

BODZÁSI BALÁZS
tudományos munkatárs
BUDAPESTI CORVINUS EGYETEM
helyettes államtitkár
IGAZSÁGÜGYI MINISZTERIUM

A dologi hitelbiztosítékok rendszere a Ptk. 2016. évi módosítása után

1. A szerződéses biztosítékok gazdasági szerepe

Az ügyletkötés szükségszerűen kockázatokkal jár. Általános tapasztalat, hogy a legtöbb ember kerüli a kockázatot és hajlandó is fizetni azért, hogy az ügyleti kockázatok csökkenjenek. A kockázatkerülő egyének többre értékelik az alacsonyabb, de biztos jövedelmet a magasabb, de bizonytalanabbnál.¹

Az ügyletkötéssel együttjáró kockázatokat elsődlegesen maguk a felek próbálják meg elosztani egymás között. Ebben a szerződéses kockázatelosztásban azonban a jogalkotó is részt vesz, hiszen a polgári jog kógens és diszpozitív szabályai a kockázatok arányos megosztását tartják szem előtt. Az arányos kockázatmegosztás egyúttal a bíróságok számára is egy fontos feladat a jogviták eldöntése során.²

A felek a szerződéses kockázatok arányos elosztása mellett a kockázatok mérséklésére is törekednek. Az ügyleti-üzleti kockázatok elkerülésére, illetve csökkentésére többféle jogi eszköz áll rendelkezésre. Ezek alapvetően szerződéses konstrukciók.

Az egyik ilyen kockázatkezelési szerződéses megoldás a biztosítás. A biztosítás lényege, hogy egy piaci szereplő jövedelmének egy részéért cserébe a bizonytalan jövőbeli esemény kockázatát másra – a biztosítóra – hárítja át. Egy másik lehetőség a szerződéses biztosítékok alkalmazása. Gazdasági szempontból tehát hasonlóság áll fenn a biztosítás és a biztosítékok között, annak ellenére, hogy alapvető különbségek is kimutathatóak a kétféle jogintézmény között. Az egyik legfőbb eltérés az, hogy szerződéses biztosítékok esetén nem jön létre kockázatközösség.

A szerződéses biztosítékok legfontosabb közgazdasági funkciója, hogy ösztönözzék a szerződéses ígéret betartását. A biztosítékok emellett a jogügyletből

¹ Cooter, Robert – Ulen, Thomas: *Jog és közgazdaságtan*. Nemzeti Tankönyvkiadó, Budapest, 2005. 63.

² Lange ezzel kapcsolatban azt emeli ki, hogy a kockázatok telepítése a német magánjog egyik leg-
többet vitatott kérdésköre. Lásd: Lange, Christian: *Zur effizienzorientierten Kontrolle von AGB nach § 307
Abs. 1 S. 1 BGB*. In: *Jahrbuch Junger Zivilrechtswissenschaftler 2011. Realitäten des Zivilrechts – Grenzen
des Zivilrechts*. Boorberg Verlag, 2012. 52–53.

származó gazdasági kockázatok mérséklését – esetleg teljes megszüntetését – célozzák. A kockázatelkerülés és a biztosítéknyújtás között tehát szoros összefüggés áll fenn.

A szerződéses biztosítékok egy részét a jogi szaknyelv hitelbiztosítékoknak nevezi. Ezek olyan szerződéses biztosítékok, amelyek hiteltől, hitelviszonyból származó kockázatok csökkentésére szolgálnak. A hitelbiztosítékok szorosan kapcsolódnak a hitelnyújtáshoz, illetve a hitelezési elemet tartalmazó jogügyletekhez.

Biztosítékkal azonban nemcsak a pénzkölcsön látható el, hanem az összes hitelezési elemet tartalmazó jogügylet. A hitelbiztosítékok iránti igény valamennyi hitelezési elemet tartalmazó tranzakciónál felmerülhet. Az ilyen ügyleteknél az ellenszolgáltatás későbbi időpontban történő teljesítése kockázatot jelent a saját szolgáltatását korábban teljesítő fél számára, aki az ebből származó rizikót biztosítékokkal kívánja csökkenteni. Az ilyen típusú, hitelezési elemet tartalmazó ügyletekről szól a Ptk. 6:389. § (2) bekezdése is.

Biztosítékokra előteljesítési hitelnél az időben később sorra kerülő ellenszolgáltatás, pénzhitel esetén pedig a tőkét és a kamatot is magában foglaló pénzvisszafizetési igény biztosítása miatt van szükség.³

A hitelbiztosítékok alkalmazása valójában az egyik szerződő fél (a hitelező) bizalmatlanságának a kifejeződése. A hitelező akkor kér biztosítékot, ha nem bízik a másik fél (kötelezett, adós) fizetőképességében vagy fizetőkészségében, elsősorban tehát akkor, ha tart annak gazdasági összeomlásától. A hitelező helyzete természetesen akkor a legkedvezőbb, ha az adós gazdasági összeomlása nem következik be és a kikötött biztosítékot nem kell érvényesíteni.

A biztosítékok alkalmazására irányuló megállapodás mindezek alapján másodlagos, kiegészítő ügyletnek tekinthető, amely feltételezi a főügyletet, a hitelnyújtásra irányuló megállapodást. A biztosítéki ügylet mindaddig a háttérben marad, amíg a hitelezési elemet tartalmazó ügylet szerződésszerűen teljesítésre kerül. Ha azonban a főügylet teljesítése során valamilyen hiba keletkezik – különösen, ha annak teljesítésére az adós részéről nem kerül sor –, előtérbe kerülnek a biztosítékok. Ebben az esetben az életre kelt biztosítéki ügylet a főügylet helyébe lép.⁴

A biztosítékok fontos szerepet játszanak a hitelnyújtással kapcsolatos döntésben is. A biztosítékok léte és értéke visszahat magára a főszolgáltatásra, vagyis pénzkölcsön esetén a kamatra. Ennek megfelelően a valóságban nem létező, vagy hiányos biztosítékok a hitelnyújtást meg is hiúsíthatják, illetve lényegesen megnehezíthetik és megdrágíthatják azt.⁵

³ Bülow, Peter: *Recht der Kreditsicherheiten*. Heidelberg, C. F. Müller Verlag, 1984. 2.

⁴ Bülow: *i. m.* 1.

⁵ Drobnig, Ulrich: *Empfehlen sich gesetzliche Maßnahmen zur Reform des Mobiliarsicherheiten?* Verhandlungen des 51. Deutschen Juristentages. Band I (Gutachten), Teil F., München, C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1976. 15.

Közgazdasági szempontból a hitelnyújtásra vonatkozó döntés mellett a biztosítékok fontos szerepet játszanak a hitelezés feltételeinek a meghatározásában is. Kapcsolat áll fenn a biztosítékok és a hitel árának, a kamatnak a mértéke között. Ez a kapcsolat jól tükröződik abban is, hogy a biztosítékkal ellátott (fedezett), valamint a biztosíték nélküli (nem fedezett) hitelek kamata különböző. A kamatszint meghatározása több tényezőtől függ, de ebben a refinanszírozási költségek mellett az is szerepet játszik, hogy a hitelezőnek milyen mértékben kell számolnia az adós fizetéseképtelenségével. A hitelező emiatt a kockázat miatt felárat számít fel.⁶

Azon keresztül tehát, hogy a biztosítékok alkalmazásával csökkenthető a hitelezőt fenyegető kockázat, csökkenthetőek az ügylethez kapcsolódó tranzakciós költségek is. A biztosítékok felhasználásának tehát ár- (kamat-) és költségcsökkentő hatása van.⁷

2. A hitel fogalma és típusai

Közgazdasági szempontból a hitel a tág értelemben felfogott vagyon(rész) ideiglenes átengedése. A vagyon átengedése azért tekinthető ideiglenesnek, mert a hitelfelvevő a neki átadott vagyoni elemeket egy meghatározott időtartam után köteles visszaadni a hitelezőnek.

Egy vállalkozás akkor vesz igénybe hitelt, ha a szükséges beruházások megvalósítása, illetve a fizetőképesség fenntartása saját eszközök felhasználásával nem biztosítható. Előfordulhat azonban olyan eset is, amikor a saját tőkéből történő finanszírozás valamilyen okból kifolyólag (pl. adózási vagy kockázatosztási szempontok miatt) költségesebb, mint az idegen tőkéből történő finanszírozás.⁸

A termelés és a javak elosztásának fejlődése ma már döntően azon alapszik, hogy a vállalkozó idegen tőkét vesz igénybe. Már a II. világháború előtti magyar jogirodalomban is egyértelművé vált az a felismerés, hogy a pénz- és hiteligazdaság fejlettebb korszakaiban a termelés, a javak elosztása és a fogyasztás túlnyomó részben hitel igénybevételével, különösen pedig kölcsön segítségével történik.⁹

Ha ennek az idegen tőkének a megszerzése társulás, gazdasági társaság, vagy szövetkezet alapítása útján megy végbe, akkor az idegen tőkéből társvállalkozó lesz.¹⁰ A vállalkozó azonban igen gyakran nem társvállalkozó bevoná-

⁶ Schäfer, Hans-Bernd – Ott, Claus: *Lehrbuch der ökonomischen Analyse des Zivilrechts*. 4. Auflage, Berlin-Heidelberg, Spinger Verlag, 2005. 591.

⁷ Duttler, Josef: *Ökonomische Analyse dinglicher Sicherheiten*. Marchal Wissenschaftsverlag, Krefeld, 1986. 97.

⁸ Duttler: i. m. 70.

⁹ Bátor Viktor: *Kölcsön*. In: Szladits Károly (szerk.): *A Magyar Magánjog*. 4. kötet. Kötelmi jog különös rész. Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1942. 154.

¹⁰ Itt kell utalni a gazdasági társaságok gazdasági funkciójáról szóló elemzésre. Lásd: Kisfaludi András: *Társasági jog*. Budapest, Complex Kiadó, 2007. 19–26.

sa, hanem pénzkölcsön útján szerzi meg a vállalkozása fejlesztéséhez szükséges tőkét.

A hitelnyújtás számos formában ölthet testet. A hitelek különböző típusainál lényegesen eltérnek egymástól a hitelnyújtás és a biztosítékok alapításának a feltételei.¹¹ A hitel elsősorban készpénz, illetve számlapénz rendelkezésre bocsátását jelenti, másrészt azonban fizetési halasztás formájában is megjelenhet. A hitelnyújtás különböző esetkörei alapvetően két nagy csoportba sorolhatók: a fizetési típusú hitelek, illetve a felelősségi típusú hitelek.

A felelősségi típusú hitelek lényege, hogy a felelősséget vállaló személy (jellemzően egy bank) egy másik személyt (az ügyfelet) terhelő pénzfizetési kötelezettséget átvállal. Ez rendszerint ellenérték fejében történik, de lehet ingyenes is. A hitel fogalmának a használata ezen ügyletek esetében azért indokolt, mert a bank részéről történő felelősségátvállalás révén az ügyfél a fizetési hitelhez hasonlóan vásárlóerőt nyer.¹²

Fizetési hitel esetén ezzel szemben tényleges hitelnyújtásra kerül sor olyan értelemben, hogy a hitelező vagy egy meghatározott pénzösszeget bocsát a hitelfelvevő rendelkezésére, vagy az egyik fél a saját szolgáltatását időben korábban teljesíti, esetleg halasztást ad az ellenszolgáltatás teljesítésére. Ezen belül is számos alcsoport különböztethető meg egymástól. A pénzkölcsön mellett ugyanis fizetési típusú hitel a szívésségi kölcsön, az áruban adott hitel (áruhitel, vagy ún. kereskedelmi hitel) és az értékpapírkölcsön is. Ezeknek nemcsak gazdasági és értékbeli jelentősége, hanem jogi természete, alakszerűsége, feltételei és szavatossági következményei is mások, mint amelyek a hagyományos pénzkölcsönre irányadóak.¹³

Hitelezési elemet tehát valamennyi visszterhes szerződés tartalmazhat. Minden olyan jogügylet esetében hitelnyújtásra kerül sor, amikor az egyik fél a saját szolgáltatását időben korábban nyújtja, az ezért járó ellenszolgáltatást pedig a másik fél időben később teljesíti.¹⁴ Ez fennállhat egy egyszerű adásvétel vagy egy vállalkozási szerződés esetében is, ha a vételár, illetve a vállalkozói díj kifizetésére utóbb kerül csak sor. Az ilyen ügyletekhez kapcsolódó hitelt áruhitelnek, valamint előteljesítési hitelnek nevezik, szemben a kölcsönszerződésből származó pénzhittel. Mindhárom fizetési típusú hitel.

Ezzel szemben felelősségi típusú hitelnyújtásnál a hitelező arra tesz ígéretet, hogy helytáll egy olyan kötelezettségért, amely a hitelfelvevőt egy harmadik személy irányában terheli. Ez jellemzően pénz-visszafizetési kötelezettség.¹⁵ Felelősségi típusú hitelnyújtás például a kezesség- vagy garanciavállalás (eze-

¹¹ Drobnič: i. m. 19.

¹² Erről lásd: Bollenberger, Raimund - Dehn, Wilma: *Kreditgeschäft*. In: Apathy, Peter - Iro, Gert - Koziol, Helmut (Hrsg.): *Österreichisches Bankvertragsrecht*. Band IV. 2. Auflage, Wien, Springer Verlag, 2012. 137.

¹³ Erről lásd: Bátor: i. m. 156.

¹⁴ Zoltán Ödön: *Kölcsönszerződés*. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1972. 13.

¹⁵ Meincke, Eberhard - Hingst, Kai-Michael: *Der Kreditbegriff im deutschen Recht*. Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht, Wertpapier-Mitteilungen (WM), 14/2011. 633.

ket aval-hitelnek is nevezik).¹⁶ Ebbe a csoportba tartozik azonban a váltóleszámtól is, amikor a hitelező arra vállal kötelezettséget, hogy az adós által kiállított váltót egy meghatározott összeghatáron belül elfogadja.¹⁷

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

Főként azt is kiemelni, hogy a zálogjog alkalmazása során elsődlegesen bankok – tágabb értelemben hitelintézetek – által nyújtott hitelek, illetve kölcsönök biztosításáról van szó. Ettől lényegesen eltérő sajátosságokkal rendelkezik az áruhitel, amelynek gazdasági szerepe ugyancsak jelentős, de más jellegű biztosítékokat igényel. A tulajdonjog-fenntartás tipikusan az áruhitelt jellemző biztosítéki forma, ezzel szemben a zálogjog a pénzhitelhez kapcsolódik.

További jogpolitikai kérdés, hogy a jogalkotó kit tekint tipikus hitelezőnek. Nemcsak a hitel természete határozza ugyanis meg az alkalmazandó biztosíték formáját, hanem az is, hogy ki nyújtja a hitelt. Erre a kérdésre az adott ország pénz- és tőkepiacának az ismerete alapján lehet csak választ adni. Amíg az angolszász országokban a vállalatok tipikusan kötvény- vagy részvénykibocsátással fedezik a tőkeigényüket, addig a kontinentális országokban a bankhitel az elterjedtebb vállalatfinanszírozási forma. Ennek alapján a kontinentális Európa országaiban a tipikus hitelezők a bankok, illetve más hitelintézetek.

Ez vonatkozik Magyarországra is. A magyar gazdaság és pénzügyi rendszer mind a mai napig bankközpontú (pontosabban: hitelintézet-központú), a tőkepiacok szerepe a vállalati finanszírozásban csak másodrendű. Emiatt a hitelintézeti rendszer hitelezési aktivitása meghatározó jelentőségű a magyar gazdaság fejlődése, növekedése szempontjából.¹⁸ Különösen a kis- és közepes vállalkozások (az ún. kkv-szektor) hitelezése egy kritikus pont. A pénzügyi közvetítőrendszer zavarai jelentős részben a hazai vállalati hitelezés visszaesésében tükröződnek le, amely elsődlegesen a kkv-szektorra érinti hátrányosan.¹⁹

¹⁶ Garancia-, illetve kezességvállalás esetén a bank hasonló tevékenységet végez, mint hitelnyújtás során. Emiatt a bankgaranciát és a bankkezességet is hitelműveletnek, a hitelnyújtás egyik formájának tekintik. Mindkét ügylet ugyanolyan kockázatvállalás a bank részéről, mint ha fizetési hitel nyújtana, ezért hasonló feltételeket is támaszt, mint hitelnyújtás esetén. A banki üzletszabályzatok ezzel kapcsolatban azt rögzítik, hogy a garancia-, illetve a kezességvállalás kiadására irányuló megbízás elbírálása a hitelnyújtással azonos módon történik. Erről, illetve a garancia és a kezesség közötti különbségekről lásd: Bodzási Balázs: *A garanciaszerződés*. In: Osztovits András (szerk.): *A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a kapcsolódó jogszabályok nagykommentárja*. III. kötet, Budapest, Opten Kiadó, 2014. 1081.

¹⁷ Bollenberger - Dehn: i. m. 136-139.

¹⁸ Balog Ádám - Matolcsy György - Nagy Márton - Vonnák Balázs: *Credit crunch Magyarországon 2009-2013 között: egy hiteltelen korszak vége?* Hitelintézeti Szemle, 2014/4. sz., 15.

¹⁹ Ezzel kapcsolatban lásd: Mikesy Álmos: *Hitel vagy tőke?* Gazdaság és Pénzügy, 2015/3. sz., 223-248.

A magyar zálogjogi szabályozás az 1850-es évek óta alapvetően a kereskedelmi-üzleti hitelezést tartja szem előtt, amelynél a tipikus hitelező a bank. Emellett azonban a jogi szabályozás nem hagyhatja figyelmen kívül a nem üzleti célú hiteleket sem. Itt kell utalni arra, hogy az európai jogban egyre nagyobb szerephez jutó fogyasztóvédelmi gondolat már elérte a fogyasztói hiteleket.²⁰ Az uniós jog ugyan a tagállamok dologi jogi szabályozásától még távol tartja magát, azonban a kötelmi jogon belül a fogyasztóvédelmi magánjog már ma is szinte különálló jogterület.

3. A hitelbiztosítékok fajtái

Valamennyi biztosíték közös jellemvonása, hogy szerződésszegéshez, illetve a szerződésből eredő igények, jogosultságok érvényesítéséhez fűződnek. Rendelgetésük a szerződésszerű teljesítés biztosítása.

A hitelezési elemet tartalmazó ügyletekből származó kockázatok csökkentésére szolgáló biztosítékokat két nagy csoportba lehet sorolni: a személyi és a dologi hitelbiztosítékok körébe.

A személyi biztosítékok lényege, hogy egy személy teljes vagyonával helytállási kötelezettséget vállal arra az esetre, ha az alapjogviszony kötelezettje nem, vagy nem megfelelően (szerződésszerűen) teljesít. A személyi biztosítékok kötelezettje teljes vagyonával áll helyt és a főadós nem-teljesítése esetén fizetési kötelezettség terheli. Két típusa a járulékos kezesség és a nem-járulékos (nem egészen pontos megfogalmazás szerint: absztrakt) garancia.

Ezzel szemben a dologi hitelbiztosítékok kötelezettje csak a lekötött vagyontárggyal tartozik helytállni, a teljes vagyonára azonban ez a helytállási kötelezettség nem terjed ki. Emellett fizetési kötelezettség nem, csupán tūrési kötelezettség terheli. Ez azt jelenti, hogy a főadós nem-teljesítése esetén annak tūrésére köteles, hogy a jogosult (hitelező) a lekötött vagyontárgyból kielégítse magát, de a biztosított követelést nem kell teljesítenie.²¹

A dologi hitelbiztosítékok alaptípusa a zálogjog, amelynek járulékos és nem-járulékos formája is ismert. Ez utóbbit, önálló zálogjog néven a Ptk. 2016. október 1-jétől ismét szabályozza. Dologi hitelbiztosíték emellett az óvadék is, amelyet azonban a Ptk. a zálogjogi szabályok körébe integrált.

Közgazdasági kutatások igazolják a dologi hitelbiztosítékok és a gazdaság közötti szoros kapcsolatot. A dologi hitelbiztosítékoknak kiemelkedő a jelentőségük a hitellet működése szempontjából.²² Különösen fontos ez egy olyan,

²⁰ Lásd a fogyasztói hitelmegállapodásokról szóló 2008/48/EK irányelvet, illetve az azt átültető 2009. évi CLXII. törvényt.

²¹ Ilyen típusú tūrési kötelezettséggel a polgári jogban máshol is találkozhatunk: megjelenik a fedezetelvonó szerződés szabályai körében is [Ptk. 6:120. § (3) bekezdés].

²² Duttle: i. m. 9-150.; Rudolph, Bernd: *Zur Funktionsanalyse von Kreditsicherheiten*. Die Bank – Zeitschrift für Bankpolitik und Bankpraxis. 10/1985. 503-507.; Dorndorf, Eberhard: *Kreditsicherungsrecht und Wirtschaftsordnung*. C. F. Müller Verlag, Heidelberg, 1986. 75.

tőkebehozatalra szoruló gazdaság számára, mint a magyar. A közgazdasági elemzések adatai alapján 1 százalékos vállalati hitelállomány emelkedés 0,5–2 százalékos GDP-növekedést hoz magával.²³

Végül ki kell térni arra is, hogy a zálogjogi szabályoknak a lakásépítések és így a lakáspiac szempontjából is kiemelkedő a jelentőségük. A lakásépítések, illetve a lakásvásárlások finanszírozásánál a jelzálogjog meghatározó szerepet játszik. Egy vonzó jelzálogjogi szabályozás a hitelintézetek részéről a hitelnyújtás iránti nagyobb hajlandósághoz vezet. Mindez hozzájárul ahhoz, hogy a vállalkozások növelni tudják befektetéseiket, a magánszemélyek pedig a fogyasztásukat.²⁴

4. A magyar zálogjogi szabályozás fejlődése és jogpolitikai háttere

4.1. A ZÁLOGJOGI SZABÁLYOZÁS FEJLŐDÉSE 1945-IG

A hitelezés és a (dologi) hitelbiztosítékok közötti szoros kapcsolatra tekintettel a zálogjogi szabályozás egyik fő jogpolitikai célja a hitelhez jutás, illetve a hitelnyújtás feltételeinek a könnyítése, valamint a hitelezés tranzakciós költségeinek csökkentése. Olyan időszakokban, amikor a hiteligény megnő, általában a hitelbiztosítékok jogi szabályozásának kiszélesedése, bővülése figyelhető meg.

Ez a jogpolitikai cél a 19. század közepe, a modern zálogjogi szabályozás megalkotása óta Magyarországon is jól kimutatható. Különösen fontossá vált a hitelezés – elsősorban a mezőgazdasági hitelezés – feltételeinek javítása az I. világháborút követő gazdasági összeomlás időszakában. A két világháború közötti időszak jogfejlődését a magánjog terén 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.²⁵

A jelzálogjogról szóló 1927. évi XXXV. törvénycikk (a továbbiakban: Jt.) relatíve részletes szabályozása is ezzel magyarázható. A fő mozgatórugó az országban az 1920-as években kialakult, a korábnál jóval nagyobb tőkehiány volt. Az 1920-as évek jogszabályai, valamint a Jt. több jogrendszer mintáit ötvöző megoldásai azt tükrözik, hogy a magyar jogalkotó rendkívül kreatív módon próbált segítséget nyújtani ahhoz, hogy a gazdaságba minél több tőkét sikerüljön bevonní. Ezt a célt szolgálták azok a jogi megoldások is, amelyek lehetővé tették a hitelezők számára, hogy követelésük eladása révén már a hitel lejártá előtt visszakapják pénzüket, vagy legalábbis annak egy részét. Ez hitelezői ol-

²³ Kovács Levente: *A bankszektor helyzete és kihívásai 2013-ban*. In: Kerekes György (főszerk.): *Magyar Pénzügyi és Tőzsdei Almanach 2013–2014*. XXIII. évfolyam, Budapest, TAS-11 Kft., 2013. 72.

²⁴ Mathias Fervers: *Hypothèque rechargeable und Grundschuld*. Studien zum ausländischen und internationalen Privatrecht. 289., Mohr Siebeck, Tübingen, 2013. 3–4. Mindezzel együtt természetesen az eladósodottság veszélye is növekszik.

²⁵ Erről részletesebben lásd Bodzási Balázs: *A 20. századi gazdasági válságok hatása zálogjogunk fejlődésére*. Állam- és Jogtudomány, 2012/4. sz. 453–496.

dalon azt az igényt vetette fel, hogy a jelzálogjogot vagy annak egy részét – újabb hitelek bevonása érdekében – a követeléssel együtt tovább lehessen adni. 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 is alapvetően a zálogjog és a követelés – együtt vagy külön-külön történő – átruházhatósága állt. A fő kérdés az volt, hogy rendelkezzen-e forgalomképességgel a zálogjog. 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 (telekadósság) a szabályozásával. Ugyanaz a hiteligény húzódtott meg tehát a telekadósság mögött is.

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.

4.2. A ZÁLOGJOGI SZABÁLYOZÁS FEJLŐDÉSE A RENDSZERVÁLTÁS UTÁN

Hasonló célok vezették a magyar jogalkotót a rendszerváltás után kidolgozott zálogjogi novellák megalkotása során is. A hitelbiztosítéki jog átfogó reformját 1989–90 után elsődlegesen a megváltozott tulajdoni rend, illetve a bankszektor is elérő átalakulás kényszerítette ki. Emellett a hiteléletet is megbénították a hiányos és korszerűtlen fizetéseképtelenségi szabályok. A jogirodalomban már korán jelentkeztek a zálogjogi szabályok és a fizetéseképtelenségi eljárások összehangolására vonatkozó igények.²⁶

Az 1980-as években kezdetét vette az állami tulajdon és az állami hitelmonopólium kizárólagosságára épülő szocialista tervgazdálkodás felszámolása.²⁷

²⁶ Zámbo Tamás: *A zálogjoggal kapcsolatos elvi és gyakorlati problémák a csőd- és felszámolási eljárásban*. Magyar Jog, 1993/8., 491–496., továbbá Zámbo Tamás: *Jelzálogjog érvényesítése a felszámolási eljárás során*. Gazdaság és Jog, 1995/5., 16–19.

²⁷ 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 valójában nem is volt szükség. 1959-ben megszületett a szocialista viszonyokra szabott Polgári Törvénykönyv. Részletes áttekintést lásd 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 piacgazdaságra való átmenet az 1989–90-es politikai rendszerváltozás után vált teljessé, ekkor alakultak ki a magántulajdonra és a jogállamiságra épülő demokratikus viszonyok. Ez az átalakulás a gazdasághoz közvetlenül kötődő jogterületek mielőbbi reformját is indokolttá tette. Ekkor jött létre a modern magyar társasági jog és ekkor került sor a bankszektor átalakítására is. A bankszektor reformja szükségszerűen vonta maga után a hitelbiztosítékokra vonatkozó szabályozás gyökeres átalakítását.²⁸ Ez összefüggésben állt azzal, hogy a magántulajdonra való áttérés, valamint a tőkehiány az összes volt szocialista országban arra kényszerítette a jogalkotókat, hogy a vállalatfinanszírozás jogi eszközeit újr szabályozzák.²⁹

A zálogjogi szabályozást az 1996. évi XXVI. törvény (a továbbiakban: 1. zálogjogi novella) kívánta a magántulajdonra épülő piacgazdaság viszonyaihoz igazítani. A módosítás fő célja az volt, hogy mind a fogyasztói, mind pedig a vállalati szférában új megoldásokkal segítsék elő a hitelhez jutást, úgy, hogy a zálogjogi konstrukciók tényleges fedezetet és biztonságot nyújtsanak a hitelezők számára.

A novella legfontosabb újításai a következők voltak:

- az ingó jelzálogjog megteremtése;
- vagyont terhelő jelzálogjog;
- a keretbiztosítéki jelzálogjog alkalmazási körének a kibővítése;
- a ranghelyhez kapcsolódó jogintézmények;
- a jogon vagy követelésen fennálló zálogjog szabályainak a kibővítése;
- az önálló zálogjog (nem-járulékos zálogjog);
- a bírósági végrehajtás szabályainak módosítása.

Az új jogintézmények – elsősorban az ingó jelzálogjog – elsődlegesen a kis- és közepes vállalkozások tőkéhez jutását kívánták elősegíteni. A jogon vagy követelésen fennálló zálogjog kibővített szabályai a társasági részesedések elzálogosítását is lehetővé tették.

Az ingó jelzálogjog melletti gazdasági érvek már a 20. század elején megjelentek a jogirodalomban. Ezek szerint a kézzzálogjog a gazdasági igények kielégítése szempontjából nem volt teljes mértékben kielégítő. Célszerűnek látszott elismerni azoknak az adósoknak az érdekeit is, akiknek a felveendő kölcsön biztosítására ingóságaikon kívül más leköthető vagyonuk nem volt. Az ingóságok kézzzálogjoggal való megterhelése ugyanakkor megakadályozta a zálogtárgyak tulajdonosait foglalkozásuk, keresőtevékenységük folytatásában. Ezek a személyek zálogkölcsönt azért nem vehettek igénybe, mert ezáltal meg lettek volna fosztva ingóságaik használatától. További érv volt az is, hogy aki ingóságát egyszer már elzalogosította az – szemben az ingatlan tulajdono-

²⁸ Harmathy: i. m. 84–85.

²⁹ Pistor, Katharina: *Aktien und Kredite als Mittel der Unternehmensfinanzierung und Unternehmenskontrolle in Transformationsländern*. In: Drobning, Ulrich – Hopt, Klaus J. – Kötz, Hein – Mesmäcker, Ernst-Joachim: *Systemtransformation in Mittel- und Osteuropa und ihre Folgen für Banken, Börsen und Kreditsicherheiten*. Mohr Siebeck, Tübingen, 1998. 109–134.

sával – erre a zálogtárgyra újabb kölcsönt legfeljebb ugyanattól a hitelezőtől vehetett csak fel.³⁰

Az ingó jelzálogjog megteremtésére vonatkozó elképzelések mintegy nyolcvan év elteltével valósultak meg. Ekkor teremtették meg az ehhez szükséges közhiteles nyilvántartást is: a közjegyzői kamara vállalta az ingó jelzálogjogok, valamint a vagyont terhelő zálogjogok nyilvántartásának a vezetését.³¹

Az 1. zálogjogi novella számos újítása ellenére, több kérdésre sem adott megfelelő választ. Problémát jelentett, hogy az 1996-os zálogjogi módosítást a joggyakorlat nem sajátította el teljes egészében, illetve hogy a szabályozás meglehetősen elnagyolt volt.

Emiatt a jogalkotó 2000-ben ismét módosította a Ptk. zálogjogi szabályait. A zálogjoggal kapcsolatos törvényi szabályozás módosításáról szóló 2000. évi CXXXVII. törvény (a továbbiakban: 2. zálogjogi novella) ezeknek az időközben felmerült kérdéseknek a rendezését célozta. A 2. zálogjogi novella új intézményeket már nem vezetett be, csupán pontosította, részletezte az 1996-os módosításokat.

4.3. A 2013-AS ÚJ PTK. ZÁLOGJOGI SZABÁLYAI

A két zálogjogi novellát követően, több mint egy évtizedes előkészítő munka után került sor a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) megalkotására. A Ptk. újabb zálogjogi reformot hozott, két évtized alatt immár a harmadikat.

Ehhez kapcsolódóan a Ptk. miniszteri indokolása a kódex fő törekvéseként határozza meg azt, hogy a zálogjog oly módon segítse a hitelfelvételt, hogy hatékony biztosítékot nyújt a hitelező számára, ugyanakkor megfelelő védelemben részesíti a zálogkötelezett tulajdonosi érdekeit.³²

Az új kódex fontos jogpolitikai célnak tekintette azt, hogy a zálogjogot emelje elsődleges dologi biztosítéki formává, a szabályozás középpontjába pedig a *lex commissoria* tilalmát helyezze.³³ Ehhez szorosan kapcsolódva került sor a fiduciárius biztosítékok tilalmának kimondására (Ptk. 6:99. §).

Az új Ptk. egyik legvitatottabb újítása – szorosan kapcsolódva a fiduciárius hitelbiztosítékok semmisségéhez – az önálló zálogjog megszüntetése volt. Az új kódex ehelyett a különvált zálogjog intézményét szabályozta (Ptk. 5:100. §).

³⁰ Bozóky Géza: *Ingó jelzálogjog*. In: Emlékkönyv Grosschmid Béni jogtanári működésének harminczadik évfordulójára. Budapest, Rényi Károly Bizománya, 1912. 88., 95.

³¹ Harmathy Attila: *Kreditsicherheiten im sozialistischen System*. In: Drobning, Ulrich – Hopt, Klaus J. – Kötz, Hein – Mesmäcker, Ernst-Joachim: *Systemtransformation in Mittel- und Osteuropa und ihre Folgen für Banken, Börsen und Kreditsicherheiten*. Mohr Siebeck, Tübingen, 1998. 314.

³² Általános indokolás a Polgári Törvénykönyvről szóló 1/7971. számú törvényjavaslatához (a továbbiakban: Indokolás Ptk.), 530.

³³ Menyhárd Attila: *A dologi jog szabályozásának sarokpontjai a Polgári Törvénykönyvben*. Jogtudományi Közlöny, 2013/11. sz. 527.

A különvált zálogjog intézményét a bankszektor részéről komoly kritika érte. Birálói szerint ez az új jogintézmény nem volt alkalmas arra, hogy a bonyolultabb banki refinanszírozási technikákhoz kapcsolódóan felhasználásra kerüljön, így a hazai jelzáloglevél-piac élénkítéséhez sem tudott érdemben hozzájárulni.

A Ptk.-nak a dologi hitelbiztosítékokra vonatkozó, új alapokra helyezett szabályozási koncepciója dogmatikai szempontból logikus és érthető. Annak ellenére, hogy a zálogjogi szabályozás alapvető átalakításával a magunk részéről korábban sem értettünk egyet, azt kétségkívül el kell ismerni, hogy a Ptk. szabályozása egy zárt logikai rendszert követett.

A fő problémát azonban az jelentette, hogy a Ptk.-t egy olyan időszakban fogadták el, amikor a magyar gazdaság még mindig küzdött a 2008 óta egyre súlyosabbá váló hitelezési válság negatív hatásaival. Különösen a kis- és középvállalkozások számára vált egyre nehezebbé a banki hitelfelvétel, de általában az egész magyar gazdaságot sújtotta a banki hitelkínálat szűkülése, a hazai hitelintézeti szektor hitelezési aktivitásának radikális visszaesése. Ebben a gazdasági-pénzügyi környezetben született meg a Ptk., amely a hazai vállalati hitelezésben korábban már jól bevált jogintézményeket szüntetett meg (fiduriárius hitelbiztosítékok, önálló zálogjog, vagyont terhelő zálogjog). A jogi szabályozásnak ez a drasztikus átalakítása könnyebbé semmiképpen sem tette a hazai vállalkozások helyzetét, illetve azok hitelhez jutását.

Mindezekre tekintettel fontosnak tartjuk részletesebben is bemutatni azt, hogy a magyar gazdaságban – közelebről pedig a pénzügyi közvetítői szektorban – az elmúlt néhány évben milyen folyamatok zajlottak, és ezek milyen elvárásokat támasztottak a jogalkotóval szemben.

5. A magyar gazdaság és bankszektor helyzete 2014 után

Magyarországon 2008 után a banki hitelezés gyakorlatilag összeomlott. Ez azt jelenti, hogy mind a vállalati, mind pedig a lakossági hitelezésben több évig tartó, elhúzódó visszaesés volt megfigyelhető. Még 2013-ban is csökkent a magánszektor hitelállománya.³⁴ A hitelkínálat szűkülése a beruházások visszaesését eredményezte, hitel hiányában ugyanis számos cég kénytelen volt elhalasztani a beruházásait. Mindez a Magyar Nemzeti Bank adatai szerint átlagosan 1 százalékkal fékezte a magyar gazdaság növekedését.³⁵

A hitelkínálati korlátok szigorodása azonban nem egyformán érintette az egyes vállalatokat. A nagyobb – túlnyomórészt külföldi tulajdonban álló – vállalatok jobban hozzáfértek a külföldi bankhitelekhez, illetve a külföldi tulajdonosaik által nyújtott kölcsönökhöz. Ezzel szemben a hazai banki finanszírozás-

³⁴ Balog-Matolcsy-Nagy-Vonnák: i. m. 15-16.

³⁵ Balog-Matolcsy-Nagy-Vonnák: i. m. 16.

ra utalt kisebb, hazai tulajdonú vállalatokat sokkal rosszabbul érintette a hitelkínálat szűkülése, ez ugyanis sok esetben a működésük ellehetetlenüléséhez vezetett.³⁶

A hazai nagyvállalatok egyre nagyobb mértékben a külföldi hitelek felé fordultak, így ennek a szektornak a belföldi hitelfelvétele jelentősen csökkent. A nagyvállalatok részben külföldi bankoktól, részben pedig saját külföldi anyavállalataiktól vesznek fel hiteleket a hazai bankok helyett. Ennek következtében 2016. július végére a teljes magyar vállalati szektor hazai bankoktól felvett hitelállománya 5821 milliárd forintba csökkent (ez utoljára 2005-ben volt ilyen alacsony).³⁷

Összességében ugyanakkor nem csökkent a hazai vállalatok hitelállománya. A magyar cégek csupán a hazai bankhitelektől idegenkednek, lényegesen több hitelt vesznek fel azonban külföldi bankoktól, illetve a külföldi anyavállalataiktól. Az MNB adatai szerint 2016 márciusában a teljes magyar vállalati hitelállomány volumene 28 720 milliárd forintot tett ki. Ez tehát azt jelenti, hogy a vállalati hitelezésében 20%-ra csökkent a hazai banki kölcsönök aránya. Ezzel együtt a más (jelentős részben külföldi) cégektől felvett hitelek összege elérte a 8400 milliárd forintot, a magyar cégek külföldi banki hiteleinek a volumene pedig átszámítva meghaladta a 12 000 milliárd forintot.³⁸ Ennek megfelelően a hazai vállalati hitelállomány több mint 40%-át jelenleg a külföldi bankok által nyújtott hitelek teszik ki. Összességében pedig a teljes magyar vállalati szektor hitelezésében 65%-ra nőtt a külföldi hitelek aránya. Ennek egyik következménye, hogy a magyar bankszektor mérlegszerkezete 2008 óta drasztikusan megváltozott.

Ezzel párhuzamosan valamelyest nőtt a magyar vállalatok által felvett euró-hitelek összege is. Az MNB adatai szerint a magyar cégek több mint 430 milliárd forintnyi értékben vettek fel euróhiteleket 2016 januárja és augusztusa között. Ez csaknem 14%-kal több a tavalyinál.³⁹ Devizahitelt elsősorban a nagyvállalatok vesznek fel, főként külföldi bankoktól. A külföldi bankok által folyósított devizahitelek mennyisége sokszorosan meghaladja a hazai bankok által folyósítottat.⁴⁰

Némileg árnyalja a képet, ha csak a nagyvállalatok nélküli kis- és középvállalkozásokat nézzük. A kis- és közepes vállalkozások hitelezésében ugyanis lényegesen kisebb a külföldi bankok által nyújtott hitelek aránya, bár az utóbbi időszakban növekedett a kkv-szektor külföldi devizahiteleinek a volumene. 2016 első félévében ugyanakkor a kkv-hitelek összértéke mintegy 4%-kal csökkent. A kkv-hitelállomány 2016 júliusában összesen 3600 milliárd forintot tett

³⁶ Balog–Matolcsy–Nagy–Vonnák: i. m. 19., 22.

³⁷ <http://www.vg.hu/penzugy/hitel/tobb-kolcsont-vesznek-fel-a-cegek-kulfoldrol-mint-magyarorszagrol-475012> (2016. szeptember 7.)

³⁸ <http://www.vg.hu/penzugy/hitel/tobb-kolcsont-vesznek-fel-a-cegek-kulfoldrol-mint-magyarorszagrol-475012> (2016. szeptember 7.)

³⁹ <http://www.vg.hu/penzugy/hitel/viszik-az-eurohitelt-476200> (2016. október 4.)

⁴⁰ <http://www.vg.hu/penzugy/hitel/viszik-az-eurohitelt-476200> (2016. október 4.)

ki, amely 90 milliárd forintos csökkenés 2016 márciusa óta.⁴¹ Mindezek hatására kinyílt az olló a nagyvállalatok és a kkv-szektor hitelezése között.⁴²

A nagyvállalatok által külföldön felvett hitelek jellemzően külföldi jog alá tartoznak, így ezekre a hitelszerződésekre, illetve az azokhoz kapcsolódó biztosítékokra a magyar Ptk. főszabály szerint nem alkalmazandó. Ez egy nagyon fontos momentum akkor, amikor a Ptk. hitelbiztosítéki – azon belül pedig – zálogjogi szabályait vizsgáljuk.

A lakossági hitelezés visszaesése időközben megállt és a devizaalapú fogyasztói hitelek forintosítása után ismét növekszik a lakossági hitel, főként pedig a jelzáloghitel-állomány.⁴³ Ez a lakáshitel-állomány növekedését jelzi, egyelőre elsősorban a használt lakások iránti jelentősen megnövekedett kereslet miatt. Ennek elsődleges oka az alacsony kamatszint, amely alapján a lakáshitelek összegének további jelentős növekedése prognosztizálható.

Az alacsony kamatszint egy olyan kihívás, amellyel a magyar bankrendszer korábban még nem találkozott. Önmagában az alacsony kamatok évente 20-30 milliárd forint veszteséget okoznak a magyar bankszektornak.

Az alacsony kamatszint a jövedelmező befektetési lehetőségeket kereső ügyfelek számára is egy komoly probléma. Ennek ellenére azonban a lakossági megtakarítások az elmúlt évben 25%-kal nőttek.

A banki hitelezés szempontjából annak is meghatározó a jelentősége, hogy folyamatosan csökken annak a pénznek a mennyisége, amelyet a hitelintézetek a Magyar Nemzeti Banknál helyeznek el. Ezzel párhuzamosan azonban növekszik az állampapír-állomány.

Mindemellett a bankok rövid külső forrásainak az aránya is csökken. Ezt jól érzékelteti a hitel/betét mutató változása, amely az elmúlt években 160-ról 85-re zuhant.⁴⁴ Ez egy nagyon alacsony érték, amely egyértelműen arra utal, hogy a hitelezés növelésére lenne szükség, ennek azonban nem jelentheti a forrását az egyre csökkenő banki betétállomány. A hitelintézeteknek más, hosszabb távú források után kell nézniük. (Ilyen lehet például a jelzáloglevél.)

Nem szabad elfeledkezni arról sem, hogy a hazai és uniós bankfelügyeleti szabályok folyamatos szigorodása miatt a bankoknak egyre körültekintőbben kell eljárniuk működésük során. Ennek egyik jele, hogy a jövőben a bankok tőke megfelelési mutatója el kell hogy érje a 16%-ot. Ezzel együtt a fogyasztói hitelnyújtás szabályai is szigorodtak.⁴⁵

⁴¹ <http://www.vg.hu/penzugy/hitel/tobb-kolcsont-vesznek-fel-a-cegek-kulfoldrol-mint-magyarorszagrol-475012> (2016. szeptember 7)

⁴² Részletesebben lásd MNB Hitelezési folyamatok, 2016. május – <http://www.mnb.hu/letoltes/hitelezesi-folyamatok-2016-majus-hu.pdf> (2016. augusztus 11.)

⁴³ http://www.portfolio.hu/finanszirozas/hitel/uj-orulet_magyarorszagon_mindenki_szemelyi_kolcsont_akar.235426.html (2016. július 29.)

⁴⁴ Forrás: Magyar Nemzeti Bank.

⁴⁵ A fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény és egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2014. évi LXXVIII. törvény.

A hazai bankrendszer mindezek alapján az elmúlt években több kihívás is érte. A már említett alacsony kamatszínhez való alkalmazkodás mellett, egyre nagyobb problémát jelent a nem-teljesítő hitelek növekvő aránya. Ezekről a rossz hitelektől a banki mérlegeket mielőbb meg kellene tisztítani. Mindemellett a hazai bankok jövedelmezőségét is javítani kellene. Mértékadó előrejelzések szerint 2017-re a jövedelmezőség elérheti a 8%-ot, amelyet összeolvadásokkal 9%-ra lehetne emelni. Az elkerülhetetlen portfóliótisztítás eredményeképpen pedig ez akár a 10%-ot is elérheti. A magyar bankok hatékonyságát tehát egyrészt a fúziók, másrészt pedig a portfóliótisztítás növelhetné meg.

Az MNB tervei között szerepel az is, hogy egy működő BUBOR⁴⁶-piac alakuljon ki⁴⁷ és csökkenjen a lakossági készpénzállomány. Mindkét célkitűzés elérése közvetlen hatással lenne a banki hitelezésre.

A zálogjogi szabályozás szempontjából a legjelentősebb hatással a jelzáloglevél-piac élénkítésére irányuló gazdaságpolitikai törekvések bírnak. Ennek érdekében született meg a hitelintézetek forint lejáratí összehangjának szabályozásáról szóló 20/2015. (VI. 29.) MNB rendelet. A jelzáloglevelekre vonatkozó új szabályozás nyomán már 2016-ban legalább három új szereplő megjelenésére számítanak a hazai jelzálogbanki piacon.⁴⁸

6. A fiduciárius hitelbiztosítékok tilalmának enyhítése

6.1. A FIDUCIÁRIUS HITELBIZTOSÍTÉKOK SZABÁLYOZÁSÁHOZ KAPCSOLÓDÓ JOGPOLITIKAI SZEMPONTOK

A fiduciárius hitelbiztosítékok olyan atipikus biztosítékok, amelyek révén a jogosult dologi jogi szempontból több jogosultságot szerez, mint amennyire a másik féllel kötött szerződés alapján – kötelmi jogilag – jogosult lenne. Ezekben az ügyletekben a hitelező – a zálogjogtól eltérően – nem korlátolt dologi jogot, hanem a fedezetül szolgáló vagyontárgy tulajdonjogát (jog vagy követelés esetében annak jogosulti pozícióját) szerzi meg biztosítékkul. Az ügylet biztosítéki céljára tekintettel azonban a hitelezőt az adóssal kötött szerződés korlátozza abban, hogy az elvileg korlátlan tulajdonjogból fakadó jogosítványaival miként élhet. Ezek tehát olyan biztosítéki formák, amelyek formálisan törvényileg szabályozott jogintézményekhez kötődnek ugyan, tartalmilag azonban jelentősen eltérnek az alkalmazott jogintézmények mögött álló eredeti jogalkotói elképzelésektől, eltávolodva ezzel a törvényi koncepcióhoz kötődő jogpolitikai céloktól is.⁴⁹

⁴⁶ Budapest Interbank Offered Rate – Magyarország és a magyar forint egy legfontosabb referenciakamata.

⁴⁷ Erről lásd Erhart Szilárd – Mátrai Róbert: *A jegybank által vezérelt BUBOR-reformok legfontosabb lépései nemzetközi összehasonlításban*. Hitelintézeti Szemle, 2015/1. sz. 139–165.

⁴⁸ <http://www.vg.hu/penzugy/harom-jelzalogbank-johet-455693> (2015. augusztus 16.)

⁴⁹ Menyhárd: i. m. 526.

A nemzetközi tapasztalatok alapján a jogalkotó alapvetően háromféleképpen viszonyulhat a fiduciárius hitelbiztosítékokhoz:

- nem tilalmazza ezeket a jogintézményeket, de nem is mond róluk semmilyen speciális rendelkezést (alapvetően ezt a megoldást alkalmazta a 2014 előtti magyar jog);⁵⁰
- speciális rendelkezéseket mond ki a fiduciárius hitelbiztosítékokra, elsősorban a fizetésképtelenségi eljárásokra irányadó szabályokban (pl. az amerikai Uniform Commercial Code), illetve orvosolni próbálja azokat a problémákat, amelyek miatt a gyakorlatban ezeket a konstrukciókat alkalmazni kezdték (pl. az ingó jelzálogjog bevezetése 1996-ban a magyar jogba);
- tilalmazza a fiduciárius hitelbiztosítékokat (ez általában semmisségi tilalom – pl. az 1993-as holland Ptk., igaz csak a fogyasztói ügyletekre nézve).⁵¹

A fiduciárius (bizalmi) hitelbiztosítékok alapkérdése tehát az, hogy a jogrendszer érvényesnek ismeri-e el ezeket az atipikus biztosítéki formákat. Ezzel kapcsolatban *Menyhárd Attila* azt emeli ki, hogy a tipikus jogi keretek alkalmazása atipikus célokra nemcsak ezeknek az ügyleteknek az érvényességét kérdőjelezi meg, hanem általánosságban veti fel azt az aggályt, hogy ezeknek a biztosítéki formáknak az elismerése a dologi jogok zártkörűségének az elvét erodálja. Joggal merül fel ugyanis a kérdés, hogy ezek az ügyletek nem irányulnak-e valójában a hitelbiztosítéki szabályozás rendelkezéseinek a megkerülésére.⁵²

A Ptk. rendszerében a zálogjogi szabályozás alapja és középpontja a *lex commissoria*-tilalom maradt, kizárva a zálogjogosult tulajdonszerzését a kielégítési jog megnyílta előtt kötött megállapodás alapján. A *lex commissoria*-tilalmat a Ptk. 5:136. §-a fogalmazza meg. Ennek alapján semmis az olyan megállapodás, amely szerint a zálogjogosult kielégítési joga megnyílásakor megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát. A biztosítéki célú tulajdonátruházás ezzel összeegyeztethetetlen.⁵³

Ehhez szorosan kapcsolódva került sor a fiduciárius biztosítékok tilalmának kimondására (Ptk. 6:99. §). A fiduciárius biztosítékok kiiktatására való törekvés a Ptk. zálogjogi szabályozásának struktúrájára és tartalmára is hatással volt. Ennek következtében szűnt meg a fiduciárius jellegűnek tekintett önálló zálogjog konstrukciója is.⁵⁴ A jogalkotó eredeti elképzelése tehát az volt, hogy a zálogjogot egy fogalmilag járulékos dologi hitelbiztosítékként szabályozza.⁵⁵

⁵⁰ A Cstv. ugyanakkor nevesítette, illetve nevesíti a fiduciárius hitelbiztosítékokat. A Cstv. 83/I. § (1) bekezdése szerint ugyanis a 2014. március 15. napját követően indult csődeljárásban és felszámolási eljárásban a 2014. március 15. napja előtt kikötött fiduciárius hitelbiztosítékokból eredő igényekre a Cstv. 2014. március 14. napján hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni.

⁵¹ Lényegében ezeket a lehetőségeket vázolja *Gárdos István* is. Lásd *Gárdos István: A zálogjog mint dologi biztosíték az új Ptk.-ban*. Jogtudományi Közlöny, 2014/1., 2.

⁵² *Menyhárd: i. m. 527.*

⁵³ *Menyhárd: i. m. 527.*

⁵⁴ *Gárdos István: A zálogjog*. In: *Vékás Lajos – Gárdos Péter* (szerk.): *Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz*, Wolters Kluwer, 1. kötet, Budapest, 2014. 1063.

⁵⁵ Bár járulékos zálogjogi forma volt, a különvált zálogjognál a bizalmi jelleg egyértelműen kimutatható. Erre *Gárdos István* is kifejezetten utal. Lásd *Gárdos: A zálogjog mint dologi biztosíték az új Ptk.-ban*, i. m. 6.

6.2. A FIDUCIÁRIUS HITELBIZTOSÍTÉKOK SZABÁLYOZÁSA A PTK. 2016. ÉVI MÓDOSÍTÁSÁT KÖVETŐEN

A Ptk. kodifikációja során a jogalkotó az egyszerűbb megoldást választotta, és a fiduciárius hitelbiztosítékok megfelelő szabályozása helyett semmisségi szankcióval sújtotta ezeket a jogügyleteket. Ez még annak fényében is egy súlyos jogkövetkezmény, hogy a 2008-as ún. Szakértői Javaslat⁵⁶ csupán az ilyen tartalmu megállapodások zálogszerződéssé történő átminősítését írta (volna) elő. A Szakértői Javaslat 4:106. §-a szerint ugyanis zálogszerződésként érvényes az a megállapodás, amely követelés [nem pénzkövetelés!] biztosítása céljából tulajdonjog, jog vagy követelés átruházására, illetve vételi jog alapítására irányul.

Tekintettel emellett a tilalom alól eredetileg is fennálló többféle kivételre, valamint a normaszöveg által felvetett értelmezési nehézségekre, azt mondhatjuk, hogy a fiducia-tilalom nem volt meggyőző, dogmatikailag kifogástalanul alátámasztható és levezethető szabályozásnak tekinthető. A gazdasági szereplők részéről ezzel párhuzamosan folyamatosan fennállt az igény arra vonatkozóan, hogy a jogalkotó legalább az üzleti finanszírozások területén ismerje el újra érvényesnek a fiduciárius hitelbiztosítékokat.

Mindezek alapján a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény módosításáról szóló 2016. évi LXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptkm.) 19. §-a módosította a Ptk. 6:99. §-át. A 2016. július 1-je óta hatályos szöveg szerint: „*Semmis az a kikötés, amelyben fogyasztó követelés biztosítása céljából tulajdonjog, más jog vagy követelés átruházására vagy vételi jog alapítására vállal kötelezettséget.*”

A tilalom enyhítése mögött a hitelnyújtás és a hitelfelvétel elősegítésére irányuló gazdaságpolitikai törekvések húzódnak meg. A bankszektor mellett különösen a 2011. évi CII. törvényben nevesített szabályozott ingatlanbefektetési társaságok körében várható, hogy szélesebb körben fogják alkalmazni ezeket a biztosítéki formákat. Ez is hozzájárulhat a lakásépítések számának további növekedéséhez.⁵⁷

A módosítást követően a Ptk. alapján az üzleti (nem fogyasztói) finanszírozások körében újra érvényesen köthetőek ilyen típusú megállapodások. Fogyasztónak nem minősülő kötelezettek tehát akár személyes adósként, akár biztosítéknyújtóként érvényesen vállalhatnak kötelezettséget arra vonatkozóan, hogy egy másik követelés biztosítása céljából tulajdonjogot, más jogot vagy követélést ruháznak át, vagy esetleg vételi jogot alapítanak. Ebben a körben a Ptk. újra érvényesnek tekinti a biztosítéki célú tulajdonjogátruházást, a biztosítéki célú engedményezést, a biztosítéki célú vételi jog, valamint a biztosítéki célú vissza-

⁵⁶ Vékás Lajos (szerk.): *Szakértői Javaslat az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez*. Complex, Budapest, 2008. 1281.

⁵⁷ A hazai lakosság szám és családnagyság mellett évente átlagosan 40 000 új otthont kellene felépíteni. Erről lásd: Kovács Levente: *A devizahitelek háttere*. Hitelintézeti Szemle, 2013/3. sz. 183.

vásárlási jog kikötését is. Annak sincs akadálya, hogy ezeket a fiduciárius biztosítékokat más biztosítékokkal, így zálogjoggal együtt alkalmazzák.⁵⁸

A Ptk. előtti joggyakorlat bizonyos garanciális elveket már kidolgozott a fiduciárius hitelbiztosítékokra vonatkozóan (pl. elszámolási kötelezettség, a biztosíték tárgya értékének a vizsgálata, vételi jog szabályainak alkalmazása, stb.). A fogyasztói körön kívül újra érvényesnek tekintett fiduciárius hitelbiztosítékok alkalmazása egyúttal azt is jelenti, hogy ezeknek a jogalkalmazói gyakorlat általi kimunkált garanciális szabályoknak és elveknek – erre vonatkozó bővebb jogszabályi utalás nélkül is – érvényesülniük kell.

A semmisségi szankció azonban továbbra is fennmaradt azokra a fiduciárius biztosítéki megállapodásokra nézve, amelyek fogyasztót köteleznének. A fogyasztói körben a Ptkm. még szigorította is a fiduciatilalmat. A módosítás ugyanis egyrészt nem fogyasztói ügyletek biztosításáról, hanem fogyasztó által vállalt kötelezettségről beszél. Ez szélesebb kör, mint a fogyasztói szerződések köre, hiszen a fogyasztók egymással kötött – fogyasztóinak nem minősülő – ügyletei is illetartoznak. Másrészt ez nemcsak azt az esetkört fedi le, amikor a fogyasztó a személyes adós, hanem azt is, amikor ő a dologi kötelezett (vagyis nem ő kapta a hitelt/kölcsönt, de ő nyújtotta a biztosítékot). A Ptkm. abban az esetben is semmisnek tekinti a fiduciárius hitelbiztosítékok alapítására irányuló jogügyletet, ha a fogyasztó akár saját, akár idegen követelés biztosítására vállalta tulajdonjog, más jog vagy követelés átruházását, vagy pedig vételi jog alapítását.

Emellett a Ptkm. nem pénzkövetelésről, hanem általában követelésről beszél. Ez azt jelenti, hogy az az ügylet is semmis, amelyben a fogyasztó nem pénzkövetelés, hanem bármilyen más követelés (kötelezettség) biztosítása céljából vállalná fiduciárius biztosítékok alapítását.

A fogyasztó fogalmára a Ptk. 8:1. § (1) bekezdésének 3. pontjában szereplő meghatározás az irányadó. Ennek alapján fogyasztó a szakmája, önálló foglalkozása vagy üzleti tevékenysége körén kívül eljáró természetes személy. Fontos kiemelni, hogy a Ptk. alkalmazási körében csak természetes személy minősülhet fogyasztónak.

Végül arra a kérdésre is ki kell térni, hogy a 2016. július 1-je előtt kötött és a Ptk. korábban hatályos 6:99. §-a alapján semmis megállapodások érvénytelenségét a jogszabályváltozás orvosolja-e. Ez akkor lenne megállapítható, ha a Ptkm. azt mondaná ki, hogy a törvény rendelkezéseit az annak hatálybalépése előtt létrejött jogviszonyokra is alkalmazni kell. A Ptkm. 26. §-a alapján azonban a törvény rendelkezéseit a hatálybalépését követően keletkezett tényekre és jogviszonyokra, valamint megtett jognyilatkozatokra kell alkalmazni (a Ptké.-ben meghatározott átmeneti rendelkezésekre figyelemmel). A Ptkm. ennek alapján önmagában nem orvosolja a korábban kötött és az akkor hatályos normaszöveg szerint semmis fiduciárius biztosítéki megállapodások érvénytelenségét.

⁵⁸ A gyakorlatban elterjedt – különösen a gépjármű-finanszírozás területén –, hogy a hitelező ingó jelzálogjog mellett vételi jogot is alapít. Ebben az esetben – ezzel ellentétes szerződéses kikötés hiányában – a hitelező szabadon dönthet arról, hogy melyik biztosítékot gyakorolja.

Arra azonban sor kerülhet, hogy egy perben – így az ügylet semmisségének a megállapítása iránti perben is – a bíróság a Ptk. 6:110. § (1) bekezdése alapján az érvénytelen szerződést a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal érvényessé nyilvánítja, arra hivatkozással, hogy az érvénytelenség oka megszűnt. Erre ugyanakkor a feleknek is lehetőségük van a Ptk. egy új érvénytelenségi jogkövetkezménye, a szerződés érvényessé válása útján. A Ptk. 6:111. § (1) bekezdése szerint ugyanis a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal érvényessé válik, ha az érvénytelenségi okot a felek utólag kiküszöbölik, vagy annak más okból való megszűnése esetén a szerződési akaratukat megerősítik. Az érvénytelenség más okból való megszűnése alatt természetesen az időközben bekövetkező jogszabályváltozást is érteni kell. Erre alapozva tehát a felek szerződési akaratukat megerősíthetik, ebben az esetben pedig a szerződés a szerződéskötés időpontjára nézve válik érvényessé. A szerződéses akarat megerősítésének legcélszerűbb módja, ha a felek ezt egy kétoldalú jognyilatkozatban teszik meg.

Külön kérdés az újra érvényesnek elismert fiduciárius hitelbiztosítékok megítélése a csőd- és felszámolási eljárásban. A jogalkotó ezzel kapcsolatban nem mondott ki speciális szabályokat. Ez azt jelenti tehát, hogy ezeket a fiduciárius hitelbiztosítékokat a fizetésektelenségi eljárásokban ugyanúgy kell megítélni, mint a kiindulási alapnak tekintett, nem biztosítéki célú ügyleteket. Ennek alapján egy biztosítéki engedményezésre a csőd- és felszámolási eljárásokban ugyanazok a szabályok irányadóak, mint egy hagyományos engedményezésre. Egy biztosítéki célú vételi jogot alapító szerződést pedig úgy kell megítélni, mint egy rendes vételi jogot alapító ügyletet. Ennek megfelelően a biztosítéki célú vételi jogot alapító szerződésre is alkalmazni kell a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 38. § (4) bekezdését. Eszerint, ha a visszavásárlási vagy a vételi jog jogosultja a felszámolás kezdő időpontja után a vagyontárgyat egyoldalú nyilatkozattal megvásárolja, az adóssal szemben beszámítással nem élhet. Ez a korlátozás a biztosítéki célú vételi jog gyakorlására is irányadó.

7. Az önálló zálogjog újraszabályozása

7.1. AZ ÚJRASZABÁLYOZOTT ÖNÁLLÓ ZÁLOGJOG JOGSZABÁLYI KÖRNYEZETE

Az önálló zálogjog újraszabályozása kapcsán két jogszabályt külön is ki kell emelni:

- a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről szóló 575/2013/EU rendeletet (a továbbiakban: CRR-rendelet); valamint
- a hitelintézetek forint lejáratí összhangjának szabályozásáról szóló 20/2015. (VI. 29.) MNB rendeletet.

Az uniós tagállamokban közvetlenül alkalmazandó CRR-rendelet 402. cikkének (3) bekezdése – a jelzáloghitelezésből adódó kitétség csökkentése kapcsán – külön is nevesíti a nem-járulékos, önálló zálogjogot. Ez már önmagában arra ösztönözte a magyar jogalkotót, hogy ismét szabályozza az önálló zálogjogot. Ennél azonban fontosabb érv volt az, hogy a CRR-rendelet szempontjából bizonytalan volt a Ptk. által létrehozott különvált zálogjog megítélése. Nem volt ugyanis egyértelmű, hogy a hazai jelzáloghitel-intézetek alkalmazhatták-e a CRR-rendeletnek az ún. nagy kockázatvállalás alóli mentesítő klauzuláját⁵⁹ olyan esetekben, amikor különvált jelzálogjoggal fedezett hitelt nyújtottak az általuk refinanszírozott hitelintézetek számára. Ezzel kapcsolatban megalapozottnak tekinthető az az értelmezés, amely szerint, mivel a CRR-rendelet a különvált zálogjog fogalmát és intézményét nem ismeri, a különvált zálogjog pedig egy járulékos jelzálogjogi konstrukció volt, ezért fennállt a veszélye annak, hogy az ezt alkalmazó jelzálogbankok a refinanszírozási tevékenységük során az ún. nagy kockázatvállalási limitbe ütköznek.

A másik jogszabállyal, vagyis a 20/2015. (VI. 29.) MNB rendelettel kapcsolatban mindenekelőtt azt kell kiemelni, hogy annak megalkotását az tette szükségessé, hogy a hosszú lejáratú fogyasztói jelzáloghitelek forintosítását követően⁶⁰ megnőtt a magyar bankszektor hosszú távú, stabil forint-forrásbevonás iránti szükséglete. Mivel a forintosított fogyasztói jelzáloghitelek túlnyomó többsége 10 évnél hosszabb futamidejű, ezért a jelzáloghitelek, illetve a betétek közötti forint lejáratú eltérés növekedésének a hatására – a betétre támaszkodó finanszírozás miatt – rendszerszintű kockázat jelentkezett. Ez azzal magyarázható, hogy a bankoknak a forintosítás után nem volt más választásuk, mint a náluk elhelyezett betétekből finanszírozni a jelzáloghitelek kihelyezését. Ezt a likviditási kockázatot az MNB a stabil forintforrások bevonásának előírásával kívánta kezelni.

A 20/2015. (VI. 29.) MNB rendelet bevezette az ún. jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutatót (JMM), amely a bankok mérlegében található, túlzott lejáratú eltérésekből adódó rendszerkockázatok kezelését szolgálja. A JMM-hez kapcsolódóan a rendelet által előírt kezdeti megfelelési szint 15 százalék. Ez azt jelenti, hogy a bankok összes jelzáloghitel-kihelyezésükre vetítetten 15 százaléknyi stabil forrást kötelesek bevonni. A rendelet ennek a teljesülését a már fennálló jelzáloghitelek vonatkozásában is megköveteli.

A 20/2015. (VI. 29.) MNB rendelet tehát a hosszú lejáratú lakossági jelzáloghitelek finanszírozására megfelelően stabil forrásokat ír elő. Ennek a kritériumnak viszont jelenleg csak a jelzáloglevelek, valamint a jelzáloghitel-intézetektől kapott refinanszírozási források felelnek meg. Ebből azonban szükségszerűen következett az önálló zálogjog újraszabályozásának a szükségessége.

⁵⁹ Ennek alapján a CRR-rendelet hatálya alá tartozó intézménynek egy másik intézménnyel szembeni kitétsége nem haladhatja meg a szavatoló tőkéje 25%-át.

⁶⁰ Erről az egyes fogyasztói kölcsönszerződések devizanemének módosulásával és a kamatszabályokkal kapcsolatos kérdések rendezéséről szóló 2014. évi LXXVII. törvény rendelkezett.

Az idézett MNB rendelet úgy próbálja erősíteni a magyar bankrendszert, hogy a bankok hosszú lejáratú eszközei mögé hosszú lejáratú forrásokat rendel. A lejáratú különbség ilyen módon való csökkentése arra ösztönzi a hitelintézeteket, hogy hitelkihelyezéseiket ne betétből, hanem hosszú forrásnak számító jelzáloglevél-kibocsátásból, vagy jelzáloglevél mellett nyújtott refinanszírozási hitelből finanszírozzák. Mindez olcsóbbá is teheti a hazai hitelintézetek finanszírozását, hiszen a jelzáloglevelek, illetve a refinanszírozási hitelek kamata jellemzően alacsonyabb, mint a jelenlegi források költségei. Ennek révén élénkülhet a jelzáloghitel-piaci árverseny, amely javíthat a forrásellátottságon, és a hitelkihelyezés volumenét is növelheti.

Ebbe a jogszabályi és gazdasági környezetbe illesztette be a jogalkotó az újraszabályozott önálló zálogjogot, elősegítve a vázolt gazdaságpolitikai célkitűzések megvalósítását.

7.2. AZ ÚJRASZABÁLYOZOTT ÖNÁLLÓ ZÁLOGJOG FŐBB ISMÉRVEI

A zálogjogi szabályok körében a Ptkm. legjelentősebb újítása az önálló zálogjog újraszabályozása. Fontos kiemelni, hogy ez nem azonos az 1959-es Ptk. 269. §-ában szabályozott önálló zálogjoggal. Az újraszabályozás során előtérbe kerültek a zálogkötelezett tulajdonos védelmét szolgáló eszközök (pl. a kifogáskorlátozás megszüntetése, a biztosítéki szerződés kodifikálása), emellett azonban az önálló zálogjog előnyei is megmaradtak (átruházhatóság, rugalmasság). Fontos garanciális szabály, hogy önálló zálogjogot csak pénzügyi intézmény alapíthat és azt átruházni is csak pénzügyi intézményre lehet. Lényeges változás az 1959-es Ptk. szabályaihoz képest az is, hogy önálló zálogjog kizárólag ingatlan-jelzálogjog formájában jöhet létre. Ez megfelel a külföldi mintáknak (német *Grundschuld*, svájci *Schuldbrief*), illetve a magyar jogtörténeti hagyományoknak is (telekadósság).

A Ptkm. a korábban már bemutatott gazdasági igények kielégítése érdekében azt is lehetővé teszi, hogy pénzügyi intézmények fennálló járulékos jelzálogjogukat önálló zálogjoggá alakítsák át. Az átalakításos önálló zálogjogra – amely nem azonos a Ptk. 5:100. § (9) bekezdésében szabályozott átváltoztatás útján létrejövő önálló zálogjoggal – speciális szabályok vonatkoznak, így mindenekelőtt az, hogy az eredeti biztosítéki célon kívül utóbb más célra nem használható fel. Fontos garanciális rendelkezése a Ptkm. 29. § (3) bekezdésének, hogy az átalakítással a zálogkötelezett helyzete nem válhat terheesebbé.

Látható tehát, hogy a Ptkm. keretében újraszabályozott önálló zálogjog számos tekintetben eltér a korábbi önálló zálogjogtól. A főbb különbségeket az alábbiakban foglalhatjuk össze:

- az újraszabályozott önálló zálogjog jogosultja csak pénzügyi intézmény lehet;

- az újraszabályozott önálló zálogjog tárgya csak ingatlan lehet;
- az önálló zálogjog az ingatlant minden esetben egy meghatározott összeg erejéig terheli, ezenfelül külön a járulékokra azonban már nem terjed ki;
- nem érvényesül a kifogás-korlátozás, vagyis a zálogkötelezett az önálló zálogjog jóhiszemű megszerzőjével szemben is érvényesítheti kifogásait;
- az új rendelkezések a személyes adóst is védik;
- az önálló zálogjoghoz kapcsolódó kielégítési jog gyakorlásának előfeltétele a felek közötti biztosítéki szerződés létrejötte, amelynek kötelező tartalmi elemeit a Ptk. meg is határozza;
- a Ptk. a tulajdonosi önálló zálogjog konstrukcióját is elismeri.

Megítélésünk szerint a hitelezést elősegítő, valamint a hazai jelzáloglevél-piac élénkítésére irányuló gazdasági igények kielégítésére a Ptkm. keretében újraszabályozott önálló zálogjog egy megfelelő jogi konstrukció. Az önálló zálogjog alkalmazásában emellett azonban sokkal nagyobb lehetőségek is rejlenek: többek között kombinálható lenne a bizalmi vagyonkezelés intézményével és így együttesen új refinanszírozási technikákat kínálhatnának a magyar bankszektor számára.⁶¹

⁶¹ A bizalmi vagyonkezelés banki refinanszírozási célokra történő felhasználásának lehetőségét Csizmazia Norbert is felveti. Lásd Csizmazia Norbert: *A zálogjog és Ockham borotvája*. Polgári Jog, 2016/5. sz. 31.