szerző harmadik személyekkel szemben hatálytalan.”

¹⁴⁶ NIZSALOVSKY: i.m. 259.

Az adósváltozás telekkönyvi bejegyzésével elkerülhetővé vált a jelzálogjog törlése és a ranghellyel való rendelkezés joga alapján új jelzálogjog alapítása. Ezt egészítette ki az a már említett rendelkezés, amely a jelzálogjog azonosságának fenntartása mellett megengedte, hogy a keretbiztosítéki jel-

zálogjog alapjául szolgáló jogviszonyon felül vagy ahelyett más biztosított jogviszony lépjen be.¹⁴⁷

Az adósváltozás főleg építkezési hitelek esetén jutott szerephez, amikor is az ingatlan az építkezés ideje alatt tulajdonost cserélt, és a hitelviszonyt az új tulajdonos is folytatni kívánta.¹⁴⁸

8. A járulékoság kérdése keretbiztosítéki jelzálogjog esetén

A Jt. szabályai szerint keretbiztosítéki jelzálogjog esetében a biztosított követelés és a jelzálogjog közötti törvényi kapcsolat, a járulékoság jelentős mértékben meglazult. Ez legszemléletesebben akkor jelentkezett, amikor bármilyen létező követelés nélkül keletkezett zálogjog, valamint amikor a jogviszony fennállta alatt követelés egyáltalán nem is keletkezett (vagyis amikor a keretbiztosítéki jelzálogjog óvadéku szolgált).

Ennek alapján a keretbiztosítéki jelzálogjog egyik fő jellemvonását már a korabeli jogirodalomban is abban látták, hogy a jelzálogjog és a követelések kapcsolata laza, a követelések a jelzálogjogtól független életet éltek. Ez kifejezésre jutott abban is, hogy a követelések átruházása vagy egyébkénti megszűnése a jelzálogjogot nem érintette.¹⁴⁹

¹⁴⁷ Nizsalovszky álláspontja szerint ez utóbbi rendelkezés külön kimondására nem is lett volna szükség. Egy olyan jogrendszerben ugyanis, amely a ranghellyel rendelkezés jogát ismeri, nézete szerint semmi szükség nincs arra a fikcióra, hogy az a jelzálogjog, amely A. és B. között hitelezési jogviszony biztosítására keletkezett, ugyanaz a jelzálogjog, amely különböző változások után utóbb D. és E. között haszonbérleti szerződésből eredő követelések biztosítására áll fenn. Ld.: NIZSALOVSKY: *A zálogjogok és a telki teher*, i.m. 129.

¹⁴⁸ SZLADITS: i.m. 366.

¹⁴⁹ BATOR: i.m. 15.

Az ilyen követelés nélküli keretbiztosítéki jelzálogjog hasonlóságot mutatott a rangsorjoggal, hiszen a hitelező célja mindkét esetben az volt, hogy a jövőben nem is biztosan keletkező követelések rangsora a bejegyzés tényével biztosítva legyen. Mivel a keretbiztosítéki jelzálogjog jövőbeli, esetleges, eventuais jogként is meghatározható volt, ezért bizonyos analógia felfedezhető volt a biztosítéki jelzálogjog és a telekkönyvi előjegyzés között. Lényeges különbség volt azonban, hogy amíg a keretbiztosítéki jelzálogjog – legalábbis a legtöbb esetben – önmagából kelt életre és telt meg tartalommal, addig a telekkönyvi bejegyzés esetén ugyanehhez egy újabb telekkönyvi aktusra (igazolás, bekebelezés) volt szükség.¹⁵⁰

Az átruházáshoz hasonlóan számolni kellett volna a jelzálogjog és a követelés közötti lazább kapcsolattal a keretbiztosítéki jelzálogjog aljelzálogjoggal való terhelésekor is. Ezzel kapcsolatban elsődlegesen azt kell kiemelni, hogy a zálogjog átruházását (engedményezését) élesen meg kellett különböztetni az alzálogba adástól.¹⁵¹

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

¹⁵⁰ Dezső Gyula: *Fejezetek a zálogjogtan köréből*. Franklin- Társulat Nyomdája, Budapest, 1928. 135.

¹⁵¹ Dezső: *i.m.* 118. Az egyik legfontosabb különbség az volt, hogy a záloghitelező az alzáloghitelezővel szemben kizárólag a zálogtárggyal szavatolt. Az engedményező ugyanakkor a saját személyével szavatolt a követelés fennállásáért, valódiságáért, az ellene felhozható kifogásokért és legtöbbször a behajthatóságáért is. A záloghitelezőt emellett az alzálogjog jogosultjával szemben semmilyen kötelezettség nem terhelte.

Nizsalovszky bírálta ezt a törvényi tilalmat, amit sem a német, sem az osztrák jog, sem pedig a magyar Ptk. korábbi tervezetei nem tartalmaztak. Azt ugyanakkor ő is elismerte, hogy előfordulhat olyan eset, amikor a keretbiztosítéki jelzálogjog az alzálogos hitelező számára semmilyen vagyoni értéket nem jelent. Ilyen eset azonban szerinte olyankor is előfordulhat, amikor a jelzálogjog feltételes vagy jövőbeli követelés biztosítására szolgál. Álláspontja szerint ennek alapján a törvényi tilalom akkor lett volna következetes, ha az feltételes vagy jövőbeli követelést biztosító jelzálogjog aljelzálogjoggal való terhelését is kizárta volna, amelyre azonban nem került sor.¹⁵²

Nizsalovszky szerint keretbiztosítéki jelzálogjog esetén a tulajdonképpeni nehézséget nem az aljelzálogjoggal való terhelés, hanem az okozta, hogy a követelés és a jelzálogjog sorsa nem volt olyan szorosan összefűzve, mint közönséges jelzálogjog esetében. Ez mutatkozott meg a keretbiztosítéki jelzálogjog, illetve a követelések külön történő átruházása esetén is. Ennek alapján álláspontja szerint a keretbiztosítéki jelzálogjog esetében kétféle elzálogosításnak lehetne helye. Egyrészt el lehetne zálogosítani a keretbiztosítéki jelzálogjogot mint vagyontárgyat, másrészt pedig a már keletkezett követeléseket külön-külön. A kétféle elzálogosításnak természetesen eltérő lenne a joghatálya.¹⁵³

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

Az egyes követelések elzálogosítása esetén egyrészt az a kérdés várna megoldásra, hogy az egyes követelések az elzálogosítással kiesnének-e a jelzálogjoggal biztosított keretből. Kérdés lenne továbbá az is, hogy a követelés

¹⁵² NIZSALOVSKY: *A zálogjogok és a telki teher*, *i.m.* 135.

¹⁵³ NIZSALOVSKY: *i.m.* 136.

az elzálogosítással felszabadulna-e a keretbiztosítéki jelzálogjogra szerzett aljelzálogjog hatálya alól, és ha nem, akkor az aljelzálogjog és a követelésre szerzett zálogjog között az elsőbbség miként lenne megállapítható.

Nizsalovszky szerint ezekre a kérdésekre a biztosítéki okirat közvetítő jellege, valamint a bejegyzett hitelező képviselői minősége mentén lehetne választ kapni. Ennek megfelelően az aljelzálogjog alapítására csak telekkönyvi bejegyzés útján kerülhetett volna sor, ez a bejegyzés pedig a bejegyzett hitelező képviselői jogkörét önmagában megszüntette volna. A főjelzálogjog jogosultjának ugyanakkor aljelzálogjoggal való terhelés esetében is megmaradt volna az a joga, hogy a biztosított jogviszonyt megszüntesse vagy azt másra átruházza.¹⁵⁴

Nizsalovszky végül azt a következtetést vonta le, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog természete amint nem mond ellent az átruházásnak, éppúgy megengedi az aljelzálogjoggal való terhelést is. Az ilyen jellegű terhelés lehetővé tétele során azonban számolni kell a keretbiztosítéki jelzálogjog és a követelések közötti lazább kapcsolattal.¹⁵⁵

Bátor Viktor a keretbiztosítéki jelzálogjog járulékosága kapcsán arra mutatott rá, hogy azzal nem állt ellentétben az, hogy az összes érdekelt fél (hitelező, adós, tulajdonos) megegyezésével az eredetileg megjelölt jogviszony helyett vagy mellett egy másik jogviszonyt is olyannak jelöljenek ki, amelyből származó követelések biztosítására a jelzálogjog szolgált. *Bátor* ennek alapján nem osztotta azt az álláspontot, amely szerint a jogviszonyok megváltoztatásának vagy kibővítésének a lehetősége a keretbiztosítéki jelzálogjog sarkalatos alapelveivel ellentétes lenne.¹⁵⁶ A keretbiztosítéki jelzálogjog gazdasági célja és jogi struktúrája szerinte csak azt kívánja meg, hogy egy vagy több individualizált jogviszony legyen megjelölve, amely a keletkező követelések körét meghatározza, azt azonban nem, hogy az eredetileg meghatározott jogviszony mindig ugyanaz maradjon.¹⁵⁷

¹⁵⁴ NIZSALOVSKY: *i.m.* 139-140.

¹⁵⁵ NIZSALOVSKY: *i.m.* 141.

¹⁵⁶ Ezt a jogtételt tartalmazta a Kúria 8. sz. jogegységi határozata.

¹⁵⁷ BÁTOR: *i.m.* 9.

9. Részösszefoglalás

A két világháború közötti időszak jogi szabályozásának és jogirodalmi vitáinak a részletes ismertetése arra kívánta ráirányítani a figyelmet, hogy az I. világháború után radikálisan megváltozott gazdasági körülmények között a jogfejlődés milyen irányban folytatódott. Ezt is a gazdasági igények, a hitel iránti megnövekedett kereslet határozta meg, az osztrák jog befolyása azonban csökkent, és előtérbe kerültek a hazai viszonyoknak jobban megfelelő jogi megoldások.

Ezzel magyarázható az 1927-es Jt. relatíve részletes szabályozása, valamint a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházhatósága körül kibontakozott jogértelmezési vita. A fő mozgatórugó az országban az 1920-as években kialakult, az átlagosnál nagyobb tőkehiány volt. Az 1920-as évek jogszabályai, valamint a Jt. több jogrendszer mintáit ötvöző megoldásai azt tükrözik, hogy a magyar jogalkotó rendkívül kreatívan próbált segítséget nyújtani ahhoz, hogy a gazdaságba minél több tőkét sikerüljön bevonni.

Ezt a célt szolgálták azok a jogi megoldások is, amelyek lehetővé tették a hitelezők számára, hogy követelésük eladása révén már a hitel lejárta 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. Alapvetően ez a hitelezői igény váltotta ki a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházása körüli jogirodalmi vitákat.

Emellett azt az adósi igényt is méltányolni kellett, hogy időszakonként újabb hitelhez jusson. Ez hívta életre a ranghellyel való rendelkezést és ez hatott a keretbiztosítéki jelzálogjog alkalmazási körének bővítése irányába is.

A korabeli jogirodalmi viták háttérében tehát alapvetően a zálogjog és a követelés – együtt vagy külön-külön történő – átruházhatósága, forgathatósága állt. Kell-e a zálogjognak forgalomképességgel rendelkeznie? A kérdésre a Jt. egyértelmű választ adott, hiszen ezt nemcsak a keretbiztosítéki jelzálogjog körében tette lehetővé, hanem ennél is szélesebb körben a zálogjog nem-járulékos formájának a szabályozásával (telekadósság). Ugyanaz a hiteligeny húzódott tehát meg a telekadósság szabályozása mögött is.

A régi magánjogunk ezt a gazdasági igényt próbálta meg minél több és minél változatosabb jogi eszközzel kielégíteni. Mindeközben természetesen a telekkönyvi elvekre is figyelemmel kellett lenni. Az új jogi megoldások több esetben (pl. keretbiztosítéki jelzálogjog átruházásakor) 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.

III. Keretbiztosítéki jelzálogjog az 1959-es Ptk.-ban

1. A szocialista időszak tulajdoni és gazdasági viszonyai

1945 után a magyar magánjog radikális változáson ment keresztül. A magántulajdonra épülő társadalmi berendezkedést az erőszakos államosítás következtében a szocialista állami tulajdon váltotta fel. Megvalósult a szocialista pénz- és tőkegazdálkodás. Bevezették az állami tervgazdálkodást és az állami hitelmonopóliumot. A kereskedelmi bankok és a hitelezés gyakorlatilag megszűntek. Magántulajdon és hitelezés hiányában hitelbiztosítékokra sem volt szükség.¹⁵⁸

¹⁵⁸ Részletesen áttekintést ld. HARMATHY Attila: *Das Recht der Mobiliarsicherheiten – Kontinuität und Entwicklung in Ungarn*. In: KREUZER, Karl F. (Hrsg.): *Mobiliarsicherheiten – Vielfalt oder Einheit?*, Nomos, Baden-Baden, 1999. 78-83.

A korábbi viszonyokhoz képest lényeges különbséget jelentett a társadalom és a gazdaság mindenre kiterjedő állami irányítása, ami a magánjognak közjogi természetű elemekkel való feltöltődésével járt. A tulajdoni rend 1945 után bekövetkezett megváltozásának máig ható következményei vannak.¹⁵⁹

1959-ben megszületett a szocialista viszonyokra szabott Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: régi Ptk.). Ez ugyan megőrizte néhány zálogjogi rendelkezést, de a zálogjog hosszú évtizedeken keresztül csak egy csökkenő maradt a szocialista polgári jogban.

A régi Ptk.-ban a zálogjogi szabályozás nem a gazdasági igényekhez igazodott, hanem a kódex készítőinek a korábbi (1945 előtti) magyar magánjog iránti tisztelete miatt maradhatott fenn. Erre utal például a keretbiztosítéki jelzálogjog szabályozása (rég. Ptk. 267. §), vagy a bankhitelt biztosító zálogjog intézménye (rég. Ptk. 262. §), amely igazi kuriózumnak számított a szocialista polgári jogban.¹⁶⁰ A bankhitelt biztosító zálogjog egy sajátos ingó zálogjog volt, az ilyen típusú zálogjog ugyanis a bankhitel folyósítása által, a zálogtárgy átadása nélkül is létrejött. Az átadás-átruházás hiányában kézi-zálogjognak nem volt tekinthető, bejegyzés hiányában azonban jelzálogjog sem volt.

A zálogjog megváltozott szerepére utalt az is, hogy az 1959-es Ptk. nem a dologi jogon belül, hanem a kötelmi jogban, a szerződést biztosító mellékkötelezettségek között szabályozta a zálogjogot.

Ez a visszafejlődés nemcsak a dologi, hanem a személyi biztosítékok körében is megfigyelhető. A kezesség alkalmazása is kivételessé vált, valójában szinte kizárólag a magánszemélyek áruvásárlási hiteleihez kapcsolódott. Az 1959-es Ptk. indokolása ezzel kapcsolatban azt emelte ki, hogy a kezesség az állampolgárok közötti szerződések biztosításának gyakori formája. A szocialista állami szervek egymás közötti viszonyaiban ezzel szemben a kezességnek nem volt jelentősége, a Ptk. ezért megszüntette az állam keze-

¹⁵⁹ HARMATHY: *Jogpolitika – polgári jog, i.m. 709.*

¹⁶⁰ A részletszabályokat a 19/1952. (III. 13.) MT rendelet szabályozta.

si felelősségét vállalatának tartozásaiért. A Ptk. megalkotásáig, az 1950-es években a szocialista szervezetek egymás közötti szerződési körében kezességvállalásra szinte egyáltalán nem került sor, így az indokolás joggal számolt azzal, hogy a Ptk. hatálybalépése után a kezesség csak kivételesen fog érvényesülni.¹⁶¹

2. Az 1959-es Polgári Törvénykönyv szabályai és az 1990 előtti bírói gyakorlat

Bár a szocialista gazdasági viszonyok ezt nem igényelték, az 1959-es Ptk. mégis megőrizte a keretbiztosítéki jelzálogjog intézményét. Eredetileg a régi Ptk. 267. §-a szabályozta ezt a jogintézményt.¹⁶²

A régi Ptk. miniszteri indokolása kiemelte, hogy keretbiztosítéki jelzálogjog esetében a zálogtárgy nem feltétlenül fedezi az egész követelést, csak a telekkönyvben feltüntetett legmagasabb összeg erejéig nyújt biztosítékot. A keretbiztosítéki jelzálogjog telekkönyvi bejegyzése önmagában követelést még nem tételezett fel, amiből az is következett, hogy a követelés fennálltát, valamint annak összecszerúségét külön kellett bizonyítani. A telekkönyvi állapotra való hivatkozás tehát nem volt elegendő, szemben a közönséges jelzálogjoggal, ahol a főkövetelés – a telekkönyvben való összecszerű feltüntetése folytán – nem szorult külön bizonyításra. Közönséges jelzálogjognál ilyen bizonyítási kényszer csak a járulékokra nézve terhelte a jogosultat.¹⁶³

¹⁶¹ A Magyar Népköztársaság Polgári Törvénykönyve, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1963. 292.

¹⁶² Régi Ptk. 267. § (1) bekezdése: „Ha a felek meghatározott tartós jogviszonyból keletkező követeléseket kívánnak jelzálogjoggal biztosítani, a telekkönyvben a jogviszonyt, és azt a legmagasabb összeget kell feltüntetni, amelyen belül a jelzálogjog a követeléseket biztosítja.” A régi Ptk. 267. § (2) bekezdés pedig így szólt: „Ha a jogviszonyba új kötelezett lép, a jelzálogjog a jogviszonyból korábban létrejött követeléseken felül azoknak a követeléseknek is biztosítékául szolgál, amelyek a jogviszonyból az új kötelezett terhére keletkeztek.”

¹⁶³ A Magyar Népköztársaság Polgári Törvénykönyve, Budapest, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, 1963. 288-289.

Tartós jogviszonynak a korabeli jogirodalom elsősorban a hitelviszonyt tekintette (pl. építési hitel), de a Jt. nyomán ide sorolták az ügyvitelt is.¹⁶⁴

A régi Ptk. 1981-ben megjelent magyarázata viszonylag röviden érintette a keretbiztosítéki jelzálogjogot. A szerző azt azonban kiemelte, hogy keretbiztosítéki jelzálogjognál a jelzálogjog a jogviszonyhoz kapcsolódott, nem pedig a követeléshez. *Ennek következtében, ha a követelést átruházták, az elvesztette a biztosítékot.* Megjegyezte továbbá, hogy a jogviszonyt nem kellett szükségszerűen a keretbiztosítéki jelzálogjoggal együtt átruházni, vagyis a jogviszony biztosíték nélkül is átszállhatott.¹⁶⁵

A régi Ptk. bírói gyakorlatát elsőként átfogóan bemutató munka nem tett említést a keretbiztosítéki jelzálogjogról, igaz az egész zálogjogi szabályozásra vonatkozóan is csupán egyetlen jogesetet közölt.¹⁶⁶ Ez is azt tükrözi, hogy a szocialista gazdaság viszonyai között a szerződéses biztosítékokra gyakorlatilag alig mutatkozott igény.

A régi Ptk. 1981-es magyarázatában *Zoltán Ödön* ugyancsak egyetlen jogesetre utal (P. törv. I. 20 827/1967.). Ennek lényege, hogy az ingatlan tulajdonosa a keretbiztosítéki jelzálogjog törlését akkor igényelheti, ha az alapul szolgáló jogviszony megszűnt és egyúttal a hitelezőnek e jogviszonyból származó érvényesíthető követelése már nincs.¹⁶⁷ Ez az eset is jól példázza a Jt. szabályainak és a korábbi magyar jog továbbélését.

¹⁶⁴ EÖRSI Gyula: *Kötelmi jog – általános rész.* 18. változatlan kiadás, Budapest, Nemzeti Tankönyvkiadó, 1998. 209.

¹⁶⁵ ZOLTÁN Ödön: *A szerződést biztosító mellékkötelezettségek.* XXIII. fejezet. In: EÖRSI Gyula – GELLÉRT György (szerk.): *A Polgári Törvénykönyv Magyarázata.* Második kötet, Budapest, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, 1981. 1284.

¹⁶⁶ BENEDEK Károly - VILÁGHY Miklós: *A Polgári Törvénykönyv a gyakorlatban.* Budapest, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, 1965. 255.

¹⁶⁷ ZOLTÁN: *i.m.* 1284.

3. A keretbiztosítéki jelzálogjog jellemzői a régi Ptk. alapján

A régi Ptk. alapján a keretbiztosítéki jelzálogjog nem volt önálló zálogfajta. A keretbiztosítéki jelzálogjog a jelzálogjogon belül egy sajátos konstrukció, zálogalapítási lehetőség volt. Ennek megfelelően ingatlan keretbiztosítéki jelzálogjog, majd 1996 után ingó keretbiztosítéki jelzálogjog és vagyont terhelő keretbiztosítéki jelzálogjog volt létrehozható, és bejegyezhető a megfelelő nyilvántartásba. Mivel a jogon vagy követelésen fennálló zálogjog nem minősült jelzálogjognak, így ezt keretbiztosítéki jelzálogjogként nem lehetett alapítani. Ugyancsak nem lehetett önálló zálogjogot létrehozni keretbiztosítéki jelzálogjog formájában.

A régi Ptk. 263. §-ának szükségessége miatt a keretbiztosítéki jelzálogjog intézménye alapvetően a rendszerváltozás utáni bírói gyakorlat alapján ismerhető meg.

3. 1. A gazdasági viszonyok átalakulása

Az állami tulajdon lebontása és a magántulajdonra épülő társadalmi rend kiépülése már az 1980-as években megindult. A tulajdoni berendezkedés alapvető átalakulása következtében a magánszektor részesedése a GDP 15-20 %-áról 1989 és 1993 között 40-45 %-ra emelkedett. Az egyéni vállalkozások száma az 1990-es 393.000-ról 1996-ra 745.000-re emelkedett. Az 1988-as első társasági törvény nyomán megjelentek a társas vállalkozások, a gazdasági társaságok is. A magántulajdonban lévő társaságok száma az 1990-es 45.770-ről 1997-re 280.000 fölé emelkedett. Ezzel egyidejűleg drasztikusan csökkent az állami vállalatok száma: amíg 1990-ben 1859 állami vállalat működött, addig 1997-re a számuk 3-ra csökkent. A társaságok számának növekedésével együtt emelkedett a fizetéseképtelenségi eljárások száma is.¹⁶⁸

A hitelélet szempontjából a legfontosabb változás az volt, hogy jelentősen megnöttek a külföldi befektetések. 1988-ban a külföldi befektetések értéke

¹⁶⁸ HARMATHY: *Das Recht der Mobiliarsicherheiten*, i.m. 84.

23 millió USD volt. Ez 1995-re 8,1 milliárd USD fölé emelkedett. A külföldi befektetéseknek a belföldi tőkehiány miatt kiemelkedő jelentőségük volt.¹⁶⁹

A külföldi tőke beáramlásával párhuzamosan került sor a bankrendszer reorganizációjára is. A bankrendszer átalakítása már 1984-ben kezdetét vette, a legfontosabb mérföldkő azonban 1987. Ekkor jött létre az ún. kétszintű bankrendszer, vagyis ekkor jelentek meg a kereskedelmi bankok (korábban a szocializmus időszakában egyetlen lakossági bank létezett). Ezt követően a Magyar Nemzeti Bank vállalkozásokat közvetlenül már nem finanszírozott, ezt a feladatot a kereskedelmi bankok vették át. 1987-ben már 9 kereskedelmi bank működött Magyarországon. Az 1990-es években megjelentek a specializált hitelintézetek is, így 1997-ben a jelzáloglevél kibocsátására jogosult jelzáloghitel-intézetek.

A bankrendszer átalakulása és a tőkehiány különösen súlyosan érintette a mezőgazdaságot. A mezőgazdasági termelés a volt szocialista országok piacainak összeomlása, valamint a kárpótlás eredményeképpen széttöredezett birtokszerkezet miatt radikálisan csökkent. Nem véletlen, hogy a Ptk. zálogjogi szabályainak a módosítására irányuló 1993-as javaslat mögött alapvetően a mezőgazdasági hitelezés élénkítésére irányuló törekvés állt.¹⁷⁰

Komolyan felmerült egy önálló agrárbank létrehozásának a gondolata is. Mindez elsősorban a mezőgazdasági termelés és finanszírozás sajátosságaiival indokolható. Önálló agrárbank alapítására végül is nem került sor, a hagyományos kereskedelmi bankok pedig nem tudtak megfelelően reagálni a mezőgazdaság sajátosságaira. Az áringadozás kockázatonövelő hatására a pénzügyintézetek további biztosítékokat kértek a termelőktől, így például a családtagokat is garanciavállalásra kötelezték. Mindennek egy 2010-es kutatás szerint az lett a következménye, hogy a mezőgazdasági beruházások nagy hányada nem jelentett hatékonyságnövekedést. A hagyományos pénzügyintézetek csak szigorú feltételekkel adnak a mezőgazdasági vállalatoknak hitelt, a mezőgazdasági termelés sa-

¹⁶⁹ HARMATHY: i.m. 85.

¹⁷⁰ Az 1993-as javaslatból született meg az 1996. évi XXVI. törvény (ún. első zálogjogi novella).

játosságai miatt a hitel kihelyezését nagyon kockázatosnak tartják, és emiatt az elbírálás során a benyújtott hiteligényléseket jellemzően elutasítják.¹⁷¹

Nem meglepő tehát, hogy közvetlenül a rendszerváltás utáni jogirodalomban felmerült, hogy a jogalkotó a keretbiztosítéki jelzálogjog szabályozásakor térjen vissza a Jt. szabályaihoz, mivel erre komoly banki igény mutatkozott.¹⁷² Ehhez járult, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjogra vonatkozó szabályokat a jogirodalomban még az 1996-os 1. zálogjogi novella¹⁷³ után is hézagossá, nehezen értelmezhetőnek tekintették, amely a gyakorlatban sok félreértéshez vezetett.¹⁷⁴

3. 2. Az alkalmazási kör folyamatos bővítése

A megváltozott gazdasági viszonyokhoz igazodva a keretbiztosítéki jelzálogjog alkalmazási körét a rendszerváltás után először a Ptk. egyes rendelkezéseinek módosításáról szóló 1996. évi XXVI. törvény (ún. *1. zálogjogi novella*) bővítette ki jelentős mértékben. Ez alapján ugyanis keretbiztosítéki ingójelzálogjog, valamint keretbiztosítéki vagyont terhelő jelzálogjog alapítása is lehetővé vált.

A zálogjoggal kapcsolatos törvényi szabályozás módosításáról szóló 2000. évi CXXXVII. törvény (ún. *2. zálogjogi novella*) még tovább szélesítette a keretbiztosítéki jelzálogjog alkalmazási körét, eltörölte ugyanis a tartós jogviszonyra való utalást. Ennek háttérében az a méltányolható gazdasági érdek állt, hogy a feleknek lehetőségük legyen jövőbeni üzleti kapcsolatukat már akkor keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosítani, amikor még nincsen közöttük semmiféle jogviszony. Ennek megfelelően a feleknek csupán azt kellett a zálogszerződésben meghatározniuk, hogy melyek azok a

¹⁷¹ GÓR Arnold: *Miért van szükség egy magyar agrárbankra?* Hitelintézetek Szemle, Különszám, 2012. augusztus, 5.

¹⁷² VARGA Imre: *A zálogjog mint hitelbiztosíték szabályai módosításának tervezetéhez – banki szemszögből.* Kereskedelmi Jogi Értesítő 1994/5-6. sz. 8.

¹⁷³ 1996. évi XXVI. törvény

¹⁷⁴ ZÁMBÓ Tamás: *A zálogszerződés.* Budapest, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, 1999. 89.

jogviszonyok, amelyeket a jövőben létesíthetnek. A biztosított jogviszony meghatározottságának a követelménye tehát bár enyhült, de a 2. zálogjogi novella után is fennmaradt.¹⁷⁵

Ennek alapján a biztosított jogviszonyt a zálogszerződésben, a nyilvántartási bejegyzési kérelemben és a bejegyzésben is szabatosan meg kellett jelölni, annak érdekében, hogy annak azonossága ne legyen kétséges.¹⁷⁶

Még tovább bővült a felhasználási kör azáltal, hogy a 2. zálogjogi novella eredményeként megszületett új szabályozás azt is lehetővé tette, hogy a felek csak azt a jogcímet jelöljék meg a zálogszerződésben, amelyből utóbb követelések keletkezhetnek (ún. *jogcímhöz kötött keretbiztosítéki jelzálogjog*).

A jogirodalomban megjelent egybehangzó álláspont szerint ezt a rendelkezést úgy kellett értelmezni, hogy a zálogszerződés megkötésekor – illetve a keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzésekor – még sem a biztosítandó jogviszonynak, sem pedig az abból keletkező követeléseknek nem kellett fennállniuk.¹⁷⁷ A jogcím alapján utóbb keletkező követelés azonban már jogviszonyt is feltételez.¹⁷⁸

A jogcím megjelölése mindemellett arra is felhasználható volt, hogy egy adott jogviszonyból keletkező valamennyi tartozás helyett csak a megadott jogcímen keletkező tartozásokra szűkítsék a biztosított követelések körét.¹⁷⁹ Ilyen módon tehát a jogcím meghatározása egyrészt tágította a keretbiztosítéki jelzálogjog alkalmazási körét – amennyiben nem feltételezett fennálló biztosított jogviszonyt a zálogszerződés megkötésekor -, másrészt szűkíthette is azt. A meghatározottság követelménye mindazonáltal a jogcímmel szemben is érvényesült, vagyis a jogcímet is szabatosan meg kellett jelölni.¹⁸⁰

¹⁷⁵ A meghatározottság követelményét emeli ki ZÁMBÓ Tamás is az 1. zálogjogi novella kapcsán. Ld: ZÁMBÓ: *i.m.* 92.

¹⁷⁶ ANKA Tibor - GÁRDOS István - NEMES András: *A zálogjog kézikönyve.* Budapest, HVG-ORAC Kiadó, 2003. 137.

¹⁷⁷ ANKA-GÁRDOS-NEMES: *i.m.* 137.

¹⁷⁸ ZÁMBÓ Tamás: *A zálogjog néhány új szabályáról.* Gazdaság és Jog 2002/1. sz. 6.

¹⁷⁹ ZÁMBÓ: *i.m.* 6.

¹⁸⁰ ANKA-GÁRDOS-NEMES: *i.m.* 137.

A fentiek alapján a jogirodalomban elutasításra talált a pénzügyi intézmények azon törekvése, hogy a pénzügyi szolgáltatás, valamint a kiegészítő pénzügyi szolgáltatás biztosítására keretbiztosítéki jelzálogjogot lehessen alapítani. Mindkettő a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló törvény (Hpt.) szabályai szerint gyakorolható pénzügyi intézményi tevékenység, nem pedig jogviszony, vagy jogcím. Ebből következően jogszabályba ütközött és érvénytelen volt az a bejegyzési kérelem, amely keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosítandóként nem meghatározott és szabatosan meg nem jelölt jogviszonyt vagy jogcímet, hanem valamely tevékenységet, vagy valamely kötelemkeletkeztető, jogviszonyt létrehozó jogi tényt jelölt meg.¹⁸¹

3. 3. A keretbiztosítéki jelzálogjog fogalma és fő jellemzői

A keretbiztosítéki jelzálogjog fogalmát a régi Ptk. 263. § (1) bekezdése határozta meg. Eszerint, ha a felek olyan követeléseket biztosítottak jelzálogjoggal, amelyek a zálogszerződésben meghatározott jogviszonyból vagy jogcímen keletkeznek, illetve keletkezhetnek, a bejegyzésnek a jogviszonyt, vagy jogcímet és azt a legmagasabb összeget is tartalmaznia kellett, amelyen belül a zálogjogosult a zálogtárgyból kielégítést kereshetett.

A régi Ptk. idézett szakaszához kapcsolódva a bírói gyakorlatban határozottan visszatükröződött az a korábbi alapelv, amely szerint a keretbiztosítéki jelzálogjog nem egy meghatározott követeléshez, hanem ahhoz a jogviszonyhoz kapcsolódik, amelyből különböző követelések eredhetnek (EBH 2002. 648). Ezzel kapcsolatban a keretbiztosítéki jelzálogjog egyik fontos sajátossága továbbra is az volt, hogy a követelések már keletkezésükkel jelzálog fedezetet nyertek.¹⁸²

Egy meghatározott követelés biztosítására keretbiztosítéki jelzálogjog a régi Ptk. alapján nem volt alapítható és nem volt bejegyezhető. A keretbiz-

¹⁸¹ ANKA-GÁRDOS-NEMES: *i.m.* 138-139.

¹⁸² LESZKOVEN László: *A zálogjog új szabályai*. Miskolc, Novotni Kiadó, 2001. 59.

tosítéki jelzálogjog tehát közvetlenül a jogviszonyt biztosította és csak azon keresztül a meghatározott jogviszonyból, vagy jogcímen keletkezett követeléseket, meghatározott keret erejéig. *Ennek következménye, hogy a járulékoság elve nem a követelés, hanem a jogviszony tekintetében érvényesült.* A jelzálogjog tehát fennállhatott anélkül, hogy a jogviszonyból, vagy jogcímen követelés keletkezett volna, de a követelés megszűnése után is fennállt, amíg a jogviszony vagy jogcím fennmaradt (BH 2005. 152.).

Leszkoven László is azt emelte ki, hogy keretbiztosítéki jelzálogjognál nem érvényesült maradéktalanul a követelés és a zálogjog közötti igen szoros kapcsolat, vagyis a járulékoság elve ebben az esetben sérült. *Ezt Leszkoven* nem tekintette dogmatikai következetlenségnek, sokkal inkább a jelzálogjog intézményében rejlő lehetőségek kiaknázásának.¹⁸³

Kizárólag a keretbiztosítéki jelzálogjog tette lehetővé a biztosított (korábban: tartós) jogviszonyból származó követelések „kicserélődését”, a jelzálogjog azonossága mellett. A keretbiztosítéki jelzálogjognak éppen az volt a lényegi sajátossága, hogy az adott konkrét jogviszonyból újonnan keletkező követeléseknek is biztosítékául szolgált, vagyis a biztosított jogviszonyból származó követelések már keletkezésükkel elnyerték jelzálogjogi biztosításukat (ÍH 2004. 16.).

A jelzálogjog fenntartásával, illetve a követelés kicserélésével elérhető volt, hogy – a követelés megszűnésre ellenére – a zálogjogosultak sorrendje változatlan maradt (BH 1996. 601.).¹⁸⁴

A keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosított követelések mind a jövőbeni, mind pedig a feltételes követelések elemeit magunkban foglalták. Ezzel függött össze, hogy a gyakorlatban a felek keretbiztosítéki jelzálogjogot jellemzően jövőbeli, illetve feltételes követelések biztosítására alapították.¹⁸⁵ *Zámbó Tamás* a ranghely előzetes biztosítása és a keretbiztosítéki jelzálog-

¹⁸³ LESZKOVEN: *i.m.* 58.

¹⁸⁴ A fix paritás elve a Jt.-ben is központi szerephez jutott.

¹⁸⁵ A biztosított követelés jövőbeliségét, illetve feltételességét el kell határolni a zálogjog jövőbeliségétől, illetve feltételességétől. Erről részletesebben ld.: ANKA-GÁRDOS-NEMES: *i.m.* 23.

jog közötti hasonlóságot emelte ki, amely jellemvonás az önálló zálogjognál is megtalálható volt.¹⁸⁶ Ennek magyarázata, hogy a kielégítési elsőbbség a jelzálogjog bejegyzésének az időpontjához igazodott, nem pedig a konkrét követelés keletkezéséhez.¹⁸⁷

A kereten belül a jogviszony fennállása alatt esedékessé váló követelések összege állandóan változhatott, meghatározottá csak a jogviszony megszűnésekor vált, hiszen ekkor történt meg a jogviszonyból eredő tartozások végső elszámolása.¹⁸⁸ Harmathy Attila is azt emelte ki, hogy keretbiztosítéki jelzálogjog esetén a felek között olyan jogviszony állt fenn, amelyben a biztosított követelés összege a jogviszony időtartama alatt változik.¹⁸⁹

A fentiekből az is következett, hogy a keretbiztosítéki jelzálogszerződést magában foglaló közjegyzői okirat nem tartalmazta a követelés pontos összegét, lejáratát, tehát nem volt záradékkal ellátható. A követelés pontos összegének meghatározása szempontjából további nehézségek merültek fel keretbiztosítéki ingójelzálogot, illetve keretbiztosítéki vagyont terhelő jelzálogjogot alapító zálogszerződés közjegyzői okiratba foglalása során, melyek a Közjegyzői Kamara által vezetett zálogjogi nyilvántartás sajátos természetével függtek össze. Ezért alakult ki az a gyakorlat, hogy ilyen esetekben a közjegyzői okirat záradékkal történő ellátásához – és ezen keresztül az azonnali végrehajthatóság megteremtéséhez – a zálogkötelezettől (illetve a személyes adóstól) egy tartozáselismerő nyilatkozat közokiratba foglalását is megkövetelték.¹⁹⁰

¹⁸⁶ ZÁMBÓ: *A zálogjog néhány új szabályáról*, 6.

¹⁸⁷ LESZKOVEN László: *A zálogjog új szabályai*. Miskolc, Novotni Kiadó, 2001. 60.

¹⁸⁸ SALAMONNÉ dr. Solymosi Ibolya: *A szerződések biztosítékai*. Budapest, AGROCENT Kiadó, 1999.

34.

¹⁸⁹ HARMATHY Attila: *A szerződést biztosító mellékkötelezettségek*. In: PETRIK Ferenc (szerk.): *Polgári jog - Kommentár a gyakorlat számára*. Budapest, HVG-ORAC Kiadó, 2009. 456.

¹⁹⁰ HORVÁTH Zoltán: *A bankok hitelezési gyakorlata során alkalmazott biztosítékok, különös tekintettel a zálogjogra*. Közjegyzők Közlönye 1998/4. sz. 6. Ez a német gyakorlatban már évtizedek óta elterjedt.

3. 4. A biztosított jogviszony vagy jogcím

A régi Ptk. alapján a keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosított jogviszonynak vagy jogcímnek meghatározottnak kellett lennie. A meghatározottság követelménye azt jelentette, hogy a zálogszerződésben a feleknek előre meg kellett határozniuk a biztosított jogviszonyt, és a keret csak azt a követelést biztosította, amely ezen előre meghatározott jogviszonyból származott (IH 2004. 16.).

A 2. zálogjogi novella előtti jogunk megkövetelte, hogy a biztosított jogviszony tartós jellegű legyen. Önmagában az a körülmény, hogy a bank több esetben nyújtott már a másik félnek kölcsönt vagy bankgaranciát – de mindig csak konkrét, egyedi, eseti megállapodások alapján –, nem eredményezett tartós jogviszonyt. Az ügyféli minőség tartóssága, illetve a múltban realizált egyedi ügyletek mennyisége sem keletkeztetett olyan tartós jogviszonyt, amelyet keretbiztosítéki jelzálogjoggal lehetett volna biztosítani (IH 2004. 16.). Utóbb a régi Ptk. 263. §-a ezt a követelményt már nem támasztotta.

A Jt.-hez hasonlóan a bírói gyakorlat utóbb elismerte annak lehetőségét, hogy a felek ugyanazon keretbiztosítéki jelzálogszerződésben több jogviszonyból eredő követeléseket is biztosítsanak. Ebben az esetben az egyes jogviszonyokhoz, illetőleg jogcímekhez tartozó felső limitösszeget nem kellett megjelölni. Mindennek csupán az volt a feltétele, hogy a jelzálogjog alapításakor pontosan megjelöljék, és a zálogszerződésben rögzítsék, hogy mely jogviszonyok lehettek azok, amelyeket a jövőben a felek létesíthetnek. A biztosított követelések tehát nem csupán egy jogviszonyon belül, hanem jogviszonyok között is cserélődhetnek (BH 2008. 22.). Ehhez kapcsolódóan helytállóan jegyzi meg az idézett döntés, hogy *a régi Ptk. gyakorlatilag korlátlanná tette a keretbiztosítéki jelzálogjog létesítésének a lehetőségét*.

Az egy másik kérdés, hogy több jogviszony vagy jogcím biztosítása esetén – feltéve, hogy a felek erről külön nem rendelkeztek – a keret megosztása, az összezszerűsítés problémákat okozhatott.

Ezzel összefüggésben *Leszkoven László* azt emelte ki, hogy veszélyesek a keret fellazítása irányába tett jogalkotói lépések. Nézete szerint a keretbiztosítéki jelzálogjog alkalmazási határait nem lenne szabad addig bővíteni, hogy az alkalmas legyen a jogosult valamennyi jövőbeni követelésének a biztosítására.¹⁹¹ Észrevételei az új Ptk. szempontjából ma is relevánsak.

3. 5. A keretbiztosítéki jelzálogjog alapítása, létrejötte

A régi Ptk. 254. § és 262. §-ai alapján a keretbiztosítéki jelzálogjog létrejöttéhez a feleknek kötniük kellett egy zálogszerződést – amelyre a törvény írásbeliséget írt elő –, és mivel jelzálogjogról volt szó, szükség volt a megfelelő nyilvántartásba történő bejegyzésre is. Ez ingatlant terhelő keretbiztosítéki jelzálogjog esetén az ingatlan-nyilvántartás, ingó, valamint vagyont terhelő keretbiztosítéki jelzálogjog esetén a Közjegyzői Kamara által vezetett zálogjogi nyilvántartás volt. Ez utóbbiak esetén a zálogszerződést közjegyzői okiratba kellett foglalni.

Lényeges különbség volt az egyszerű (közönséges) jelzálogjoghoz képest, hogy keretbiztosítéki jelzálogjog esetén a nyilvántartási bejegyzésnek tartalmaznia kellett – a biztosítandó jogviszony, vagy jogcím mellett – azt a legmagasabb összeget (keretet) is, amelyen belül a zálogjogosult a zálogtárgyból kielégítést kereshetett. A biztosítandó jogviszonyt tehát az ingatlan-nyilvántartásba be kellett jegyezni (EBH 2002. 648.). Mindemellett a bejegyzésre kerülő jelzálogjogot – ellentétben a Jt. előírásaival – egyértelműen keretbiztosítéki jelzálogjogként kellett a nyilvántartásban megjelölni (BH 1996. 601.).

A keretbiztosítéki jelzálogjog létrejöttének egyrészt tehát anyagi jogi, másrészt pedig eljárásjogi feltételei voltak. Anyagi jogi előírás volt, miszerint egyértelműen megállapíthatónak kellett lennie, hogy a felek a jelzálogjogot nem meghatározott követeléshez kapcsolták, hanem azt az összeget jelölték meg, amelynek erejéig a tulajdonosnak túlnie kellett a zálogtárgyból

¹⁹¹ LESZKOVEN: *i. m.* 59.: „Nem feltétlenül lenne szerencsés, ha e könnyítés arra vezetne, hogy a jogosult a kötelezettel szemben minden jövőbeli követelésének biztosítására szolgálhatna e zálogjog.”

való kielégítést. Ez önmagában azonban még nem volt elegendő a bejegyzett jelzálogjog keretbiztosítéki jellegének megállapításához. Teljesülnie kellett ugyanis azoknak az eljárásjogi feltételeknek is, amelyek szerint a nyilvántartásban úgy a biztosított jogviszonyt, mint a keretet – a kielégítési jog maximumát –, valamint a keretbiztosítéki jelzálogjog elnevezést is fel kellett tüntetni (EBH 2002. 648.). A régi Ptk. által támasztott bejegyzési feltételek tehát szigorúbbak voltak, mint amelyeket a Jt. írt elő.

A nyilvántartási bejegyzés konjunktív feltételeit a bírói gyakorlat minden esetben megkívánta és szigorúan vizsgálta. Ennek alapján a közönséges jelzálogjogként bejegyzett zálogjog akkor sem volt keretbiztosítéki jelzálogjognak minősíthető, ha a biztosított jogviszonyt a felek utólag azzal a szándékkal módosították, hogy – ún. rulirozó módon – a visszatörlesztett összegből ismételen kölcsön nyújtására kerülhessen sor. Szerződésmódosítással tehát nem volt megváltoztatható a bejegyzett jelzálogjog terjedelme, jellege (BH 2006. 370.; EBH 2006. 1422.).

Egy másik eseti döntés szerint a keretbiztosítéki jelzálogjog alapításának nem volt feltétele a tartós jogviszony megléte, de az sem, hogy az alapítás időpontjában az adott jogviszony fennálljon, az pedig különösen nem, hogy a zálogszerződésben meghatározott jogviszonyból már követelések álljanak fenn. Ennek alapján ez a döntés is kiemeli, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog nagy előnye, hogy a kielégítési elsőbbség a jelzálogjog nyilvántartási bejegyzéséhez, nem pedig a konkrét követelés keletkezéséhez igazodik (BH 2008. 22.). Ez fontos különbség a jövőbeli vagy feltételes követelést biztosító zálogjoggal szemben.

Agazdasági életben nemcsak a keretbiztosítéki ingatlan-jelzálogjog alapítása volt gyakori, de számos alkalommal került sor keretbiztosítéki ingójelzálogjog és keretbiztosítéki vagyont terhelő jelzálogjog alapítására is (pl. BH 2004. 192., IH 2004. 59.).

3. 6. Az átruházás kérdése

Az újabb jogirodalom is visszatükrözi a Jt. azon szabályát, miszerint a keretbiztosítéki jelzálogjog a követeléssel nem, hanem csak az egész biztosí-

tott jogviszonnyal együtt volt átruházható. A zálogszerződésben megjelölt jogcím önmagában természetesen nem volt átruházható, így ebben az esetben a jelzálogjog engedményezésére csak akkor kerülhetett sor, ha a jogcím alapján a biztosított jogviszony is létrejött, és a jelzálogjog a jogviszonnyal együtt került átruházásra.¹⁹²

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

Leszkoven László álláspontja szerint ugyanakkor ez a nézet nem volt helytálló, mert ha a hitelező ezeket a követeléseket átruházta, nem volt kérdéses, hogy a régi Ptk. 251. § (4) bekezdése és a régi Ptk. 329. § (1) bekezdése alapján zálogjogos követelést engedményezett. Véleménye szerint ilyenkor a zálogjog különböző személyeket megillető több követelést biztosított, amely az ún. *kollektív zálogjog* egy speciális esete volt.¹⁹³

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

¹⁹² ZÁMBÓ: *A zálogjog néhány új szabályáról*, i.m. 6.

¹⁹³ LESZKOVEN: i.m. 64.

rint ebben az esetben a fennmaradó keret és az abból kikerült közönséges jelzálogjog ugyanazon a ranghelyen volt biztosítva.¹⁹⁴

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

Az idézett jogeset ezen megállapítása figyelemreméltó. Ez ugyanis egyértelműen visszatükrözi a Jt. 80. §-ának azt szabályát, amely alapján a keretbiztosítéki jelzálogjog közönséges jelzálogjoggá volt átalakítható. Mivel azonban a régi Ptk.-ban ilyen rendelkezés nem volt, kérdés, hogy a Legfelsőbb Bíróság ezen megállapítása jelenthette-e azt, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog ebben az esetben egyszerű (közönséges) jelzálogjoggá alakult át. Ebbe az irányba mutat, hogy a Legfelsőbb Bíróság még azt is kimondta, miszerint azáltal, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog elvesztette eredeti funkcióját, és a jogviszony megszűnése után már közvetlenül a megmaradt követelések biztosítására szolgált, a zálogkötelezett felelősségének a terjedelme is a Ptk. 251. § (3) bekezdése szerinti követelés és járulék összegéhez igazodott, eltűnt tehát a keret által maximalizált helytállási kötelezettség.

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

Egy másik döntésében azonban a Legfelsőbb Bíróság úgy foglalt állást, hogy mivel a régi Ptk. a keretbiztosítéki jelzálogjog átváltoztatásáról nem

¹⁹⁴ ZÁMBÓ: *A zálogszerződés*, i.m. 90-91. Ezt *Leszkoven* is elismeri. Ld: LESZKOVEN: i.m. 64.

rendelkezett, ezért arra csak a feleknek a Ptk. 240. §-a szerinti megállapodása alapján kerülhetett sor (BH 2008. 22.).

Problémás volt az az eset is, amikor olyan követelések átruházására került sor, amelyek a zálogszerződésben meghatározott jogcímen keletkeztek. Kérdés volt ugyanis, hogy ebben az esetben ezek az engedményezett követelések jelzálogjogi fedezet nélkül maradtak-e. Tovább bonyolította a helyzetet, hogy a jogcím átruházása – ellentétben a jogviszony átruházásával – dogmatikailag értelmezhetetlen. *Anka Tibor* ezzel kapcsolatban azt emelte ki, hogy ebben a tekintetben mind a régi Ptk., mind pedig az ingatlan-nyilvántartási szabályozás hiányos volt. Álláspontja szerint a keretbiztosítéki jelzálogjogi jogcím szerinti biztosított követelés a biztosítékát nem veszítheti el pusztán azon az alapon, hogy az ekként eredetileg biztosított követelést a jogosult másra ruházta át. A keretbiztosítéki jelzálogjogból tehát az ilyen követelést megszerző jogosult kielégítést kereshetett, függetlenül attól, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosított jogcím reá nem volt átruházható.¹⁹⁵

Zámbó Tamás szerint azonban a jogcímből származó követelések csak erre irányuló külön megállapodás – vagyis a keretbiztosítéki jelzálogjog megosztása és közösleges jelzálogjoggá történő részleges átalakítása – esetén maradtak jelzálogjoggal biztosítottak, ennek hiányában azonban kiestek a keretből.¹⁹⁶

Kérdés volt az is, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjogot át lehetett-e ruházni a követelés nélkül. Erre a Jt. 70. §-a alapján lehetőség volt. Mivel az 1. zálogjogi novella ilyen rendelkezést nem tartalmazott, ezért az ahhoz kapcsolódó jogirodalomban ezt nem ismerték el, vagyis a keretbiztosítéki jelzálogjogra is irányadónak tekintették azt az általános zálogjogi szabályt, miszerint a zálogjogot követelés nélkül nem lehetett átruházni.¹⁹⁷ Itt is jobb megoldás lett volna azonban visszatérni a Jt. rendelkezéseire, erre azonban szintén törvényi szabályozásra lett volna szükség.

¹⁹⁵ ANKA-GÁRDOS-NEMES: *i.m.* 176.

¹⁹⁶ ZÁMBÓ: *i.m.* 90.

¹⁹⁷ ZÁMBÓ: *i.m.* 91.

A jogirodalomban az a kérdés is felmerült, hogy ha a keretbiztosítéki jelzálogjog több jogviszonyt is biztosított, akkor hogyan kerülhetett sor a zálogjog átruházására. *Zámbó Tamás* ebben az esetben is a keret megosztását javasolta.¹⁹⁸ Ez a Jt. 70. § (3) bekezdésében írt eredményhez vezetett, amely a részleges átruházásról rendelkezett.

3. 7. Személycserék

A régi Ptk. kizárólag az adóscseréről, pontosabban arról tartalmazott rendelkezéseket, ha a biztosított jogviszonyba új kötelezett lépett. A régi Ptk. 263. §-a tehát azt az esetet nem rendezte, amikor a biztosított jogviszony jogosultjának személyében következett be változás. Nem szólt a törvény arról az esetről sem, ha a biztosított jogviszony jogosultja valamelyik – a jogviszonyból származó – követelést másra ruházta át.¹⁹⁹

A zálogtárgy tulajdonosának személyében bekövetkező változás nem azonos a biztosított jogviszony kötelezetti oldalán bekövetkező alanycserével, amely gyakorlatilag a biztosított jogviszony, valamint az abból származó követelések átruházásának következménye. Erről a régi Ptk. nem szólt, itt is célszerű lett volna azonban a Jt. 72. §-át szem előtt tartva rendelkezni a törvényben.

A régi Ptk. 263. § (2) bekezdése szerint, ha a jogviszonyba új kötelezett lépett a keretbiztosítéki jelzálogjog a jogviszonyból korábban létrejött követeléseken felül azoknak a követeléseknek is biztosítékul szolgált, amelyek a jogviszonyból az új kötelezett terhére keletkeztek.

Az idézett szakasz nyelvtanilag nem volt egyértelmű. Jelenthette ugyanis egyrészt azt, hogy az új kötelezett a régi helyébe lépett, vagyis a biztosított jogviszony kötelezetti pozíciójában alanycsere következett be. Jelenthette azonban azt is, hogy az új kötelezett az eredeti mellé lépett, vagyis a kötelezetti pozíció utólagos bővülésére került sor.

¹⁹⁸ ZÁMBÓ: *A zálogjog néhány új szabályáról, i.m.* 7.

¹⁹⁹ ANKA-GÁRDOS-NEMES: *i.m.* 174.

Leszkoven László szerint a régi Ptk. 263. § (2) bekezdése mindkét esetkörét átfogta.²⁰⁰ *Anka Tibor* álláspontja szerint azonban a keretbiztosítéki jelzálog nem volt kiterjeszhető az új adósra akkor, ha az nem a régi adós helyébe lépett. Indokként arra hivatkozott, hogy azonos ranghelyen nem célszerű elismerni a kötelezetti pozíció utólagos bővülését, ebben az esetben tehát új ranghelyű keretbiztosítéki jelzálogjogot kellett létesíteni.²⁰¹

A kérdés megválaszolása során abból érdemes kiindulni, hogy a kötelezetti pozíció utólagos bővülése sértette-e a rangsorban hátrább álló jogosultak érdekeit. Közöséges jelzálogjognál ez egyértelműen megállapítható lett volna. A felső összeghatárig (keretig) terjedő helyállási kötelezettségre tekintettel azonban keretbiztosítéki jelzálogjognál más volt a helyzet, itt ugyanis nem lehetett szó a rangsorban hátrább álló hitelezők érdeksérelméről. Ehhez járult, hogy a törvényszöveg nyelvtani értelmezése alapján is el kellett ismerni a kötelezetti pozíció utólagos bővülésének a lehetőségét is.

4. A bírói gyakorlat megváltozása: a BH 2014. 116. jogeset

Az átruházhatóság kérdését csaknem egy évtizeden keresztül a bemutatott többségi jogirodalmi álláspont, valamint a Legfelsőbb Bíróság BH 2005. 152. döntésében rögzített elvek határozták meg. Ez azonban sem a gazdasági igényeknek nem felelt meg, sem dogmatikailag nem volt helytálló. Ezért is kiemelkedő a jelentősége a Kúria BH 2014. 116. számon közölt eseti döntésének, amely szakított ezzel a felfogással, és új megközelítést alkalmazott az átruházhatósággal kapcsolatban.

A meglehetősen bonyolult tényállás mellett az adott ügyben a Kúriának azt a kérdést kellett eldöntenie, hogy ha fennmarad a keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosított jogviszony, az abból eredő követelések engedményezésével a keretbiztosítéki jelzálogjog a követelések biztosítására átruházható-e, illetve, ha a keretbiztosítéki jelzálogjog ebben az esetben

részben engedményezhető, az engedményezéssel elveszíti-e keretbiztosítéki jellegét.

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

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

A Kúria álláspontja szerint tehát, ha a jogosultnak a kötelezettel szemben a jogviszonyból keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosított követelése keletkezett, akkor a jogosult a követelésének ezt a részét akkor is engedményezhette, ha a jogviszony fennállt. Ilyenkor sor kerülhetett a követelés jelzálogjog nélküli engedményezésére, lehetőség volt azonban arra is, hogy a jogosult a követelést az azt biztosító keretbiztosítéki jelzálogjoggal együtt engedményezze. Ebben az esetben a keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosított követelés rész új jogosultja és a még fennálló jogviszonyhoz kapcsolódó keretbiztosítéki jelzálogjog jogosultja között a keret megoszlott. Az új jogosult tekintetében a keretbiztosítéki jelzálogjognak csak az a jellemzője maradt fenn, hogy a keret reá eső része erejéig kielégítést kereshet a zálogtárgyból. Az új jogosult tekintetében azonban – miután nem a jogviszony, hanem a biztosított követelés rész került átruházásra – nem volt lehetőség arra, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog háttálya alá kerüljenek. Az új jogosult ugyanis csak a rá engedményezett követeléseket érvényesíthette zálogjoggal biztosított követelésként, a keret erejéig.

²⁰⁰ LESZKOVEN: *i.m.* 63.

²⁰¹ ANKA-GÁRDOS-NEMES: *i.m.* 174.

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

5. Részösszefoglalás

A rendszerváltást követő gazdasági változások hatására a régi Ptk. keretbiztosítéki jelzálogjogra vonatkozó szabályait a gyakorlat újra alkalmazni kezdte. A finanszírozási igények bővülésével együtt ez az alkalmazási kör folyamatosan bővült. Ennek során a bírói gyakorlat eljutott annak elismeréséig, hogy a felek egyetlen keretbiztosítéki jelzálogjoggal több, sőt a köztük fennálló valamennyi jogviszonyt, illetve az ezekből már létrejött, valamint a jövőben keletkező összes követelést biztosíthatják. Ennek alapján a keretbiztosítéki jelzálogjog alkalmazási köre olyannyira kitágult, amely már az önálló zálogjog alkalmazását is érintette. Ilyen bővülésre ugyanis csak olyan jogrendszerekben kerül sor, amelyek a zálogjog nem-járulékos formáit nem ismerik (pl. osztrák). Jogosnak érezzük tehát azt a jogirodalmi kritikát, amely ezt a parttalanná váló gyakorlatot bírálta.

Az újabb jogirodalomból és bírói gyakorlatból ugyanakkor az is leszűrhető, hogy a rendszerváltás után is szinte ugyanazok a kérdések merültek fel, mint az 1927-es Jt.-hez kapcsolódóan. A gazdasági igények ugyanis csaknem azonosak voltak, így a gazdasági élet szereplői a keretbiztosítéki jelzálogjog szabályozásával szemben is hasonló elvárásokat támasztottak. Ebből a szempontból a Kúria 2014-ben publikált döntését rendkívül előremutatónak tekintjük. Sajnos azonban ez a döntés kissé megkésett, amikor ugyanis megjelent, a régi Ptk. már hatályát veszítette. Megítélésünk szerint ugyanakkor ebből a döntésből az új Ptk.-ra nézve is több fontos következtetés kiolvasható.

Végül arra is utalni kell, hogy a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseivel összefüggő, valamint egyéb magánjogi tárgyú törvények

módosításáról szóló 2015. évi II. törvény módosította a Ptké. 202 zálogjogról szóló 49. §-át. A Ptké. 49. § kiegészült egy (2) bekezdéssel, amely kimondta, hogy az új Ptk. hatálybalépése előtt kötött zálogszerződéssel létrejött keretbiztosítéki jelzálogjog a Ptk. hatálybalépése után kötött szerződések alapján keletkezett követeléseket abban az esetben biztosítja, ha ezt a követelések alapjául szolgáló szerződés nem zárja ki, és e követelések a zálogszerződésben meghatározott követelményeknek megfelelnek. Ez az új rendelkezés a jogcímhez kötött, illetve a jogviszonyhoz kapcsolódó keretbiztosítéki jelzálogjog esetén is egyaránt alkalmazható.

A jogalkotó ennek során elismerte azt a jogos gazdasági igényt, amely szerint a régi Ptk. alapján létrejött keretbiztosítéki jelzálogjogoknak az új Ptk. szerint keletkezett követelések biztosítására is alkalmasnak kell lenniük.

IV. Keretbiztosítéki jelzálogjog az új Ptk.-ban

1. A Ptk. különböző rendelkezéseinek együttes alkalmazása során felmerülő kérdések

1. 1. A zálogjog jogviszony(ok)hoz kapcsolásának a lehetősége

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) külön nem rendelkezik a keretbiztosítéki zálogjogról. A kódex több rendelkezésének együttes alkalmazásával ugyan a régi Ptk. 263. §-ához hasonló konstrukciót lehet létrehozni, megítélésünk szerint azonban ez nem azonos a régi Ptk. – és még kevésbé a Jt. – keretbiztosítéki jelzálogjog intézményével.

A Ptk. egyik fontos újítása, hogy általános zálogjogi szabállyá emelte a régi Ptk. 263. § (1) bekezdésének azt a rendelkezését, amely szerint meghatározott jogviszonyból származó követelések biztosítására is lehet zálogjogot alapítani. A Ptk. 5:89. § (1) bekezdése ezt úgy fogalmazza meg, hogy a zálogjoggal biztosított követelést annak azonosítására alkalmas módon – *az alapul fekvő*

²⁰² A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény

egy vagy több jogviszonyra utalással és az összeg meghatározásával vagy a biztosított követelés azonosítására alkalmas más hasonló módon – kell meghatározni.

A vonatkozó jogirodalom szerint ennek alapján nincs akadálya annak, hogy a zálogjog meghatározott adósnak a zálogjogosulttal szembeni valamennyi tartozását biztosítsa. Arra is lehetőséget biztosítanak a Ptk. szabályai, hogy a zálogjog felek között fennálló különböző jogviszonyokból származó követeléseket biztosítsa. A Ptk. ezzel kapcsolatban nem követeli meg azt sem, hogy ilyen esetben a felek a biztosított követelés felső összeghatárát meghatározzák. A Ptk. ezáltal valójában azt tekinti alapesetnek, amit a régi Ptk. 263. §-a egy speciális esetként szabályozott.²⁰³

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

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

²⁰³ GÁRDOS István: *A zálogjog*. In: VÉKÁS Lajos – GÁRDOS Péter (szerk.): *Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz. 1. kötet*. Wolters Kluwer, Budapest, 2014. 1094.

Ez a változtatás nem igazán áll összhangban a Ptk. miniszteri indokolásában szereplő azon jogpolitikai céllal, amely szerint a jogalkotó a zálogjogot járulékos jogként kívánta meghatározni. Megítélésünk szerint a követelés és a zálogjog közötti kapcsolat ilyen mértékű lazítása az általános zálogjogi szabályok körében nem volt indok. Célszerűbb lett volna ezt a lehetőséget egy külön zálogjogi konstrukció körében biztosítani, amelyet keretbiztosítéki jelzálogjognak kellett volna nevezni, egyértelművé téve, hogy erre kézzzálogjog esetében nincs lehetőség. Ebben az esetben az a különbség is világosabban jelenne meg a közönséges jelzálogjoghoz képest, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzése önmagában a követelés fennállását nem bizonyítja.

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

1. 2. A keretösszeg meghatározása

A keretbiztosítéki jelzálogjog fontos sajátossága volt, hogy a jelzálogjog a hitelezői követeléseket kizárólag egy előre meghatározott és a nyilvántartásba bejegyzett keretösszegen belül biztosította. Sem a tőketartozás, sem a mellékkövetelések nem haladhatták meg ezt a maximális keretösszeget.

A Ptk. 5:98. § (3) bekezdése rendelkezik arról a lehetőségről, ha a felek azt az összeget határozták meg, amelynek erejéig a zálogjogosult kielégítést kérésre a zálogtárgyból. Ekkor a zálogjog a követelést és járulékait annyiban biztosítja, amennyiben azok a keretösszeget nem haladják meg.

Kérdés azonban, hogy ebben az esetben a keret bejegyzése önmagában bizonyítja-e követelés fennállását. Korábbi jogunkból következően erre a kérdésre nemleges választ kellene adni, ez azonban a Ptk. alapján nem teljesen egyértelmű. A felek ugyanis az új kódex szerint akkor is élhetnek a keretösszeg meghatározásának a lehetőségével, ha a zálogjog nem jogviszonyhoz, hanem konkrét követeléshez kapcsolódik.

Mindezek alapján a Ptk. rendszerében elmosódik a különbség a meghatározott követeléshez kapcsolódó egyszerű (közönséges) zálogjog, valamint a jogviszonyhoz (vagy jogcímhez) kötődő keretbiztosítéki jelzálogjog között.

1. 3. Az átruházás

A Ptk. a jogviszony(ok)hoz kapcsolt zálogjog átruházásáról külön nem rendelkezik. A kódex csupán a követelések átszállásáról szól.

A Ptk. 5:99. § (1) bekezdése szerint a biztosított követelés átruházásával vagy egyéb módon való átszállásával a zálogjog is átszáll a követelés új jogosultjára. A (2) bekezdés szerint pedig a biztosított követelés egy részének átruházása esetén a régi és az új zálogjogosultat azonos ranghelyen, a követeléseik arányában illeti meg a zálogjog. Végül a (3) bekezdés rögzíti az átruházáshoz kapcsolódó járulékosági szabályt, amely szerint a zálogjogot a zálogjoggal biztosított követeléssel együtt lehet csak átruházni.

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

A Ptk. arra a kérdésre sem ad választ, hogy mi történik abban az esetben, ha a felek az alapul fekvő jogviszonyt ruházzák át, az abból korábban már

keletkezett követelések nélkül. Amennyiben ez a jogviszony szerződésben ölt testet, esetleg felmerülhet a Ptk. egyik új jogintézményének, a szerződésátruházásnak az alkalmazása. A Ptk. 6:208. § (3) bekezdése alapján azonban a szerződésátruházással a szerződés biztosítékai megszűnnek.²⁰⁴ A zálogkötelezett hozzájárulása esetén az új zálogjog az eredeti zálogjog ranghelyén jön létre.

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

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

A fentiek alapján arról azonban nem rendelkezhetnek a felek, hogy a követelések átruházása esetén a zálogjog ne szálljon át. Ebben az esetben tehát a keret szükségszerűen megosztásra kerül. Mindez problémákat okozhat a keret egyszerű megosztását illetően. Ezek a problémák csak úgy kerülhetnek el, ha a felek erről vagy a zálogjog alapításakor, vagy utóbb külön rendelkeznek.

1. 4. A megszűnés

A keretbiztosítéki jelzálogjognak az is fontos jellemvonása volt, hogy a követelések megszűnése nem eredményezte magának a zálogjognak a megszűnését. A zálogjog ugyanis mindaddig fennmaradt, amíg létezett az az alapul fekvő jogviszony vagy jogcím, amelynek biztosítására a zálogjog szolgált.

²⁰⁴ A Ptk. 6:208. § (3) bekezdésének ez a szabálya komoly gyakorlati problémákhoz vezethet, többek között az állami felügyelet alatt álló pénzügyi intézmények egymás közötti szerződés-állomány átruházása során.

A Ptk. 5:142. § (1) bekezdésének d) pontja alapján a zálogjog megszűnik, ha a zálogjoggal biztosított követelés, illetve minden olyan jogviszony, amely alapján a jövőben zálogjoggal biztosított követelés keletkezhet, megszűnik.

A Ptk. külön nem rendelkezik a zálogjogról való lemondásról, hanem automatikussá teszi a zálogjog megszűnését a követelés, illetve a jogviszony megszűnése alapján. Ez abból a szempontból okozhat nehézséget a feleknek, hogy a korábbi szabályok lehetővé tették számukra, hogy a nyilvántartásból még nem törölt keretbiztosítéki jelzálogjoggal a megszűnt jogviszony helyébe lépő új jogviszonyt biztosítsanak. Erre a Ptk. alapján már nem kerülhet sor, ami azt jelenti, hogy a feleknek a biztosított jogviszony cseréjéről még azt megelőzően gondoskodniuk kell, hogy az eredeti jogviszony megszűnt volna.

2. Összefoglalás

Fontos jogpolitikai szempont, hogy a Ptk. zálogjogi rendelkezései biztosítsák a követelések cseréjét. Ezt azonban az egyszerű (közönséges) jelzálogjogtól különböző, sajátos (keretbiztosítéki) jelzálogtípus keretében lett volna célszerű lehetővé tenni.

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

Különösen az átruházás tekintetében kellett volna olyan rugalmas megoldást találni, amely valami fél, de különösen a hitelező számára a legkedvezőbb. Ennek során azt az esetkört is külön kellett volna rendezni, amikor a keretbiztosítéki jelzálogjog jogosultja nem a személyes adóstól, hanem vagy a dologi kötelezettől, vagy kívülálló harmadik személytől (pl. kezelőtől) kap

kielégítést. Ezekben az esetekben ugyanis kérdés, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog – vagy annak egy része – törvény erejénél fogja átszáll-e a hitelezőt kielégítő dologi kötelezettre, illetve kezesre.²⁰⁵

Összességében megállapítható, hogy a Ptk. valójában megszüntette a keretbiztosítéki jelzálogjogot, magánjogunknak ezt a nagy múltra visszatekintő jogintézményét, és olyan megoldást választott, amely a korábbiaknál is több kérdést vet fel. Mindez komoly kihívás elé fogja állítani a magyar jogalkalmazói gyakorlatot.

²⁰⁵ Az osztrák jog vonatkozásában a kérdést kimerítően feldolgozta: KURZBAUER, Petra: *Die Höchstbetragshypothek*. Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung., Wien, 1999. 171-194.