

Tóth Gábor Márton
Polgári Jogi Tanszék
Témavezető: Harmathy Attila professzor emeritus

A különvált zálogjog egyes kérdéseiről

1. Bevezetés

Az idei év március 15. napja nem kizárólag az 1848-49-es eseményekre való emlékezés miatt vált emlékezetessé. Ezen a napon lépett hatályba ugyanis a 2013. évi V. törvény, azaz az új Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.¹). Több mint fél évszázad után új magánjogi kódexe lett Magyarországnak, amely nemcsak a jogalkalmazók és a szűk értelemben vett joggyakorlók számára jelentette új korszak kezdetét, hanem minden kétséget kizáróan az egész magyar társadalom számára is különös relevanciával bír. A kodifikációs bizottság munkája során és a törvényjavaslat elfogadását követően is szinte minden fórumon hangsúlyozták, hogy az új kódex az üzleti élet, s a felelősen gondolkodó polgárok törvénykönyve lesz. Ennek megfelelően megváltozott a törvény szerkezete, szerkesztésének módja, valamint egyes jogintézmények komoly változásokon estek át. A Ptk. megalkotása során figyelemmel voltak a jogéletet meghatározóan befolyásoló bírói gyakorlat eredményeire, melyek közül sok alapvető jogtételt kodifikáltak is. A törvény szövegének kialakítása során felhasználták más európai nemzetek eredményeit, valamint figyelemmel voltak a tengerentúli jogi gondolkodás egyes intézményeire is².

A hitelbiztosítékok joga – ezen belül a zálogjog – azok közé a területek közé tartozik, ahol a Ptk. megalkotása során alapjaiban változtatták meg a szabályozást. Hogy ez a fajta radikálisnak mondható változtatás kellően

¹ A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptké.) aképpen rendelkezik, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt más jogszabályokban „Polgári Törvénykönyv” elnevezéssel, illetve „Ptk.” rövidítéssel kell megjelölni. Ennek megfelelően – bár jelen dolgozat nyilvánvalóan nem jogszabály – következetesen tartom magam a Ptké. terminológiájához, így Ptk. alatt minden esetben a 2013. évi új törvényt kell érteni.

² Lásd: bizalmi vagyonezelési szerződés [Ptk. 6: 310. §].

indokolt volt-e vagy sem, arra nem adható egyértelmű válasz, azt minden bizonnyal az idő és a gyakorlat fogja eldönteni. Az azonban kijelenthető, hogy az egyik legnagyobb felülvizsgálaton a zálogjog esett át. Mind szerkezetében, mind tartalmában lényeges eltérés mutatkozik az 1959. évi IV. törvényhez képest. Csak maga a kódex ötvenhét szakaszban tárgyalja a megújult zálogjogi szabályokat³, és akkor még nem tettünk említést a kapcsolódó tucatnyi más jogszabályról⁴, melyek nélkül a jogintézmény nem lenne kellőképpen működőképes. Jelen dolgozatnak nem célja a zálogjogi szabályozás teljes körű feldolgozása, az nyilvánvalóan meghaladná a rendelkezésre álló kereteket. Céлом azonban az új szabályozással megalkotott egyszerre újdonságnak tűnő, de régi gyökerekkel is rendelkező jogintézmény, a *különvált zálogjog* szabályainak a bemutatása, néhol – ahol szükségesnek mutatkozik – bírálata.

2. Zálogjog mint értékjog

A dologi jogok szerteágazó rendszerében a használati jogok mellett a korlátolt dologi jogok másik nagy csoportját az ún. *értékjogok*⁵ alkotják. Az értékjogok lényege az, hogy egy dolog más dolgokhoz viszonyított gazdasági értelemben vett megítélését használják ki, és ezáltal jelentenek előnyt a mindenkori tulajdonosuk (vagy más jog jogosultja) számára. Egy dolog értéke nem objektív. Bizonyos dolgok más-más személyek számára más-más értékkel bírhatnak⁶. Annyi viszont bizonyos, hogy a dolgok jogi értelemben vett értéke az egyik alapja a forgalomképességnek. A forgalomképesség szűk értelemben véve átruházást, azaz a tulajdonjog átruházását-átszállását jelenti. Ha azonban a forgalomképességet tág értelemben fogjuk fel, akkor a megterhelhetőség problémájához jutunk. Egy értékkel bíró dolgot ugyanis nem csupán átruházás útján hasznosíthatunk, fordíthatunk a javunkra. Ha bizonyos vagyontárgyat lekötünk, akkor abból – annak értékére való tekintettel – a tulajdonos részére előny származhat. Egy-egy értékjog meghatározott hitelező, meghatározott követelésére, meghatározott dolog tekintetében más hitelezőkkel szemben kielégítési elsőbbséget biztosít, mégpedig – az értékjogok dologi hatálya következtében – akkor is, ha az adott dolog

³ A régi Polgári Törvénykönyvtől eltérően a dologi jogi szabályok közé integrálva.

⁴ Többek között: a hitelbiztosítéki nyilvántartásról szóló 2013. évi CCXXI. törvény, a hitelbiztosítéki nyilvántartás részletes szabályainak megállapításáról szóló 18/2014. (III.13.) KIM rendelet, a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének és a kielégítési jog gyakorlása felfüggesztésének és korlátozásának részletes eljárási szabályairól szóló 66/2014. (III. 13.) Korm. rendelet, stb.

⁵ Az értékjogokat másképpen biztosítéki jogoknak is nevezzük, mert a bennük rejlő – gazdasági értelemben is kifejezhető – érték, és annak dologi jogi hatálya miatt alkalmasak követelések biztosítására.

⁶ Gondoljunk itt az „eszmei érték” fogalmára s annak a vagyonjogban való leképeződésére.

tulajdonosa az értékjoggal biztosított követelésnek nem kötelezettje.⁷ E rövid gondolatmenet végén jutottunk el az értékjogok közül talán a legfontosabbhoz, a *zálogjoghoz*.

A zálogjog feltétlen, privilegizált kielégítési elsőbbséget biztosító, (*vagyoni értékkel bírő*⁸) járulékos értékjog. Az előbbi meghatározásból témánk szempontjából a járulékoság bír döntő relevanciával. A következőkben említendőésre, illetve bemutatandó jogintézmények közös jellemzője, hogy a klasszikus zálogjog egyik fogalmi elemét jelentő járulékoságot – eltérő tartalommal és mértékben –, de nélkülözik. A különvált zálogjog elődjének tekinthető telekadósság, illetve az önálló zálogjog is kivétel azon főszabály alól, miszerint a zálogjog járulékos jellegű, és ezáltal tartalma szerint nem mellék-, hanem főkötelezettségnek számít. A jogirodalomban nincs teljesen egységes álláspont arról, hogy a különvált zálogjognak a telekadósság, illetve az önálló zálogjog az előzménye-e. *Pomeisl András* szerint a különvált zálogjognak közvetlen jogszabályi előzménye nincs, ugyanis az nem feleltethető meg az imént említett (és később tárgyalandó) absztrakt zálogjogi formáknak⁹. *Bodzási Balázs* a különvált zálogjog érvényesíthetősége kapcsán azt írja, hogy a követelés nélküli különvált zálogjogot – a felszámolási és csődeljárási szabályok módosítása nélkül – nem lehetne érvényesíteni, ez ugyanis *járulékos zálogjog*, nem pedig önálló zálogjog¹⁰.

Meglátásunk szerint a különvált zálogjog nem tekinthető gyökeresen új jogintézménynek. Nyilvánvaló azonban az is, hogy nem feleltethető meg teljes mértékben az önálló zálogjognak és a telekadósságnak sem. A különvált zálogjog törvényi kivétel a zálogjog követelés nélküli átruházhatóságának régi elve alól, ami azonban nem éri el az önálló zálogjog szabadságának és rugalmasságának kereteit. A különvált zálogjog tehát a követeléstől elváló *járulékos* zálogjog, de a szó szoros értelmében véve nem „önálló” zálogjog, hanem kevesebb annál.

A különvált zálogjogra vonatkozó hatályos szabályozás részletekbe menő elemzése előtt elméleti alapvetésként szükséges felvázolni az ún.

⁷ LENKOVICS Barnabás: Magyar Polgári Jog – Dologi Jog, Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 2006., 213-232. (a továbbiakban: LENKOVICS)

⁸ A vagyoni értéket, mint fogalmi elemet azért emeltem ki, mert bár a zálogjog alapvetően – a követelés nélkül – nem átruházható, a zálogjog, mint dologi jogi jogosultság nyilvánvalóan vagyoni értékkel bír, mely megteremti az átruházhatóság elvi lehetőségét, alapot adván ezzel az absztrakt zálogjog létjogosultságának bizonyításához.

⁹ Polgári jog – dologi jog: Az új Ptk. magyarázatokkal VI/IV., HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2013., 136. (a továbbiakban: HVG-KOMMENTÁR)

¹⁰ A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a kapcsolódó jogszabályok Nagykommentárja II. kötet (szerkesztő: OSZTOVICS András), Opten Informatikai Kft., 2014. (a zálogjogi szabályozásra vonatkozó részt Bodzási Balázs írta) 717. (a továbbiakban: BODZÁSI I.)

*absztrakt*¹¹ zálogjog koncepcióját és annak a magyar polgári jogban eddig megjelent formáit, valamint a tulajdon-, illetve jogátruházással járó biztosítéki megállapodások generális tilalmának indokoltságát.

2.1. A nem járulékos – absztrakt – zálogjog

Az absztrakt zálogjog kérdésében a jogirodalom egészen *Nizsalovszky Endre* és *Szladits Károly* munkásságáig visszamenve a mai napig nem tekinthető egységesnek. Sem magában az absztrakció fogalmában, sem pedig annak gazdasági funkciójában nincs teljes egyetértés a szerzők között. Az azonban megállapítható, hogy az absztrakt zálogjogi formák közös ismérve a személyes követelés nélküli alapíthatóság, a követelés nélküli átruházhatóság, valamint a korlátozott érvényesíthetőség lehetősége (lásd *kifogás-korlátozás*). Két, egymásnak néhol ellentmondó, de egymást mindenképpen kiegészítő felfogás alakult ki az absztrakcióról. Az egyik a tisztán absztrakt koncepció, a másik pedig a szerződéses járulékos tana. A részletekbe való bocsátkozás igénye nélkül ki kell emelni, hogy az első felfogás szerint az önálló zálogjog mind alapításában, mind létében, mind pedig megszűnését tekintve teljesen független az alapul fekvő követeléstől.¹² Ez a megállapítás a telekadósságra is igaz. A szerződéses járulékos elmélete szerint az absztrakt zálogjog ugyan független a biztosított követeléstől, azonban mégis kapcsolódik hozzá annyiban, hogy arra való tekintettel jön létre. E teória képviselői szerint az absztrakció csupán a törvényi járulékos elve alól jelent kivételt, s a járulékoságot a felek kötelmi jogi megállapodással (ún. biztosítéki szerződés révén) teremtik meg. Véleményük szerint az absztrakt zálogjog biztosított követelés nélküli alapításának nincs gazdasági realitása.

A következőkben nézzük meg, hogy a nem járulékos zálogjognak a magyar polgári jogban milyen megjelenési formái voltak, s ezt követően azt, hogy ezek mennyiben tekinthetők a különvált zálogjog jogelődeinek.

3. A telekadósság

A magyar magánjogban a nem járulékos (*absztrakt*) zálogjog első megjelenési formája a *telekadósság* volt. A jelzálogjogról szóló 1927. évi

¹¹ Az „absztrakt” szó jelentése: *elvonat, elméleti, gondolati. A valóság összefüggéseivel nem törődő, a szokásos formákat megbontó.*

¹² BODZÁSI Balázs: Javaslat az önálló zálogjog újraszabályozására. Tanulmányok – Polgári Jogi Kodifikáció, 2007/1., 12-26.; forrás: <http://ptk2013.hu/polgari-jogi-kodifikacio/bodzasi-balazs-javaslat-az-onallo-zalogjog-ujraszabalyozasara-pjk-20071-12-26-o/142> (a továbbiakban: BODZÁSI II.)

XXXV. törvénycikk (a továbbiakban: Jt.) 81. §-ának definíciója szerint jelzálogjogot akként is lehetett alapítani, hogy az ingatlant személyes követelés nélkül terhelje úgy, hogy a jogosult meghatározott összeg erejéig csak a jelzálogból kereshetett kielégítést¹³. A jelen tanulmány keretei között nem térnek ki a jogintézmény részletes ismertetésére, azonban az absztrakció legfontosabb ismérveinek megemlítése mindenképp szükséges.

A követelés nélkül alapítható (és átruházható) jelzálogjog létrejöttét az 1920-as évek gazdasági körülményei indokolták. Magyarország az I. világháború után területének nagy részét elveszítve, kifosztva nézett szembe az új gazdasági és társadalmi helyzettel, mely nem csak a térség országait, de közvetve az egész világot érintette. Az ország teljesítőképességének újraéledéséhez szükség volt a hitelezési, finanszírozási szektor felélénkülésére. Elegendő mennyiségű tőke nélkül ugyanis sem az ipari, sem a mezőgazdasági termelés nem életképes¹⁴. Invesztálható működő tőkéből pedig az említett korszakban igencsak hiány mutatkozott. Akik viszont hajlandóak voltak tőkéjüket kihelyezni, azok – jellemzően bankok és egyéb hitelintézetek – kellő biztosítékok nyújtása mellett tették meg ezt. Követelményként jelent meg tehát, hogy olyan jogszabályi környezet alakuljon ki, mely kellően elősegíti a működő tőke beáramlását, a finanszírozás megélénkülését és a biztosítékok megfelelő érvényre juttatását. A vázolt gazdasági és politikai helyzet égisze alatt született meg a jelzálogjogról szóló 1927. évi XXXV. törvénycikk (a továbbiakban: Jt.), mely életre hívta a nem járulékos zálogjog magyar megfelelőjét, a telekadósságot¹⁵. A törvény indokolását *Nizsalovszky Endre* alkotta meg, aki szerint a telekadósság olyan ingatlanon létesíthető korlátolt dologi jog volt, amelynél fogva a jogosult meghatározott összeg erejéig – feltéve, hogy a kötelezett neki határidőben nem teljesített – a terhelés tárgyából kielégítést kereshetett.¹⁶

Az absztrakt zálogjog előnyei abban mutatkoznak, hogy az adós és a zálogjogosult között nem jön létre kötelmi jogi jogviszony. Kötelmi jogi értelemben a felek között nem beszélhetünk követelésről. Erre tekintettel nevezte *Szladits Károly* a telekadósságot pusztán dologi adósságnak.¹⁷ Kötelmi jogi adósság nélkül pedig az adós (a telekadósság kötelezettje)

¹³ A meghatározást az I. Zn. lényegében megtartotta, azzal, hogy önálló zálogjogot nem csak ingatlan esetén lehetett alapítani, illetve, hogy a „zálogból” szót „zálogtárgy”-ra változtatta.

¹⁴ Az 1920-as években a szolgáltatási szektor dominanciájáról még nem beszélhettünk.

¹⁵ A telekadósság mintájául a német *Grundschuld* jogintézménye szolgált. A témában lásd bővebben: BALOGH Zsigmond: Az önálló zálogjog alternatívái és a német *Grundschuld*. Magyar Jog 2000., 7. szám, 400-410.

¹⁶ NIZSALOVSKY Endre: A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata. Budapest, 1928. (a továbbiakban: NIZSALOVSKY)

¹⁷ SZLADITS Károly: A magyar magánjog vázlata I. rész, Budapest, 1933., (a továbbiakban: SZLADITS) 350.

kizárólag a lekötött zálogtárggyal felel a hitelező felé, míg járulékos zálogjognál a zálogjog elenyészése csak a zálogjogosult zálogtárgyból való kielégítési elsőbbségét szünteti meg. Ha a zálogjogosultnak további követelése marad az adósával szemben, vele szemben kötelmi jogi alapon minden további nélkül érvényesítheti igényét, azzal, hogy az adós vagyonához tartozó további vagyontárgyakra privilegizált kielégítési elsőbbség már nem illeti meg. Dogmatikai értelemben a telekadósság követelés nélküli, önállóan fennálló kielégítési jog volt, mely akár önálló kötelem formájában is létezhetett. Bár a telekadósság mindenfajta követelés nélkül alapítható volt, a gyakorlatban szinte kizárólag biztosítéki céllal, hitelezési elemet tartalmazó jogviszonyokra tekintettel jött létre. *Bodzási Balázs* kiemeli, hogy a járulékoságtól teljes mértékben megfosztott zálogjog lényegileg kielégítési elsőbbség, amely önálló jogtárgyként, főkötelemként lehet a forgalom tárgya. A járulékos zálogjogban is benne rejlő kielégítési jogot elszakítjuk tehát a személyes követeléstől, és ezáltal létrehozunk egy tisztán dologi jogi felelősségi alakzatot, amely kizárólag az adott zálogtárgyra korlátozódik. A szerző felteszi továbbá a kérdést, hogy mi a jelentősége annak, hogy lehetőséget biztosítunk arra, hogy a zálogjog a követeléstől elválva önálló életet éljen?¹⁸ A kérdésre a helyes választ – véleménye szerint – *Szladits Károly* adta meg, mely a következőképpen szól. *A tulajdonos részéről lehetővé válik a zálogtárgyra korlátozott felelősség, minden személyes felelősség kikapcsolásával, a jogosult részére pedig biztosított a zálogjog nagyobb mértékű forgalomképessége, hiszen ez a konstrukció függetleníti a zálogjogot a követeléstől és a belőle eredő kifogásoktól.*¹⁹

A telekadósság a követelés nélkül átruházható volt, és abban az esetben, ha a jelzálogos hitelező hitelintézet volt, a telekadósságról *telekadóslevelet* lehetett kiállítani, mely értékpapírnak minősült.

4. Az önálló zálogjog

4.1. Az önálló zálogjog fogalma és jellemzői

A rendszerváltást követő magyar magánjogban az absztrakt zálogjog az önálló zálogjog megteremtésével éledt újjá²⁰. A törvény eredeti szövege

¹⁸ BODZÁSI Balázs: Az absztrakt zálogjog előzménye a régi magyar magánjogban – A telekadósság és a telekadóslevél. ELTE ÁJK Doktori Iskola, THEMIS, 2006. decemberi szám, (a továbbiakban: BODZÁSI III.) 26.

¹⁹ SZLADITS 351.

²⁰ Megalkotását, pontosabban a magyar polgári jog rendszerébe való visszaemelését hasonló gazdasági és társadalmi okok indokolták, mint amelyek a telekadósság életre hívásához vezettek. Az 1989-90-es rendszerváltást követően Magyarország ismét teljes társadalmat érintő változás küszöbén állt. A piaczgazdaságra való áttérés azonban hamar megmutatta, hogy az ország befektethető működőtőke-hiányban szenved. *Lenkovic*

egyébként nem tartalmazta ezt a zálogfajtát, az csupán az első zálogjogi novella révén nyert szabályozást²¹. Az önálló zálogjog minden ízében kivételnek tekinthető a klasszikus járulékos zálogjog alapkonceptiója alól. Az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 269. § (1) bekezdése szerint ugyanis zálogjog úgy is alapítható volt, hogy az a zálogtárgyat személyes követelés nélkül terhelje. Az önálló zálogjog *differentia specificája* a törvényi járulékoság hiánya, illetve annak szabad átruházhatósága volt. A járulékos zálogjog, bár önálló jogviszony, léte feltételhez kötött. Ez a feltétel pedig nem más, mint egy alapjogviszony, mely biztosítására a zálogjog alapítható. E feltételhez kötöttség egyébként a különvált zálogjog esetében is megfigyelhető, hiszen klasszikus jelzálogjog alapítása és létrejötte nélkül különvált zálogjog nem létezhetne. S e járulékoság a különvált zálogjog teljes fennállására rányomja a bélyegét. Erről azonban a későbbiek során lesz szó.

Lenkovics Barnabás szerint, ami a klasszikus zálogjogot jellemző összekapcsolódásban előnyös az alapügyletre nézve, ugyanaz hátrányos a zálogjogra nézve. Az alapügyletből eredő jogviták, bonyodalmak, kifogások és ellenkifogások stb. ugyanis kétségessé tehetik a zálogjog biztonsági funkcióját.²² Az önálló zálogjog azonban biztosított követelés nélkül volt alapítható, nem egy szerződést biztosító mellékkötelezettség, hanem az önálló zálogjogból eredő tőrési kötelezettség maga a főkötelezettség. Az önálló zálogjogot alapító szerződésben meg kellett határozni azt az összeget, mely összegnek és járulékeinak erejéig a zálogjogosult kielégítést kereshetett [rég Ptk. 269. § (2) bekezdése]. A kielégítési jog gyakorlása azonban csak és kizárólag a zálogtárgyra magára korlátozódott. Kissé megtévesztő volt a régi Ptk. önálló zálogjogra vonatkozó definíciója, mely azt mondta, hogy a zálogjogosult – zálogjoga alapján – kizárólag a zálogjoggal terhelt zálogtárgyból kereshetett kielégítést a zálogszerződésben meghatározott összeg erejéig. Ha jól belegondolunk, ez a megállapítás a járulékos zálogjogra is igaz volt, hiszen a kielégítési jog megnyílását követően a zálogjogosult a zálogjogát (tehát privilegizált kielégítési jogát) minden más követelést megelőző sorrendben csak és kizárólag a zálogtárgy vonatkozásában gyakorolhatta, és a zálogkötelezett kötelezettsége nem teljesítésre, hanem tőrésre korlátozódott. Ha a zálogjog érvényesítését követően maradt kielégítetlen

Barnabás szerint az önálló zálogjog funkciója ugyanaz kellett, hogy legyen, mint anno a telekadósságnak. Ennek megfelelően a mezőgazdaság (és persze általában a magánvállalkozások), továbbá legújabbban (történeti értelemben: ismételt) a lakásépítések és vásárlások hitelezése-finanszírozása (illetve azok biztosítása) volt a szerepe. [LENKOVICS 247.]

²¹ A Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény módosításáról szóló 1996. évi XXVI. törvény (a továbbiakban: első zálogjogi novella)

²² LENKOVICS 246.

követelése, akkor azokat a többi zálogjog nélküli hitelezővel azonos megítélés alatt érvényesíthette [vö. régi Ptk. 251. § (1) bekezdése]. Járulékos zálogjognál azonban fogalmi elem a követelés biztosítása, mely a követelés fennállását feltételezte. Ezen a helyzeten az sem változtatott, hogy a régi Ptk. 251. § (2) bekezdése is lehetővé tette a zálogjog alapítását jövőbeli vagy feltételes követelésen. A jövőbeli és feltételes követelés is követelés, mely az önálló zálogjog esetében fogalmilag hiányzik.²³ Önálló zálogjog esetében a zálogjogosultat akkor is megillette a kielégítési jog (azonban kizárólag a lekötött zálogtárgyból), ha a zálogkötelezettet egyébként követelés nem terhelte. *Gárdos Péter* azt írja, hogy az önálló zálogjog dologi jogi értelemben a biztosított követelés fennállására és mértékére tekintet nélkül biztosít kielégítési jogot a zálogjogosultnak. Ennek korlátját a felek közötti esetleges külön megállapodás (*biztosítéki szerződés*) képezi, amely a zálogjogosult kielégítési jogát a biztosított követelésre szorítja.²⁴ A szerződéses járulékoság elméletére visszautalva meg kell azonban jegyezni, hogy a gyakorlatban az önálló zálogjog alapítása feltételezte egy követelés létét, melyre tekintettel jött létre maga a zálogjog is.

A régi Ptk. 269. § (1) bekezdését tehát akképpen kellett értelmezni, hogy függetlenül attól, hogy az önálló zálogjog követelés biztosítékként vagy személyes követelés nélkül jött létre²⁵, a zálogjogosult csak és kizárólag a zálogtárgyból, csak és kizárólag az önálló zálogjogot alapító szerződésben meghatározott összeg (és járulékai) erejéig kereshetett kielégítést. Ez azt jelenti, hogy a zálogjogosultat akkor is megillette a privilegizált kielégítés joga, ha követelése nem is volt a zálogkötelezettel vagy más személlyel szemben. Látni fogjuk, hogy a különvált zálogjog esetében szó sincs erről a hitelezőknek imponáló szabadságról.

Az önálló zálogjog átruházható volt. A zálogkötelezett az önálló zálogjog alapjául szolgáló jogviszonyból eredő jogait és kifogásait csak az önálló zálogjog közvetlen megszerzője vagy ennek olyan jogutódja ellen érvényesíthette, aki az önálló zálogjogot ingyenesen szerezte, vagy a megszerzéskor az annak alapjául szolgáló jogviszonyt ismerte [rég Ptk. 269. § (4) bekezdése]. A régi törvénynek ez a rendelkezése a váltójogból ismert *kifogás-korlátozás* jogintézményére hasonlít leginkább. Az önálló zálogjog a rangsorban azonos vagy hátrább álló zálogjogosultak

²³ Meg kell azonban újfent jegyezni, amit a telekadósság kapcsán már említettünk, hogy az önálló zálogjog alapításához is jellemzően kapcsolódott követelés, mely követelés a törvényi járulékoság hiányában a szerződéses járulékoság alapján kapcsolódott az alapügylethez.

²⁴ A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal (szerk.: VÉKÁS Lajos, a szerkesztő munkatársa: GÁRDOS Péter), Complex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft., Budapest, 2013. (a továbbiakban: COMPLEX KOMMENTÁR) 417-418.

²⁵ Jellemzően egy követelésre való tekintettel alapították. Lásd: refinanszírozás folyamata.

hozzájárulása nélkül transzformálható volt követelést terhelő zálogjoggá, s viszont. A törvény által nem rendezett kérdésekre a járulékos zálogjogra vonatkozó általános szabályokat kellett alkalmazni.

4.2. Az önálló zálogjog alkalmazásának területei²⁶

Az önálló zálogjog gazdasági jelentősége a jelzálog-hitelezés kiszélesedése során mutatkozott meg. Az ügyfélkapcsolatokat fenntartó klasszikus kereskedelmi és hitelbankok (a továbbiakban: *kereskedelmi bankok*) a lakosságnak és a gazdasági élet szereplőinek (vállalkozásoknak) nyújtott hiteleiket jelzálogbankok, mint szakosított hitelintézetek útján refinanszírozzák.²⁷ Ezt a fajta pénzügyi együttműködést a jelzálog-hitelintézetekről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény életbe lépése tette lehetővé. A koncepció lényege, hogy a kölcsönt vagy hitelt nyújtó hitelintézet követelését önálló zálogjoggal biztosítja, s a folyósítást és a zálogjog megalapítását követően – ellenszolgáltatás ellenében – az önálló zálogjogot rögtön átruházza egy jelzálogbankra. A kereskedelmi bank így hozzájut az általa kihelyezett pénzösszeghez. Ezt a folyamatot nevezzük *refinanszírozásnak*. Az önálló zálogjog átruházásának jogcíme adásvétel lesz, így a jelzálogbank által teljesített ellenszolgáltatás vételárnak minősül. A kölcsön vagy a hitelszerződés futamideje alatt a kereskedelmi bank és a jelzálogbank folyamatos kapcsolatban állnak egymással, ugyanis az önálló zálogjog visszavásárlása – akárcsak az alapkölcsön törlesztése – részletekben történik. A jelzálogbank az általa kifizetett vételárat refinanszírozási tőketartozásnak tekinti. Az önálló zálogjog vételárával megfinanszírozza a bank hitelügyletét, és ennek biztosítékeként megszerzi az önálló zálogjogot. Ugyanakkor a bankkal megkötö a visszavásárlásra irányuló szerződést is²⁸, azzal, hogy az csak akkor válik újból ténylegesen a zálogjog jogosultjává, ha a teljes visszavásárlási árat megfizette. A bank részletvétellel az adós törlesztő részletéhez igazodóan teljesít. A visszavásárlási ár ütemezése megegyezik a hitelfelvevő tőke visszafizetésének szerződés szerinti ütemezésével.²⁹

²⁶ Az *absztrakt* jelzálogjognak a hitelezésben nyújtott előnyeiről lásd bővebben: BODZÁSI II. 18-21.

²⁷ Jelzálog-hitelintézet pénzkölcsönt nyújt Magyarország, az Európai Unió más tagállama vagy az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes más állam (a továbbiakban: EGT-állam) területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog, ideértve az önálló zálogjogként alapított, valamint a különvált jelzálogjogot is (a továbbiakban együtt: jelzálogjog) fedezete mellett, amelyhez forrásait alapvetően jelzáloglevél kibocsátásával gyűjti. [A jelzálog-hitelintézetekről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (a továbbiakban: Jht.) 2. § (2) bekezdése].

²⁸ A konstrukció az értékpapírcsere ismert ún. *repo-ügyletekre* (*sale and repurchase agreement*) hasonlít, az adásvétel tárgya ebben az esetben az önálló zálogjog, nem pedig valamilyen értékpapír (pl. államkötvény).

²⁹ GELLÉN Klára: Az önálló zálogjog alkalmazása a jelzálog-hitelezés gyakorlatában, forrás: <http://jesz.ajk.elte.hu/gellen12.html> (a továbbiakban: GELLÉN)

Ha az adós nem teljesítése vagy egyéb más szerződésszegő magatartása megalapozza a kölcsönszerződés felmondását, abban az esetben a kereskedelmi bank az önálló zálogjogot visszavásárolja, és érvényesíti a zálogjogát³⁰. A jelzálog-hitelintézet a jelzálogjogot csak abban az esetben érvényesítheti az adóssal szemben, ha a kereskedelmi bank a közöttük lévő keretszerződésből fakadó kötelezettségeit nem teljesíti (nem törleszti a refinanszírozási összeget). Ebben az esetben a jelzálog-hitelintézet törvényi engedményesként léphet fel az adóssal szemben [a jelzálog-hitelintézetekről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény 8. § (6) bekezdése]. Megszerzi tehát az önálló zálogjoga mellé a biztosított kölcsönszerződésből eredő követelést is.³¹

5. A „fiducia-tilalom”

A kodifikációs munkálatok során a jogalkotó célul tűzte ki, hogy az ún. *fiduciárius* biztosítékokat – bizonyos kivételektől eltekintve – számúzi a polgári jog rendszeréből. A *fiducia* a római jog egyik zálogjogi alapintézménye volt. Lényege az, hogy valaki valamilyen dolgot (egy másik személynek) *mancipatio* vagy *in iure cessio* útján átenged azért, hogy pénzkölcsönt kapjon. A római jog szerint a *fiducia* létrehozható volt a hitelezőhöz közel álló személlyel (*fiducia cum amico contracta*), illetve pusztán üzleti hitelezési célból is. Az utóbbi esetet nevezték *fiducia cum creditore contractának*.³² *Fiduciával* megerősített szerződés során az adós a részére biztosított pénzösszeg fejében a zálogtárgy tulajdonjogát a hitelezőre ruházta, aki a kölcsön megfizetését követően köteles volt azt reá visszaruházni. A zálogjognak e legkorábbi fajtája azonban leginkább a hitelező érdekeit szolgálta. Az adós, ha a tartozását kifizette, és a hitelező a dolgot nem akarta visszaadni (megtehetette, mert tulajdonába került), csak kártérítésre perelhetett.³³ Ebben a helyzetben a zálogkötelezett legfeljebb a zálogtárgy értékét szerezhette vissza, annak tulajdonjától véglegesen elesett.

A fiduciárius hitelbiztosítékokat (biztosítéki célú tulajdonátruházás, biztosítéki célú engedmény, biztosítéki célú vételi jog) a bírói gyakorlat helyénvalónak, az új Polgári Törvénykönyv kodifikációs szerkesztő

³⁰ Az önálló zálogjog érvényesítése az önálló zálogszerződés felmondásához volt kötve (vö. régi Ptk. 269. § (2) bekezdése).

³¹ Az önálló zálogjognak a jelzálog-hitelezés rendszerében betöltött szerepéről lásd bővebben: GELLÉN, valamint PAPP Mónika: A jelzáloglevél alapuló finanszírozás helyzete Magyarországon pénzügyi stabilitási szempontból. Magyar Nemzeti Bank Tanulmányok, Budapest 2005.

³² POZSONYI Norbert: A *fiducia cum creditore* a klasszikus korszak szerződési gyakorlatában, Szegedi Közjegyzői Közlöny, 2013.10.27., Karcagi Nyomda Kft. 42. (POZSONYI).

³³ MOLNÁR Imre – JAKAB Éva: Római Jog. Generál Nyomda Kft., Szeged 2004. 235.

bizottsága viszont ördögtől valónak minősítette.³⁴ A Ptk. 6:99. §-ához fűzött indokolás szerint semmis az a szerződés, amely – pénzkövetelés biztosítása céljából – tulajdonjog, más jog vagy követelés átruházására vagy vételi jog alapítására irányul.³⁵ A kódex tehát a szerződési jog körében, az érvénytelenség (semmisség) egyik okaként szabályozza a pénzkövetelés biztosítására szolgáló tulajdonjog vagy más jog és követelés átruházásával járó biztosítéki megállapodásokat. Teszi ezt azért, mert ezekben az ügyletekben a hitelező és az adós érdekvédelmi egyensúlya felbomlik, s a hitelező irányába billen el. A jogosult követelése biztosítékul tulajdonjogot szerez, illetve szerezhet, mely során az adós rovására indokolatlanul több joghoz jut, illetve juthat, mint ami a követelése biztosításához valóban szükséges lenne³⁶. Ezeket a megállapodásokat továbbá egyfajta kettősség is jellemzi. A biztosítéki célú tulajdonátruházást követően a forgalom biztonsága is csorbát szenvedhet. A hitelező ugyanis külső jogviszonyaiban (*dologi jogilag*) látszólag több joggal rendelkezik, mint ami egyébként az adóssal szembeni belső viszonyban (*kötelmi jogilag*) megilleti. Külön problémaként jelentkezhet a hitelező fizetésektelenséggel fenyegető helyzete, ugyanis az átruházott vagyontárgy – mint tulajdonjog tárgya – a végrehajtási, illetve felszámolási vagyon részét fogja képezni. Láthatjuk, hogy a szerződésszerűen teljesítő adós könnyen kerülhet olyan helyzetbe, hogy a biztosítéki céllal ideiglenesen átruházott vagyontárgy tulajdonjogát végérvényesen elveszíti. Ezen visszasságok elkerülése és az adósok érdekeinek érvényre juttatása érdekében a zálogjog vált a hitelbiztosítékok alapvető mintájává, ugyanis – ahogyan arra a kódex indokolása is utal – kiegyensúlyozott zálogjogi szabályozás mellett az említett ún. *kerülő megoldások* jogi elismerése nem indokolt.³⁷

Meg kell azonban jegyezni, hogy a kódex nem vetette el teljesen a biztosítéki célú tulajdon- és jogátruházással járó megállapodások alkalmazhatóságát. Ahogyan a zálogjog járulékosága, úgy a *fiducia* generális tilalma alól is léteznek kivételek hatályos jogunkban. A tulajdonjog-fenntartással történő adásvétel [Ptk. 6: 216. §] mellett Ptk.-

³⁴ ANKA Tibor: A zálogjog az új Polgári Törvénykönyvben. Közjegyzők Közlönye 2014. 1. szám, Akadémia Kiadó Nonprofit Kft. 2014. 34. (a továbbiakban: ANKA)

³⁵ A semmisségi ok alól kivételt jelentenek az Európai Parlament és a Tanács 2002. június 6-i 2002/47/EK irányelvében (*Pénzügyi Biztosítéki Irányelv*) meghatározott megállapodások.

³⁶ A feltételes mód használatát azért tartottam indokoltnak, mert például opciós (vételi) jog esetén a vagyontárgy tulajdonjogának megszerzése csupán lehetőség, ha úgy tetszik: opció. A vételi jog jogosultja nem köteles, csak jogosult opciós jogát gyakorolni. A kodifikációs bizottság által elítélt többletjoghoz való jutás tehát bizonyos biztosítéki megállapodásoknál csupán lehetőség volt, nem pedig tény, ami lényeges különbség.

³⁷ Ezzel ellentétes álláspontra helyezkedik *Harmathy Attila*, amikor azt írja, hogy *a megváltozott gazdasági és társadalmi körülmények között a járulékoság elvének kizárólagosságát az eredeti formában már nem indokolt fenntartani*. [HARMATHY Attila: A szerződést biztosító mellékkötelezettségek. In: PETRIK Ferenc (szerk.): Polgári Jog – Kommentár a gyakorlat számára (Budapest, HVG-ORAC 2009.) 441.].

beli szabályozást nyert a gazdasági életben különös jelentőséggel bíró lízing [Ptk. 6: 409. §] és faktoring [Ptk. 6: 405] ügylet is. *Bánkúti Ágnes fiduciárius* jogintézményként kezeli a pénzen vagy értékpapíron, mint helyettesíthető dolognak minősülő „rendhagyó letéti tárgyakon” kézizálog módjára alapított óvadékot (5: 95. §, 5: 106. §, 5: 138. § és 6: 367. §), ideértve a Ptk. 5: 95. § (1) bekezdésének d) pontja és a (4) bekezdésének felhatalmazása alapján más jogszabályokban meghatározott vagyontárgyakon alapított óvadékot is [a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól 2007. évi CXXXVIII. törvény (Bszt.) 57. § (7) és (8) bekezdései alapján, a pénzügyi eszközön alapítható óvadékot].³⁸ A kódex 6:99. §-ában megfogalmazott általános tilalom alól maga a törvény mentesíti továbbá az Európai Parlament és a Tanács 2002. június 6-i 2002/47/EK irányelvében (a továbbiakban: Pénzügyi Biztosítéki Irányelv) meghatározott megállapodásokat. Ezen szerződéses viszonyok azonban csak meghatározott alanyok között jöhetnek létre³⁹. Végül meg kell említeni a bizalmi vagyonkezelés [Ptk. 6: 310. §] intézményét, melyet önállóan nevesített szerződésként kodifikáltak⁴⁰.

6. A különvált zálogjog

6.1. A különvált zálogjog fogalma

A különvált zálogjog lényege, hogy egy eredetileg jelzálogjogként alapított zálogjog átmeneti időre elválízik a biztosított követeléstől annak érdekében, hogy egy másik követelést biztosítson.⁴¹ A zálogjog egyik jellegadó ismérve a járulékoság, melyet a Ptk. fogalmi elemmé tett⁴². A zálogjog tehát minden esetben függ a biztosított követeléstől, s osztja annak jogi sorsát. Ez egyaránt igaz a kézizálogjogra, a jelzálogjogra és az óvadékra is. A régi Ptk. a korábbi magánjogi hagyományoknak megfelelően – elsősorban a német és osztrák jogi kultúra hatására – szabályozta a

³⁸ BÁNKÚTI Ágnes: A *fiduciárius* biztosítékok tilalma alóli kivételek az új Ptk.-ban, különös tekintettel a Pénzügyi Biztosítéki Irányelv eseteire. *Gazdaság és Jog* 2014. október 10. szám, 9. (BÁNKÚTI)

³⁹ Az Európai Parlament és a Tanács 2002. június 6-i 2002/47/EK irányelve (*Pénzügyi Biztosítéki Irányelv*) 1. cikkének (2) bekezdése.

⁴⁰ Figyelemre méltó a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXII. törvény (a továbbiakban: Hpt.) 266. §-ában foglalt szabály. A törvény ugyanis azt mondja, hogy semmis a fogyasztóval kötött, a vételi jog biztosítéki célú kikötésére vonatkozó szerződés, ha a vételi jog a kötelezett által lakott lakóingatlanra vonatkozik. Ez azonban arra enged következtetni, hogy a nem fogyasztónak minősülő személyekkel kötött opciós joggal biztosított ilyen megállapodások megengedettek. A Hpt. ugyanis a *lex specialis* viszonyában áll a Ptk.-val, és a *lex specialis derogat legi generali* elv érvényesül hatályos jogunkban.

⁴¹ BODZÁSI I. 711.

⁴² BODZÁSI I. 711.

zálogjog nem járulékos formáját. Az önálló zálogjog jogintézményéről korábban részletesen volt szó.

A kodifikációs munkálatok során nagy vitát váltott ki az az álláspont, mely szerint az önálló zálogjog fenntartása nem indokolt, így annak szabályozását a Ptk. mellőzné. A törvényhez fűzött indokolás szerint a dologi jogi önállóság és a szerződéses járulékoság kettőssége miatt az önálló zálogjog ellentétes a törvénynek azzal a jogpolitikai céljával, amely a *fiduciárius* biztosítékok alkalmazását – a belőlük fakadó jogbizonytalanság elkerülése érdekében – vissza kívánja szorítani.⁴³ A jogi irodalomban *Bodzási Balázs* bizonyította, hogy az önálló zálogjog nem *fiduciárius* hitelbiztosíték, de nem hittek neki.⁴⁴ A jogalkotó a nem járulékos zálogjog legnagyobb veszélyének a kétszeri kielégítés (teljesítés) lehetőségét tartotta. Önálló zálogjog és telekadósság esetében bizonyos helyzetekben ez valóban előfordulhatott. Különvált zálogjog esetén e félelem már nem tűnik azonban reálisnak. Rögzíti végül a törvény indokolása, hogy a kodifikációs munka során nem láttak olyan nemzetgazdasági szempontból is jelentős finanszírozási formát, mely kifejezetten igényelné az absztrakt jelzálogjog fenntartását. Ha a korábban említésre került nemzetgazdasági szempontból is jelentősnek mondható jelzálog-hitelezés rendszerére gondolunk, akkor az előbbi megállapítása is vitathatónak mondható.

6.2. A különvált zálogjog létrejötte

A második zálogjogi novella⁴⁵ óta azonban az önálló zálogjog olyan népszerűsége tett szert – leginkább a kereskedelmi bankok és jelzálog-hitelintézetek körében –, hogy a zálogjog nem járulékos formájának szabályozását nem lehetett figyelmen kívül hagyni a Ptk. megalkotása során⁴⁶. Ennek következtében a jogalkotó egy köztes („*hibrid*”) megoldást vélt alkalmazhatónak. Az önálló zálogjogot a korábbi formájában eltörölte, és helyette megalkotta a különvált zálogjogot. A jogalkotó úgy vélte, s ezen álláspontját a kódex indokolásában ki is fejtette, hogy a különvált zálogjog alkalmas lehet arra, hogy a kereskedelmi bankok és jelzálog-hitelintézetek a megváltozott környezetben is a korábbi gyakorlatnak megfelelően folytathatják finanszírozási és refinanszírozási

⁴³ A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény indokolása (a továbbiakban: INDOKOLÁS)

⁴⁴ ANKA 34.

⁴⁵ A zálogjoggal kapcsolatos törvényi szabályozás módosításáról szóló 2000. évi CXXXVII. törvény (a továbbiakban: második zálogjogi novella)

⁴⁶ Bodzási Balázs még egy területet említ, ahol az önálló zálogjog alkalmazása elterjedté vált, és ez a zálogházi hitelezés (BODZÁSI II. 12.)

tevékenységüket⁴⁷. Ebből a megállapításból azt a következtetést lehet levonni, hogy a különvált zálogjog legalább annyira – de legalábbis nem kevésbé – alkalmas finanszírozási és refinanszírozási hitelügyletekből eredő követelések biztosítására. *Gárdos Péter* a különvált zálogjog mellett megemlíti egyébként az *alzalogjog* [Ptk. 5:140. §] jogintézményét is, mely alkalmas a jelzálog-hitelintézetek refinanszírozási tevékenységének biztosítására.⁴⁸

6.2.1. A különvált zálogjog keletkezése

Ha a zálogjogot említjük, a jogi gondolkodás (*dogmatika*) hozzászokott ahhoz, hogy a zálogjog keletkezése kapcsán alapításról beszélünk. Így van ez a járulékos zálogjogoknál, és így volt ez az önálló zálogjog esetében is. E helyütt meg kell azonban jegyezni, hogy a Ptk. akorábbi koncepcióhoz képest a zálogjog keletkezése kapcsán annak megalapítását és létrejöttét két külön szakasznak tekinti [vö. Ptk. 5: 87. §, illetve 5:88. §]. Kijelenthetjük, hogy az alapítás a zálogjog keletkezésének első szakaszává lépett vissza. A zálogjog megalapításához ugyanis a zálogszerződés megkötésén kívül a jelzálogjog megfelelő nyilvántartásba való bejegyzése, kézizálogjog esetén pedig a zálogtárgy birtokának átruházása szükséges. A nyilvántartási bejegyzés és a birtokátruházás teremti meg a zálogjog publicitását. A megalapított zálogjog azonban még nem elegendő ahhoz, hogy a zálogjog a legfontosabb joghatását kifejtse, azaz dologi hatállyal bírjon. A zálogjog csak akkor jön létre, ha a zálogkötelezett a zálogtárgy felett rendelkezési joggal bír. Megjegyzendő, hogy az esetek nagy többségében e két szakasz továbbra sem fog elválni egymástól, azaz a megalapítással a zálogjog létre is fog jönni. Kérdéses azonban, hogy indokolt volt-e zálogjog keletkezését ily módon megbonyolítani, mely dogmatikai kérdés a jövőben jogvitákhoz vezethet.⁴⁹

Visszatérve a különvált zálogjogra, hangsúlyozni kell, hogy a különvált zálogjog nem alapítással, hanem *átruházással* keletkezik. Ezt támasztja alá a Ptk. 5:100. § (1) bekezdésének első mondata, amikor kimondja, hogy a jelzálogjog jogosultja – szerződéssel, tartozásának biztosítékául – a biztosított követelés nélkül is átruházhatja a zálogjogot a vele szembeni

⁴⁷ Bodzási Balázs akképpen foglalt állást, hogy a különvált zálogjog a jelenlegi keretek között nem képes átvenni az önálló zálogjog szerepét, azonban *expressis verbis* nem mondta ki, hogy a különvált zálogjog alkalmatlan lenne a jelzálog-hitelintézetek refinanszírozási tevékenységének megfelelő kiszolgálására. [lásd BODZÁSI I. 718.]

⁴⁸ COMPLEX KOMMENTÁR 439.

⁴⁹ Bodzási Balázs előadása a Budapesti Közjegyzői Kamara szervezésében, Közjegyzők Háza, Budapest, 2014. (*a szerző kézirat*)

követelés jogosultjára. A törvény szövege e helyütt talán nem a legszerencsésebben lett megfogalmazva. Azt mondja ugyanis, hogy a zálogjog szerződéssel a tartozás biztosítékául ruházható át. Dogmatikai értelemben azonban a tartozás kifejezés lejárt esedékességű követelést jelent. A biztosított szerződés kötelezettje, egészen addig, amíg nem keletkezik teljesítési kötelezettsége, azaz a szolgáltatás – aminek teljesítésére kötelezettséget vállalt –, nem vált esedékessé, a szó szoros értelmében véve nem tartozik. A tartozás kifejezés – értelmezésünkben – esedékes követelést takar. Nyilvánvaló azonban, hogy a zálogjog átruházására még az előtt sor kerülhet, hogy a zálogjogosult a különvált zálogjog jogosultjával szembeni jogviszonyban teljesítésre lenne kötelezett. Szerencsésebb lett volna tehát a tartozás szó helyett a követelés kifejezést használni, annál is inkább, mert a bekezdés végén már a jogalkotó a követelés szót használja. Ezáltal megteremthető lenne a koherencia a mondaton belül, és elkerülhetőek lennének az esetleges jövőbeni értelmezési nehézségek és abból adódó problémák.

6.2.2. A zálogjog átruházása⁵⁰

Az önálló zálogjogi szabályokhoz képest az átruházás jogcíme nem adásvétel, hanem biztosítéknyújtás lesz.⁵¹ Ha visszatekintünk a korábbi szabályozásra, akkor láthatjuk, hogy az önálló zálogjog is alapítással jött létre⁵². A jelzálogjogról szóló 1927. évi XXXV. törvénycikk (a továbbiakban: Jt.) 81. §-a is a telekadósság alapításáról beszélt. *Bodzási Balázs* azt írja, hogy az ingatlan tulajdonosa, ha pénzt vett fel egy banktól, ennek fedezetéül *engedett telekadósságot* az ingatlanán, másnemű felelősséget azonban nem vállalt.⁵³ A szerző itt nyilván tudatosan az „enged” szót használta, azonban véleményem szerint megállapítható, hogy ez esetben is a törvénycikk terminológiájának megfelelő alapítást értette alatta.

Levonható tehát a következtetés, hogy a különvált zálogjog a magyar magánjog történetének első olyan nem-járulékos jellegű zálogfajtája,

⁵⁰ Ki kell emelni, hogy az átruházás és az átszállás fogalmak nem azonosak. Zálogjogot – önmagában – átruházni kizárólag különvált zálogjog esetében lehet. Az átruházás tehát a zálogjognak jogügyleti úton történő átszállása. A követelés átruházása során a zálogjog *átszáll* a követelést megszerzőre [lásd Ptk. 5:99. § (1) bekezdése]. Kivételes esetben a Ptk. lehetőséget ad a zálogjognak a követelés nélküli *átszállására*, mely esetben a zálogjog megtérítési igényt fog biztosítani [Ptk. 5:142. § (2) bekezdése]. Az átszállás tehát mindig *ex lege* következik be, míg az átruházáshoz jogügylet kell. A zálogjog a követelés nélküli jogügyleti úton történő átruházásának egyetlen esete tehát a különvált zálogjog létrehozása.

⁵¹ INDOKOLÁS

⁵² 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 269. § (1) bekezdése: Zálogjog úgy is alapítható, hogy az a zálogtárgyat személyes követelés nélkül terhelje.

⁵³ BODZÁSI III.

mely alapítás helyett átruházással keletkezik. A teljes precizitás kedvéért két tekintetben is pontosítanám az előbbi megállapítást. A különvált zálogjog valójában nem önálló zálogfajta. A Ptk. koncepciója ugyanis nem kívánt állást foglalni abban az alapvetően elméleti jellegű kérdésben, hogy hány zálogfajta létezik; e helyett a Ptk. a zálogjog egységét hangsúlyozza.⁵⁴ Másrészt azért tartottam fontosnak hangsúlyozni, hogy nem járulékos jellegű zálogjog, mert valójában a különvált zálogjog nem tekinthető tisztán *absztrakt* zálogjognak. Ha figyelmembe vesszük a telekadósság és az önálló zálogjog ismérveit, akkor ezen megállapítás érthető.

Az önálló zálogjog átruházása lényegében korlátoktól mentes volt. A zálogjogosult az önálló zálogjogot bárkire átruházhatta, sőt annak megszerzője szintén tovább ruháztatta azt⁵⁵. Az önálló zálogjog tehát teljes mértékben forgalomképes vagyoni értékkel bíró dologi jog volt. Ezzel szemben a különvált zálogjog átruházásának a lehetőségét a Ptk. igencsak szűkre szabta. A jelzálogjog jogosultja zálogjogát kizárólag a vele szemben álló követelés jogosultjára, azaz a saját hitelezőjére és csak az adott követelés biztosítása céljából ruházhatja át. A törvény a zálogjog követelés nélküli átruházását a továbbiakban nem teszi lehetővé. Ezt juttatja kifejezésre az 5:100 § (5) bekezdésének utolsó mondata, mely szerint a különvált zálogjogot egyébként csak a különvált zálogjoggal biztosított követeléssel együtt lehet átruházni. A Ptk. tehát az önálló zálogjog egyik jellegadó ismervét, a forgalomképességet a különvált zálogjog megalkotásával megszüntette, ezáltal a nem járulékos zálogjog egyik legnagyobb előnyét el is veszítette.

Vizsgáljuk meg kötelmi jogi szempontból azt a helyzetet, amikor olyan személyek kötnek jelzálogjog átruházására irányuló szerződést, akik között nem áll fenn hitelezési típusú (alap) jogviszony. Egyszerűbben fogalmazva: a különvált zálogjog jogosultja nem a zálogjogosult hitelezője. A Ptk. 6:95. § azt mondja, hogy semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve, ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz (*tilos szerződés*). Egyértelmű tehát, hogy a Ptk. 5:100. § (5) bekezdésében foglalt átruházási korlátba ütköző szerződés *semmis*, arra jogot alapítani nem lehet. Ilyen esetekben a zálogjog különválásáról nem beszélhetünk, a kódex által engedett keretek közötti biztosítéki cél nélkül történő jelzálogjog átruházása tilos szerződésnek minősül, így rá az érvénytelenség jogkövetkezményei megfelelően alkalmazandóak.

⁵⁴ COMPLEX KOMMENTÁR 417.

⁵⁵ Az átruházhatóság joghatásának „korlátját” egyedül a régi Ptk. 269. § (3) bekezdésében megfogalmazott érvényesíthetőségi korlát jelentette.

Az átruházás módja a zálogjogosult és a különvált zálogjog jogosultja közötti zálogjog átruházására irányuló megállapodás megkötése, melynek jogcíme biztosítéknyújtás. Bár egyértelműnek tűnik, de szükséges hangsúlyozni, hogy ez a szerződés nem zálogszerződés. A felek ügyleti akarata nem zálogjog alapítására irányul, hanem egy már meglévő zálogjog követelés nélküli átruházására. Az átruházó szerződésre tehát a Ptk. 5:89. §-ában foglalt rendelkezések nem alkalmazhatóak. A felek között tisztán kötelmi jogi megállapodás (szerződés) jön tehát létre, melyre a Ptk. Kötelmi Jogi Könyvének szabályai megfelelően alkalmazandóak. Tekintettel arra azonban, hogy a törvény ilyen szerződéstípust külön nem nevesít, így elsősorban a kötelmekre vonatkozó közös szabályok és a szerződések általános szabályainak az alkalmazása jöhet szóba.

Különvált zálogjog esetén tehát a keletkezésének folyamata a következő: az alapul fekvő követelés tekintetében a jelzálogjogot meg kell alapítani, s ha ez az alapítással még nem jött létre, a jelzálogjognak létre kell jönnie. Ennek a jelzálogjognak a keletkezésére a Ptk. 5:87.-5:88. §§-aiban foglalt rendelkezések az irányadóak. Az így létrejött jelzálogjog pedig a Ptk. 5: 100. § (1) bekezdése alapján szerződéssel – az ott meghatározott keretek között – *átruházható*.

6.2.3. A különvált zálogjog tárgya

A kódex szerint különvált zálogjog kizárólag jelzálogként jöhet létre. A Ptk. indokolása azonban némileg ellentétben áll a törvény szövegével a különvált zálogjog tárgyát illetően. Az indokolás ugyanis azt mondja, hogy a törvény a zálogjog járulékosága alól szűk körű kivételt tesz annak lehetővé tételével, hogy a zálogjogosult, a vele szembeni követelés biztosítékául átruházhassa az ingatlanon alapított jelzálogjogot⁵⁶. A törvény azonban az 5:100 § (1) bekezdésében mindössze *jelzálogjogról* beszél. Nem szűkíthető le tehát a különvált zálogjog alkalmazása kizárólag olyan zálogjogokra, ahol a zálogtárgy ingatlan. Jelzálogjog követeléstől való különválására tehát, vagyis különvált zálogjog keletkezésére ingó dolgok, jogok, illetve követelések tekintetében is sor kerülhet. Ezt támasztja alá a hitelbiztosítéki nyilvántartásról szóló 2013. évi CCXXI. törvény 24. § (3) bekezdésében foglalt utaló szabály, mely szerint felek személyében bekövetkezett változásokra vonatkozó rendelkezések megfelelően alkalmazandóak abban az esetben is, ha a különvált zálogjog

⁵⁶ A pontos kifejezés valójában az lenne, hogy „a törvény a zálogjog követelés nélküli átruházhatóságának főszabálya alól...”

jogosultját kell a nyilvántartásban feltüntetni. A Ptk. 5:93. § (1) bekezdésének b) pontja pedig kimondja, hogy a jelzálogjogot ingó dolog, valamint jog és követelés esetén a hitelbiztosítéki nyilvántartásba kell bejegyezni. Ez alól nyilvánvaló kivételként jelentkeznek a lajstromozott ingó vagyontárgyak, melyek esetén a jelzálogjog nyilvánosságát a megfelelő nyilvántartásba való bejegyzés teremti meg [Ptk. 5:93. § (2) bekezdése].

6.3. A különvált zálogjog konstrukciója

A különvált zálogjog működésének és lényegének megértéséhez szükséges tisztázni a konstrukciót alkotó jogviszonyokat. A különvált zálogjognak három résztvevője van. A zálogjogosult, a zálogkötelezett és a különvált zálogjog jogosultja. Ezen kívül két követelés és egy jelzálogjog határozza meg a jogintézményt.

Nézzük, milyen jogviszonyok vannak akkor, amikor még a különvált zálogjog jogosultja nem része a konstrukciónak, azaz amikor még nem vált a zálogjogosult hitelezőjévé. Ekkor a zálogjogosult és a zálogkötelezett között fennáll az alapjogviszony (általában hitel- vagy kölcsönszerződés), illetve az abból eredő követeléseket biztosító jelzálogjog. A jelzálogjog különválása után annyiban változik a helyzet, hogy egy új követelés keletkezik, a jelzálogjog pedig pozíciót vált. Az új követelés a zálogjogosult – ezúttal – mint kölcsönt felvevő és a különvált zálogjog jogosultja, mint hitelező között keletkezik. A zálogjog pedig átszáll a különvált zálogjog jogosultjára, és az átszállás pillanatától kezdve már az új követelést is biztosítani fogja⁵⁷. Fontos azonban kiemelni, hogy az átszállt zálogjog továbbra is az eredeti követelés mértékéhez igazodik, csupán az elválás ideje alatt egy másik követelés megtérülését is biztosítja, továbbá a különvált zálogjog jogosultja is csak az eredeti követelést biztosító zálogjogot érvényesítheti a zálogkötelezettel szemben. Ezzel egyezően foglal állást *Gárdos Péter*, amikor kiemeli, hogy a zálogjog átruházása a zálogkötelezett jogi helyzetében nem eredményez lényegi változást, az eredeti zálogjog tartalma a különválással nem változik, a zálogkötelezettel szemben a különvált zálogjog alapján is csupán az eredeti biztosított követelés érvényesíthető, és a zálogjog továbbra is annak a követelésnek a mindenkori terjedelméhez igazodik, amelynek

⁵⁷ A különvált zálogjog azáltal szolgál az átruházás okát adó követelés biztosítékaul, hogy – miközben a zálogjog érvényesítése az eredeti biztosított követelés megtérülését eredményezi – az érvényesítésből befolyó bevétel a zálogjogot átruházással megszerző személy követelésének kielégítésére is szolgál. [COMPLEX KOMMENTÁR 440.]

biztosítására megalapították.⁵⁸ A Ptk. 5:126. § (2) bekezdése azonban azt is kimondja, hogy a különvált zálogjog jogosultja csak az alapjogviszonyból fakadó igény esedékessé válását követően érvényesítheti a zálogjogot. Ha tehát az ő követelése, mely a zálogjogosulttal szemben áll fenn, hamarabb válik esedékessé, mint az alapjogviszonyból eredő követelés, abban az esetben nem kereshet kielégítést a zálogtárgyból. Ebben a tekintetben tehát ugyanúgy járulékos, mintha klasszikus zálogjogról lenne szó.

ÁBRA 1. Az alábbi ábra röviden szemlélteti, hogy a különvált zálogjog rendszerében a különválás előtt, illetve alatt, hogyan viszonyulnak egymáshoz a követelések és a zálogjogok. A vékony vonalak a fennálló követeléseket, illetve zálogjogot szemléltetik.

1. Követelések

1/a A különvált zálogjog létrejötte előtt



1/b A különvált zálogjog létrejötte után



2. Zálogjog

2/a A különvált zálogjog létrejötte előtt



2/b A különvált zálogjog létrejötte után



⁵⁸ COMPLEX KOMMENTÁR 440.

6.4. A felek jogai és kötelezettségei

6.4.1. Jogok és kötelezettségek a különválás ideje alatt

A Ptk. a zálogjog különválása alatti időszakban is rendezi a felek jogait és kötelezettségeit. A különvált zálogjog alapján a zálogjogosult jogai a zálogjog megszerzőjét illetik [Ptk. 5:100. § (1) bekezdésének utolsó mondata]. A törvény megfogalmazásából *a contrario* tehát két dolog következik. Egyrészt a zálogjogosult e különválás ideje alatt nem gyakorolhatja a zálogszerződésből eredő jogait, másrészt a különvált zálogjog jogosultját nem terhelik a zálogjogosult kötelezettségei. Kettéválik tehát a jogviszony, hiszen a kötelezettségek továbbra is a zálogjogosultat terhelik, míg a jogosultságok gyakorlására a különvált zálogjog jogosultja lesz *ex lege* felhatalmazva. A feleket illető jogosultságokat és az őket terhelő kötelezettségeket a zálogszerződés és a Ptk. együttesen határozza meg. A zálogszerződésre vonatkozó szabályok nem teljes egészében *kógens* jellegűek, így a felek kiköthetnek olyan feltételeket is, melyeket a törvény kifejezetten nem rendez. E szerződéses kikötések azonban nem ellenkezhetnek a zálogszerződésnek, illetve magának a zálogjognak a lényegével.⁵⁹ Meg kell azonban jegyezni, hogy a Ptk.-nak a felek jogaira és kötelezettségeire vonatkozó szabályai kellően kimerítően szabályozzák a jogviszonyt, így további rendelkezéseknek a zálogszerződésbe való felvétele csak különösen speciális esetben indokolt.

A zálogjogosult kötelezettségeire nem térnék ki, tekintettel arra, hogy témánk szempontjából különösebb relevanciával nem bír. A jogosultságok körében azonban meg kell említeni azokat az eseteket, melyek során a különvált zálogjog jogosultja a zálogjogosult helyett és nevében felléphet.

6.4.1.1. Egyes jogosultságok

A jogviszony fennállása alatt indokolt kettéválasztani a zálogjogosult azon jogait, melyek a kielégítési jog megnyílása előtt illetik meg, illetve azokat, melyeknek alapján a kielégítési jogát gyakorolhatja. A kódex 5:109 § - 5:111 §-ai rendezik zálogjogosultnak a kielégítési jog megnyílása előtti jogait. Ismét hangsúlyozni kell azonban, hogy a zálogszerződés ettől szélesebb katalógusát is meghatározhatja a zálogjogosultat illető jogoknak.

A Ptk. 5:109. § (1) bekezdése szerint a zálogjogosult a zálogtárgy állagát és használatát ellenőrizheti. Ha a zálogkötelezett vagy harmadik

⁵⁹ A dispozitivitás és a kógencia elhatárolása kapcsán *Fuglinszky Ádám* a jogintézmény „esszenciájáról”, mint rendező elvről beszélt. (Előadás-sorozat a Budapesti Közjegyzői Kamara szervezésében, Igazságügyi Akadémia, 2014. (a szerző kézírata)

személy a zálogtárgy épségét veszélyezteti, a zálogjogosult gyakorolhatja a károsodás veszélye esetén a veszélyeztetettet megillető jogokat. A Ptk. 5:109. § (2) bekezdése tehát felhatalmazza a zálogjogosultat – különvált zálogjog esetén a különvált zálogjog jogosultját –, hogy a zálogtárgy állagának (értékének) megóvása érdekében a fenyegető behatás előidézője ellen fellépjen. Ez azonban célhoz kötött lehetőség a jogosultság gyakorlására. A zálogjogosult – különvált zálogjog esetén a különvált zálogjog jogosultja – kizárólag akkor léphet fel, ha az adott veszély a zálogtárgy olyan mértékű értékcsökkenését okozhatja, mely a biztosított követelés kielégítését veszélyezteti. Ha tehát például a zálogtárgy értéke egymillió forint, a biztosított követelés összege százezer forint, és a szóban forgó behatás a zálogtárgy értékének 20 %-os értékcsökkenésével fenyeget, abban az esetben a zálogjogosult nem gyakorolhatja a jelzálogfedezet védelmében biztosított jogait, hiszen az értékcsökkenés a követelés kielégítését nem veszélyezteti.⁶⁰ Ki kell emelni azonban, hogy a különvált zálogjog jogosultja e jogok gyakorlására kizárólag az eredeti követelés biztosítására tekintettel jogosult, figyelembe véve, hogy a reá átruházott zálogjog az eredeti követelést biztosítja, s annak mértékéhez igazodik (*járulékosság*). Ezt a megállapítást juttatja kifejezésre a Ptk. 5:100. § (4) bekezdése, mely szerint a különvált zálogjog jogosultja a zálogjogból folyó jogait úgy köteles gyakorolni, hogy ne veszélyeztesse az eredeti biztosított követelés megtérülését. Ez nyilvánvaló érdeke a különvált zálogjog jogosultjának is, hiszen az ő követelésének a megtérülését is – ha közvetett módon is – de az eredeti követelés megtérülése biztosítja.

A különvált zálogjog jogosultjának érdeke is, hogy az alapjogviszonyból eredő igények a lehető legnagyobb mértékben megtérüljenek. Ezért telepítette e jogok gyakorlását a jogalkotó a zálogjog megszerzőjéhez. Jogosultságok megfelelő gyakorlására azonban csak akkor kerülhet sor, ha az adott jog jogosultja kellően tisztában van azok tartalmával. Kívánatos lenne, ha a Ptk. kimondaná, hogy a jelzálogjog átruházása során a zálogjogosult köteles a különvált zálogjog jogosultjának a rendelkezésére bocsátani azokat az okiratokat, melyek alapján a zálogjogosultat megillető

⁶⁰ Lehetségesnek tartjuk azonban, hogy a felek a zálogszerződésben ettől eltérően, aképpen állapodjanak meg, hogy a zálogtárgy értékének bármilyen mértékű csökkenése megalapozhatja a zálogjogosultnak a Ptk. 5:109. § (2) bekezdésében biztosított jogai gyakorlását. Természetesen ilyen szerződéses kikötés esetén vizsgálni kell, hogy az ne irányuljon jogszabály megkerülésére, vagy egyébként ne legyen polgári jogi értelemben tisztességtelen. Abban az esetben, ha a zálogjogosult hitelező tudván tudja, hogy az adós nem tud majd teljesíteni, és azért ragaszkodik ilyen szerződéses kikötésnek a zálogszerződésbe való felvételéhez, mert az eredeti szándéka a zálogtárgy tulajdonjogának megszerzésére [lásd Ptk. 5:127. § (1) bekezdés b) pontja] irányul, akkor ez adott esetben megalapozhatja a szerződéses kikötés érvénytelenségét. Véleményem szerint érvénytelen lesz az ilyen szerződéses kikötés, ugyanis a zálogjog jogintézményének lényege követelések biztosítására, és nem vagyontárgyak tulajdonjogának megszerzésére irányul.

jogok megfelelően gyakorolhatóak. Ez a dokumentum elsősorban nyilvánvalóan a zálogszerződés lenne. A zálogjogosult e kötelezettségének úgy tehet például eleget, ha a zálogjog átruházására irányuló szerződés megkötése során a szükséges dokumentumokat (*a zálogszerződést*) az átruházó szerződés mellékleteként a különvált zálogjog jogosultja számára átadja. A javasolt eljárás mindkét fél jogi érdekét egyaránt szolgálja, ugyanakkor megfelel a Ptk. 6:62. §-ában megkívánt együttműködési és tájékoztatási kötelezettség teljesítésének. Nem szabad elfelejteni, hogy bár zálogjog átruházásáról van szó, de az átruházó szerződés kapcsán alapvetően a kötelmi jog talaján állunk.

Ha a zálogtárgy értékének csökkenése a követelés kielégítését veszélyezteti, és a zálogkötelezett – a zálogjogosult megfelelő határidőt tartalmazó felszólítása ellenére – a zálogtárgy állapotát nem állítja helyre, nem ad megfelelő új zálogtárgyat vagy az értékcsökkenés mértékének megfelelő kiegészítő biztosítékot, a zálogjogosult az értéktárgyat értékesítheti a további értékcsökkenés megelőzése érdekében [Ptk. 5:109. § (3) bekezdése]. Az idézett jelzálogfedezet védelmét megőrizni hivatott szabály részletes elemzésére nem térnek ki, azonban látni kell, hogy mindazokat a jogokat, melyek a zálogtárgy értékének konzerválására szolgálnak, a különvált zálogjog jogosultja gyakorolhatja a zálogjogosult helyett és nevében.

Felmerül a kérdés, hogy jogosult-e a különvált zálogjog jogosultja *ranghely-szerződés* megkötésére. A Ptk. 5:124. § (1) bekezdése szerint ugyanis a zálogjogok rangsora valamennyi érdekelt hozzájárulásával megváltoztatható. A rangsor megváltoztatásához a ranghely megváltoztatásának a bejegyzése, illetve feljegyzése szükséges. Abból kell kiindulnunk, hogy a ranghely megváltoztatásának a joga olyan jogosultság, mely valamennyi zálogjogosultat a törvény erejénél fogva megilleti. A Ptk. 5:100. § (1) bekezdése pedig egyértelműen rendezi, hogy a különválás ideje alatt a zálogjogosult jogai a különvált zálogjog jogosultját illetik meg. Arra a következtetésre kell jutnunk, hogy a különvált zálogjog jogosultja részt vehet ilyen megállapodás megkötésében. A törvény azonban – többek között az ilyen esetek miatt – tartalmaz egy zálogjogosultat védő szabályt. Kimondja ugyanis, hogy a különvált zálogjog jogosultja a zálogjogból folyó jogait úgy köteles gyakorolni, hogy ne veszélyeztesse az eredeti biztosított követelés megtérülését [Ptk. 5:100. § (4) bekezdése]. Ha tehát a zálogjog ranghelyének megváltoztatása előnyösen érinti az eredeti zálogjogosult kielégítési jogát, akkor a szerződés megköthető, hiszen ezzel a különvált zálogjogi jogviszony mindkét pólusán lévő jogalany kedvezőbb helyzetbe kerül. Ha a zálogjogosult nagyobb valószínűséggel, illetve nagyobb

megtérülés mellett gyakorolhatja a zálogjogát a zálogkötelezettrel szemben, akkor a különvált zálogjog jogosultja is kedvezőbb feltételek mellett nyerhet kielégítést. Gyakorlati jelentősége tehát valószínűleg csak annak az esetnek lesz, mikor a ranghelyek megváltozása a zálogjogosult – s ezáltal a különvált zálogjog jogosultja – kielégítési jogának kedvezőbbé válását eredményezi. Kijelenthető ez azért is, mert racionális gondolkodás mellett senki sem a saját maga ellensége, hogy önmagára hátrányos ügyletet kössön, s kifejezetten igaz ez az üzleti életben. Meg kell azonban jegyezni, hogy a zálogjogosult követelésének kielégítését hátrányosan érintő szerződés a Ptk. 5:100. (4) bekezdésében foglalt szabály alapján még nem lesz érvénytelen (jogszabályba ütköző). Ilyen szerződés semmisségére a zálogjogosult nem hivatkozhat. Ha azonban a ranghelyszerződés következtében igazolhatóan kára keletkezik, annak megtérítése iránt a különvált zálogjog jogosultjával szemben felléphet. Ehhez azonban nem kell minden esetben peres eljárás. A felek az e körben keletkezett vitájukat a különvált zálogjog megszűnését követően az egymással szemben álló elszámolási kötelezettség teljesítése során rendezhetik [vö. Ptk. 5:144. § (3) bekezdése].

Végül ki kell emelni, hogy a Ptk. 5:125. §-ban foglalt szabályok különvált zálogjogi jogviszonyban alkalmazhatatlanok. Igaz ugyan, hogy a zálogjog ranghelyének előzetes biztosítása tartalmában jogosultság, azonban a törvény ezt kifejezetten a vagyontárgy tulajdonosa számára teszi lehetővé. A különvált zálogjog jogosultja azonban nem tulajdonos, csupán arról van szó, hogy a zálogjogosultat megillető jogok kötelmi jogi alapon ideiglenesen, célhoz kötötten és korlátozottan őt illetik meg⁶¹.

⁶¹ Érdekes megoldás, hogy míg a Ptk. a zálogjog létrejöttékor a rendelkezési jog megszerzéséről beszél [Ptk. 5:87. § b) pontja], addig a zálogjog ranghelyének előzetes biztosítása körében már a tulajdonjog kifejezést használja. A zálogjog megalapítására tehát olyan személy is jogosult, aki a zálogtárgyon rendelkezési joggal nem bír (*quasi nem tulajdonos*), a zálogtárgy ranghelyének előzetes biztosítását a törvény viszont kizárólag a zálogtárgy tulajdonosának engedi meg. Nem teljesen érthető az indoka annak, hogy a zálogjog megalapításához – mely a zálogtárgy tekintetében fogalmilag is lekötöttséget jelent – nincs szükség a rendelkezési jogra, addig a ranghely előzetes biztosításának előfeltétele a tulajdonjog. A ranghely előzetes biztosítása, bár jogi értelemben a Ptk. 5:125. § (3) bekezdése alapján tényleges megterhelést jelent, a valóságban mégsem jelenti a vagyontárgy lekötését. Nagy különbség ugyanis az, hogy adott zálogtárgyat már biztosan terhel bizonyos zálogjog, vagy csak fennáll annak lehetősége, hogy esetlegesen majd terhelni fogja. Hangsúlyozom, hogy jogilag azonosnak kell tekinteni a két esetet, azonban véleményem szerint finanszírozói szempontból lényeges az eltérés a két jogintézmény között. Szerencsésebb lett volna talán, ha a kódex a zálogjog létrejötté körében sem differenciál, és a rendelkezési jog megszerzése helyett a tulajdonjognak a fennállását követeli meg. Annál is inkább, mert a gyakorlatban elég nehéz elképzelni azokat a helyzeteket, és előfordulásuk sem számottevő, amikor a rendelkezési joggal – valamilyen oknál fogva – nem a tulajdonos bír.

6.4.2. Jogok a kielégítési jog megnyílását követően

Az elmondottakból következik, hogy a különválás ideje alatt a zálogkötelezett, illetve az ott meghatározott *felperesi legitimációnak* megfelelő más személyek a Ptk. 5:130. §-ában szabályozott nemperes eljárást kizárólag a különvált zálogjog jogosultjával szemben indíthatják meg.⁶² Látszólagos ellentmondás mutatkozik a Ptk. 5:100. § (1) bekezdésének utolsó mondata és az idézett jogszabályhely között. A törvény ugyanis akképpen rendelkezik, hogy a különválás ideje alatt a különvált zálogjog jogosultját kizárólag a zálogjogviszonyból eredő jogok illetik meg. Az 5:130. § pedig kötelezettségek megszegése esetén teszi lehetővé a bírósági eljárás megindítását. Ha jobban megvizsgáljuk azonban a kérdést, láthatjuk, hogy a kötelezettségszegés a kielégítési jog érvényesítése körében történhet, melyre a különvált zálogjog jogosultja a Ptk. 5:100. § (1) bekezdése, valamint 5:126. § (2) bekezdése alapján egyértelműen jogosult. Sőt, a különvált zálogjogból fakadó igény kielégítési jogának megnyíltja esetén a különvált zálogjog jogosultja *köteles* kielégítési jogát gyakorolni, vagy a zálogjogot visszaruházni az eredeti jogosultra.

Bodzási Balázs rávilágít arra, hogy a Ptk. 5:100. § (1) bekezdésének utolsó mondatában található rendelkezés lényegében törvényes képviseleti jog alapítása a különvált zálogjog jogosultja javára, nem pedig szerződéses viszony, mely azonban kizárólag a zálogjogviszonyra terjed ki, az alapjogviszony vonatkozásában nem teremt eljárási lehetőséget a különvált zálogjog jogosultja számára. Egy példával élve: a különvált zálogjog jogosultja felszólíthatja a zálogkötelezettet a zálogtárgy állagának megóvására [lásd. 5:109. § (2) bekezdése], azonban a kölcsönszerződés módosítását már nem írhatja alá.

A zálogjog érvényesítése során történő joggyakorlásról részletesebben lásd a **8. pontban** írottakat.

7. A különválás hatálya harmadik személyekre

A jelzálogjog átruházására irányuló szerződéses megállapodás a zálogjogosult és a hitelezője (különvált zálogjog jogosultja) között jön

⁶² „Ha a zálogjogosult a kielégítési jogának gyakorlása során az e törvényben meghatározott kötelezettségeit megszegi, a zálogkötelezett, a személyes kötelezett vagy bármely más személy, akinek ehhez jogi érdeke fűződik, kérheti a bíróságtól a kielégítési jog gyakorlásának felfüggesztését, vagy a zálogjogosult kötelezését a kielégítési jognak a bíróság által meghatározott feltételek szerinti gyakorlására.” [Ptk. 5:130. §].

létre. A zálogkötelezett tehát nem részese a jogviszonynak. Nyilvánvaló azonban, hogy jelzálogjog átruházása hatással lehet az eredeti zálogjogviszonyra, s ezáltal a zálogkötelezett jogi helyzetére, sőt más harmadik személyekre is. A kódex ezért kimondja, hogy a zálogjog átruházása harmadik személyekkel szemben attól az időponttól hatályos, amikor a különvált zálogjog jogosultját az ingatlan-nyilvántartásba, más lajstromba, illetve a hitelbiztosítéki nyilvántartásba bejegyezték [Ptk. 5:100. § (3) bekezdés]. A törvény kiegészítő szabályt is tartalmaz, ami arra az esetre nyújt megoldást, ha a zálogjogosult személyének a nyilvántartásba való átvezetése valamilyen okból elmaradna. Arról van szó, hogy a zálogjog átszállásáról a harmadik személyt megfelelő módon értesíteni kell. A Ptk. az értesítés módjára egyértelműen az engedményezés szabályait rendeli alkalmazni [Ptk. 6:197. §]. Az engedményező köteles az engedményes választásának megfelelően a kötelezettet az engedményezésről – az engedményezés tényét és az engedményezett követelést megjelölve – írásban értesíteni, vagy az engedményes személyét is meghatározó engedményezési okiratot az engedményesnek átadni.

A kódex meghatározza azt is, hogy ki és milyen tartalommal jogosult ilyen értesítést küldeni. Ha az engedményező az értesítő – esetünkben a zálogjogosult –, akkor a Ptk. 6:197. § (2) bekezdésében – esetünkben a Ptk. 100. § (3) bekezdésében – meghatározott joghatás kiváltásához elegendő az előbbieken meghatározott tartalmú irat (*engedményezési nyilatkozat*) megküldése. A törvény ugyanis követelményként csupán azt határozza meg, hogy az engedményezőtől (zálogjogosulttól) származzon. Érthető a rendelkezés, hiszen az engedményező az a személy, akivel a kötelezett (zálogkötelezett) az eddigiekben is jogviszonyban volt. Más a helyzet azonban, ha az értesítést az engedményes (a különvált zálogjog jogosultja) teszi meg, ugyanis ebben az esetben a kötelező tartalmi elemeken túl a jogszerzőnek engedményezési okirattal, vagy más hitelt érdemlő módon igazolnia kell az engedményezés (a zálogjog átruházásának) megtörténtét a kötelezett (zálogkötelezett felé). A zálogjog követeléstől való különválása során az engedményezés szabályainak alkalmazására azonban csak akkor van szükség, ha a különválás publicitását megteremtő nyilvántartási bejegyzés nem történik meg. Mivel a nyilvántartási bejegyzés mindenkivel szemben megteremti a nyilvánosságot, ezért csak javasolni tudjuk, hogy a különválás tényének átvezetéséről a felek minden esetben gondoskodjanak. Az értesítés csak a zálogjogosulttal szembeni hatályosságot teremti meg, ha csak a részére történik annak megküldése, a Ptk. 5:100. § (3) bekezdése azonban nem

csupán a zálogkötelezettet⁶³ említi, hanem harmadik személyekről beszél. Előre azonban nem lehet tudni, hogy a jelzálog jog különválása kinek a jogára vagy kötelezettségére lehet majd hatással.

Ha a hatályosságot eredményező különválás tényének nyilvánosságát a felek mégis értesítés útján kívánják megteremteni a zálogjogosult (illetve más személyek) irányában, arra az esetre alkalmazhatónak tartjuk, sőt a későbbi vitás helyzetek elkerülése érdekében javasoljuk is a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény (a továbbiakban: Ktv.) 142. § (1)-(3) bekezdéseiben szabályozott *közjegyzői eljárást*. A Ktv. 136. § (1) bekezdésének e) pontja alapján a közjegyző tanúsítványt állít ki a nyilatkozat vagy értesítés közléséről. Az ily módon kiállított tanúsítvány a Ktv. 111. § (2) bekezdése alapján közokiratnak minősül. Ha tehát akár a zálogjogosult, akár a különvált zálog jog jogosultja az engedményezésről szóló értesítés szövegét közjegyző előtt jegyzőkönyvbe foglaltatja, és e dokumentumot a közjegyző kézbesíti a címzettnek, közokirati bizonyíték lesz arról, hogy a különvált zálog jog létrejött a címzettel szemben is hatályossá vált. Megjegyzendő, hogy az egész zálog jogi szabályozás körében számos olyan írásbeli alakhoz kötött jognyilatkozat van, melyek hatályossá tételéhez (a címzett részére való megküldéséhez) alkalmazhatónak tartjuk a közjegyző igénybevételét.

8. A különvált zálog jog megszűnése és érvényesítése

8.1. A különvált zálog jog megszűnése

A kódex nem tartalmaz kimerítő szabályozást a különvált zálog jog megszűnéséről. Ez azzal is magyarázható, hogy a különvált zálog jog – ahogyan a fentiekben többször is említettük – a járulékoság ismérveit hordozza magában. A Ptk. 5:142. § (1) bekezdésében foglalt megszűnési okok – a különvált zálog jog sajátosságainak a figyelembe vételével – megfelelően alkalmazandók. Megszűnik például a különvált zálog jog, ha a zálog joggal biztosított követelés elévül [Ptk. 5:142. § (1) bekezdés e) pontja]. Az átruházás alapjául szolgáló követelés megszűnése megszünteti a zálog jog különválását, azaz a zálog jog visszaszáll az azt átruházó eredeti zálog jogosultra, aki ezáltal teljes mértékben visszanyeri az eredeti zálog jogosulti helyzetét.⁶⁴

⁶³ Nyilvánvaló, hogy a jogszabályhely alkalmazása során a zálogkötelezettet a *harmadik személyek* csoportjába való tekinteni.

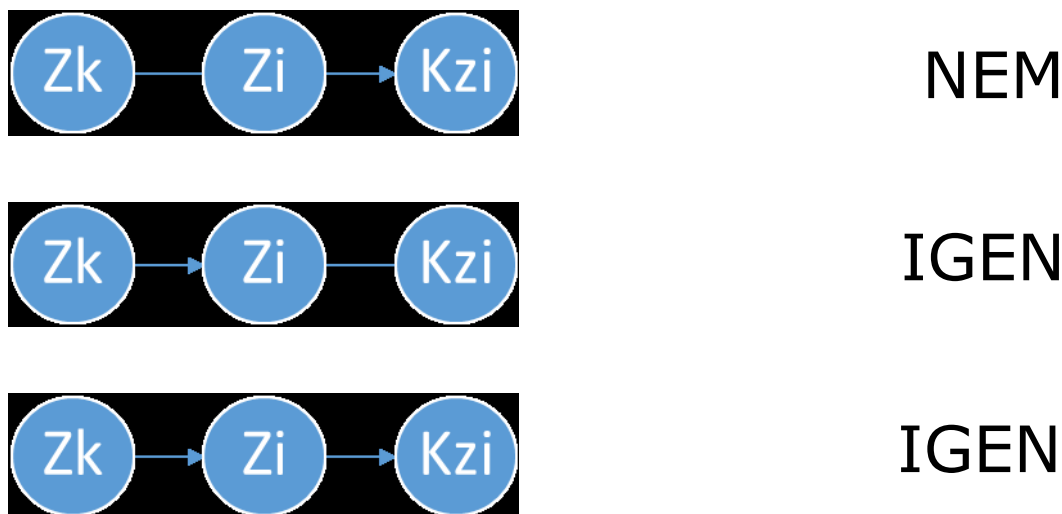
⁶⁴ COMPLEX KOMMENTÁR 480.

A legösszetettebb eset azonban zálogjog érvényesítése körében merül fel. Mielőtt az érvényesítés részletszabályait ismertetném, fontosnak tartom kiemelni, hogy az eredeti zálogjogosult és a különvált zálogjog jogosultja is ugyanazt a zálogjogot érvényesítheti. A Ptk. 5:126. § (2) bekezdésében foglalt szabály alapján ugyanis akár a zálogjogosult, akár a különvált zálogjog jogosultja is érvényesítheti a zálogjogviszonyból fakadó igényét a zálogkötelezettel szemben. Arra azonban nincsen mód, hogy ezt közösen, egymással egy időben tegyék⁶⁵. A jelzálogjog különválása alatt ugyanis a zálogjogosult jogait a különvált zálogjog jogosultja gyakorolhatja, a zálogjog érvényesítése pedig a zálogjogviszonyból eredő jogosultság [vö. Ptk. 86. § (1) bekezdése].

Nagyon fontos kiemelni azonban, hogy a zálogjog érvényesítése mely követelés esedékessé válásához kapcsolódik. A különvált zálogjog jogosultja ugyanis csak abban az esetben jogosult (és *egyben köteles is!*) a zálogjogot érvényesíteni, ha az eredeti biztosított követelés vált esedékessé, és a zálogkötelezett a teljesítést elmulasztotta. A Ptk. 126. § (2) bekezdésének első mondata ugyanis úgy rendelkezik, hogy különvált zálogjog esetében a zálogjog átruházásával biztosított követelés esedékessé válása és teljesítésének elmulasztása nem eredményezi a kielégítési jog megnyílását. A törvény szövege nem teljesen egyértelmű, de nyilvánvaló, hogy itt a különvált zálogjoggal biztosított követelés esedékessé válásáról van szó. Abban az esetben azonban, ha a különvált zálogjoggal biztosított követelés teljesítési határideje még nem telt le, de az eredeti követelés már esedékessé vált, a zálogkötelezettel szemben a zálogjog érvényesíthető. Ha a zálogjog érvényesítése során a különvált zálogjog jogosultjához pénz vagy egyéb értéktárgy folyik be, akkor természetesen nem jogosult azokkal rendelkezni. A Ptk. azt írja, hogy ezeken a vagyontárgyakon a különvált zálogjog követelését biztosító kézizálogjog keletkezik.

⁶⁵ Abban az esetben például, ha az adós és zálogkötelezett a csődtörvény hatálya alá tartozó gazdálkodó szervezet, és a felszámolási eljárásba mind a különvált zálogjog jogosultja, mind pedig az eredeti zálogjogosult belép, akkor sem arról van szó, hogy a zálogjogot közösen érvényesítik. A különvált zálogjog jogosultja lesz csak az, aki zálogjog alapján privilegizált kielégítésre lesz jogosult. A zálogjogosult valójában nem a zálogjogát, hanem a követelését érvényesítheti a felszámolás során. A problémáról lásd a **8.2.5. pontban** foglaltakat.

ÁBRA 2. Az alábbi ábra röviden szemlélteti a fennálló követelések és a kielégítési jog gyakorlásának lehetőségeit. A nyíllal jelölt vonalak a követelés esedékessé válását jelölik.



8.2. A különvált zálogjog érvényesítésének módjai

A zálogjog érvényesítése tehát kétféleképpen történhet. A különvált zálogjog jogosultja dönthet úgy, hogy a zálogjogot maga érvényesíti. Ebben az esetben a zálogjog érvényesítésével kapcsolatos feladatok a különvált zálogjog jogosultját fogják terhelni. Véleményem szerint, ha a különvált zálogjog jogosultja felvállalja az érvényesítés procedúráját, akkor a Ptk. 5:100. § (1) bekezdése alapján ő jogosult meghatározni a kielégítési jog gyakorlásának módját [Ptk. 126. § (3) bekezdése]. A zálogjogosult és a különvált zálogjog jogosultja azonban a zálogjog átruházására (különválására) irányuló szerződésben megállapodhatnak abban, hogy a kielégítési jog gyakorlása csak a szerződésben meghatározott módon történhet. A felek ilyen irányú megállapodását a törvény nem tiltja. A felek eltérő megállapodása hiányában a különvált zálogjog jogosultját illeti a Ptk. 5:127. § (2) bekezdésében szabályozott áttérés joga is.

8.2.1. Bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítés esetén

A korábbi szabályoknak megfelelően a Ptk. a zálogjog érvényesítésének három választási lehetőségét ismeri, azzal a különbséggel, hogy az érvényesítés módjának meghatározása kizárólag a zálogjogosult döntési jogává vált. A bírósági eljáráson kívüli jogérvényesítésnek pedig három alfaja ismeretes. A zálogjogosult kielégítési jogának megnyílását követően

értékesítheti a zálogtárgyat, vagy megszerezheti annak a tulajdonjogát [Ptk. 5:127. § (1) bekezdésének a)-b) pontjai]. Végül a törvény külön nevesíti azt az esetet, amikor a zálogjog tárgya jog, illetve követelés, s a kielégítési jog gyakorlása ezek érvényesítése útján történik [Ptk. 5:127. § (1) bekezdésének c) pontja]. Kérdéses azonban, hogy az érvényesítési jog megválasztási lehetőségének a zálogjogosult oldalára telepítése – ha úgy tetszik: *hatalmasság* biztosítása – mennyire borítja majd fel a felek jogviszonyon belüli egyenjogúságát. A kódex erre a helyzetre teremtette meg a *kielégítési jog gyakorlásának felfüggesztése vagy korlátozása* elnevezéssel illetett bírósági eljárást, mely megindítására elsősorban a zálogkötelezett lesz jogosult, de kérelmezőként megjelenhet más személy is, akinek a zálogjogosult eljárása jogát vagy jogos érdekét sérti [Ptk. 5:130. §]. Visszatérve a különvált zálogjog jogosultjának pozíciójához, elmondható, hogy a bírósági végrehajtáson kívüli értékesítés során megtehet minden olyan jognyilatkozatot, melyre a zálogjogosult egyébként jogosult lenne.

Véleményünk szerint, ha a különvált zálogjog jogosultjának személye bekerül a megfelelő nyilvántartásba, akkor az a megelőző ranghelyű zálogjogosult, aki a zálogjog érvényesítést a Ptk. 5:129. § (1) bekezdése alapján át kívánja venni, az erre irányuló írásbeli nyilatkozatát a különvált zálogjog jogosultja felé kell megtennie. Már csak azért is, mert a különválás ideje alatt a különvált zálogjog jogosultja lesz jogosultként feltüntetve a nyilvántartásban, ennek megfelelően a megelőző ranghelyű zálogjogosult az esetek nagy többségében nyilvánvalóan hozzá fog fordulni. Abban az esetben azonban, ha a különválás tényének átvezetése elmarad, akkor az eredeti zálogjogosulthoz intézett nyilatkozat hatályosulása teremti meg a kielégítési jog gyakorlásának átvételét. Ez következik a Ptk. 5:100. § (3) bekezdéséből, mely kimondja, hogy a zálogjog átruházása harmadik személyekkel szemben attól az időponttól hatályos, amikor a különvált zálogjog jogosultját az ingatlan-nyilvántartásba, más lajstromba, illetve a hitelbiztosítéki nyilvántartásba bejegyezték, vagy amikor a harmadik személy – az engedményezésről való értesítés szabályainak megfelelő alkalmazásával – értesítést kapott a zálogjog átruházásáról. Kérdés azonban, mi a jogkövetkezménye annak, ha a rangsorban előrébb álló zálogjogosult – nyilvántartási átvezetés és értesítés hiányában – mégis megtudja a különvált zálogjog jogosultjának a személyét, és a nyilatkozatát közvetlenül hozzá intézi. Ha a Ptk. 5:100. § (3) bekezdésének megszorítóan vett értelmezéséből indulunk ki, akkor azt kell mondanunk, hogy az így megtett nyilatkozat hatálytalan, hiszen a különválásról a harmadik személy *ex lege* nem tudhatott. Ebben az esetben az lenne az ésszerűen követendő eljárás, hogy a különvált

zálogjog jogosultja jelzi a rangsorban előrébb álló hitelező számára, hogy nyilatkozatát – annak hatályossá válása érdekében – az eredeti zálogjogosult felé is tegye meg. Ezt követően a zálogjogosult értesítené a különvált zálogjog jogosultját, aki ennek alapján megtehetné a szükséges intézkedéseket az érvényesítési jog átadása érdekében. Meg kell azonban jegyezni, hogy a vázolt *értesítési láncolat* pusztán lehetőség az esetlegesen felmerülő problémára, annak helytállósága kifejezett jogszabályhelyre való hivatkozással nem igazolható.

Ha azonban a rugalmasabb értelmezés talaján állunk, akkor elfogadható lehet az így megtett nyilatkozat, lévén, hogy a különválás ideje alatt a zálogjogosult nem tehet meg semmi olyan intézkedést, mely a kielégítési jog átvételének elősegítését eredményezné.⁶⁶ A különvált zálogjog jogosultja pedig annak megfelelően intézkedhet, mintha a nyilatkozatot a Ptk. 5:100. § (3) bekezdésében foglaltaknak teljesen megfelelő módon tették volna meg. Az ilyen nem egyértelmű helyzetekre a jövőben nyilvánvalóan a bírói gyakorlat fog választ adni.⁶⁷

A kielégítési jog átvétele során a rangsorban előrébb álló zálogjogosultnak minden esetben a különvált zálogjog jogosultjának a részére kell megtéríteni az érvényesítés során addig felmerült költségeit, ellenkező esetben a különvált zálogjog jogosultja megtagadhatja a Ptk. 5:129. §-ában foglalt kötelezettségei teljesítését.⁶⁸

A különvált zálogjog jogosultja a bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítés körében köteles írásban értesíteni a Ptk. 5:131. § (1) bekezdésében meghatározott személyeket a zálogjog érvényesítésének szándékáról. Kizárólag a zálogjog érvényesítése céljából megilleti a zálogtárgy birtoklásához való jog is a Ptk. 5:132. §-ban foglaltak keretei között.⁶⁹ A zálogtárgy értékesítését követően a zálogjogosultat kettős elszámolási kötelezettség terheli. Először el kell számolnia a zálogtárgyat terhelő más zálogjogok jogosultjaival, illetve a zálogkötelezettel. Az erre vonatkozó eljárás szabályait a Ptk. 5:135. §-a tartalmazza. Az ezt követően megmaradt pénzeszközök és egyéb vagyontárgyak

⁶⁶ Végrehajtási és felszámolási eljárásban nem is fél az eljárásban.

⁶⁷ Annak a gyakorlati jelentősége pedig (véleményem szerint) elhanyagolható lesz, hogy a különválást követően – nyilvántartási bejegyzés hiányában – akár az eredeti zálogjogosult, akár a különvált zálogjog jogosultja a ranghelyben előrébb álló zálogjogosultakat kiértesítse a zálogjog átruházásáról, a jövőbeni esetleges érvényesítési jog átvétele érdekében.

⁶⁸ A Ptk. 5:129. § (2) bekezdése ugyan kötelezettségről beszél, azonban itt egy joggyakorlás körében kialakult kötelezettségről van szó, melyre a fentebb kifejtettek alapján nem vonatkozik a Ptk. 5:100. § (1) bekezdésében foglalt jogosultságokra vonatkozó főszabály. Nyomatékosítva: a különvált zálogjog jogosultja a zálogjogosultnak a zálogszerződésből eredő kötelezettségeinek teljesítésére az 5:100. § (1) bekezdése alapján nem kötelezhető, azonban ugyanezen jogszabályhely alapján őt megillető jogosultságok gyakorlása körében, vagy annak során keletkezett kötelezettségek ugyanúgy terhelik, mintha az eredeti zálogjogosult volna.

⁶⁹ A különvált zálogjog jogosultját a zálogtárgy birtoklásához való joga megilleti a Ptk. 5:109. (3) bekezdésében foglalt jogának gyakorlása körében is.

vonatkozásában pedig – melyeken a zálogjog átruházására okot adó követelést biztosító kézizálogjog keletkezett – szintén elszámolási kötelezettség terheli, ezúttal a zálogjogosulttal szemben [Ptk. 5:144. § (3) bekezdése].

Ha a különvált zálogjog jogosultja az érvényesítés során nem tartja be a Ptk. 5:131.-5:135. §-ában foglalt szabályokat, és emiatt a zálogjog érvényesítése körében az eredeti zálogjogosultnak kárt okoz, annak megtérítéséért a polgári jog általános szabályaiért felelősséggel tartozik a zálogjogosulttal szemben.

8.2.2. Jog és követelés érvényesítése

Ahogy az a korábbiakban már említettük, a Ptk. a bírósági eljáráson kívüli kielégítési jog gyakorlásának önálló módjaként szabályozza azt az esetet, amikor a zálogjog tárgya jog vagy követelés. Az érvényesítés úgy történik, hogy a különvált zálogjog jogosultja *teljesítési utasítást* adhat az elzálogosított követelés kötelezettje számára, és a követelés esedékessé válását követően vele szemben azt érvényesítheti. Ugyanez a szabály alkalmazandó, ha a zálogjog nem meghatározott követelést, hanem jogot terhel [Ptk. 5:139. §]. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy a különvált zálogjog jogosultja kezdeményezheti fizetési meghagyás kibocsátását, benyújthat keresetlevelet polgári bírósághoz, vagy a követelést egyéb más szabályszerű módon érvényesítheti. Ha a követelés megfizetésére a kötelezett közjegyzői okiratban kötelezettséget vállalt, akkor a különvált zálogjog jogosultja *közjegyzői nemperes eljárásban*⁷⁰ kérheti a közjegyzői okirat végrehajtási záradékkal való ellátását.

A teljesítési utasítás kapcsán e helyütt ismételtelen csak utalnék a Ptk. 6:197. §-ában foglalt *kógens* szabályokra, illetve a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény (a továbbiakban: Ktv.) 136. § (1) bekezdésének e) pontjában szabályozott eljárás alkalmazhatóságára.

8.2.3. Bírósági végrehajtás

A bírósági végrehajtásban történő igényérvényesítés és az annak kapcsán felmerülő gyakorlati problémák olyan széles kört ölelnek fel, hogy azok bemutatása önálló monográfia témáját képezhetné. Jelen tanulmány keretei között pusztán arra szeretnék utalni, hogy mindaddig, míg a zálogjogosult jogai a különvált zálogjog jogosultját illetik meg, ő jogosult a

⁷⁰ A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 23/C. § (1) bekezdése.

bírósági végrehajtást megindítani, abban jognyilatkozatokat tenni, és a végrehajtó az esetlegesen befolyt összegeket neki fizeti ki⁷¹. A különvált zálogjog jogosultja azonban a neki kiutalt pénzeszközökkel és vagyontárgyakkal nem rendelkezhet, azokon követelése biztosítékként kézzizálogjog keletkezik [Ptk. 5:104. § (8) bekezdése].

8.2.4. Felszámolási eljárás

A gazdálkodó szervezet zálogkötelezettek fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzete esetén a zálogjog érvényesítése a szokottaktól eltérően alakul. A csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 4/A. §-a alapján az ott meghatározott időpontoktól a zálogjog érvényesítésére – ideértve az óvadékot is – kizárólag csődeljárás, illetve felszámolási eljárás keretében kerülhet sor. Ha tehát a zálogkötelezett felszámolás alá kerül, akkor a Cstv. 35. § (1) bekezdése miatt a különvált zálogjog jogosultjának be kell lépnie a felszámolási eljárásba. Hangsúlyozandó, hogy ez nem pusztán lehetőség, hanem kötelezettség is (vö. Ptk. 5:100. § (4) bekezdése, 5:126. § (2) bekezdése]. *Bodzási Balázs* kifejti, hogy a felszámolási eljárás során a különvált zálogjog érvényesítése komoly problémákba ütközhet.⁷² Az anomália lényege röviden az, hogy a különvált zálogjog jogosultjának az adóssal szemben van ugyan zálogjoga, de nincs követelése. Az eredeti zálogjogosultnak pedig van követelése, de azt nem biztosítja zálogjog, hiszen az átruházásra került a különvált zálogjog jogosultjára. A különválás ideje alatt, pedig – mint láttuk – a zálogjog a különvált zálogjog jogosultjának követelését biztosítja, függetlenül attól, hogy terjedelmében az eredeti követeléshez igazodik. Ez ugyanis azt fogja eredményezni, hogy a felszámoló nyilvántartásba veszi a zálogjogosult követelését, azonban nem a privilegizált kielégítéssel rendelkező kedvezőbb osztályba, hanem a zálogjoggal (illetve óvadékkal) nem biztosított többi „egyszerű” követelés között⁷³. Ezáltal a zálogjogosult, s így a különvált zálogjog jogosultja is könnyen károkat szenvedhet el a felszámolás befejezésével. Csődjogunk tehát jelen pillanatban ezt a helyzetet nem képes megfelelően rendezni, ezért mindenképpen javasolt a különvált zálogjog szabályaival való harmonizálása. Fontos ugyanis

⁷¹ A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 114/A. § (1) bekezdése alapján a különvált zálogjog jogosultja bekapcsolódhat a végrehajtási eljárásba.

⁷² BODZÁSI I. 717. p.

⁷³ Más a helyzet *alzálogjog* esetében, ahol az *alzálogjog* jogosultja a Ptk. 5:140. §-a alapján a zálogjog tárgyául szolgáló követelést biztosító zálogjogot vagy kezességet is érvényesítheti a zálogkötelezettel szemben. Az *alzálogjog* olyan követelést terhelő zálogjog [vö. Ptk. 5:101. § (4) bekezdése, illetve 5:139. §], mely esetben a zálogtárgy már zálogjoggal vagy kezességgel van biztosítva.

belátni, hogy a csőd komoly, rendszerszintű társadalmi-gazdasági problémává nőtte ki magát Európának abban a részében, melyhez mi is tartozunk, s a zálogjog és a csődjog egymáshoz való közelítése még igencsak kiforratlannak mondható. *Ulrich Drobnig*, a német kereskedelmi jog jelentős képviselőjének szavaival élve: „*a zálogjog döntő próbája, kétségkívül az, hogy mi lesz a státusza és hatóereje az adós ellen indított csődeljárásban.*”⁷⁴

8.2.5. A zálogjog visszaruházása annak érvényesítése céljából

A különvált zálogjog jogosultja dönthet azonban úgy is, hogy a biztosított követelés esedékessé válását és a személyes kötelezett (adós) mulasztását követően a különvált zálogjogát érvényesítés végett az eredeti zálogjogosultra visszaruházza. A különvált zálogjog jogosultját egyébként a biztosított követelés megszűnését megelőzően is megilleti a zálogjog visszaruházásának a joga [Ptk. 5:100. § (5) bekezdése]. A visszaruházás a különvált zálogjog megszűnését eredményezi. A zálogjog visszaruházása azt jelenti, hogy mindazokat a jogokat, amelyeket a különválás során gyakorolt vagy gyakorolhatott volna, azokat elveszíti. A zálogjogosulttal szemben fennálló követelését tehát a továbbiakban zálogjog nem fogja biztosítani.

Az előbbieken ismertetett kielégítési módok és lehetőségek alapján levonható a következtetés, hogy a különvált zálogjog érvényesítése során nem áll fenn az adóst fenyegető és nyilvánvalóan hátrányosan érintő kettős teljesítés veszélye, mely adósvédelmi szempontból a különvált zálogjog egyik leghasznosabb tulajdonságaként értékelhető.⁷⁵

⁷⁴ TAJTI Tibor: Az 1990 utáni Közép-Kelet Európai Zálogjogi Reformok és az Új Magyar Polgári Törvénykönyv Zálogjogi Szabályai, Szegedi Közjegyzői Közlöny, felelős kiadó: Szegedi Közjegyzői Kamara, Szeged, A MOKK 2013. évi gyulai kollokviumára megjelent különszám, 2013.10.27., 16.

⁷⁵ Kissé más szemszögből közelíti meg *Bodzási Balázs* az adósvédelem fontosságának kérdését, aki azon az állásponton van, hogy az *absztrakt* zálogjog is felruházzható olyan adósvédelmi mechanizmusokkal, melyek egyszerre szolgálják az adósok érdekeit, és egyszerre felelnek meg a hitelélet finanszírozói oldalán elhelyezkedő szereplőknek. E körben két kívánatos jogintézményt említ, jelesül a visszaszolgáltatási igényt és a kifogások felhozatalának lehetőségét. A szerző levonja a következtetést, hogy megfelelő adósvédelmi intézmények nélkül az *absztrakt* zálogjog nem működőképes, tekintettel arra, hogy nem lesz olyan adós, aki hajlandó ilyen zálogjogot a vagyontárgyán alapítani, azt a hitelezőnek kiszolgáltatni. BODZÁSI II. 17.)

9. Összegzés

Kijelenthető, hogy a különvált zálogjog új jogintézménynek tekinthető, azonban nem nélkülözi a jogtörténeti gyökereket sem. Ahogyan azonban a jogtudomány a telekadósságot vagy az önálló zálogjogot *absztraktnak* tekintette, abban az értelemben a különvált zálogjog nem az. Absztrakt viszont abban az értelemben, hogy a járulékos zálogjogi formák alól mégis valamiféle kivételt képez. Nem tudunk egyetérteni a kódex indokolásának azon részével, mely kimondja, hogy *„a törvény a zálogjog járulékoság alól egy szűk körű kivételt tesz annak lehetővé tételével, hogy a zálogjogosult a vele szembeni követelés biztosítékául átruházhassa az ingatlanon alapított jelzálogjogát.”* A különvált zálogjog nem kivétel a járulékoság főszabálya alól. Mind megalakulásában, mind pedig létében igazodik az alapul fekvő követeléshez. Átruházással a különvált zálogjog jogosultja ugyanazt a zálogjogot szerzi meg, melyet korábban a zálogjogosult javára alapítottak. Ez a zálogjog pedig klasszikus járulékos jelzálogjog. A jelzálogjog tartalmán mit sem változtat az a tény, hogy a későbbiekben – a törvény felhatalmazása alapján – azt másra ideiglenesen átruházzák. A Ptk. szabályait megismerve tehát pontosításra szorul a fent említett idézet aképpen, hogy a törvény a zálogjognak a követelés nélkül átruházhatósága alól enged szűk kivételt, nem pedig járulékoság alól.

Az a tény nyilvánvaló, hogy a különvált zálogjog nem azonos az önálló zálogjoggal, jogutódjának csak nagyon tág értelmezési keretek között és csak korlátozott mértékben tekinthető. Az a következtetés is levonható, hogy a különvált zálogjog nem rendelkezik az *absztrakt* zálogjogi formák gazdasági életben betöltött előnyeinek teljes fegyvertárával. Nem lehet figyelmen kívül hagyni azonban a tényt, hogy szemben a korábbi absztrakt zálogjogi formákkal, a különvált zálogjog esetében az adóst fenyegető kettős teljesítés veszélye gyakorlatilag megszűnt.

Kellő gyakorlati tapasztalatok hiányában azonban nem lehet kijelenteni teljes bizonyossággal, hogy a különvált zálogjog nem lesz képes megfelelni a jelzálog-hitelezés által támasztott követelményeknek. A jogalkalmazók kíváncsian várják, hogy a gazdasági élet szereplői milyen fogadtatásban részesítik az új jogintézményt, milyen jellegű jogvitákat generál majd a szabályozás megváltozása. Ezekre a kérdésekre a *bírói gyakorlat* által adott válaszok jelölik majd ki a különvált zálogjog gazdasági életben való szerepét és annak határait. Szintén a gyakorlati tapasztalatok fogják ösztönözni a jogalkotót a felismert *anomáliák* jogszabály-változtatási és *-harmonizációs* feloldására. Egy jogintézmény

sikerét ugyanis minden esetben a jogkereső közönség alkalmazási tapasztalata teremti meg.

Felhasznált irodalom

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a kapcsolódó jogszabályok Nagykommentárja II. kötet, Szerkesztő: OSZTOVICS András, Opten Informatikai Kft., 2014.

Polgári Jog – Dologi Jog (szerkesztette: WELLMANN György, a szerkesztő munkatársa: POMEISL András), HVG-ORAC Kiadó, Budapest, 2013.

A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal (szerkesztő: VÉKÁS Lajos, a szerkesztő munkatársa: GÁRDOS Péter), Complex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft., Budapest, 2013.

ANKA Tibor – GÁRDOS István – NEMES András: A zálogjog kézikönyve, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó, Budapest, 2003.

ANKA Tibor: A zálogjog az új Polgári Törvénykönyvben. Közjegyzők Közlönye 2014. 1. szám, Akadémia Kiadó Nonprofit Kft. 2014.

BODZÁSI Balázs: Az absztrakt zálogjog előzménye a régi magyar magánjogban – A telekadósság és a telekadóslevél ELTE ÁJK Doktori Iskola, THEMIS, 2006. decemberi szám

BODZÁSI Balázs: Javaslat az önálló zálogjog újraszabályozására, Polgári Jogi Kodifikáció –Tanulmányok, 12-26.

BODZÁSI Balázs: A zálogjogi szabályozás gazdasági és jogpolitikai háttere, Jog Állam Politika. Jog- és politikatudományi folyóirat 2012. 4:(3) 71-85.

GELLÉN Klára: Az önálló zálogjog alkalmazása a jelzálog-hitelezés gyakorlatában <http://jesz.ajk.elte.hu/gellen12.html>

LENKOVICS Barnabás: Magyar Polgári Jog – Dologi Jog, Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 2006.

MOLNÁR Imre – JAKAB Éva: Római Jog, Generál Nyomda Kft., Szeged, 2004.

A Polgári Törvénykönyv Magyarázata 1., KJK-KERSZÖV Jogi és Üzleti Kiadó Kft., Budapest, 2002. (251-272.)

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

Felhasznált jogszabályok

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.)

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régii Ptk.)

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptké.)

A hitelbiztosíték nyilvántartásról szóló 2013. évi CCXXI. törvény (Hbnyt.)

A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény (Ktv.)

A jelzálogjogról szóló 1927. évi XXXV. törvénycikk (Jt.)

A jelzálog-hitelintézetekről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (Jht.)

A hitelbiztosítéki nyilvántartás részletes szabályainak megállapításáról szóló 18/2014. (III.13.) KIM rendelet

A Polgári Törvénykönyv hatálybalépéséről és végrehajtásáról szóló 1960. évi 11. tvr.

A pénzügyi biztosítéki megállapodásokról szóló 2002/47/EK irányelv

A zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének és a kielégítési jog gyakorlása felfüggesztésének és korlátozásának részletes eljárási szabályairól szóló 66/2014. (III. 13.) Korm. rendelet

A jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény

About some issues of the separated security

Summary

The new Civil Code of Hungary came into force on 15th of March this year. The rules of Security Law have basically changed, consequently, a new form, the Secured Security came out. A Security (Mortgage) is a security interest in real property held by a lender as a security for a debt, usually a loan of money.

Regulations related to security have changed fundamentally, which resulted in the emergence of a new security formation, the Separated Security. The essence of the separated security is that the security temporarily becomes separated from the claim, in order to secure another

one. However, the possibility of this separation is limited. The aim of this study is to briefly discuss certain questions related to the separated security, mentioning its legal-historical aspects as well.