

Károli Gáspár Református Egyetem  
Állam- és Jogtudományi Kar  
Doktori Iskola

**A jelzálogjog magyar szabályozásának fejlődése**

avagy a jelzálogjog és a fiduciárius biztosítékok összevetése

Dr. Szalóki Gergely, LL.M  
Doktori értekezés  
2011

Konzulens:  
Dr. habil. Nótári Tamás  
Egyetemi Docens

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>IRODALOMJEGYZÉK</b> .....	5
<b>JOGSZABÁLYOK JEGYZÉKE</b> .....	12
<b>JOGESETEK JEGYZÉKE</b> .....	13
<b>ELŐSZÓ</b> .....	15
A kutatás célja és tárgya .....	15
A kutatás módszertana .....	16
Az értekezés szerkezete .....	17
<b>1. BEVEZETÉS</b> .....	19
1.1 A hitelbiztosítékok létjogosultsága .....	19
1.2 A hitelbiztosítékok funkciói .....	22
<b>2. A ZÁLOGJOG TÖRTÉNETE</b> .....	24
2.1 Római jog .....	24
2.1.1 Zálogjog az ókori Rómában .....	24
2.1.1.1 A zálogjog fogalma, kifejlődése .....	24
2.1.1.2 A zálogjog fajtái .....	26
2.1.1.3 A zálogjog tárgya és tartalma .....	30
2.1.1.4 A zálogjog keletkezése .....	32
2.1.1.5 A zálogjog átruházása .....	34
2.1.1.6 A zálogjog érvényesítése .....	35
2.1.1.7 A zálogjog megszűnése .....	36
2.1.2 A római zálogjog továbbélése a középkori germán jogban .....	37
2.2 Magyar zálogjog történeti fejlődése .....	40
2.2.1 Történeti áttekintés .....	40
2.2.2 A zálogbirtok fogalma és jogi természete .....	44
2.2.3 A költött (fiktív) zálog .....	51
2.2.4 A régi magyar zálogjog tartalma .....	58
2.2.4.1 A zálogtartó birtoka .....	58
2.2.4.2 A haszonszerzési jog .....	59
2.2.5 A zálog visszaváltása .....	62
2.2.6 A középkori visszaváltási jogra vonatkozó szabályok .....	63
2.2.7 A zálogbirtokos ellenkövetelései .....	65
<b>3. A MAI MAGYAR ZÁLOGJOG</b> .....	72
3.1 A jelzálogjog keletkezése .....	72
3.1.1 Törvényes zálogjog .....	72
3.1.2 Jogszabályon alapuló zálogjogok .....	73
3.1.3 Hatósági határozaton alapuló zálogjog .....	76
3.1.4 A zálogszerződés .....	76

<b>3.2</b>	<b>Az egyes jelzálogjogok</b>	80
3.2.1	Jelzálog ingatlanon	80
3.2.1.1	A jelzálogjog érvényesítése	80
3.2.1.1.1	Az ingatlan jelzálogjog a végrehajtási eljárásban	80
3.2.1.1.2	Jelzálogjog a csődeljárásban	83
3.2.1.1.3	Jelzálogjog a felszámolási eljárásban	83
3.2.1.1.4	Felszámoló és más hitelezők megtámadási joga a Csődtörvény alapján	87
3.2.1.1.5	A megtámadás jogkövetkezménye	88
3.2.1.2	A jelzálogjog telekkönyvi bejegyzése	88
3.2.1.2.1	A jelzálogjog bejegyzése	88
3.2.1.2.2	A jelzálogjog bejegyzését követően keletkezett további jogok	89
3.2.1.2.3	Jogorvoslati lehetőségek a jelzálogjog bejegyzésével kapcsolatban	89
3.2.1.2.3.1	Fellebbezés a földhivatal határozatával szemben	89
3.2.1.2.3.2	Törlési per	90
3.2.1.2.3.3	Eredményes törlési per	91
3.2.1.2.3.4	Az érvénytelenség kötelmi jogi következményei	91
3.2.2	Jelzálogjog ingó dolgokon	92
3.2.2.1	A jelzálogjog érvényesítése	92
3.2.2.1.1	Jelzálogjog a végrehajtási eljárásban	92
3.2.2.1.2	Jelzálogjog a csődeljárásban	94
3.2.2.1.3	Jelzálogjog a felszámolási eljárásban	95
3.2.2.1.3.1	Felszámoló és más hitelezők megtámadási joga a Csődtörvény alapján	99
3.2.2.1.3.2	A megtámadás jogkövetkezménye	100
3.2.3	Követelés és jog	100
3.2.3.1	A jelzálogjog érvényesítése	100
3.2.3.1.1	Jelzálogjog a végrehajtási eljárásban	100
3.2.3.1.2	Jelzálogjog a csődeljárásban	103
3.2.3.1.3	Jelzálogjog a felszámolási eljárásban	103
3.2.3.1.3.1	Felszámoló és más hitelezők megtámadási joga a Csődtörvény alapján	107
3.2.3.1.3.2	A megtámadás jogkövetkezménye	108
3.2.4	Vagyont terhelő zálogjog	109
3.2.4.1	A vagyont terhelő zálogjog érvényesítése	109
3.2.4.1.1	Vagyont terhelő zálogjog a végrehajtási eljárásban	109
3.2.4.1.2	Vagyont terhelő zálogjog a csődeljárásban	112
3.2.4.1.3	Vagyont terhelő zálogjog a felszámolási eljárásban	112
3.2.4.1.3.1	Felszámoló és más hitelezők megtámadási joga a Csődtörvény alapján	116
3.2.4.1.3.2	A megtámadás jogkövetkezménye	117
3.2.5	Önálló zálogjog	118
3.2.5.1	Az önálló zálogjog alkalmazási területei	118
3.2.5.1.1	Jelzáloghitelezés	118
3.2.5.1.2	Szindikált hitelezés	119
3.2.5.2	Önálló zálogjog ingatlanon	121
3.2.5.2.1	Az önálló zálogjog érvényesítése	121
3.2.5.2.1.1	Önálló zálogjog a végrehajtási eljárásban	121
3.2.5.2.1.2	Önálló zálogjog a csődeljárásban	124
3.2.5.2.1.3	Önálló zálogjog a felszámolási eljárásban	124
3.2.5.2.1.3.1	Felszámoló és más hitelezők megtámadási joga a Csődtörvény alapján	128
3.2.5.2.1.3.2	A megtámadás jogkövetkezménye	129
3.2.5.2.2	Az önálló zálogjog bejegyzése	130
3.2.5.2.2.1	Önálló zálogjog bejegyzése a telekkönyvbe	130
3.2.5.2.2.2	Önálló zálogjog bejegyzését követően keletkezett további jogok	130
3.2.5.2.2.3	Jogorvoslati lehetőségek az önálló zálogjog bejegyzésével kapcsolatban	131

3.2.5.2.2.3.1	Fellebbezés a földhivatal határozatával szemben.....	131
3.2.5.2.2.3.2	Törlési per.....	131
3.2.5.2.2.3.3	Eredményes törlési per.....	132
3.2.5.2.2.3.4	Az érvénytelenség kötelmi jogi következményei.....	132
3.2.5.3	Önálló zálogjog ingó dolgokon.....	133
3.2.5.3.1	Önálló zálogjog érvényesítése.....	133
3.2.5.3.1.1	Önálló zálogjog a végrehajtási eljárásban.....	133
3.2.5.3.1.2	Önálló zálogjog a csődeljárásban.....	135
3.2.5.3.1.3	Önálló zálogjog a felszámolási eljárásban.....	136
3.2.5.3.1.3.1	Felszámoló és más hitelezők megtámadási joga a Csődtörvény alapján.....	140
3.2.5.3.1.3.2	A megtámadás jogkövetkezménye.....	141
3.2.5.4	Önálló zálogjog követelésen és jagon.....	141
3.2.5.4.1	Önálló zálogjog érvényesítése.....	141
3.2.5.4.1.1	Önálló zálogjog a végrehajtási eljárásban.....	141
3.2.5.4.1.2	Önálló zálogjog a csődeljárásban.....	144
3.2.5.4.1.3	Önálló zálogjog a felszámolási eljárásban.....	144
3.2.5.4.1.3.1	Felszámoló és más hitelezők megtámadási joga a Csődtörvény alapján.....	149
3.2.5.4.1.3.2	A megtámadás jogkövetkezménye.....	150
<b>4.</b>	<b>A JELZÁLOGJOGGAL KONKURÁLÓ FIDUCIÁRIUS BIZTOSÍTÉKOK ....</b>	<b>151</b>
<b>4.1</b>	<b>A biztosítéki vételi jog.....</b>	<b>151</b>
4.1.1	Opció szerződéshez kapcsolódó tartalmi követelmények.....	151
4.1.1.1	A vételi jog biztosítéki célú kikötése.....	151
4.1.1.2	Vételi jog időtartama.....	153
4.1.1.3	A vételár meghatározása.....	153
4.1.1.4	Az elszámolási kötelezettség.....	156
4.1.2	A vételi jog érvényesítése (az adásvételi szerződés létrejötte).....	156
4.1.2.1	Vételi jog gyakorlására jogosult kijelölése.....	156
4.1.2.2	A biztosítéki vételi jog célja, mint felfüggesztő feltétel.....	157
4.1.2.3	Vételi jog érvényesítése a vételi jog tárgyának elidegenítése esetén.....	158
4.1.2.4	Vételi jog érvényesítése, ha a vételi jog tárgya tekintetében harmadik személynek elővásárlási jogával élni kíván.....	159
4.1.2.5	Vételi jog a végrehajtási eljárásban.....	160
4.1.2.6	Csődeljárás.....	161
4.1.2.7	Vételi jog a felszámolási eljárásban.....	161
4.1.2.7.1	Elidegenített vagyontárgy jogi sorsa.....	161
4.1.2.7.2	Felszámoló és más hitelezők megtámadási joga a Csődtörvény alapján.....	162
4.1.2.7.3	A megtámadás jogkövetkezménye.....	163
4.1.3	A biztosítéki vételi jogi ügylet érvénytelensége.....	164
4.1.3.1	A biztosítéki vételi jogi ügylet, mint színlelt jogügylet.....	164
4.1.3.2	A biztosítéki vételi jogi ügylet megtámadása feltűnő értékaránytalanság alapján.....	165
4.1.4	Vételi jogból folyó kötelezettségek alól történő mentesítés.....	166
4.1.5	A vételi jog telekkönyvi bejegyzése.....	167
4.1.5.1	A vételi jog bejegyzése.....	167
4.1.5.2	A vételi jog bejegyzését követően keletkezett további jogok.....	168
4.1.6	A vételi jog gyakorlása, a tulajdonjog bejegyzése.....	169
4.1.6.1	A vételi jog gyakorlása.....	169
4.1.6.1.1	A vételi jog gyakorlásának alaki feltételei.....	169
4.1.6.1.2	A vételi jog gyakorlásának tartalmi feltételei.....	170
4.1.6.2	Vételi jog jogosultja által kijelölt személy és a vételi jog gyakorlása.....	171
4.1.7	Jogorvoslati lehetőségek a vételi jog bejegyzésével és gyakorlásával kapcsolatban.....	172
4.1.7.1	A vételi jog bejegyzésével kapcsolatos jogorvoslatok.....	172

4.1.7.2	Tulajdonjogot bejegyző határozattal kapcsolatban érvényesíthető jogorvoslatok, igények	172
4.1.7.2.1	Fellebbezés a földhivatal határozatával szemben	172
4.1.7.2.2	Törlési per	173
4.1.7.2.3	Eredményes törlési per	174
4.1.7.2.4	Az érvénytelenség kötelmi jogi következményei	175
4.1.8	A vételi jog gyakorlásával összefüggő illetékproblémák	175
<b>4.2</b>	<b>Biztosítéki engedményezés</b>	178
<b>5.</b>	<b>A JELZÁLOG ÉS A FIDUCIÁRIUS BIZTOSÍTÉK ÖSSZEVETÉSE</b>	181
<b>6.</b>	<b>KONKLÚZIÓ</b>	186

## IRODALOMJEGYZÉK

- Ágoston 1903                      Ágoston Péter: A tulajdonjog alaptanai, Budapest 1903
- Ágoston 1904                      Ágoston Péter: A zálogjog általános tanai kapcsolatban a zálogjog történetével, Budapest 1904
- Ágoston 1905                      Ágoston Péter: A magyar zálogjog története, Budapest 1905
- Ágoston 1913                      Ágoston Péter: A magyar világi nagybirtok története, Budapest 1913
- Bodzási 2010                      Bodzási Balázs: Javaslat az önálló zálogjog újraszabályozására, In: Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből, Budapest 2010
- Bókai 1998                        Bókai Judit: Követelések biztosítékai, különös tekintettel a jelzálogjogra. Közjegyzők közlönye, 1998/4.
- Brósz-Pólay 1976                Brósz Róbert, Pólay Elemér: Római jog, Budapest 1976
- Bruns 1893                        Carl Georg Bruns: Fontes iuris romani antiqui, Lipcse 1893
- Csizmazia 2010                Csizmazia Norbert: Tulajdon, mint biztosíték? In: Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből, Budapest 2010
- Csóke 2010                        Csóke Andrea: A Csódtörvény és a dologi biztosítékok – 2009 szeptembere után
- Czukorné 2010                Czukorné Farsang Judit: A biztosítéki célból vételi jogot létesítő megállapodás érvényessége, In: Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből, Budapest 2010
- Flossmann 2008                Ursula Flossmann: Österreichische Privatrechtsgeschichte, Bécs 2008
- Fónagy 2010                      Fónagy Sándor: A vételi jog gyakorlása folytán létrejött szerződés megtámadhatósága a felszámolási eljárásban,

- In: Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből,  
Budapest 2010
- Földi-Hamza 1996 Földi András, Hamza Gábor: A római jog története és  
institúciói, Budapest 1996
- Frank 1845 Frank Ignác: A közigazság törvénye Magyarhonban,  
Buda 1845
- Gárdos 1996 A zálogjog új szabályai, 1996  
<http://www.gbmt.hu/pdf/kiadvany96.pdf>
- Gárdos 1999 Gárdos István: Javaslatok a Polgári Törvénykönyv  
zálogjogi szabályainak módosítására, Gazdaság és Jog  
1999/7-8
- Gárdos 2000a Gárdos István: A jelzálogjog néhány aktuális kérdése,  
Gazdaság és Jog 2000/12
- Gárdos 2000b Gárdos István: Hitelbiztosítékok a szerződésben, In:  
Tizenötödik Jogász Vándorgyűlés (Benisné Györffy  
Ilona (szerk.)), Budapest 2000
- Gárdos 2001 Gárdos István: Az ingó jelzálogjog és a vagyont terhelő  
zálogjog a Ptk-módosítás után, Gazdaság és Jog  
2001/10
- Gárdos 2003 Gárdos Péter: Az engedményezésre vonatkozó  
szabályok újragondolása a nemzetközi gyakorlat  
tükrében, Polgári Jogi Kodifikáció 2003/5
- Gárdos 2004a Gárdos István: A zálogjog felülvizsgálata a polgári jogi  
kodifikáció keretében (vitaanyag), Polgári Jogi  
Kodifikáció 2004/4
- Gárdos 2004b Gárdos Péter: Az engedményezés az UNCITRAL  
Egyezményben és a készülő új Polgári  
Törvénykönyvben, Gazdaság és Jog 2004/3
- Gárdos 2005a Gárdos Péter: Szeminárium az USA hitelbiztosítéki  
jogáról az Igazságügy Minisztériumban, Polgári Jogi  
Kodifikáció 2005/2

- Gárdos 2005b Gárdos István: A zálogjog Janus-arcúsága, különös tekintettel az ingó jelzálogjogra, *Gazdaság és Jog* 2005/1
- Gárdos 2007 Gárdos István: A zálogjog alapítása a dologi jogok szerzésének rendszerében, *Polgári Jogi Kodifikáció* 2007/1
- Gárdos 2008a Gárdos István: Fiduciárius biztosítékok az új Polgári Törvénykönyvben, *Gazdaság és Jog* 2008/7-8
- Gárdos 2008b Gárdos István: Az ingó jelzálogjog intézményi háttere és a polgári jogi kodifikáció, *Polgári Jogi Kodifikáció* 2008/2
- Gárdos 2008c Gárdos István: mMiért nem sikertörténet az ingó jelzálogjog?, *Ügyvédek Lapja* 2008/4
- Gárdos 2009 Gárdos István: A vételi jog és a feltűnő értékaránytalanság, *Gazdaság és Jog* 2009/2
- Gárdos 2010 Gárdos Péter: Hitelbiztosítékok Európában, Sigman-Kieninger: Határon átnyúló hitelbiztosítékok ingókon és követelésen, *Jogtudományi Közlöny* 2010/3
- Gárdos-Anka-Nemes 2003 Anka Tibor, Gárdos István, Nemes András: A zálogjog kézikönyve, Budapest 2003
- Gárdos-Csizmazia 2007 Gárdos István, Csizmazia Norbert: Az önálló zálogjogról kodifikációs szempontból, *Polgári Jogi Kodifikáció* 2007/3
- Gárdos-Csizmazia 2010 Gárdos István, Csizmazia Norbert: Az önálló zálogjogról kodifikációs szempontból, In: *Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből*, Budapest 2010
- Gárdos-Gárdos 2004a Gárdos István, Gárdos Péter: Az engedményezés és a vételi jog biztosítéki célú alkalmazása, *Gazdaság és Jog*, 2004/4



- Gárdos-Gárdos 2004b Gárdos István, Gárdos Péter: Van-e a fiduciárius Polgári Jogi Kodifikáció, 2004/1-2
- Gárdos-Gárdos 2005 Gárdos István, Gárdos Péter: Ismét a fiduciárius biztosítékokról, Gazdaság és Jog, 2005/3
- Gellén 2002 Gellén Klára: Az önálló zálogjog alkalmazása a jelzálog-hitelezés gyakorlatában, Jogelméleti Szemle 2002/4 <http://jesz.ajk.elte.hu/gellen12.html>
- Grosschmid 1932-33 Grosschmid Béni: Fejezetek kötelmi jogunk köréből, Budapest 1932-33
- Isenberg-Scholkmann 1997 Gabriele Isenberg, Barbara Scholkmann: Die Befestigung der mittelalterlichen Stadt, Köln 1997
- Johow 1982 Reinhold Johow: Sachenrecht, 1982
- Kelemen 1845 Kelemen Imre: A magyar polgári törvénytudomány vázlatja Kelemen Imre, Markovics János 's többek után, Eger, 1845.
- Kemenes 2010a Kemenes István: A jelzálogjog és a vételi jog érvényességéről, In: Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből, Budapest 2010
- Kemenes 2010b Kemenes István: A biztosítéki célú vételi jog egyes alkalmazási kérdései, In: Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből, Budapest 2010
- Kövy 1839 Kövy Sándor: Magyarhoni magános törvénytudomány elemei és Magyar közpolgári törvénytudomány elemei, Cassoviae 1800 (fordította: Fogarasi János, 1839)
- Kunkel 1973 Wolfgang Kunkel: Hypothesen zur Geschichte des römischen Pfandrechts, in: Zeitschrift für Rechtsgeschichte Romanistische Abteilung 90, 1973
- Layer 2010 Layer Zsolt: A jövőben követelések engedményezése mint hitelbiztosíték, In: Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből, Budapest 2010

- Layer-Leszkoven 2010 Layer Zsolt, Leszkoven László: A bizalmi (fiduciárius) biztosítékokról, In: Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből, Budapest 2010
- Leszkoven 2010a Leszkoven László: A fiduciárius (biztosítéki) engedményezés jogi természetéről, In: Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből, Budapest 2010
- Leszkoven 2010b Leszkoven László: A biztosítéki célú vételi jog néhány kérdéséről, In: Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből, Budapest 2010
- Lloyd 1923 Willian H. Lloyd: Morgages – The genesis of the lien theory, The Yale Law Journal, Vol 32, No. 3 (Jan. 1923)
- Meyer 1903 Herbert Meyer: Neuere Satzung von Fahrnis und Schiffen: ein Beitrag zur Geschichte des deutschen Pfandrechts, 1903
- Molnár 2010 Molnár Ambrus: A vételi jog biztosítéki célú alkalmazása, In: Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből, Budapest 2010
- Nótári 2011 Nótári Tamás: Római köz- és magánjog, Kolozsvár 2011
- Princzinger 2010 Princzinger Márta: Észrevétel a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 2009. december 14-i ülésére készített, a biztosítéki célú vételi jog jogalkalmazási kérdéseiről szóló vitaanyaghoz, In: Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből, Budapest 2010
- Rheinstein 1936 Max Rheinstein: Some fundamental differences in real property ideas of the civil law and the common law systems, The University of Chicago Law Review, vol 3, No. 4 (Jun., 1936)

Salamonné 2010a	Salamonné Solymosi Iлона: Követelések biztosítása és a vételi jog, In: Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből, Budapest 2010
Salamonné 2010b	Salamonné Solymosi Iлона: Vételi jog engedése hitelbiztosítéki céllal, In: Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből, Budapest 2010
Salamonné 2010c	Salamonné Solymosi Iлона: A biztosítéki célú vételi jog jogalkalmazási kérdéseiről, In: Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből, Budapest 2010
Szalóki 2009	Szalóki Gergely: Securing performance in power projects, Saarbrücken 2009
Szalóki 2010	Szalóki Gergely: A biztosítéki vételi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése során felmerülő hitelezői kockázatok, Jogelméleti Szemle 2010/4
Szalóki 2011a	Szalóki Gergely: A biztosítéki vételi jog és a zálogjog szabályozásának kapcsolata a bírói gyakorlatban, De Iurisprudentia et iure publico, 2011
Szalóki 2011b	Szalóki Gergely: Az új Ptk. a klasszikus zálogjogi biztosíték mellett voksol?, <a href="http://www.origo.hu/uzletinegyed/jog/uzleti/20110301-az-uj-ptk-a-klasszikus-zalogjogi-biztositek-mellett-voksol.html">http://www.origo.hu/uzletinegyed/jog/uzleti/20110301-az-uj-ptk-a-klasszikus-zalogjogi-biztositek-mellett-voksol.html</a>
Szalóki 2011c	Szalóki Gergely: A hitelezési gyakorlatban számos előnye van a biztosítéki engedményezésnek, <a href="http://www.origo.hu/uzletinegyed/jog/uzleti/20110301-a-hitelezesi-gyakorlatban-szamos-elonye-van-a-biztositeki-engedmenyezésnek.html">http://www.origo.hu/uzletinegyed/jog/uzleti/20110301-a-hitelezési-gyakorlatban-szamos-elonye-van-a-biztositeki-engedmenyezésnek.html</a>
Szladits 1930	Szladits Károly: A magyar magánjog tankönyve II. Dologi jog, Budapest, 1930
Szladits 1933	Szladits Károly: A magyar magánjog vázlata, Budapest 1933

- Tajti 2002 Tajti Tibor: Comparative Secured Transactions Law, Budapest 2002
- Theisen 2001 Frank Theisen: Die Sicherungsübereignung und Ihre Römischrechtlichen Grundlagen in der Klassik – Betrachtungen des Deutschen Gemeinen Rechts des 19. Jahrhunderts, in: Tijdschrift voor Rechtsgeschiedenis, Volume 69, Numbers 1-2, 1 January 2001
- Vht magyarázata 2009 A bírósági végrehajtás magyarázata, Budapest 2009
- Vuleta 2010 Vuleta Csaba: A biztosítéki célú vételi jog és a biztosítéki engedményezés a felszámolási eljárásban, In: Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből, Budapest 2010
- Wellman 2010 Wellmann György: Megtámadható-e feltűnően nagy értékkülönbség jogcímén a vételi jogot engedő szerződés, illetve a vételi jog gyakorlása folytán létrejövő adásvétel?, In: Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből, Budapest 2010
- Whitmore 1897a John H. Whitmore: The pledge-idea: a study in comparative legal ideas, Harvard Law Review, Vol. 10, No. 6 (Jan 25, 1897)
- Whitmore 1897b John H. Whitmore: The pledge-idea: a study in comparative legal ideas III, Harvard Law Review, Vol. 11, No. 1 (Apr 25, 1897), 24.
- Wellmann 2007 Wellmann György: Vételi jog engedése hitelbiztosítéki céllal; Gazdaság és Jog 2007/január 1. szám
- Zalán 1931 Zalán Kornél: A régi magyar zálogbirtok és mai jogunk, Pécs 1931
- Zámbó 1999 Zámbó Tamás: Zálogszerződés, Budapest 1999
- Zámbó 2001 Zámbó Tamás: Zálogszerződés, Budapest 2001

## JOGSZABÁLYOK JEGYZÉKE

Csődtv.	Csődeljárásról és felszámolási eljárásról szóló 1991. évi LXIX. törvény
Inytv.	Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény
Inytv-vhr.	Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet
Jht.	Jelzálog-hitelintézettről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény
Jt.	Jelzálogjogról szóló 1927. évi XXXV törvénycikk
Pp.	Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény
Ptk.	Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény
Vht.	Bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény

### **Egyéb jogszabályok:**

1888. március 27-i telekkönyvi betétszerkesztési utasítás

1920. évi XXXXVI. törvénycikk

150/ 2001. (IX. 1.) Korm. rendelet a zálogjogra vonatkozó törvényi szabályozás módosításával kapcsolatos további intézkedésekről

## JOGESETEK JEGYZÉKE

BDT 2001/492  
BDT 2003/747  
BDT 2004/1056  
BDT 2005/1178  
BDT 2006/1432  
BDT 2007/1537  
BDT 2008/167  
BH 1997/142  
BH 1997/203  
BH 1998/350  
BH 1999/415  
BH 1999/452  
BH 2000/508  
BH 2001/39  
BH 2001/369  
BH 2001/584  
BH 2002/182  
BH 2004/142  
BH 2005/73  
BH 2006/17  
BH 2006/118;  
BH 2006/170  
BH 2007/141  
BH 2007/293  
BH 2008/48  
BH 2008/87  
BH 2008/213  
EBH 1999/27  
EBH 2002/628

EBH 2003/857

EBH 2006/1400

EBH 2006/1552

EBH 2007/1062;

EBH 2007/1602;

EBH 2008/857

OBH 4999/2003

Gf. 75 329/2004

Gf. 75 186/2005

KGD 2004/114

KGD 2007/153

Szegedi Ítéltábla Gf. I. 30.027/2005

3/2007. Közigazgatási-polgári jogegységi határozat

51/2009. (IV.28) AB határozat

## ELŐSZÓ

### **A kutatás célja és tárgya**

A kutatás eredeti célja az volt – főleg mivel az utóbbi években már célegyenesbe érkezett az új Ptk. munkája – hogy a valamennyi jelenleg a gyakorlatban alkalmazott hitelbiztosíték hatályos formáját bemutassuk, ezzel együtt kialakulásukhoz vezető utat feltárjuk, majd pedig rámutassunk mindazon hiányosságokra, amelyek kijavítását a kodifikáció során megítélésünk szerint a célul lenne szükséges kitűzni. Ennek során célunk volt egy olyan merőben szokatlan szabályozási alternatívát felmutatni, amely megítélésünk szerint jobban megfelel a gazdasági élet szereplői számára mind a hatályos, mind pedig az új Ptk. megoldásaihoz képest. Ennek során több külföldi modellt kívántunk bemutatni, és elemezni; elsősorban az egyesült államokbeli megoldást állítva középpontban, de ugyanakkor részletesen ki kívántunk térni az egyesült királysági és német megoldásokra is.

Az idők során viszont be kellett látnunk, hogy a tervezett munka messze meghaladja nemcsak jelen értekezés lehetőségeit, mind terjedelmi, mind sok más értelemben, hanem még akár egy habilitációs munka korlátait is. Szükségszerű volt, hogy az eredetileg túl széles és szerteágazó témát erősen szűkítsük. Ennek köszönhetően, részben technikai okokból a külföldi modellekre történő kitekintést és elemzést hagytuk el. Ez azonban még mindig rendkívül terjedelmes dolgozatot eredményezett volna, ahol a hatályos biztosítéki jog szabályainak és gyakorlatának részletekbe menő elemzése nem történhetett volna meg. Ez utóbbiból azonban nem kívántunk engedni.

Mivel elsődleges szándékunk egy gyakorlati megközelítéssel bíró munka elkészítése volt további fájó szűkítéseket kellett megejtenünk. Először a gazdasági életben nem túl jelentős kézizálogjogot kellett kihagynunk, majd pedig az óvadék is áldozatul esett, részben azokból, mert a kézizálogjog és az óvadék egymástól elkülönítve nem tárgyalható érdeemben. Magyarán ha csak az egyiket hagytuk volna el, nem jelentett volna lényeges szűkítést. A fiduciárius biztosítékok köréből végül csak a két legjelentősebbet tárgyaljuk: a biztosítéki vételi jogot és a biztosítéki engedményezést. A sokak által fiduciárius biztosítéknak tekintet



önálló zálogjogot,<sup>1</sup> szintén megtartottuk az értekezés tematikájában, elsősorban a szindikált hitelezésben betöltött szerepe miatt, azonban nem a mostanában mostohán kezelt fiduciárius biztosítékok, hanem a jelzálogjogok között tárgyaljuk.

A dolgozat célja az tehát a szükségszerű, de sajnálatosan előre nem látott szűkítések következtében, hogy a jelzálogjogokat a fiduciárius biztosítékokkal szemben állítva rámutassunk azon előnyökre, amelyekkel az utóbbiak bírnak, és amely a gyakorlatban történő elterjedésükhöz vezetett. Itt is azonban hangsúlyt kellett helyezni az ingatlan jelzálog és a biztosítéki vételi jog kapcsolatára, míg az ingó jelzálog és a biztosítéki vételi jog, valamint a követelésen és jogon alapított jelzálog és a biztosítéki engedményezés szembeállítására – megint csak terjedelmi okokból – könnyebb súlyt kapott csak.

Ezen szemben állítás célja, és ezáltal a dolgozat végső célja, pedig az lett, hogy az új Ptk. kodifikáció jelenlegi irányával szembe menve – mely jelenlegi irány a zálogjog kizárólagos biztosítékká történő emelését tervezi - a biztosítéki rendszer rugalmasságának és a biztosítékul felhasználható jogintézmények sokszínűségének és sokféleségének szükségességére mutasson rá.

## **A kutatás módszertana**

Jelen értekezés az egyes részei tekintetében alkalmazott módszertan tekintetében két részre osztható. Az első rész, a történeti áttekintés, melynek célja, hogy a jogintézmények fejlődéséből mélyebb megértését tegye lehetővé a hatályos szabályozásnak, elsősorban a vonatkozó jogirodalom feldolgozására törekedett. Természetesen teljes körű feldolgozásra terjedelmi okokból nem vállalkozhattunk, ezért igyekeztünk néhány meghatározóbb munka feldolgozására, míg a kevésbé jelentős, vagy kevésbé specifikus munkákra csak támogató szerep jutott. Ugyanilyen szerep hárult a korabeli jogszabályok feldolgozására is.

A második, a hatályos joganyagot feldolgozó résznél azonban a jogirodalom szorult háttérbe, és a jogszabályszöveg, valamint a vonatkozó döntvények elemzésével, értelmezésével igyekeztünk az értekezés céljának megfelelő eredmény elérésére, és a főbb jogirodalmi

---

<sup>1</sup> Gárdos-Csizmazia 2007, 32. skk.

forrásokhoz csak abban az esetben nyúltunk, amikor az eredmény elérése ezt szükségessé tette.

### **Az értekezés szerkezete**

Az értekezés szerkezetét tekintve igyekeztünk egy világos átlátható szerkezetet alkotni, amely a gyakorlati szakemberek számára is könnyen forgathatóvá teszi a dolgozatot. Ennek érdekében a belső utalásokat elhagytuk, és inkább megismételtük az egyes helyeken a már korábban megállapítottakat. Ezáltal az értekezésben történő különösebb navigálás nélkül is érthetővé válik az adott jogintézménynél tett megállapításaink.

Ezen törekvésnek is köszönhető, hogy lábjegyzeteket és nem végjegyzeteket készítettünk, valamint az, hogy a különböző jegyzéke az értekezés elejére kerültek.

A munka bevezető fejezete elvi felütésként szolgál, mintegy előre vetíti azon következtetéseket, amelyeket az értekezés végén levonunk. Ezen részt azért éreztük szükségesnek hangsúlyozni, mivel a magyar jogásztársadalom – sajnos – hajlamos megfélemlkezni arról, hogy – legalábbis a gazdasági jog területén mindenképp – az egyes jogi szabályok egy adott társadalmi jelenségre történő választ hordoznak magukban. Amikor tehát jogszabályt alkotunk, akkor nem a dogmatikai csiszoltságra való törekvés kell, hogy vezesse kezünket – persze ennek fontosságát nem kívánjuk távolról sem alábecsülni – hanem elsősorban arra kellene törekednünk, hogy feltérképezzük és megismerjük azon társadalmi jelenségeket, amelyet szabályozni kívánunk, és ezen jelenségre kell – elsősorban adekvát - választ adni. A bevezetésünk lényege éppen abban áll, hogy ezen társadalmi jelenséget, közgazdasági mechanizmust mutatja be, hogy aztán vezérlőfonalként szolgáljanak a további elemzések során.

Az értekezés első fejezete elsőként a római jog zálogjogi szabályait tárgyalja. Azonban mivel dolgozatunkat – mint azt fentebb említettük – kénytelenek voltunk kizárólag a magyar fejlődésre koncentrálni, a római, majd az azt követő germán zálogjogi szabályozás elemzése áttekintő és vázlatos; pusztán azt a célt szolgálja, hogy elvi alapozást nyújtson a magyar történeti fejlődés tárgyalásához, hiszen ezen két jogrendszer volt az, ami a középkori magyar jogfejlődésre a legtöbb befolyást gyakorolta. A magyar fejlődéstörténet tárgyalását egy rövid történeti áttekintéssel kezdjük, majd két magyar sajátosságról, a zálogbirtokról és a fiktív

zálogról értekezünk, ezt követően pedig a sorra vesszük azon zálogjogi szabályokat, melyekből a máig tartó szerves fejlődés kimutatható.

A dolgozat második, legnagyobb részében a hatályos jelzálogjog szabályozását, gyakorlatát és működését mutatjuk be. Ennek folyamán úgy tűnik, hogy követjük a Ptk. felosztását, és sorra vesszük az ingatlanon, az ingó dolgokon, a jogon és követelésen alapított jelzálogjogot, a vagyont terhelő zálogjogot és végül az önálló zálogjogot. Mivel azonban az önálló zálogjog mind az elméletben, mind a gyakorlatban a „sötét ló” szerepét tölti be, ezért szükségesnek láttuk, hogy részletesebb elemzését nyújtsuk, és az önálló zálogjogon belül is megkülönböztetést tettünk az ingatlanon, ingó dolgokon, és követelésen alapított önálló zálogjog között. Az önálló zálogjog gyakorlati alkalmazásáról szóló leírásunk pedig ezen rendkívül speciális és álláspontunk szerint figyelemreméltó jogintézmény bemutatását előzi meg.

Az értekezés összefoglaló fejezetében tárgyaljuk azokat az eredményeket, melyekre az elemzéseket és vizsgálatokat követően jutottunk, valamint összevetjük a jelzálogjog és a fiduciárius biztosítékok főbb eltéréseit, és egymással szemben megmutatkozó előnyeit és hátrányait. Végül kifejtjük azon álláspontunkat, mely szerint a biztosítéki jog egységes, - a végrehajtási, csőd- és felszámolási szabályok egységesítésével is támogatott – szabályozása lenne szükséges, tekintet nélkül arra, hogy az adott biztosítéki jog a zálog jogok vagy esetleg teljesen más jogintézmény szabályai alá tartoznak-e.

## 1. Bevezetés

### 1.1 A hitelbiztosítékok létjogosultsága

Banálisnak tűnhet a felvetés, hiszen egyértelmű rá a válasz: a hitelbiztosíték a hitelt biztosítja. Azonban arra a kérdésre, már koránt sem biztos, hogy egyöntetű válasz érkezik, hogy miért van szükség a hitel biztosítékra. Erre tekintettel az alábbiakban kívánjuk – közgazdasági mélységeinek feszegetése nélkül – bemutatni, hogy a biztosíték milyen szerepet játszik egész gazdaságunk meghatározásában, hogy a biztosítéki jog szabályozása, milyen hatással van egy egész ország gazdasági életére.

Először is le kell szögeznünk, hogy a biztosíték önmagában nem értelmezhető az alapul fekvő kölcsön- vagy hitelügylet nélkül (a továbbiakban az egyszerűbb érthetőség kedvéért a hitel terminust fogjuk használni). Ez teljes mértékben igaz a jogirodalomban érdemtelenül félreértelmezett önálló zálogjog esetében is.<sup>2</sup> A biztosíték a hitel „kedvéért” létezik, a hitelügyletet szolgálja.

A világ sok részén – így hazánkban is – a közvélekedés a hitelt ellenségesen kezeli. A hitelválság óta már maga a hitel, mint szó, is negatív konnotációkat szerzett. Ebben egyébként a „subprime market crisis” vagy „subprime mortgage crisis” kifejezések, hitelválságra történő lefordítása, vagy inkább „leferdítése” is szerepet játszott véleményünk szerint. Általában elmondható, hogy abban az országban, ahol a hitel-barát környezet és a gazdasági fejlődés összefüggése nem világos, ott a biztosítékok és biztosítéki rendszer iránti érzékenység is kevésbé megtalálható. Ennek oka az, hogy a jó és effektív biztosítéki rendszer nélkül, hitel sem létezhet.

Véleményünk szerint pedig a jó és effektív biztosítéki rendszer ismérve az, hogy a biztosítéki formák változatosak és a biztosítéki rendszer pedig rugalmas, a biztosítékok körébe vonható dolgok sem számuk, sem típusuk, sem pedig idejük szerint nem limitált; mindez annak érdekében, hogy a gazdaság szereplőinek változatos igényeit ki tudják elégíteni. Ezen felül

---

<sup>2</sup> Erre példát lásd: Zámbó 1999 és Zámbó 2001

továbbá a biztosíték alapítása és kikényszerítése gyors, olcsó és hatékony. Minél több a biztosítéki forma, minél hatékonyabbak a biztosítékok mind alapításukban, mind végrehajtásukban, minél rugalmasabb a biztosítéki rendszer, annál könnyebbé és olcsóbbá válik a hitelhez jutás.

A fentiek triviálisnak tűnnek, ha végiggondoljuk, hogy a világ jelenleg legfejlettebb államai azok, amelyek jó két évszázaddal ezelőtt létrehozták a hitelen alapuló gazdaságaikat. A hitel a barátunk, mivel akárcsak egy sebességváltó a gépjárműben, megtöbbszörözi a teljesítményt, és lehetővé teszi, hogy ugyanazon a fordulatszámom pörögve nagyobb sebességet érzünk el.

A hitelnyújtás azonban kockázatokat rejt magában a hitelező oldalán. Előfordulhat, hogy az adós, akár tudatosan, akár önhibáján kívül, nem fizeti vissza a hitelt. Ezért a hitelezők biztosítékot akarnak arra, hogy az általuk nyújtott hitelek visszafizetésre kerülnek. Akár egyedileg – erre vannak a különböző biztosítékok – akár aggregát módon – az egyik hitelügyleten beszedett magasabb kamat pótolhatja a másik hitelügyleten elszenvedett veszteséget és összességében pozitív marad a szaldó (ilyenek ma a magas kamattal kínált, biztosítatlan személyi kölcsönök).

A hitelezők fent vázolt hozzáállásából is látszik, hogy miként képes egy effektív biztosítéki rendszer elősegíteni a hitelezést. Az effektív biztosíték növelheti akár a nyújtott hitel összegét, akár a kitolhatja a hitel lejáratí idejét, akár – mint azt a fenti érvelésben is demonstráltuk – csökkentheti a kamatot; összességében az effektív biztosíték az adós számára jelent kevésbé terhes kötelezettséget, míg a hitelező számára kielégítő biztosítékot nyújt. Amennyiben tehát az a biztosíték effektív, az adós kötelezettsége kevésbé válik terhessé, amelyet ezért ő inkább képes teljesíteni, és mivel teljesíteni képes, az effektív biztosítékra végső soron nem is lesz ténylegesen szükség a hitelező részére. Ennek a paradoxonnak a felismerése alapvető fontosságú lenne, különösen jelenleg, az új Ptk. kodifikációjának idején.

Az adós érdekét tehát nem azzal kell védeni, hogy a biztosíték kikényszerítése során az adós „jogait” körbebástyázzuk mindenféle garanciákkal, hiszen az adós érdeke nem az, hogy a biztosíték végrehajtásra kerüljön. Az adós érdeke az (és egyébként nem mellesleg a hitelezőé is), hogy az alapul fekvő, hitelviszonyon alapuló kötelezettségét a lehető legkevésbé tegyük terhessé, hogy azt a lehető legkönnyebben legyen képes teljesíteni. Az adós érdekét tehát azzal védjük a leginkább, hogy a hitelező kezébe gyorsan, egyszerűen, olcsón, tehát hatékonyan használható biztosítékokat adunk.

Ha történetileg tekintjük át az ezen paradoxon fel- és elismeréséig vezető folyamatot, azt láthatjuk, hogy biztosítékul először a kézizálog szolgált a hitelező részére. Ez végrehajtásában rendkívül hatékony volt, hiszen ha az adós nem teljesített, akkor a hitelező a birtokában tartott zálogtárgyat maga értékesítette, vagy (még a *lex commissoria* tilalmát megelőzően) tulajdonossá lépett. Ez a biztosítéki forma azonban történelmi léptékkal mérve is hamar elavulttá vált, hiszen a zálogba adott dolgot kivonja a gazdasági életből azzal, hogy az adós birtokából – aki azzal például termelt – a hitelező birtokába rendeli. Ezáltal pedig az adós teljesítőképességét gyengítette.

Erre a problémára adott válasz volt a jelzálogjog, amely az adós birtokában hagyta az elzálogosított dolgot, azonban egy sor új problémát vetett fel, amely a hitelezők biztosíték iránti érdekeit csorbította. Egyfelől a zálogjog fennállásának bizonyítása ütközött nehézségekbe (kézizálognál ilyen ügyebár fel sem merül), mely végül a különböző nyilvántartási rendszerek (házánkban a telekkönyv, zálogjogi nyilvántartás stb.) bevezetésével a XX. századra úgy ahogy rendezésre került, másfelől viszont a későbbi, további hitelezők álltak megoldhatatlannak tűnő probléma előtt, amikor azt találgatták, hogy vajon a zálogul kínált dolgot elfogadják-e, hiszen nem tudhatják, hogy nem áll-e már fenn azon a dolgon egy korábbi hitelező zálogjoga. Az utóbbi, az ún. „false wealth”<sup>3</sup> problémáját, szintén a nyilvántartási rendszerek bevezetése oldotta meg; megint csak úgy ahogy.

A jelzálogjog azonban korlátozott volt abban a tekintetben, hogy mely típusú dolgokra terjedhet ki; eleinte kizárólag ingatlanokra (ezt még a hűbérrendszer további béklyókkal látta el), és csak a XIX. század folyamán jelent meg az angolszász jogrendszerekben a „chattel mortgage”,<sup>4</sup> az ingón alapított jelzálogjog. Ezeket aztán követte a XX. században a jogon, a követelésen és a teljes vagynon fennálló zálogjog. Hazánkban csak az első zálogjogi novella hozta létre ezeket a biztosítéki formákat.

A hitelezésen alapuló piacgazdaság alapvető pillére az, hogy a gazdaság valamennyi szereplője ésszerű feltételek mellett juthat hitelhez. Mint azt fentebb jeleztük, ez úgy érhető el, ha az adós fizetőképességét erősítjük, miközben a hitelező effektív biztosítékot kap a

---

<sup>3</sup> Tajti 2002, 62. skk.

<sup>4</sup> Tajti 2002, 88. sk.

nyújtott hitelért cserébe. Az effektív biztosítéki rendszer immanens eleme pedig az (ezt is fentebb részletesen tárgyaltuk), hogy a biztosítékként felhasználható dolgok köre olyan tág, amennyire az csak elméletileg lehetséges, mind ingó, ingatlan, jog, követelés vagy akár vagyron egésze biztosítékul lekötethető, mind pedig ezek közül az, ami akár már meglévő, akár a jövőben lesz a vagyron része; valamint hogy a biztosítéki jogok típusai nem korlátozottak. Éppen ezért sajnálatosnak tartjuk az új Ptk.-t érintő azon törekvéseket, amelyek a biztosítéki formák numerus claususát kívánja megvalósítani, a zálogjogot kizárólagos biztosítéki formaként meghatározni.

Összefoglalva tehát: 1) A hitel nem ellenség, hanem barát, mivel a gazdaságis teljesítmény megtöbbszörözését teszi lehetővé. 2) Effektív biztosíték szükséges ahhoz, hogy a hitel az előző pontban vázolt jótékony hatását a lehető legmaximálisabban fejthesse ki, mivel 3) a biztosítéki rendszer minősége és a hitelnyújtás feltételei között korreláció áll fenn.

## 1.2 A hitelbiztosítékok funkciói

A hitelbiztosítékok funkciójukat tekintve két fő szerepet töltenek be. Egyfelől biztosítják az alapul fekvő hitelügyletet, ezt mi biztosítéki funkciónak nevezzük; másfelől gazdasági szerep is hárul rájuk. Ez utóbbit jórészt az előző pontban a szükséges mértékben részleteztük. A további részletezéstől azért tekintenénk el, mivel célunk csak annyi volt a gazdasági funkció ismertetésével, hogy rávilágítsunk arra, hogy a biztosítéki rendszer alapvető hatással van egy ország gazdasági életére és helyzetére. Az ennél részletesebb okfejtés már meghaladná nemcsak magának a disszertációnak a témáját, hanem egyenesen egy másik tudomány, a közgazdaság tudomány anyagába tartozna.

A biztosítéki funkciót tekintve először is szükségesnek érezzük leszögezni, hogy a hitelügylet szempontjából bármilyen biztosíték csupán másodlagos szerepet játszik. Minden hitelező elsősorban a hitelkihelyezésből származó profitra törekszik. A biztosíték érvényesítése ezért úgy is mondhatjuk, hogy egy fajta ultima ratio: csak akkor nyúl hozzá a hitelező, ha az alapul fekvő hitelügyletből származó esetleges nyereséget végleg veszni látja.

Könnyen belátható miért van ez így. Egy hitelező (tipikusan hitelintézet) sem akar pl. egy ingatlan fejlesztésre nyújtott projekt hitel esetén több száz lakást értékesíteni, vagy esetleg biztosítéki vételi jog esetén, tulajdonosa lenni. Egyrészt a jelzálog végrehajtása során soha

nem éri el az ingatlan kényszerértékesítése a piaci árat, másrészt a hitelintézetekre vonatkozó tőkemegfelelési és szolvencia szabályok is megkötik a hitelintézetek kezeit ez ügyben. Azt, hogy hitelező valamely jogintézményt, pl. a vételi jogot, biztosítéki célra használ, azt is magában hordozza, hogy a biztosítéki funkciót szem előtt kell tartani mindenkor. Erre a fiduciárius biztosítékok esetében különösen figyelemmel kell lenni.

A hitelezők általában két elvárást fogalmazznak meg a biztosítékaikkal kapcsolatban. Bármilyen jogintézményt (legtípikusabban vételi jogot, engedményezést – ezért is tárgyaljuk ezen kettőt a jelen értekezésben) is kívánunk alkalmazni egy adott követelés biztosítására, ezen két elvárásnak kell megfelelniük. Az egyik, hogy elsőbbséget élvezzen a biztosítéki jog jogosultja, amennyiben követelését a biztosítékul lekötött dologból kívánja kielégíteni, vagy felszámolási eljárás esetén privilegizált helyet foglaljon el a hitelezők sorában. A másik pedig, hogy abban az esetben is megfelelő védelmet nyújtson a hitelezőnek, azaz nem szűnik meg biztosíték lenni abban az esetben sem, amennyiben az adós vagy az, aki a biztosítékot nyújtotta, a biztosítékul lekötött dolgot, jogot vagy követelést elidegeníti.

Elemzésünk során a fenti két pontban összefoglalt gondolatok szolgálnak vezérfonalul.



## 2. A zálogjog története

### 2.1 Római jog

#### 2.1.1 Zálogjog az ókori Rómában

##### 2.1.1.1 A zálogjog fogalma, kifejlődése

A zálogjog azon jog, amelynél fogva egy dolog egy követelés biztosítékául van lekötve oly módon, hogy a dolog tulajdonosa és bárki más (aki a dolgot később megszerzi, vagy azon dologi jogot, pl. szolgalmat, zálogjogot szerez) köteles túrni, hogy a záloghitelező az adós nemteljesítése esetén a dolgot eladja, és követelését a vételárból kielégítse.<sup>5</sup>

Kiemelendő, hogy a zálogjog funkciójából fakadóan járulékos természetű. Járulékos természete abban nyilvánul meg, hogy valamely követelés, vagyis kötelmi igény biztosítékául szolgál, és léte is e követelés fennállásától függ, azaz nélküle nem jön létre, ill. annak megszűntével magától elenyészik. Vagyis kötelembiztosítékként az adós nemfizetése esetére szól (akárcsak a tisztán kötelmi jellegű, személyes biztosítékot adó kezesség), ám annál jóval hatékonyabb biztosítékot nyújt. A zálogjog kettős jellegű jog: természete dologi, hiszen in rem védelemmel van ellátva, funkciója kötelmi, mivel in personam keresetekkel érvényesíthető jogosultságok védelmét szolgálja.<sup>6</sup>

A jelzálog a haszonbérletből fejlődött ki a következő módon. A haszonbérelő bértartozása biztosítékul a bérleményre bevitt dolgait (invecta, illata) kötötte le formátlan pactummal (azokat nem adta át a hitelezőnek, hiszen e tárgyak rendszerint a műveléshez szükséges nélkülözhetetlen felszerelések voltak). Egy közelebbről nem ismert Salvius praetor ezen (civiljogilag nem érvényesíthető) pactum alapján interdictumot (interdictum Salvianum) biztosított a haszonbérbeadónak a bérfizetés elmaradása esetén a bevitt dolgok birtokbavételére. (Ezen interdictum a már említett, a birtok megszerzésére – vagyis nem a

---

<sup>5</sup> Zábó 2001, 5.

<sup>6</sup> Zábó 1999, 6.

meglévő védelmére – irányuló interdictumok egyik alapesete.) Az *in personam* hatályú interdictum után Servius – ismét egy közelebbről nem ismert praetor – dologi erőre emelte a haszonbérbeadó zálogjogát: mindenki – tehát nemcsak a haszonbérelő – ellen, akinél a lekötött (bevitt) dolgok találhatóak voltak, dologi keresetet (*actio Serviana*) adott neki. Később ennek mintájára megszületett az *actio Serviana utilis*, amely már védelmet biztosított mindenféle kötelmi viszony alapján létrejött megegyezés esetén, amikor a felek biztosítékul lekötöttek egy dolgot zálogul.<sup>7</sup>

Minthogy ez a lekötés történhetett formátlan megállapodással (*pactum hypothecae*) vagy szerződéssel (*contracus pigneraticius*), a kézi- és a jelzálog egyaránt dologi joggá lett. Jelzálogul utóbb testetlen dolgok (*res incorporales*, vagyis akár idegen dologbeli jogok, követelések stb.) is lekötethők lettek, valamint nemcsak egyes dolgokon, hanem az adós egész jövőbeli vagyonán zálogjogot lehetett alapítani – ez lett az ún. egyetemes zálogjog (*hypotheca generalis*). Iustinianusnál a *fiducia* már eltűnt, a *pignus* és a *hypotheca* (a birtokbaadás és a pusztá lekötés különbsége megmaradt) ugyanazon zálogjog alfajainak, ill. formáinak számítottak.<sup>8</sup>

A római jogban a zálog három fejlődési fokozaton ment át: a *fiducia*, a *pignus* és a *hypotheca*.<sup>9</sup> Mind a három alakzat egyaránt érvényesült mind az ingók, mind az ingatlanok tekintetében. Az ősi jog azonban nem ismerte a zálogjog intézményét, ugyanis a dolog elzálogosítása akkoriban úgy történt, hogy amennyiben az adós nem teljesített, a hitelező kizárólag a neki átadott zálogtárgyból elégíthette ki követelését, azaz nem fordulhatott az adós ellen. Ugyanakkor a zálogtárgy teljes egészében az ő rendelkezésére állt, tekintet nélkül arra, hogy értéke esetleg jócskán meghaladta a követelés összegét. Az ilyen értelmű megállapodás – ami az adósra nézve igen hátrányos, s amit végül Constantinus eltörölt – a *lex commissoria*. A *lex commissoria*t a következő megállapodás váltotta fel a klasszikus korban: az adósi teljesítés elmaradásakor a záloghitelező a dolgot eladhatta, ám a vételár esetlegesen

---

<sup>7</sup> Zalán 1931, 12. sk.

<sup>8</sup> Brósz-Pólay 1976, 361. sk.

<sup>9</sup> Brósz-Pólay 1976, 361.; Földi-Hamza 1996, 442.

megmaradó többletét, feleslegét (superfluum, hyperocha) köteles volt az adósnak kiadni, ill. a követelés megszűnte esetén magát a dolgot visszaadni.<sup>10</sup>

### 2.1.1.2 A zálogjog fajtái

A zálogjog római jogi fejlődésében három intézmény, a civiljogi fiducia, valamint a praetori jogi pignus és hypotheca alakult ki, amelyek egymást követően, de nem egymást leváltóan alakultak ki. Valódi zálogjogról az utóbbi két esetben (a kézi- és jelzálognál) beszélhetünk, az első tulajdon-átruházás formájában látta el a zálogjog bizonyos funkcióit.<sup>11</sup>

A közjog már igen korán ismerte azt a lehetőséget, hogy az állam és a municipiumok a munkák bérbevevőinek és azok kezeseinek – praedes, hiszen a kezesség intézménye is épp ennek kapcsán korán létrejött a ius publicumban – telkein zálogjogot kapott: ez volt a praediorum obligatio. E telkeket nem-, vagy nem megfelelő tejesítés esetén a magistratus elárvereztethette. Ezen intézmény hatása a magánjogra nem kellően világos.<sup>12</sup>

A fiducia (cum creditore) esetén a zálogtárgy civiljogi tulajdona lett a hitelezőre átruházva, vagyis az adós egyúttal eladó, a (zálog)hitelező (fiduciarius) pedig egyúttal vevő is volt. A mancipatiós átruházás azzal az ígérettel, ill. kikötéssel történt, hogy a hitelező köteles azt a teljesítés után az átadó/eladó tulajdonába mancipatióval (ill. in iure cessióval) visszaadni. Ennek megfelelően a fiducia tárgya csak res mancipi lehetett, és csak római polgárok lehettek az ügylet alanyai – erre a formára azért volt szükség, mert ekkoriban a civiljog még csak a tulajdont és a szolgalmat ismerte mint dologi jogot. Egyfelől a mancipatiós átruházásnál kijelentették, hogy a vétel akkor válik véglegessé, ha az adós nem fizeti meg az „alapkövetelésből” eredő tartozást, vagyis a „zálogtárgy” ilyenkor megy át a „záloghitelező”, azaz a vevő tulajdonába. Másrészt a hitelező színleges vétellel (mancipatio nummo uno) is megvehette a dolgot mint zálogtárgyat, s a nuncupatióban fidesére (szótartására, tisztességére) hivatkozva kijelentette, hogy a dolgot a törlesztés után visszaadja az adósnak, tehát az

---

<sup>10</sup> Zalán 1931, 12.

<sup>11</sup> Zalán 1931, 13. sk.

<sup>12</sup> Földi-Hamza 1996, 441. sk.

eladónak – lévén, hogy a *mancipatio* nem tartalmazhatott feltételt, ezért megállapodásuk csak a *fides*, a szótartás védelme alatt állt (*pactum fiduciae*).<sup>13</sup>

A *fiducia* lényege, hogy az adós a zálogtárgy tulajdonjogát formailag a hitelezőre ruházza, de azzal a kikötéssel (*pactum fiduciae*), hogy teljesítés után a tulajdont reá visszaruházza.<sup>14</sup> A visszaruházást az adós *actio fiduciae*-vel<sup>15</sup> követelheti, ez a kereset azonban csak kötelmi természetű, azaz, ha a hitelező a zálogot a *pactum fiduciae*<sup>16</sup> megszegésével időközben harmadik személyre ruházta át, az adós nem fordulhatott a harmadik jogszerző ellen, hanem csak kártérítést követelhetett hitelezőjétől.<sup>17</sup> A kereset alapján való elmarasztalás a hitelező infámiáját vonta maga után, mert bizalmi viszonytalán élt vissza.<sup>18</sup>

A *fiduciarius* tulajdonátruházás nem járt szükségképpen a zálog átadásával, az adós a záloghitelező beleegyezésével esetleg birtokolhatta a dolgot, de csak szívésségi használat jogcímén.<sup>19</sup> A tulajdon átruházása továbbá nem szüntette meg a zálogjogi jogviszony alapjául szolgáló követelést. Nyilvánvaló, hogy a *fiducia* intézménye teljes biztonságot eredményezett a hitelező számára, de veszélyeztette az adós érdekeit. Ezen hátrányokat a *pignus* küszöböli ki.<sup>20</sup>

Utóbb a *praetori edictum*, majd a civiljog is keresettel (*actio fiduciae*), még hozzá a bizalmi viszony megsértése miatt infamáló keresettel látta el a megállapodást, s ezzel a *fiducia* jogintézménnyé vált. A hitelező a zálogtárgyat maga is használhatta (civiljogi tulajdonos lévén), vagy pedig visszaadhatta szívésségi használatba (*precarium*) a zálogba adónak. Amennyiben a visszaadás nem *mancipatio*-val (vagy *in iure cessio*-val) történt, akkor a „zálogadós” csak elbirtoklással szerezhetette vissza a civilis tulajdonjogot (*usureceptio ex fiducia*), aminél viszont (ingatlannál is) egy évi birtoklás, ill. bírlalat is elegendő volt. A *fiducia* a hitelezőt védte ugyan, de az adós kiszolgáltatott helyzetbe került, ugyanis a

---

<sup>13</sup> Brósz-Pólay 1976, 365.

<sup>14</sup> Bruns 1893, 294.; Whitmore 1897b, 31. sk.

<sup>15</sup> Földi-Hamza 1996, 442. sk.

<sup>16</sup> Lloyd 1923, 233.

<sup>17</sup> Brósz-Pólay 1976, 362.

<sup>18</sup> Zalán 1931, 12.

<sup>19</sup> Brósz-Pólay 1976, 362.

<sup>20</sup> Kunkel 1973, 150skk.

megállapodás (pactum) ellenére a hitelező civiljogi tulajdonosként el is idegeníthette a dolgot, és az átadó csak kötelmi igénnyel léphetett fel ellene a fides megsértése miatt.<sup>21</sup>

Míg a fiducia külsőleg a hitelező tulajdonaként jelentkezik,<sup>22</sup> addig a pignus formája a hitelező birtoka. Az adós nem a dolog tulajdonát ruházza át hitelezőjére, hanem csupán birtokát és azt teljesítés után actio pignoratitia directával követelheti vissza.<sup>23</sup> A hitelező nem tulajdonos ugyan, de mindenkiel szemben birtokvédelemben részesül, joga tehát dologi jog.

A pignus (kézizálog) már nem a dolog tulajdonát, hanem csak birtokát ruházták át a hitelezőre, aki azt a követelés kielégítéséig magánál tarthatta. A praetor a kézizálog-hitelezőt civilis possessorrá tette (possessio civilis ad relinquas causas), ill. védelemben részesítette (interdictum, exceptio pignoris a dolgot visszakövetelő civiljogi tulajdonos zálogadóssal, majd dologi hatályú actio quasi Serviana mindenkiel szemben). Eleinte a dolog eladásának jogát külön pactumban kellett kikötni (pactum de distrahendo), ha erre nem került sor, a hitelezőnek követelése kielégítéséig csak visszatartási joga (ius retinendi) volt. A hitelező nem használhatta a dolgot, ha mégis megtette volna, használati lopást (furtum usus) követett el. A klasszikus kor végén alakult ki e gyakorlat fordítottja, vagyis a zálogjog lényegi részének kezdték tekinteni az eladási jogot, tehát inentől fogva ellenkező, az elidegenítést kizáró megállapodást lehetett kötni (pactum de non distrahendo). A hitelező itt is visszaadhatta a dolgot az adósnak szívességi használatba (precarium), ill. bérbe is adhatta neki (locatio conductio rei). A hitelezői használat jogát (antichrēsis, ellenhasználat) külön megállapodásban (pactum antichreticum) lehetett kikötni. Ilyenkor a hitelező kamatok fejében használhatta és gyümölcsöztethette a zálogtárgyat, ám a befolyó hasznokat be kellett számítani a követelésbe. Minthogy a pignus általában kivonta a dolgot a gazdasági vérkeringésből, császári rendeletek tiltották némely létfontosságú dolgok kézizálogul adását.<sup>24</sup>

A pignusnak azt a nagy hátrányát, hogy a dolog birtokát és használatának lehetőségét a zálogos jogviszony tartamára a hitelezőtől elvonja, a hypotheca küszöböli ki.<sup>25</sup> A hypotheca (jelzálog) intézménye a principátus elején jött létre: ennél sem a dolog tulajdonát, sem

---

<sup>21</sup> Földi-Hamza 1996, 441. skk.

<sup>22</sup> Theisen 2001, 119skk

<sup>23</sup> Brósz-Pólay 1976, 362. sk.; Földi-Hamza 1996, 443.

<sup>24</sup> Zalán 1931, 14. sk.

birtokát nem kellett már átruházni, hanem pusztá megegyezéssel (*conventio, pactum*) jött létre a felek között arra nézve, hogy a dolog a hitelező követelésének zálogául szolgál. A jelzálog-hitelező (*creditor hypothecarius*) ezzel dologi jogot kapott arra, hogy követelése lejártakor a lekötött dolgot (bárki tulajdonában vagy birtokában van is) birtokba vegye, megtartsa, ill. eladja, s a vételárból követelését kielégítse.<sup>26</sup>

A *hypotheca* kifejlett formájában mind ingóságokra, mind ingatlanra vonatkozhatott, in rem actióval lett felruházva.<sup>27</sup> A *hypotheca* nem jár a dolog átadásával, az adós azt csak leköti a hitelező javára,<sup>28</sup> aki a zálogot a teljesítés elmaradása esetén mindenkivel szemben hatályos keresettel – *actio Serviana utilis in rem, actio in rem hypothecaria*) követelheti.<sup>29</sup> Ennek a keresetnek a lényege csupán az, hogy a hitelező a zálogtárgy birtokába léphessen, ami által ő a kézizálogos hitelező jogi helyzetébe kerül. Éppen ezért a *hypotheca* nem más, mint elhalasztott kézizálogjog,<sup>30</sup> szemben a ma is ismert jelzálogjoggal, mely közvetlen kielégítési jogot biztosít a hitelező számára.

A római jogban *hypotheca* néven kialakult - de már a görög városállamokban is előforduló - zálogjogi konstrukció lényege az volt, hogy nem kellett sem tulajdont (*fiducia*), sem pedig birtokot (*pignus*) átruházni a hitelezőre.<sup>31</sup> A zálogjogot jelképesen - hipotetikusan - a megegyezés által alapították meg.<sup>32</sup> A birtok átadásának szükségessége ugyanis különösen azokat a termelőket sújtotta, akik haszonbérliként alig rendelkeztek más vagyontárggyal, mint a föld megműveléséhez szükséges felszereléssel, ezeket azonban a termelés során nem nélkülözhatték.<sup>33</sup> A birtoklás nélküli zálogjog azonban azzal a veszéllyel járt, hogy az újabb jogot szerzők előtt a megterhelés esetleg rejtve maradt, ami a forgalom biztonsága ellen hatott.<sup>34</sup> Ezért a római jogot követő fejlődés - a görög előzményekhez visszatérve - jellemzően

---

<sup>25</sup> Whitmore 1897b, 22. skk.

<sup>26</sup> Zalán 1931, 15. sk.

<sup>27</sup> Zábó 2001, 75.; Zábó 1999, 71.

<sup>28</sup> Földi-Hamza 1996, 443.

<sup>29</sup> Brósz-Pólay 1976, 364.; Földi-Hamza 1996, 445.

<sup>30</sup> Whitmore 1897b, 24. sk.

<sup>31</sup> Zábó 2001, 75.

<sup>32</sup> Zábó 1999, 71.

<sup>33</sup> Zábó 2001, 75.

<sup>34</sup> Zábó 1999, 71.

abba az irányba haladt, hogy a jelzálogjog alapíthatóságát valamely - általában közhiteles és publikus - nyilvántartásba történő bejegyzéséhez kötötte.<sup>35</sup>

### 2.1.1.3 A zálogjog tárgya és tartalma

A zálogjog tárgya eredetileg csak elidegeníthető testi dolog (*res in commercio corporalis*) lehetett, utóbb viszont minden, ami eladható volt, hiszen így valósult meg a zálogjog célja: nemteljesítés esetén a dolog eladása és a követelésnek a vételárbóli kielégítése. Vagyis el lehetett zálogosítani jövőbeli dolgot, vagy akár egyetemes zálogjog (*hypotheca generalis* – amit legtöbbször törvény létesít, pl. a feleségnek a férj vagyonán, ha az kezeli a vagyonát) esetén az egész jelen- és jövőbeli vagyont is. Továbbá testetlen dolgokat, azaz követeléseket (ez nem szült dologi jogi hatást) és egyéb idegen dologbeli jogokat is (pl. felülépítményi jogot, ill. alzálog, *subpignus* esetén magát a zálogjogot – ilyenkor az alzáloghitelezőt illette meg az eladási jog elsőbbsége).<sup>36</sup>

A zálogjog tartalmából fakad, hogy a záloghitelező jogosult a dolgot birtokolni, s birtokvédelmet kap (kézizálognál rögtön az elzálogosítástól, jelzálognál a követelés lejártától). Ugyanakkor a dolgot főszabály szerint nem használhatja, s nem gyümölcsöztetheti (ha mégis, használati lopást követ el), azt csak a kamatok fejében, ellenhasználati jog kikötésével (*pactum antichreticum*) teheti. Legfontosabb joga, hogy követelése nemteljesítése esetén eladhassa a dolgot, és követelését a vételárból kielégíthesse (*ius distrahendi*). E jogai tekintetében mindenkivel szembeni, vagyis *in rem* védelem (*actio pignoratitia in rem*) illeti meg – mindenki alatt értendő az is, aki utóbb a zálogadóstól a dolgon tulajdont, szolgáltatást stb. szerzett, hiszen ilyenkor még a jóhiszemű szerző is zálogjoggal terheltet szerzi meg a dolgot. Az eladás előtt az adóst fel kell szólítani a teljesítésre. Ha a felek kizárták az elidegenítést (*pactum de non distrahendo*), akkor a iustinianusi jogban háromszor kell a felszólítást megtennie, ill. az eladásra csak az utolsó felhívástól számított két éven túl

---

<sup>35</sup> Zábó 1999, 71.

<sup>36</sup> Zalán 1931, 12.

keríthetett sort. Az eladás általában árverés útján történt, de ez nem volt előírás. A hitelező maga nem vehette meg a dolgot.<sup>37</sup>

A záloghitelező a res mancipit is csak tradícióval ruházhatta át, hiszen ő maga – a fiduciát kivéve – nem tulajdonos, mancipatiót pedig csak a tulajdonos hajthatott végre. A vevő ilyenkor csak elbirtoklással szerzett tulajdont. Ha lejárát előtt vagy a megállapodással ellentétesen adta el a dolgot, lopást (furtum) követett el, s még a jóhiszemű vevő sem szerzett olyankor tulajdonjogot (elbirtoklással sem). Követelése levonása után a vételár esetlegesen fennmaradó részét (hyperocha, superfluum) köteles kiadni a zálogot adónak, ill. a sorban utána lévő záloghitelezőnek, ha azonban a vételár nem fedezi a követelést, az adóstól követelheti a fennmaradó részt. Az eladás sikertelensége esetén a császár átruházhatta becsértéken a dolog tulajdonát (impetratio domini), ilyenkor a iustinianusi jog szerint az adós még két évig visszaválthatta a dolgot a követelés és a járulékok megfizetése esetén, valamint a iustinianusi jog eltörölte az kikötés lehetőségét, hogy nemteljesítés esetén a hitelező megtarthassa a zálogtárgyat (lex commissoria). Az elzálogosított jog (pl. haszonélvezet) eladására hasonlóképpen került sor.<sup>38</sup>

Több zálogjog különféleképpen keletkezhet egy dologon (természetesen csak jelzálog esetén, mert a pignusnál előírt birtokbaadás kizárta a további zálogjogok keletkezését). Ez történhetett úgy, hogy vagy különböző személyek létesítettek a dologon zálogjogot; vagy ugyanazon zálogadós hozott létre több zálogjogot; vagy pedig privilegizált zálogjog keletkezésével. Ilyenkor felmerül a kielégítési sorrend kérdése. Ha egymástól független jogelődök alapítanak ugyanazon a dologon zálogjogot (pl. tulajdonostól, jóhiszemű birtokos stb.), akkor az erősebb jogú elődtől eredő zálogjog erősebb a másiknál, ill. erősebb jog hiányában a birtokló záloghitelező joga az erősebb – vagyis az actio Publiciana elvei irányadók. Amennyiben a zálogjog ugyanazon személy által alapított, akkor a következő elv érvényesül. Az egy ügylettel több hitelezőnek rendelt zálogjog esetén a hitelezők követeléseik arányában szerzik meg a zálogjogot; a különböző időben rendelt zálogjognál a korábban rendelt jog az erősebb (qui prior est tempore, potior est iure); azonos időben más

---

<sup>37</sup> Zalán 1931, 12. skk.

<sup>38</sup> Brósz-Pólay 1976, 365. sk.



jogcímen rendelt zálogjognál a birtokló záloghitelező joga élvez elsőbbséget. Ezt az elvet módosították bizonyos császári rendeletek, amelyek privilégiumokkal láttak el bizonyos zálogjogokat, amelyek így minden más zálogjogot megelőztek a kielégítési sorrendben. Ezek szerint példának okáért a fiscus adókövetelése, a feleség hozománykövetelése, a nyilvánosan (hatóság vagy három tanú előtt) rendelt zálogjog (pignus publicum, ill. pignus quasi publicum) első helyre került a sorban.<sup>39</sup>

A zálogjog érvényesítése több záloghitelező esetén ekképpen alakult. Elvben ugyan mindegyik záloghitelező önállóan érvényesíthette jogát, de gyakorlatilag a sorban első helyen álló záloghitelező adhatta el a dolgot. (Ha a hátrébb álló adta volna el, akkor azt az első helyen álló exceptio rei sibi pignerataevel visszavehette, ill. a későbbi záloghitelezőtől s az attól szerző vevőtől is elperelhette.) A hátrébb állók ekkor a vételár fennmaradó összegét kapták meg. Ugyanakkor joguk volt megváltani, pontosabban magukhoz váltani a sorban elől álló záloghitelező jogát (ius offerendi). Ennek keretében bármelyikük felajánlhatta a teljes összeget, amit az elől állónak el kellett fogadnia, ill. ha nem fogadta el, az összeget depositum solutionis causa (vagyis bírói letét) formájában letéve ugyanúgy megszerezhető volt az első hely, s ilyenkor az egykor hátrébb állót illetve az eladás felőli rendelkezés. A ius offerendi tehát nem más, mint a követelés engedményezésének, tehát a kötelelem átruházásának egyik leggyakoribb esete. A szabályozás hiányossága volt, hogy – a nyilvántartás hiánya miatt – egyik záloghitelező nem szerzett szükségképpen tudomást a másikról, vagyis ugyanazon dolog jelzáloggal terhelése nem volt kellő biztosítékokkal körülvéve.<sup>40</sup>

#### 2.1.1.4 A zálogjog keletkezése

Zálogjogot keletkeztethet a felek rendelkezése; törvényi; hatósági; valamint bírói intézkedés. Mindegyik eset előfeltétele az érvényesen fennálló (civilis vagy naturalis) főkövetelés, amit a zálogjog biztosít, a zálogjog az elsődleges követelés mellett a szubszidiáriust (pl. kártérítés),

---

<sup>39</sup> Földi-Hamza 1996, 445. sk.

<sup>40</sup> Brósz-Pólay 1976, 366.

ill. a kamatokat is biztosítja. Zálogjogot ugyanakkor nemcsak az adós alapíthat, hanem az érdekében más is.<sup>41</sup>

A felek élők közti megegyezéssel, vagyis kétoldalú jogügylettel alapíthatnak zálogjogot, ill. adott személy ezt végrendeletileg, tehát egyoldalú jogügylettel is megteheti. A fiducia megalapítására a mancipatio szolgál, kézizálogot elsősorban contractus pignoratiticiussal lehet alapítani, ami azonban, noha reálszerződés, nem teszi feltétlenül szükségessé a dolog átadását, mert a jogviszony már a megállapodással is létrejön; alakszerűtlenül jelzálogot lehet alapítani a pactum hypothecaevel. A végrendeletileg alapított zálogjog (pignus testamentarium) bizonyos (általában hagyományi) követeléseket biztosít. A nemo plus iuris elve itt is érvényesül, hiszen csak a civiljogi tulajdonos által alapított zálogjog teljes hatályú, a bonitár tulajdonos által alapított az actio Publiciana védelme alá esik. Osztóperekben az adiudicatio bírói; a praetori birtokbatalás és a végrehajtási zálogolás praetori/hatósági zálogjogot keletkeztetett (pignus praetorium, ill. pignus in causa iudicati captum). A klasszikus és a posztklasszikus korban számos esetben a törvény keletkeztetett zálogjogot (tacita hypotheca legalis), amely akár az adós egész vagyonán (hypotheca generalis), akár egyes vagyontárgyain (hypotheca specialis) fennállt. Törvényi, egyes vagyontárgyakra kiterjedő zálogjoga volt pl. Rómán belüli ingatlan bérbeadójának az interdictum Salvianum és az actio Serviana mintájára a bérlő bevitt dolgain (invecta et illata), amit Iustinianus minden házbérletre kiterjesztett; a mezei telek haszonbérbeadójának gyümölcsökön a díj erejéig; valamint az önjogú serdületlennek (pupillus) a más (pl. gyám) által az ő pénzén szerzett dolgokon. Továbbá törvényi, generális zálogjog illette meg példának okáért a fiscust minden követelése fejében; a posztklasszikus korban a feleséget a vagyonát (hozomány, parapherna stb.) kezelő férj javain.

42

A zálogszerződés (contractus pignoratiticius) – amely a zálogjog mint dologi természetű (ám kötelmi biztosítékul szolgáló) egyik keletkezési forrása, causája lehet – keretében az adós a hitelező birtokába ad valamely dolgot annak követelése biztosítékául kézizálogként azzal, hogy azt a követelés teljesítésének elmaradása esetén a hitelező eladja, és követelését a

---

<sup>41</sup> Zalán 1931, 14.

<sup>42</sup> Kunkel 1973, 440. skk.

vételárból kielégítse, vagy pedig a követelés megszűnte után visszaadja. (Hypothecánál, vagyis jelzálognál a szerződéses viszony akkor keletkezik, amikor a hitelező a dolgot birtokba veszi.)<sup>43</sup>

A zálogszerződés járulékos kötelemként (*obligatio accessoria*) mindig egy főkötelmet (*obligatio principalis*) biztosít az így keletkező zálogjoggal, s egyenlőtlenül kétoldalú *bonae fidei* kötelmet keletkeztet. A hitelező *custodia*-kötelezett, ellentétes kikötés híján használati jog nem illeti meg, ha mégis használja a dolgot, *furtum usust* követ el, köteles az eladás után a fennmaradó összeget (*superfluum*) az adósnak kiadni. A rendelkezésére álló keresete az *actio pignoratitia directa*. Az adós köteles a dologgal kapcsolatos kiadásokat és az abból fakadó károkat megtéríteni, ezek tekintetében a hitelezőt visszatartási jog (*retentio*) illeti meg, keresete az *actio pignoratitia contraria*. Ennek megfelelően az *actio pignoratitia in personam* a hitelezőt, mint kötelmi jogosítottat az adóssal, az *actio pignoratitia in rem* mint dologi jogosítottat a zálogtárgy bármely birtokosával szemben megilleti.<sup>44</sup>

A *mancipatio*val tulajdont keletkeztető *fiduciáris zálogjogot fiducia cum creditorével* lehetett létrehozni, ami szintén egyenlőtlenül kétoldalú *bonae fidei* kötelmet alapított meg; keresete az *infamiával* járó *actio fiduciae directa*, valamint a (nem *infamáló*) *actio fiduciae contraria*. (Ezen utóbbi ügylet a *mancipatio*val együtt elavult.)<sup>45</sup>

#### 2.1.1.5 A zálogjog átruházása

Járlékos követelés lévén a zálogjog önmagában nem, csak a főköveteléssel együtt ruházható át. A zálogjog elsősorban és főszabály szerint a főkövetelés (teljesítés vagy más miatti) megszűnésével szűnik meg. Ha a főkövetelés *naturalis obligatio*vá válik, a zálogjog fennmarad. A követelés részeinek csökkenése nem csökkenti a zálogjogot, hanem az mindvégig teljes egészében fennáll (az ún. *pignus Gordianum* intézménye a hitelezőnek az adóssal szembeni egyéb jogcímen létező követeléseire az eredeti követelés megszűnése utánra

---

<sup>43</sup> Kunkel 1973, 442.

<sup>44</sup> Brósz-Pólay 1976, 365.; Nótári 2011, 445. skk.

<sup>45</sup> Földi-Hamza 1996, 443.

is fenntartja a zálogjogot). A zálogjog továbbá (pl. a követelés több hitelező közti megoszlása) dologi jog lévén oszthatatlan.<sup>46</sup>

#### 2.1.1.6 A zálogjog érvényesítése

A római jogban a zálogjogosult két módon nyerhetett a zálogtárgyból kielégítést. Az első esetben külön *pactum*mal kikötötte, hogy megilleti őt a zálogtárgy eladásának joga (*tus distrahendi*), melynek során - bár nem volt tulajdonos - tulajdonjogot ruházhatott át a vevőre. Ennek érvényesítésére *in rem actio* illette meg a zálogtárgyat jóhiszeműen megszerző harmadik személlyel szemben is, a zálogtárgy visszakövetelése érdekében. A kielégítés másik módja a jogvesztő záradék (*lex commissoria*) kikötése volt, amelynek következtében nemteljesítés esetén a zálogjogosult tulajdonjogot szerzett a zálogtárgyon.<sup>47</sup>

A zálogtárgyból való kielégítés módja az idők folyamán jelentős változásokon ment keresztül. Már a *fiduciánál* is ki lehetett kötni, hogy nemteljesítés esetén a dolog a hitelező teljes – nem csak formai – tulajdonába menjen át (ez a *lex commissoria*).<sup>48</sup> A jogvesztő záradék kikötését azonban Constantinus semmisnek nyilvánította. A tilalom szigorúságán később akként enyhítettek, hogy az eladás sikertelensége esetén a hitelező kérhette a császártól a dolog tulajdonjogát.<sup>49</sup>

Ki lehetett tovább kötni, hogy a hitelező a dolog hasznait szedje, és követelésének kielégítésére fordítsa, vagy, hogy a zálogtárgyat eladja (*pactum de vendendo pignore, ius distrahendi*),<sup>50</sup> és az eladási árból elégítse ki magát. Hasonló mellékszerződések járultak a *pignushoz* és a *hypothecához* is. Később az eladási jog külön kikötés nélkül is megillette a hitelezőt, azaz a zálogjog természetes elemévé vált. Később pedig az ellenkező megállapodás (*pactum de non contrahendo*)<sup>51</sup> sem zárja ki az eladási jog gyakorlását, hatálya csupán az, hogy eladás előtt az adóst nem egyszer, hanem háromszor kellett fizetésre felszólítani.

---

<sup>46</sup> Zalán 1931, 13. sk.

<sup>47</sup> Zámbo 2001, 161..

<sup>48</sup> Brósz-Pólay 1976, 366.

<sup>49</sup> Zámbo 2001, 161.; Zámbo 1999, 147.

<sup>50</sup> Brósz-Pólay 1976, 363.

<sup>51</sup> Zalán 1931, 12. sk.

A *ius distrahendi* jogi természetét tekintve egybehangzó volt a jogtudósok álláspontja, hogy a záloghitelező a zálogtárgy értékesítésekor saját érdekében és saját jogán jár el (*in venditione suum creditor negotium gerit, suum ius exsequitur*).<sup>52</sup> Bár a *ius distrahendi* a zálogszerződés alapvető, esszenciális alkotórészévé vált, a római jogban a személyes követelésnek a zálogjogtól való függetlensége mindvégig megmaradt.<sup>53</sup> A zálogjog nem nyeli le az alapul fekvő követelést, a hitelező nem köteles a zálogjogát gyakorolni, tetszésén múlik, hogy a zálogból szerez-e kielégülést vagy adósa ellen fordul; ha a zálog eladási ára nem fedezi a követelést, a kettő között mutatkozó különbözetet a zálog eladása után is követelheti adósától, ellenkező esetben viszont köteles neki a vételár felesleget kiadni.<sup>54</sup>

A jogvesztő záradék kikötését azonban Constantinus semmisnek nyilvánította. A tilalom szigorúságán később akként enyhítettek, hogy az eladás sikertelensége esetén a hitelező kérhette a császártól a dolog tulajdonjogát.

#### 2.1.1.7 A zálogjog megszűnése

A tulajdon megszűnési esetei (dolog pusztulása, lemondás stb.) általában állnak a zálogjogra is. A zálogjogot megszünteti Constantinusig a *lex commissoria* gyakorlása (ha a zálogadós nemfizetése esetén a hitelező megtartja a zálogtárgyat); megszűnhet a zálogjog a zálogtárgy eladásával (*distractio pignoris*), ami több záloghitelező esetén az eladó utáni helyen állók zálogjogát is megszünteti. A zálogjogi kereset (vagyis nem maga a zálogjog) el is évülhet, annak általános elvei szerint, azaz főszabály szerint harminc, ill. ha a dolog az adósnál vagy örököseinél van (a *iustinianusi* jogban), negyven év alatt – az elévülés a kézizálognál a hitelező bírókvesztésének, jelzálognál az *actio hypothecaria* indíthatóságának napjától kezdődik. A zálogmentesség elbirtokolható a *praescriptio longi temporis* tíz, ill. húsz éve alatt a jogcím és a jóhiszeműség fennállta esetén. Ha az így szerző tud a zálogjog fennállásáról (s ily módon rosszhiszemű), a *iustinianusi* jog szerint harminc év alatt birtokolhatja el a

---

<sup>52</sup> Zalán 1931, 12. skk.

<sup>53</sup> Földi Hamza 1996, 444.

<sup>54</sup> Kunkel 1973, 445. skk.

zálogmentességet. (A nemtulajdonostól szerző a tulajdont és a zálogmentességet általában párhuzamosan, de nem feltétlenül egyszerre birtokolja el.)<sup>55</sup>

### 2.1.2 A római zálogjog továbbélése a középkori germán jogban

Az alábbiakban a római és a germán zálogjog alapszerkezetét kívánjuk összehasonlítani, illetve rámutatni arra, hogy a római zálogjog szabályai milyen mértékben hatottak a középkori germán zálogjog szabályaira.

A germán zálog az önhatalmú zálogolásból, a tilosban talált állatok behajtásából fejlődött ki. A károsult eleinte megölhette az elcsatangolt állatot, később már csak a kisebb állatokat, nevezetesen szárnyasokat volt szabad elpusztítani, nagyobb háziállatokat csupán akkor, ha tulajdonosuk meghatározott időn belül nem váltotta ki őket a behajtótól.<sup>56</sup> Az önhatalmú zálogolás szolgált kiinduló pontként a szerződéssel létrehozott zálogjog számára.

A germán jogok alapvető tétele, hogy csupán a zálog felel a tartozásaiért, az adós nem. Ebből következik, hogy ha a dolog a záloghitelező hibáján kívül megsemmisül, a követelés megszűnik, másrészt az adós sem követelheti vissza hitelezőjétől azt a különbözetet, amellyel a zálogtárgy értéke a követelést meghaladja.<sup>57</sup> Később szokásossá vált, hogy az adós a zálogszerződés megkötésekor a római *stipulatio*hoz hasonló adóssági ígéretet tett, ezzel ő személyes kötelezettséget vállalt, reá szállt a véletlen elveszés veszélye, jogot szerzett a zálogtárgy eladásakor befolyó összeggel való elszámolásra, viszont felelős lett a zálogtárgy esetleges hiányaiért is.<sup>58</sup>

Ellentétben a római joggal, az ingók csak kézzizálogba voltak adhatóak. Eleinte a háramlási zálogjog volt a jellemző,<sup>59</sup> azonban később az adós ellen indítható személyes kereset a

---

<sup>55</sup> Brósz-Pólay 1976, 364. skk.

<sup>56</sup> Isenberg-Scholkmann 1997, 225. skk.

<sup>57</sup> Johow 1982, 1444. skk.

<sup>58</sup> Zalán 1931, 14. sk.

<sup>59</sup> A háramlási zálogjog oly módon vonatkozik a zálogtárgyra, hogy az adós nem fizetése esetén a hitelezőt illeti a zálogtárgy az esetleges többlettel (*hyperocha*) együtt. A háramlási zálogot később a kielégítési zálogjog váltja fel, amely pusztán a hitelező kártalanítását célozza.

zálogjogtól elkülönült, és a zálogtartót csak *ius distrahendi* illette meg, a többlettel pedig el kellett számolni.<sup>60</sup>

Az ingatlan zálogjognak három főfajtája különböztethető meg: a tulajdoni (*Satzung*), a hasznélvezeti és a jelzálog (*neue Satzung* avagy *jüngere Satzung*).<sup>61</sup> A tulajdonzálog formája – a római *fiduciának* megfelelően – a tulajdonátruházás. Ebben az esetben a jogviszony nem egyéb, mint a visszavásárlás jogának kikötésével megkötött adásvétel. Ritkább a felfüggesztő a feltétel, vagyis az a megállapodás, hogy a tulajdonjog csak a teljesítés elmaradása esetén szálljon át a hitelezőre. A birtokba adás egyik esetben sem volt feltétel, a birtokba adás jelképesen megy végbe a tulajdonátruházási okirat átadásával, mely esetben a hitelező ígéretet tesz arra, hogy teljesítés esetén az okiratot visszaszolgáltatja.<sup>62</sup>

A hasznélvezeti zálogjog lényege az, hogy az ingatlan tulajdonjoga az adósnál marad, a hitelező azonban a jószág birtokába lép, és hasznait szedi; ez szolgált kamat gyanánt. Ha a hasznok a kölcsönadott tőke kamataihoz képest aránytalanul nagyok, a felek akként is megállapodhattak, hogy a hitelező csak bizonyos hasznokat élvezzen, vagy valamennyi hasznot, de csak meghatározott hozadék erejéig, a többlettel pedig az adós felé el kellett számolnia. Kiköthető volt az is, hogy a hasznok a tőke törlesztésére szolgáljanak.<sup>63</sup>

A hasznélvezeti zálogjog nem járt szükségképpen a birtokátruházásával. Előfordulhatott, hogy az adós, mint bérlő a zálogtárgy birtokában maradt, és a hasznok átengedés helyett bért fizetett a hitelezőnek. Ami a zálogból való kielégítés módját illeti, eleinte az volt a szabály, hogy a teljesítés elmaradása mit sem változtatott a jogviszonyon, a jószág egyszerűen továbbra is a hitelező hasznélvezetében maradt, az adós a visszaváltás jogával később is, bármikor élhetett. A visszaváltási jognak határidőhöz való kötése is csupán azzal a hatással járt, hogy, amennyiben eltelt, a zálogtárgy örökké a hitelezőnél maradt de továbbra is zálogképpen (örökzálog). Az örökzálog mellett szokásossá vált a háramlási zálog is, mely azonos volt tulajdonképpen a római *lex commissoriával*.<sup>64</sup>

---

<sup>60</sup> Flossmann 2008. 190. sk.

<sup>61</sup> Whitmore 1897a, 341. sk.

<sup>62</sup> Flossmann 2008, 191.

<sup>63</sup> Flossmann 2008, 192.

<sup>64</sup> Zalán 1931, 16.

A jelzálog (*jüngere Satzung*) a végrehajtási eljárásból fejlődött ki, főként a városi jogokban.<sup>65</sup> Az ingatlan-végrehajtás rendes módja ugyanis az volt, hogy az adóst elidegenítési és terhelési tilalommal együtt megfosztották a birtoklástól, azután pedig, megfelelő határidő tűzésével, árverésre került sor.<sup>66</sup> A felek azonban még az alapul fekvő megállapodások megkötésekor megállapodhattak akként, hogy a hitelezőt ezen jog a lejáratkor történő nemfizetés esetén megillessen, vagyis, hogy közvetlen kielégítési eljárást kérhessen.<sup>67</sup> Az ilyen megállapodást, éppúgy, mint a vagyontárgy tulajdonának átruházását, bejegyezték a nyilvános könyvekbe, így a hitelezőt megillető zálogjogról mindenki értesülhetett.<sup>68</sup>

A jelzálog tehát sokkal közelebb állt a ma is ismert jelzálogjoghoz, mint a római *hypotheca*, mivel közvetlen kielégítési joggal járt, szemben az utóbbival, mely a teljesítés elmaradása esetére is csupán a kézizálogos hitelező jogállását biztosítja a hitelező számára. Eleinte a jelzálog esetén sem volt szabad a vagyontárgyat további zálogjogokkal terhelni, ám később ez a korlátozás megszűnt, sőt a további terhelések lehetőségén rejlett ezen jogintézmény legnagyobb gyakorlati értéke.<sup>69</sup>

Egyes formák hasonlatossága ellenére a római és a germán zálogjog között igen mélyreható különbségek mutatkoztak.<sup>70</sup> A római zálogjog idegen dologbeli jog, tehát a tulajdon korlátozásának kell tekinteni, miközben a germán zálogjog a tulajdonjog lefejtett elemeként jelentkezik. Ennek magyarázata az, hogy a germán felfogás az ingatlanon való jogi uralom lényegét a haszonélvezetben látta, ennél fogva minden, a vagyontárgy haszonélvezetével járó jog, mint amilyen elvben a zálogjog is, a tulajdonjog egy nemének látszott;<sup>71</sup> ez alól a germán jelzálogjog jelentett csupán kivételt. A római jog azonos elbírálás alá veszi az ingatlanokat az ingókkal, nem ismeri az előbbieket tekintetében sem a germán jogra oly jellemző publicitást,<sup>72</sup> viszont lehetővé teszi bizonyos vagyონrészek, sőt akár egész vagyón elzálogosítását, ami a germán felfogástól idegen; a zálogjogot járulékosnak tekinti, míg a germán jog nem. A római

---

<sup>65</sup> Flossmann 2008, 187. sk.

<sup>66</sup> Johow 1982, 1446. sk.

<sup>67</sup> Whitmore 1897a, 336 sk.

<sup>68</sup> Bővebben lásd: Meyer 1903

<sup>69</sup> Zalán 1931. 16. sk.

<sup>70</sup> Whitmore 1897b, 33. skk.

<sup>71</sup> Rheinsteint 1936, 624. skk.

<sup>72</sup> Flossmann 2008, 189.



jog recepciója mindazonáltal nem szorította ki a germán zálogjogot, a haszonélvezeti zálogot átalakította ugyan, a jelzálogot azonban szinte érintetlenül hagyta, ami azért is érthető, hisz a római *hypotheca* a sokkal fejlettebb és praktikusabb *jüngere Satzung*hoz képest határozott visszalépést jelentett volna.<sup>73</sup>

## 2.2 Magyar zálogjog történeti fejlődése

### 2.2.1 Történeti áttekintés

A magyar és a germán zálogjog nagyjából ugyanazt a fejlődési utat járta be. A kezdeti jogfelfogás a külsőségeket helyezte előtérbe, így csak a dolog átadása bírt kötelemfakasztó hatással (realkontraktus). Ebből eredően a tartozás alapja a zálogtárgy átadása, a zálog tehát több mint a követelés biztosítéka. Amit Savigny az értékpapírokról mondott, az igaz a zálogra is, az átadott tárgy inkorporálja a követelést, a hitelező csak ebből elégítheti ki követelését, az adós ellen nem indíthat keresetet. A hitelezőt terheli a vétkességen kívüli megsemmisülésért való felelősség is, ugyanakkor a hyperochát nem köteles kiadni, fizetést nem követelhet, míg a visszaváltás az adós joga, amivel vagy él vagy nem. A hitelező azonnal megszerzi a zálog tulajdonát, a visszaváltás tehát csak feloldó feltétel. Ebből következően helyes a források azon gondolata, hogy a záloggal fedezett kölcsönügylet tulajdonképpen csere. Ez a gondolat inkább elfogadható azzal szemben, ami az ilyen ügyletet visszavásárlási joggal kötött adásvételhez hasonlítja.<sup>74</sup>

Az eddig vázolt állapot hozzávetőleg a XIII. század környékén megváltozik, az ingózálog fejlődése a római jog irányába halad. A követelés önállósul, a zálog biztosítékká válik, és már nem a követelés helyettesítését szolgálja. A hitelező nem az átadáskor, hanem az adós lejáratkori nemteljesítése esetén szerzi meg a zálogtárgy tulajdonát, sőt a *lex commissoria* helyett egyre gyakrabban a *ius distrahendit* kötik ki. Ez a fejlődés csiráiban már Könyves

---

<sup>73</sup> Lloyd 1923, 234.

<sup>74</sup> Ágoston 1905, 12. skk.

Kálmán zsidókra vonatkozó decretumaiban és IV. Béla 1251-es privilégiumban is megtalálható.

Az ingatlanzálog ezzel szemben konzervatívabb, a követelés nem függetlenül, 1848-ig nincs fizetésre irányuló személyes kereset. A Hármaskönyv szerint – minden bizonnyal a nemzetség jogvédelme miatt - a kölcsönösszeg csak az elzálogosító ellen érvényesíthető, örökösei azonban a jószágot közbecsű értékén visszaválthatták; ezen rendelkezést az 1635. évi XC. tc. és az 1647. évi XXV. tc. helyezte hatályon kívül.

A hypothecához, illetve a jüngere Satzunghoz hasonló intézmény nálunk a betáblázás, ami valószínűleg germán hatásra alakult ki városi jogunkban, országos alkalmazhatóságát az 1723. évi CVII. tc. tette lehetővé. A betáblázás legjelentősebb különbsége a mai jelzáloggal szemben az, hogy nem biztosít zálogjogot, csupán csődbeli elsőbbséget. Ugyanakkor megvolt a maga előnye is, mégpedig az, hogy a különös betáblázással terhelt ingatlan vevője köteles volt a vételárat illetve a teher kiegyenlítéséhez szükséges részt a hitelező követelésének kielégítésére fordítani. Amennyiben ezt elmulasztja, vele szemben felelős marad. Ugyanez érvényes általános betáblázás esetén is, ha a vevő az adós az adott megyében található valamennyi ingatlanát megvásárolja.<sup>75</sup>

Az 1848. évi XXI. tc. megszüntette a városokban az általános betáblázást, amivel eltörölte az ún. telekkönyvi specialitás elvét; elrendelte a betáblázási könyvek és a földkönyvek egységesítését; engedélyezi a megyékben a különös betáblázást, továbbá kilátásba helyezi a vármegyei földkönyvek elkészítését. Ezzel minden lehetőség adott volt, hogy a mai értelemben vett telekkönyvi rendszer kialakuljon és csak a magyar jogfejlődés balszerencséjének köszönhető, hogy ez az intézmény nem a magyar jogalkotás termékeként, hanem egy idegen jogrendszer jóvoltából szerepel mindennapjainkban.

A birtoklás nélküli jelzálogjog azzal a veszéllyel járt, hogy az újabb jogot szerzők előtt a megterhelés esetleg rejtve maradt, ami a forgalom biztonsága ellen hatott.<sup>76</sup> Ezért a római jogot követő fejlődés - a görög előzményekhez visszatérve - jellemzően abba az irányba haladt, hogy a jelzálogjog alapíthatóságát valamely - általában közhiteles és publikus -

---

<sup>75</sup> Frank 1845, 673.

<sup>76</sup> Zámbó 2001, 75.

nyilvántartásba történő bejegyzéséhez kötötte.<sup>77</sup> A magyar jogfejlődésben a jelzálogjog a földkönyv, majd a telekkönyv intézményével volt és van szoros összefüggésben.<sup>78</sup>

A telekkönyv előzményét, illetőleg annak kialakulását a szabad királyi városok fennmaradt okiratai szemléltetik. A városokban élő polgárság árutermelő tevékenysége igényelte a tulajdonviszonyok biztonságát, átláthatóságát, a hitelezési gyakorlat kifejlődését. Ezek a szabad királyi városok a királyi dekrétumokban, adománylevelekben saját jogot kaptak, amelyeket Zsigmond idejében (XV. század eleje) *tárnoki jog* címen foglaltak egybe.<sup>79</sup> Nem véletlen az sem, hogy különösen ott lelhetőek fel korán a telekkönyv első csirái, ahol a lakosság jelentős része német és osztrák eredetű volt, ők ugyanis szokásaikkal együtt jogukat is magukkal hozták (Pozsonyban már 1439-ben volt telekkönyv).<sup>80</sup> Sopronban 1361-ből fennmaradt olyan okirat, amely a telekkönyv valamilyen kezdetleges formájára utal.<sup>81</sup> Egy 1520-ból származó soproni okirat kifejezetten a Grundbuchba történő bejegyzésre utal.<sup>82</sup>

A nemesi vármegyék területén más volt a helyzet. Ott a *háramlási jog*, illetve az *ősiség* intézménye (melynek következtében a birtok tulajdonosának rendelkezési joga korlátozott volt a családdal szemben), továbbá az árutermelési tevékenység fejletlensége nem szolgálták a földre vonatkozó jogok nyilvántartásának kifejlődését.<sup>83</sup>

Az országgyűlés által kiküldött bizottság 1844-ben elkészült, egy korszerű telekkönyvre vonatkozó javaslatából éppen úgy nem született törvény, mint az 1847-ben V. Ferdinánd által az országgyűlés elé terjesztett javaslatokból.<sup>84</sup> 1855-ben - az abszolutizmus korában - (az Osztrák Polgári Törvénykönyvet követően) az osztrák telekkönyvi rendtartást is hatályba léptették Magyarország területén. Ez oly mértékben bevált, hogy rendelkezéseit az 1861. évi Országbírói Értekezleten meghozott Ideiglenes Törvénykezési Szabályok is fenntartották.<sup>85</sup>

Ptk. előtti magánjogunkban a főszabály szerint a zálogtárgyból való kielégítéshez annak végrehajtás útján történő lefoglalására és értékesítésére volt szükség. Lehetőség volt azonban

---

<sup>77</sup> Zámbó 2001, 75.

<sup>78</sup> Zámbó 1999, 71.

<sup>79</sup> Zámbó 2001 75.

<sup>80</sup> Zámbó 1999, 71.

<sup>81</sup> Idézi Kampis György: Telekkönyvi jog. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1963, 45.

<sup>82</sup> Zámbó 1999, 71.

<sup>83</sup> Zámbó 2001, 76.

<sup>84</sup> Zámbó 2001, 76.

arra is, hogy a felek állapodjanak meg az értékesítés eltérő módjában. Az eladás jogának kikötése azonban nem vezethetett az adós kizsákmányolásához (ilyenek tekintették pl. azt, ha a vételár előre került meghatározásra).<sup>86</sup>

Érvénytelennek minősítették továbbá a tulajdonjog megszerzésének kikötését, ha ez már a követelés lejártát megelőzően megtörtént.<sup>87</sup>

1927-ben született meg az önálló, korszerű Jt, amely továbbfejlesztve szabályozta az ingatlanra alapított jelzálogfog intézményét.<sup>88</sup> A Jt. 52. szakasza az ingatlanokra vonatkozóan akként rendelkezett, hogy „A jelzálogjogos hitelező a jelzálogjog tárgyaiból végrehajtás útján kap kielégítést. Semmis a tulajdonos és a jelzálogjogos hitelező között a követelésnek a tulajdonossal szemben beálló lejárta előtt létrejött oly megállapodás, hogy a jelzálogos hitelezőnek joga van kielégítésül az ingatlan tulajdonjogának átruházását követelni, vagy az ingatlant végrehajtás útján kívül értékesíteni”.<sup>89</sup>

1922-ben törvényjavaslat készült egy ingó-jelzálogjogi nyilvántartás létrehozására is<sup>90</sup> (a közhiteles nyilvántartást, a telekkönyvhöz hasonlóan, a bíróságok vezették volna), de a javaslat végül nem nyert jogszabályi formát, így ingójelzálogjog csak kivételesen: hajóhajstromban nyilvántartott belvízi és tengeri hajóra (1973. évi 6. tvr.), hajstromba felvett polgári légi járműre (1981. évi 8. tvr.) volt alapítható a zálogjogi novella rendelkezéseinek hatálybalépése előtt.<sup>91</sup>

A novellát megelőzően a Ptk. szintén semmisnek tekintette azt a megállapodást, amely szerint a jogosult a kötelezettség teljesítésének elmulasztása esetén megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát. Ezt a tilalmat azonban a jogirodalom és a joggyakorlat is akként értelmezte (a magánjogi hagyományok alapján), hogy a tulajdon megszerzésének kikötésére a kielégítési jog megnyílt után már látott lehetőséget.<sup>92</sup>

---

<sup>85</sup> Zábó 2001, 76.

<sup>86</sup> Zábó 1999, 147.

<sup>87</sup> Zábó 2001, 161.

<sup>88</sup> Zábó 2001, 76.

<sup>89</sup> Jt. 52. §

<sup>90</sup> Bókai 1998,

<sup>91</sup> Zábó 1999, 72.

<sup>92</sup> Zábó 1999, 147.

Az 1996. évi zálogjogi novella a zálogfajtákat illetően alapvető változást hozott. Visszatérve a római jogi alapokhoz, a 2000. évi módosítás is jelzálogjognak tekint minden olyan dolgon létrehozott zálogjogot, ahol a zálogjogosultat a birtoklás joga nem illeti meg.

### 2.2.2 A zálogbirtok fogalma és jogi természete

A régi magyar magánjog – 1848-as keresztmetszetében – összekötő híd a múlt és a jelen, valamint a hazai jogtörténet és a tételes magyar magánjog között. Éppen ezért lehet és kell ezt jogtörténeti és dogmatikai szempontból vizsgálni. Középkori magánjogunk dogmatikai művelése azt a szerepet tölti be, amit a Deutsches Privatrecht töltött be a pandektajog mellett Németországban. A hasonlóság még egyértelműbb, ha figyelembe vesszük Magyarország jogfejlődésének 1848-as törését. Az osztrák jogrendszer időleges primátusa nem vezetett ugyan tényleges recepcióhoz, ugyanakkor a magyar jogfejlődést a pandektisztika felé mozdította. Mivel azonban hazánk magánjoga történelmi fejlődés eredménye, nem szabad elfordulnunk a múlt századok magyar jogától.

A magyar zálogbirtok jellemzője annak, hogy a magyar jog a „közös középkori vetőmagról” (Grosschmid) származó intézményt mennyire nemzetivé tudott alakítani. Noha a zálogbirtok intézménye teljes mértékben hiányzik jelenkori jogrendünkől, a mai zálogrendszerrel történő szembeállításában ebben a formában egyrészt impozáns emléke a múltnak, másrészt a jelenkor tanulságait figyelembe véve is érdekes.

Középkori jogunk rengeteg gondolatot hagyott jogfejlődésünk talajában, amelyek a jelen jogfejlesztésében is hasznosítható. Így pl. a Planum Tabulare zálogváltó ítélezéseiből (visszatartási jog, a beruházások tana, a contra factum proprium magatartás vagy a joggal való visszaélés tilalma)<sup>93</sup> számos következtetést vonhatunk le. Különösen az actio ex superfluitate fundi és superinscriptio intézményeinél láthatjuk, milyen jogfejleszt erő található középkori magánjogunkban, hiszen ezen peralakzatokban már megtalálható az actio Pauliana alapelvei,<sup>94</sup> amit a magyar jog mégis az osztrák illetve a pandektista jogtudományból vett át.

---

<sup>93</sup> Zalán 1931, 20

<sup>94</sup> Brósz-Pólay 1976, 361

Az 1848-as törvényhozás a kor szellemiségének megfelelően eleget tett a magyar magánjog reformját célzó igényeknek. Megszűnt a magyar jogrendszer addigi három alapja, az ősiség, az adományrendszer és az úrbériség, ami miatt gyökeresen átalakult a hazai magánjog. Ez az átalakulás azonban természetes eredménye volt a korszerűsítő reformoknak. A szabadságharc bukása után az osztrák abszolút hatalom kezébe került a magyar jog fejlesztése, amely hatalom ezt az osztrák jog oktrojálásával látta a legkönnyebben megoldhatónak.

A származékos magyar birtokjogi rendszert felváltotta az ABGB eredeti földtulajdona, a megszűnt ősiség alapját jelentő nemzeti jogközösség helyébe a korlátlan individuális tulajdonjog lépett. A változást nem enyhítette az Országbírói Értekezlet által alkotott ITSz sem, mivel az 1852. évi ősiségi nyíltparancsot – az öröklésre vonatkozó rendelkezések kivételével – hatályban hagyták, mint ahogy fenntartották az ABGB telekkönyvvel kapcsolatos tételeit is.

Frank Ignác szerint a zálogbirtok az adósság miatt lekötött jószág, amit a hitelezőnek átadnak, aki követelésének biztosítása érdekében birtokolhatja, kamatok fejében pedig használhatja azt. Az alanyi értelemben vett ingatlanzálogjog szerinte a hitelező azon joga, amivel az ingatlan birtokába léphet, és annak hasznélvezete illeti meg.<sup>95</sup> Frank szerint tehát a zálogbirtokkal kapcsolatos ingatlan-kézizálog. Az alábbiakban ezt a definíciót kívánjuk vizsgálni.

A pandektisztika kiindulópontja, hogy a zálogjog járulékos természetű, tehát csak valamilyen kötelmi követelés biztosítására szolgál. A zálogjog követelés nélkül fogalmi ellentmondás a római jogban. Járulékosága és gazdasági jelentősége miatt a zálog a kezességgel mutat hasonlóságot. Mindkettő követelést feltételez, valamint a hitelező helyzetét erősíti és biztonságát növeli. Ezek miatt tekintették a rómaiak mindkettőt a követelés járulékanak.<sup>96</sup>

Az előbb tárgyalt történeti vázlatból látszik, hogy a középkori magyar zálogbirtokost a (zálogba adó) tulajdonossal szemben nem illette meg követelési jog, ennek hiányában a zálogbirtok a pandektajog értelmében nem tekinthető zálognak. A két jogrendszer közti szakadék azonban nem áthidalhatatlan. Mivel az életkörülmények változásai nem mindig a jog által megkívánt módon mennek végbe, a jog időnként kénytelen engedni. Ezt látták be a

---

<sup>95</sup> Frank 1845, 364. skk.

<sup>96</sup> Brózs-Pólay1976, 361.

rómaiak is, amikor bizonyos esetekben elismerték a zálog lehetőségét akkor is, amikor az annak alapjául szolgáló követelés megszűnt.<sup>97</sup> Példaként – igaz, hibásan – de felhozható az elévülés, amikor nem a követelés évül el, hanem a peresíthetőség; a peresíthetetlen követelés naturalis obligatióként tovább él, ami záloggal biztosítható. A római jog elismerte a zálog követelés nélküli fennmaradását confusio esetén is (pl. az adós a hitelezőt örökössé nevezi, ezzel egyszerre azonban egyetemes hitbizománnyal terheli meg; ilyenkor a zálogjog fennmarad). Ezt a megoldást azonban hamar egy természetes kötelemre (remanet propter pignus naturalis obligatio) cserélték, megmentve a zálogjog járulékoságának követelményét. Ezekből látszik, hogy a rómaiak is előrébb helyezték a gyakorlati szükségletet a jogrendszer szigorúságánál.<sup>98</sup>

A középkorban a zálogjogot önálló jognak tekintették, amely a követelést magába olvasztva annak helyébe lép. A XIX. század végi és XX. század eleji jogtudományunk a két rendszer között volt található.<sup>99</sup> Fogalmilag a zálogjog járulékosága a főszabály, mellékszabályként azonban számos olyan alakzat van, amelyben a zálog személyes követelés nélkül él tovább (pl. az elévült kézizálogos tartozás). Továbbél a zálogjog akkor is, ha a jelzálogos adós a hitelezőnek köszönhetően szabadul a kötelemből azzal, hogy utóbbi követelésének kielégítése az ingatlanra korlátozódik, tehát nem ad törlési engedélyt. Ezekben az esetekben a zálogjog keletkezésekor még létezett személyes követelés, illetve tartozás, ugyanakkor a magyar jog elismerte a kezdetől tisztán dologi adósságot is. Ide tartozott elsősorban valamennyi zálogház zálogügylete, amiben nem jön létre személyes kötelem a felek között, a zálogház pusztán az átvett ingóságokból elégítheti ki követelését. Dologi adósság volt továbbá a tengeri hajókölcson és kétség esetén a lombartügylet; ingatlanok körében pedig az ún. telek- és járadékadósság (Grund- und Rentenschuld). Mivel ezek az alakzatok elszaporodtak, a tudomány a hangsúlyt a járulékoságról a zálogban rejlő értékjogra helyezte, így elmondható, hogy a mai zálogjog lényege hogy a jogosultnak meghatározott értéket biztosít a lekötött vagyontárgyból.<sup>100</sup>

---

<sup>97</sup> Földi-Hamza 1996, 442.

<sup>98</sup> Szladits 1933, 303. skk.

<sup>99</sup> Zalán 1931, 21.

<sup>100</sup> Ágoston 1905, 102. skk.

Ezzel az absztrakt dologi adóssággal az 1848 előtti ingatlanzálog nem azonos, mivel a mai zálogjog lényege az, hogy a hitelezőt a zálog értékének egy részéhez segíti az őt megillető eladási jog, míg középkori jogunk a *lex commissoria* és a *ius distrahendi* alkalmazását is kizárta. A hasznok szedése, a tulajdonos tetszése szerinti visszaváltás és az alzálogba adás ugyan kárpótolhatta a hitelezőt, ám a jószág állagából sem tulajdonba vétel sem elidegenítés révén nem jutott pénzhez. Ebből látszik, hogy a járulékoság hiányán túl a követelés kielégítése jogának hiánya is megkülönbözteti a középkori magyar jogot a jelenkoritól.<sup>101</sup>

Figyelmet érdemel a téma azért is, mert az ősiségi nyíltparancs – a magyar jog nagyjainak gondolatát tükrözve – ezt a konstrukciót ideiglenes adásvételnek (*emptio venditio temporanea*) nevezi. Ez az álláspont igen elterjedt volt hazánkban, ezt vallotta Kelemen Imre is, amikor a szerződési zálogot *pignus venditionalenak* nevezte.<sup>102</sup> Véleménye szerint az ingatlan-zálogszerződés egyfajta adásvétel, aminél az ingatlan tulajdona úgy száll át a másik félre, hogy bizonyos feltételek teljesülése esetén ugyanolyan állapotban kapja vissza az eredeti tulajdonos. Ebből eredően a zálogszerződésnek az adásvétel valamennyi kellékével rendelkezni kell.

Ahhoz, hogy Kelemen álláspontját megítélhessük, ki kell rekeszteni mindazt, ami nem tartozik a dolog lényegéhez. Ez alatt azokat a közös szabályokat kell érteni, amelyeket középkori jogunk az adásvétellel és a zálogszerződéssel kapcsolatban egyaránt felállított; ezekre hivatkozik Kelemen, amikor álláspontját igazolja.<sup>103</sup>

A két jogintézmény közti különbségek az alábbiakban válnak egyértelművé. Az adásvétel kötelmi szerződés, mely kölcsönös követelést eredményez, míg a zálogszerződés valamilyen tárgy átadásában megnyilvánuló dologi jogi szerződés, amelynek a belőle származó kötelmeken túlmenően dologi hatásai is vannak.<sup>104</sup> A középkori tételes magyar magánjog különbséget tett a tulajdonátruházási szerződés és a fekvő javak örökvallása (*fassio perennalis*) között.<sup>105</sup> Az örökvallással azonos II. világháború előtti telekkönyvi jogunk ún. dologi megegyezése, aminek keretében a jogot átruházó a bejegyzési engedélyt kiadta a másik

---

<sup>101</sup> Zalán 1931, 23.

<sup>102</sup> Kelemen 1845, 160. skk.

<sup>103</sup> Kelemen 1845, 163.

<sup>104</sup> Frank 1845, 630. skk.



félnek, aki ezt benyújtja a telekkönyvi hatóságnál. Kijelenthetjük, hogy a *fassio perennalis* épp úgy jogcímmel rendelkező jogügylet, mint a dologi megegyezés. Az ingatlan megszerzéséhez ugyanazok a feltételek voltak szükségesek, mint most, a jószág átadása pedig a telekkönyvi bejegyzését pótolta. A magyar jog mindig is különbséget tett a kötelmi- és a dologi szerződések között, ezért a zálogba adást az adásvétel síkján értelmezni nemcsak a modern dogmatika, hanem a középkori magyar jog szellemével is ellentétes.

Kiemelendő továbbá az is, hogy az adásvétel célja – 1848 előtt is - az volt, hogy tulajdonátruházás jogcíme legyen. Az eladó a római jogi szabályozással ellentétben nem békés birtokot szolgáltatni, hanem a tulajdont átruházni volt köteles. Ezzel szemben a zálogba adás nem a tulajdon átruházására irányul, hiszen – ahogy ezt Frank is kiemeli, amikor a elzálogosítást csak *improprius* értelemben tekinti adásvételnek – a zálogbirtokos (*possessor pignoratitius*) birtokos és dologi jogosult ugyan, de tulajdonos semmiképp.<sup>106</sup>

Kelemen korábban ábrázolt felfogása és a jelenkori dogmatika közti ellentét enyhül, ha figyelembe vesszük, hogy ő az - egyes dologi jogosultakat megillető *rei vindicatio utilis* alapján a glosszátorok által kidolgozott – osztott tulajdon fogalmából kiindulva különbséget tesz fő- és haszontulajdon között. Az osztott tulajdon (*emphyteuta*) intézményét átvette a középkori jogtudomány is, amikor a haszontulajdonnak nevezett hűbéri és jobbágyi jogosítványok összességét szembehelyezte a főtulajdonnak tartott hűbér- és földesúri tulajdonjoggal. Ezt a felfogást tükrözi az ABGB is, amikor osztott tulajdonnak tekinti az idegen telken gyakorolt forgalomképes dologi jellegű haszonvételi (örökhaszonbérleti-, örökbérleti- és felülépítményi-) jogokat.<sup>107</sup> A mai felfogásunk szerint ezek a jogosítványok nem a tulajdon fajtái, hanem annak korlátai: idegendologbeli jogok. Amennyiben eltekintünk az osztott tulajdon fogalmától, a zálogba adás még kevésbé kezelhető ideiglenes adásvételként.

Frank Ignác korábban említett álláspontját – az ingatlanzálog nem ideiglenes adásvétel – támasztja alá középkori tételes jogunk több rendelkezése is. 1848 előtti magánjogunk

---

<sup>105</sup> Ágoston 1904, 13. sk.

<sup>106</sup> Frank 1845, 639.

<sup>107</sup> Zalán 1931, 26.

szerzőnek tekintette azt, aki ősi zálogra örökvallást kötött.<sup>108</sup> Egyértelmű tehát, hogy az örökvallás előtt a jószág nem a család tulajdonában állt, mivel ha zálog tulajdon lenne, az arra tett örökvallás a jószág jellegére semmilyen befolyással nem volna. Azzal, hogy az örökvallást tevőt a középkori jog szerzőnek ismeri el, kifejezi, hogy az örökvallás előtt nem tekintette tulajdonosnak.

Az ideiglenes adásvételt mai szemmel tekintve visszavásárlási jog kikötésével (pactum de retroemendo) kötött adásvételnek tekinthetjük. Ha elfogadjuk Kelemen álláspontját, a visszavásárlási jogot a zálogbaadó visszaváltási jogával kell egybevetni. A visszavásárlási jog tulajdonképpen nem alanyi jog, inkább ún. hatalmasság, amelynél fogva a visszavásárlás az eladó egyoldalú nyilatkozatával történik, ahogy azt már a pandektisták is gondolták. A visszavásárlási jog azonban még a telekkönyvi bejegyzéssel sem válik dologi jellegű jogosítvánnyá, míg a zálogbirtok visszaváltása dologi jog, a tulajdonjog folyamánya.

Grosschmid Béni szerint a zálogbirtok nem más, mint hasznoszedési joggal kapcsolatos visszatartási jog.<sup>109</sup> Ez védhető álláspont, mivel a hitelező a zálogot a teljesítés előtt nem köteles visszaadni, tehát visszatartási jog illeti meg. Grosschmid meghatározását azonban nem tekinthetjük kimerítőnek, csupán a zálogbirtok egyik oldalát, a tulajdonossal szemben gyakorolható jogot hangsúlyozza, ami a mai zálognak is sajátja. A zálogbirtokos dologi jogosult ugyan, ám a visszatartási jog tipikusan kötelmi jog természetű (hiszen egymással szemben álló felek kölcsönös teljesítésén alapuló viszonyán alapul). Ahol azonban kötelmi jellegű követelés nincs, ahol a záloghitelezőt csak a birtoklás és a hasznélvezet illeti meg, ott a visszatartási jog kétség kívül az intézmény legjellemzőbbje.

A zálogbirtok helyett a telekkönyvi rendszer a jelzálogot léptette, noha az addigi magyar magánjog nem ismerte a jelzálog azon fajtáját, ami eredetileg is mentes mindennemű személyes tartozástól. Az ingatlan ekként történő, önálló megterhelhetőségét a Jt. tette lehetővé a telekadósság formájában. Utóbbi lényege, hogy a hitelezőnek nincs személyes követelése, csupán ún. értékjoga, mivel csak az ingatlanból elégítheti ki követelését, tehát a telekadósság és a zálogbirtok között csupán a személyes követelés hiánya a kapcsolódási

---

<sup>108</sup> Frank 1845, 632.

<sup>109</sup> Grosschmid 1932-33, 601. skk.

pont; azzal a megjegyzéssel, hogy utóbbinál ius distrahendi sincsen. Ez a távolinak tűnő kapcsolat azonban közelebbivé tehető. A törvény egy évben állapítja meg a kölcsönös felmondási időt, amitől a felek – a törvény diszpozitivitása miatt – eltérhetnek, csak a tulajdonos, tehát a dologi adós felmondási ideje nem lehet hosszabb 32 évnél.<sup>110</sup>

Mindkét esetben hiányzik a személyes követelés, míg a követelés állagból történő kielégítésének joga – ami a zálogbirtokost ab ovo nem illette meg – a felmondási idő végtelenig történő kitolása következtében teljesen elméleti, illuzórikus. Az adós tehermentesítési joga a zálogbirtok tulajdonosáéhoz hasonlóan itt is egyoldalú. Mivel törvénytelen a jószág elzálogosítása olyan feltétellel, hogy az adós (zálogba adó) a visszaváltást 32 évnél hosszabb ideig ne gyakorolhassa, a Jt. az ilyen kikötést – régi jogunkon túlmenően, amely csak megtámadhatóvá tette – semmissé nyilvánítja. Az ilyen telekadóssággal így megterhelt ingatlan csak a jelzálog szükségszerű következményeiben tér el a zálogbirtoktól, tehát csak abban, hogy a birtokbavételt a telekkönyvi bejegyzés, a hasznok szedését a kamat pótolja, továbbá a zálogbirtok további megterhelése kizárt.<sup>111</sup>

A német jog ismeri az ún. járadékadósság (Rentenschuld) intézményét, amely sokkal inkább tekinthető a zálogbirtok jelzálogi másának, mivel ott a követelés állagból történő kielégítésének kizártsága az intézmény alaptermészetéből következik. A mi jelzálogi törvényünk ilyen alakzatot nem szabályoz, megfelelő intézményünk az 1920. évi XXXVI. tc. III. fejezete által szabályozott járadéktelek, amely nem a zálog-, hanem a telki teherjog körébe tartozik. A járadéktelek tulajdonosa emellett személyesen is felel az ő tulajdonjoga idején lejárt járadékrészletekért, e két eltérés világosan mutatja, hogy a járadéktelek és a zálogbirtok még eszmei rokonságban sem áll egymással.<sup>112</sup>

Az ősiségi pátens meglepően mostoha bánásmódban részesíti a zálogbirtok jogi természetét, emiatt pedig elvi ellentétbe kerül a történeti magyar magánjoggal. Utóbbi ugyanis a zálogba adó tulajdonos pozícióját – pontosabban az elzálogosításban rejlő elvonás miatt a nemzeti vagyon – igyekszik a zálogtartóval szemben megerősíteni. Ezen védelemnek volt az egyik legerősebb fegyvere a visszaváltási jog elévülhetetlensége. Az ősiségi pátens éppen ezzel

---

<sup>110</sup> Jt. 83. §

<sup>111</sup> Szladits 1933, 303. skk.

<sup>112</sup> Zalán 1931, 27. skk.

szakít, amikor a visszaváltást határidőkhöz köti. A korábbi magyar jog következetesen vallotta, hogy a zálogba adás a tulajdonjog tekintetében nem jár változással, a zálogba adó továbbra is tulajdonos marad, a hitelező dologi jogosult ugyan, de a tulajdonjogot még időlegesen vagy feltételesen sem szerzi meg, a zálogtartó jogát tehát korábbi jogunk a tulajdonjog korlátozásaként, mint idegen, korlátolt dologi jogot fogta fel.<sup>113</sup>

Ez a felfogás ellentétes volt azzal a nagy átalakulással, amiket az ABGB hatálybalépése feltételezett. A magántulajdon alapján álló jogrendszer nem preferálhatja azon megoldásokat, amelyek a tulajdont a dolog valós, gazdasági ura és birtokosa felett álló személynek tartják fenn. Az eszmei főtulajdon a hűbériség felé mutat, amelynek felszámolására volt hivatva az ABGB behozatala. A gazdasági helyzet és a jogi forma közti eltérést próbálta enyhíteni az ősiségi pátenz, amikor a jogi súlypontot egyik személyről a másikra helyezte: az eddigi zálogbirtokost tulajdonossá teszi, a zálogba adó tulajdonjoga pedig egyszerű visszaváltási joggá, tehát a tulajdonjog korlátjává süllyed. Formailag jelentette ennek a folyamatnak a végét az 1888. március 27-i telekkönyvi betétszerkesztési utasítás előírja, hogy a telekkönyvi betétre a zálogba vevőt kell tulajdonosként bejegyezni akkor is, ha az eredeti telekjegyzőkönyvben csak zálogbirtokosként szerepel, míg a zálogba adó javára csak a visszaváltási jog jegyzendő be, tekintet nélkül arra, hogy az eredeti jegyzőkönyvben tulajdonosként lett feltüntetve.<sup>114</sup>

Az eddigiekben a zálogbirtok jogi természetet a különböző felfogások és modern jogrendszerek tükrében világitottuk meg, azonban nem találtunk olyan jogi formát, amely maradék nélkül átfogná a régi magyar ingatlanzálogot. Ez érthető, hiszen a zálogbirtok a középkori jogfejlődés terméke, a maitól eltérő jogrendszer terméke, amelyet manapság csak sui generis jogintézménynek tekinthetünk.

### 2.2.3 A költött (fiktív) zálog

---

<sup>113</sup> Zalán 1931, 28. skk.

<sup>114</sup> 1888. március 27-i telekkönyvi betétszerkesztési utasítás 17. szakasza – az 1893. május 26-án kelt utasítás 128. szakaszához hasonlóan

Ma a zálog legfontosabb funkciójaként a hitelezőnek nyújtott fedezetet látjuk. Ezzel szemben a középkori magyar magánjog a zálog lényegét visszaválthatóságában (redemptibilitas) látta, amellyel szemben áll az öröktulajdon állandósága. A Hármaskönyv rendelkezése értelmében a zálogos jószágok visszaválthatók („Iura impignoratitia redemptibilia sunt”). A visszaválthatóság annyira markáns jegye volt a zálognak, hogy minden esetet, amikor a jószág visszaváltható, zálognak tekintettek. A Hármaskönyv fenti idézete megfordult, a visszaválthatóság immár a zálog következménye: nem iura impignoratitia redemptibilia sunt, hanem omnia bona redemptibilia pignora sunt.<sup>115</sup>

Az ezzel kapcsolatos esetköröket régi jogunk „zálogízűnek” (pignus sapiunt) illetve „zálogillatúnak” (pignus redolent) nevezi. Frank Ignác költött zálognak nevezi, ami valószínűleg abból ered, hogy a fictus-a-um-ot fordította költöttnek. A fictum pedig a költöttet, kitaláltat, fiktívet jelent. A fikció nem más, a jogban, mint tudott valótlan valónak tekintése a bizonyítás és az ítélkezés megkönnyítése érdekében.<sup>116</sup>

A fikció tisztán jelentkezik, amikor bizonyos visszaváltható jószágok tekintetében a törvény a szerződési zálog szabályait tartja alkalmazandónak, ezért ezeket úgy tekinti, mintha tényleges elzálogosítás történt volna.<sup>117</sup> A vonatkozó intézmények inkább jogtörténeti érdekességgel szolgálnak, ugyanakkor némelyik részletesebb bemutatása segíti jelen dolgozat célját elérni.

A középkori jog az ingatlanok jogviszonyaiban végbemenő változásokat a nyilvánosság és a hatóságok ellenőrzése alá helyezi, tehát a jószág tulajdonának átruházása csak közokirattal, valamely hiteles hely vagy hites személy előtt történhetett. Nemesi jószág elidegenítése tehát csak a király, a királyi kancellária, az ország ítélmesterei és nagybírái – de nem a királyi tábla jegyzői –, a káptalanok, a konventek, illetve küldöttjeik, városi javak átruházása pedig a városi tanács előtt történhetett. Ha az elidegenítés nem e módon történt, a szerző nem szerez tulajdonjogot. A Hármaskönyv is ezt fejezi ki, amikor kimondja, hogy magánszemélyek pecsétjei öröktulajdont nem adhatnak („privatarum personarum sigilla nihil perpetuitatis sub

---

<sup>115</sup> Zalán 1931, 22. sk.

<sup>116</sup> Frank 1845, 345.

<sup>117</sup> Zalán 1931, 30.

se continere possunt”). Amennyiben az elidegenítés mégis magánpecsét alatt történt, az elidegenítő jogutódjai a jószágot bármikor visszaválthatják.<sup>118</sup>

A jogügylet tehát formahiba folytán fogyatékos, amely fogyatékoságot – más esetekkel ellentétben – nem orvosolja az időmúlás sem. Az sem változtat a jogügylet hibás voltán, ha az átruházás jogos és ésszerű okból vagy kényszerítő szükség miatt történt, mivel itt nem az elidegenítés oka, hanem formája számít. A hiba akkor is fennállt, ha az átruházás a háramlási jog fenntartása nélkül történt, vagy ha az elidegenítő arra kötelezte magát, hogy az örökvallást később hites hely előtt erősíti meg, ám ebben halála meggátolta. Az örökvalláshoz járuló királyi jóváhagyás a visszaváltást nem gátolta. A királyi jóváhagyás az adomány egyik faja, ilyenkor a „vallományost” a birtokba bevezették, ami után az elévülési idő letelt. A közpecsét hiányát az ellenkező helyi szokás sem pótolhatja, mivel a magánszemélyek szokásai a közjogi szabályok erejét nem gyengíthetik, ezt inkább visszaélésnek tekinti. Ez azért is érdekes, mert a magyar jog mindig elismerte a desuetudót, ám ebben az esetben az örökvallás formájának erőssége is mutatja, hogy mennyire ragaszkodtak a formaságokhoz. Ebből kiindulva sokan egyenesen tagadják, a szokások törvényrontó erejét.<sup>119</sup>

A fentiekből is látszik, hogy – amint azt az 1723. évi XLVII. tc. így fejez ki: *eiusmodi fassiones ad pignus reductae sunt* – a magánpecsét alatt elidegenített jószág visszaváltható.<sup>120</sup> Ebben semmi különös nincsen, mivel a magánpecsét alatt történt örökvallás egy formahibás – tehát érvénytelen – jogügylet, aminek egyetlen az *in integrum restitutio*. Általános szabály, hogy a szerződés érvénytelensége esetén az egyik fél javára szolgáló jogkövetkezmények csak a másik fél megelőző állapotba történő visszahelyezésével egy időben érvényesíthetők. Ehhez kapcsolódóan mondta ki a Királyi Kúria, hogy a hatálytalan adásvételi szerződés alapján átadott ingatlan visszaadását csak akkor lehet követelni a vevőtől, ha az általa már kifizetett vételárat visszatérítik neki. A hiteles hely igénybevétele nélkül elidegenített jószág nem zálog módjára kerül visszaváltásra, a felek egyszerűen visszakapják mindazt, amit az érvénytelen szerződés alapján szolgáltattak.<sup>121</sup>

---

<sup>118</sup> Idézi: Zalán 1931, 31.

<sup>119</sup> Zalán 1931, 35. sk.

<sup>120</sup> Zalán 1931, 29. sk.

<sup>121</sup> Zalán 1931, 30. skk.

Annak ellenére, hogy ebben a felfogásban is van igazság, a régebbi jogok fokozatosan fejlődnek és kapcsolják az ismeretlen intézményeket már meglévő intézményekhez. Ezt támasztja alá praetori jog, de ugyanezt az óvatos utat járta a költött zálog valamennyi fajtájánál régebbi magyar jogunk is.<sup>122</sup>

Kötelmi jogunk a favor contractus alapján állt már régebben is. Fő szabályként egy szerződés értelmezésekor nem a felhasznált kifejezések, hanem a tett rendelkezések az irányadók, továbbá több lehetséges értelezés közül azt kell figyelembe venni, amely mellett a szerződés megáll. A bíró azt a célt vizsgálja, amelyet a szerződő felek, mint jóhiszemű személyek az ügyleti hűség és forgalmi tisztesség követelményeinek megfelelően vélelmezhetően szem előtt tartottak. Ha tehát egy érvénytelen jogügylet megfelel egy másik jogügylet kellékeinek, vélelmezhető, hogy a felek az előbbi érvénytelenségének tudatában utóbbit szándékolták volna, úgy utóbbi szerződés megáll. Ezen az állásponton volt a régebbi bírói gyakorlatunk is.<sup>123</sup>

A régi magyar magánjogban az öröktulajdonba-adás a jogi akadályok miatt gyakran meghiúsult. Zalán azonban feltételezte, hogy akik örökös átruházást akartak, azoknak a szándéka kiterjedt az ideiglenes birtokba adásra is, hiszen a kettő gyakorlati és gazdasági szempontból közel állt egymáshoz.<sup>124</sup> A törvény tehát egy kvázi hiteles szerződésmagyarázattal megdönthetetlen vélelmet állítva záloggá nyilvánította a közpecsét hiánya miatt érvénytelen örökvallást.

Nem tudni, melyik felel meg a legjobban a középkori magyar magánjog szellemének. A konverzió erőltetettnek tűnik, bár a törvény maga minősítette az örökvallást zálogszerződésnek.<sup>125</sup> Régi jogunk azon elve, hogy a magánpecsét alatt elidegenített jószág a zálog természetével bír, nem mindig érvényesül következetesen, van bizonyos különbség az ilyen javak és a szerződési zálog között. A szerződési zálog visszaváltásának joga a zálogba adót is megilleti, ha a zálogidő nem volt kikötve vagy már lejárt. Ezzel szemben a magánúton

---

<sup>122</sup> Ágoston 1905, 23. skk.

<sup>123</sup> Szladits 1933, 305. sk.

<sup>124</sup> Zalán 1931, 38.

<sup>125</sup> Frank 1845, 675.sk.

eladott jószágot csak a felválló örökösei válthatták vissza, de csak akkor, ha a jószág ősi volt; ennek hiányában még sérelem címén sem léphettek fel.<sup>126</sup>

Az átruházótól tehát megtagadja a jog a keresetet, hiszen az eladó saját tetteire nem hivatkozhat, mert ez rosszhiszeműség volna. Ugyanilyen indokolással utasítja el az elidegenítőt a bírói gyakorlat is, amiből egyértelműen látszik, hogy sem az elmélet, sem a gyakorlat nem tekinti ezt egyszerű zálogváltásnak.<sup>127</sup>

Érdeemes megvizsgálni Frank indoklását, vajon tényleg rosszhiszeműség terheli azt az eladót, aki a jószágot az örökvallás formahibájára hivatkozva perli vissza? Az ilyen eljárás erkölcsi szempontból aggályos ugyan, de jogilag nem tekinthető annak. A rosszhiszeműség ugyanis bizonyos megtévesztést feltételez, míg ebben az esetben az eladó legfeljebb belső szándékára nézve tévesztette meg a vevőt, a jogilag releváns tények vonatkozásában azonban nem.<sup>128</sup>

Mint ismeretes, a praetor a civiljogi tulajdon mellett – talán vele ellentétben – kifejlesztette a bonitár tulajdont, hogy bizonyos jóhiszemű birtokosokat harmadik személyekkel – és a kviritár tulajdonosokkal – szemben védjen. Ezért mondta ki a praetori edictum, hogy aki res mancipit a tulajdonostól átvesz, az utóbbi vindicatiójával szemben a meg- és átvett dolog kifogásával (*exceptio rei venditae et traditiae*) élhet; később ez mindenkit megilletett, aki nem civiljogi módon szerzett tulajdont. Ugyanez az elv érvényesül a jelenkori magyar jogban is, amikor pl. a telekkönyvi tulajdonos el- és átadja az ingatlant, a vevő azonban nem kebelezheti be tulajdonjogát. Ebben az esetben ugyanis az eladó nem perelheti vissza az ingatlant a vevőtől, noha utóbbi nem szerzett tulajdont.<sup>129</sup>

Elmondhatjuk tehát, hogy az ókori, a középkori és a modern jog egyaránt azonos módon válaszolja meg ugyanazt a kérdést: mindhárom kor joga elismeri, hogy a vevő a szerződés fogyatékosága miatt nem szerez tulajdont, mégis védelemben részesül a tulajdonossal szemben. Ezen védelem alapja az, hogy az eladó kötelmi alapon a tulajdon átruházására

---

<sup>126</sup> Zalán 1931, 40.

<sup>127</sup> Frank 1845, 680.sk.

<sup>128</sup> Zalán 1931, 40. skk.

<sup>129</sup> Ágoston 1905, 14. sk.



köteles, tehát nem hivatkozhat olyanra, aminek az átengedésére kötelezte magát – a tulajdon ténye ellen az eladó nem léphet fel.<sup>130</sup>

A *venire contra factum proprium* három jogrendszer általi tiltása egy általános, nehezen megfogható, jelenleg az angolszász jogokban előtérbe kerülő nem annyira jogi, mint inkább erkölcsi alapelvre vezethető vissza. Ez az alapelv az erkölcsi felelősségen alapul és megköveteli, hogy az ember saját tetteiért akkor is helytálljon, ha azok nem közvetlenül jogtalanok. Nem hivatkozhat a jogszabályra az, aki maga is megsértette, továbbá nem tagadhatja saját nyilatkozatának valóságát a nyilatkozatot tevő, ha nyilatkozata a másik – jóhiszemű – felet bizonyos magatartásra vagy eljárásra készítette. Az állítás valóságát az állítóval szemben az állítás ténye, a forma hiányát az azt elmulasztó magatartása pótolja.<sup>131</sup>

Messzire vinne a téma tárgyalása, annyit mégis érdemes megjegyezni, hogy a saját magatartásunkhoz való kötöttség gondolata a különböző jogrendszerekben különféle módon, bontakozott ki. Hazai jogunk a *venire contra factum proprium* tilalmát – ahogy azt Frank Ignác alapján láthatjuk – a pandektajog felfogásából vette át.<sup>132</sup> Az egyébként zárt logikai kört ez az elv töri meg, mivel a visszaváltás jogának megtagadása az elidegenítőtől nem illik bele a zálogjog konstrukciójába, ahogy nem fér össze az örökvallás érvénytelenségének következményével, az *in integrum restitutió*val.

Míg a zálogváltási keresetet – egy kivételével – minden korábbi zálogbirtokos is megindíthatja a későbbi alzálogosok bármelyike ellen, addig a magánpecsét alatt elidegenített jószágot nem válthatja vissza a jogutód, ha az elidegenítő felmenő is csak ideiglenes címen birtokolt.

Látható tehát, hogy a magánpecsét alatt történt adásvétel nem egyszerű zálog (ahogy a törvény szövegéből következne), mivel a vevő két szempontból is kedvezőbb pozíciót foglal el, mint a zálogbirtokos.<sup>133</sup>

Középkori magánjogunk értelmében az árverési vétel nem ruházta át a tulajdonjogot, csupán zálogjogot adott, mivel a végrehajtást szenvedő nemesi birtokát bármikor, városi telkét pedig

---

<sup>130</sup> Grosschmid 1932-33, 607.skk.

<sup>131</sup> Ágoston 1905, 45.sk.

<sup>132</sup> Frank 1845, 108. skk.

<sup>133</sup> Zalán 1931, 38.

egy év és egy napon belül visszaválthatta.<sup>134</sup> Ezt szüntette meg az 1836. évi XV. tc. a városi földek tekintetében, a nemesi ingatlanok kapcsán azonban fenntartotta.<sup>135</sup>

Az adós ingatlan vagyonának védelme a középkori jognak általában sajátja, azonban ismert volt a római jogban is, jelesül ha az árverésen nem akadt vevő, a császár – annak kérésére – a záloghitelezőre ruházta a dolog tulajdonát, ezáltal tulajdonossá vált (*imperatio dominii*) ugyan, de az adós két éven belül kiválthatta a zálogot.<sup>136</sup>

Ennek ellenére a magyar jog teljesen más álláspontban volt, az árverési tulajdont bizonyos tekintetben erősebb címnek ismerte el. Aki végrehajtási árverésen ingatlant vesz, tulajdonjogot szerez azon, akkor is, ha a dolog nem volt a végrehajtást szenvedőé. Ingatlanra vonatkozó végrehajtási eljárás esetén a jogaiban sértett tulajdonos csak a végrehajtás megszüntetése iránt indíthatott keresetet a végrehajtó ellen, míg az árverési vevővel szemben az ún. kritikus időn (3 év, illetve 6 hónap; 60 napos perfeljegyzés) belül sem léphetett fel. Mindkét esetben feltétel, hogy az árverési vevő jóhiszemű legyen.<sup>137</sup>

A fentiekben vázoltuk a költött zálog legjellemzőbb eseteit, a félreértések elkerülése érdekében lehetőleg elkülönítettük egymástól mindazokat, amik tévedésre adhatnak okot. Látható, hogy az *inscriptio* megnevezés középkori jogunkban számos intézményt takart, forráshelyenként eltérő jelentéssel, általában ideiglenes átruházásnak fordítják; éppen a tévedések kizárása miatt tekintettük egyedül az érdemdíjazást annak. Noha az *inscriptio* fogalma annyira tág, hogy meghatározása is csak az általánosság talaján áll, egy közös jellemzője valamennyi alá tartozó intézménynek van – az átruházáskor valamekkora pénzüsszeget írtak az okiratba. 1848 előtti jogunkban a ténylegesen örök időkre szóló átruházás ritka volt, ez a beírt pénzüsszeg a visszaváltáskor mint visszaváltási ár került kifizetésre, ami a kapcsolódási pontot jelenti a beírás és a visszaváltás között, amely utóbbiban középkori jogunk a zálog lényegét látta. Az *inscriptio* fogalma tehát tényleg

---

<sup>134</sup> 1792. évi XVII. tc.

<sup>135</sup> Frank 1845, 708. sk.

<sup>136</sup> Kelemen 1845, 30. sk.

<sup>137</sup> Kelemen 1845, 77. sk.

kapcsolódik a zálogéhoz, de azon kívül felöleli az ideiglenes és a nem ideiglenes juttatások jelentős részét is.<sup>138</sup>

#### 2.2.4 A régi magyar zálogjog tartalma

A zálogbirtok fogalmának, jogi természetének és rokonintézményeinek tárgyalása után az alanyi értelemben vett ingatlanzálogjog tartalmával kell foglalkoznunk. Ennek keretében szó lesz a zálogtartó birtokáról, haszonélvezeti jogáról és a tulajdonossal szembeni kötelmi viszonyairól.

##### 2.2.4.1 A zálogtartó birtoka

A Frank meghatározásában („a zálogos jószág a hitelezőnek átadatik”) szereplő tényleges átadás, a birtokba bocsátás a középkori magánjog zálogjogának éppolyan fogalmi kelléke, mint ahogy az a mai ingó, kézizálog tekintetében. A középkori ingatlan-záloghitelező és a jelenkori kézizálogtartó birtoka között nincs különbség. A középkori jog a zálogtartó birtokát a zálog olyannyira fontos elemének tartja, hogy forrásainkban a záloghitelezőt szinte kivétel nélkül zálogbirtokosnak olvashatjuk.<sup>139</sup>

A zálogtartó birtokának jogi minősítése nem egységes 1848 előtti jogászaink számára. Kelemen és Kövy a záloghitelező jószág felett gyakorolt tényleges hatalmát a haszontulajdon átszállására vezetik vissza, nem tekintik birtoknak.<sup>140</sup> Kelemen ebből a szempontból elhatárolja a zálogbirtokot a hűbértől és az örökhaszonbérlettől, mivel a zálogtartó haszontulajdona ideiglenes.<sup>141</sup> Az örökhaszonbérlet tekintetében nagyjából védhető ez az indokolás, a hűbér szempontjából azonban az ideiglenességen túl különbség a köz- és a

---

<sup>138</sup> Zalán 1931. 28. skk.

<sup>139</sup> Frank 1845. 102. sk.

<sup>140</sup> Kelemen 1845, 87. skk.; Kövy 1839, 64. skk.

<sup>141</sup> Kelemen 1845, 89.

magánjogi elem egyesülése, az ingatlan birtokán alapuló szolgálatokkal és hűségi kötelezettséggel járó személyi alávetettség; zálog esetén a két fél mellérendelt.<sup>142</sup>

Jogunk nem ismeri az osztott tulajdon fogalmát, amire nincs is szükség a zálogtartó hatalmának magyarázatára, aki a tulajdonossal szemben fennálló viszonyánál fogva a tulajdonos nevében, de a maga részére tartja hatalmában a dolgot. Mai terminológiánk alapján használati birtokosnak, az ABGB fogalmi rendszere alapján önálló „bírlalónak”, jogbirtokosnak neveznénk. Mindkét minősítés áll a zálogbirtokosra, mivel birtokvédelemben részesül ugyan, a jószágot azonban el nem birtokolhatja. A birtokvédelem szempontjából középkori jogunkban nem található különbség e kettő között, tehát a birtokvédelem a zálogbirtokost a tulajdonossal szemben is megillette.<sup>143</sup> Érdeemes azonban megvizsgálni az elbirtoklás kérdését.

Középkori jogunk a római jogi (és mai jogunknak megfelelő), tulajdonszerzést eredményező elbirtoklást (usucapio) nem ismert, noha nem tagadta az időmúlás jogi jelentőségét. Különbséget tett jogvesztő és jogszerző elévülés között, utóbbi azonban csak defenzív következménnyel járt, a hosszabb időn át birtoklót mindenkivel szemben védelem, a tulajdonos tulajdoni keresetével szemben ügydöntő kifogás illette meg, de elbirtoklás okán tulajdoni pert nem indíthatott.<sup>144</sup> Jelenkori jogunk értelmében elbirtoklás alapján az addigi telekkönyvi tulajdonossal szemben is indítható kereset.

#### 2.2.4.2 A haszonszerzési jog

A tőke hozamképességét nem mindig ismerték el (különösen a kánonjog), a pénz használata fejében járó kamatot jogtalannak tartotta. Ahogy lenni szokott, kiskapuk kezdtek megjelenni.<sup>145</sup>

Ilyen lehetőség volt a pactum antichreticum, amelynek keretében a hitelező a kölcsön kamatainak fejében a zálog gyümölcseit szedhette. Ez azonban nem a középkori jog sajátja. A

---

<sup>142</sup> Zalán 1931, 34.

<sup>143</sup> Grosschmid 1932-33, 627. skk.

<sup>144</sup> Grosschmid 1932-33, 645. sk.

<sup>145</sup> Zalán 1931, 48. skk.

római jog értelmében a hitelező nemcsak jogosult, hanem köteles is volt a zálog gyümölcsseit beszedni – amiken aztán tulajdont szerzett -, ám értéküket a kamatból, majd a kölcsön alapösszegéből le kellett vonnia. A felek azonban megállapodhattak abban, hogy a gyümölcsök kamat fejében a hitelezőt illessék, ilyenkor – ha az uzsora nem volt nyilvánvaló – nem volt kamatkorlátozás, ugyanakkor a hitelező a törvényes kamat és a beszedett gyümölcsök különbözetét nem követelhette az adóstól. Általánosan elfogadott volt, hogy gyümölcsöző zálog esetén külön megállapodás hiányában is megillette a zálogtartót a jog, hogy nem kamatozó követelése után a törvényes kamat erejéig szedje, és megtartsa a zálog gyümölcsseit – gyümölcsöző zálog esetén tehát minden követelés ipso facto kamatozóvá válik. Meg kell azonban jegyezni, hogy ebben az esetben a hitelező a törvényes kamatokat meghaladó gyümölcsökről köteles számot adni.<sup>146</sup>

A germán jogban létezett ún. haszonélvezeti zálog (Nutzungspfand, ältere Satzung), amelynek lényege az antichresis, míg a beszedett gyümölcs értékének kamatból és tőkéből történő levonását Totsatzung néven volt ismert.<sup>147</sup>

Magyarországon a zálog kizárólag az antichresis formájában terjedt el, amit – ahogy Grosschmid leírásából tudjuk, az angolokhoz hasonlóan – élesen bírál Werbőczy, amikor abban az adósra nézve káros uzsorát lát, mindazonáltal azt elismeri, hogy germán-római hatásra igen elterjedt.<sup>148</sup> Werbőczy szerint a zálog egyetlen megengedhető formája az ún. lehajló zálog, aminél a jószág hasznai a tőke törlesztésére mennek, a zálognak tehát saját magát váltja ki. Ez az intézmény a német Totsatzungnak felel meg, ami Magyarországon csupán a szász partikuláris jogban honosodott meg és ott is csak a rétek vonatkozásában (ekkor a zálog birtokosának kötelező volt a rét hasznait a zálogösszegből levonni).<sup>149</sup> A lehajló zálog a hazai jogban nem honosodott meg.

A zálogbirtokos minden esetben a természetes gyümölcsöket, tehát azokat szedheti, amiket rendes gazdálkodás eredményeként nyert. A zálogtartót azonban megilletik a jószág polgári jogi gyümölcssei is. 1848 előtti jogunkban a nemesi ingatlanhoz számos hasznát hajtó jog

---

<sup>146</sup> Zalán 1931, 28. skk.

<sup>147</sup> Kunkel 1973, 440. sk.

<sup>148</sup> Grosschmid 1932-33, 645. sk.

<sup>149</sup> Zalán 1931, 31. sk.

társult (kocsmatartási-, vásár-, vámjog stb.), mindezeket a zálogtartó is gyakorolhatta. Ezek közül érdemes kiemelni a földesúri háramlási jogot, mivel a törvényes örökös nélkül elhunyt jobbágy ősi vagyona nem a fiscusra, hanem a földesúrra szállt a vagyonvesztésre ítélt jobbágy javaihoz hasonlóan. A földesúr ezen háramlási- és öröklési jogát zálogba adás esetén nem a tulajdonos, hanem a zálogbirtokos gyakorolta, ami szintén az ingatlanhoz fűződő jog gyümölcisének élvezete.<sup>150</sup>

A jószág rendkívüli gyümölcsei minden bizonnyal a tulajdonost illették meg, de a haszonélvezet a nyert összegre is kiterjedt. Mivel a haszonélvezet természete megköveteli, hogy a felek helyzete lehetőleg változatlan maradjon, a rendes jövedelem és teher a haszonélvezőt, a rendkívüli terhek és jövedelmek a tulajdonost illetik, illetve terhelik. Középkori jogunk számára ez nem volt ennyire világos. Kelemen szerint a rendkívüli gyümölcsök sorsa kétséges, mivel a felek nem láthatták előre, amiért ügyleti szándékuk nem is terjedhetett ki azokra.<sup>151</sup> A mai haszonélvezet szabályait aggályos volna a zálogbirtokra alkalmazni, mai jogunk ugyanis világosan meghatározza a haszonélvező jogait, amelyek a tulajdonosait korlátozzák – ahol nincs korlátozás ott a tulajdonjog rugalmasságának elve érvényesül. Ezzel szemben a középkori magyar ingatlanzálog elviekben ugyan idegendologbeli jog, valójában azonban csaknem kimeríti a tulajdonjog fogalmát, gazdasági szempontból annak egyik fajtájaként jelentkezett.<sup>152</sup>

A továbbiakban tisztázni kell, hogy mit tekintünk rendkívüli gyümölcsnek. Kelemen példaként említi a kincsletet (thesauri inventio, kincstalálás), valamint a jobbágy hagyatékát,<sup>153</sup> noha a kettő között nagyobb különbség van. A kincstalálás sokkal rendkívülibb, mivel a jobbágy hagyatékának háramlására sokkal gyakrabban kerülhetett sor. Kérdésként merül fel, hogy ha a rendes jobbágyi hagyatékot nem tekintjük rendkívüli gyümölcsnek és mégis a hitelezőnek kerül átadásra, mi történik az ezt meghaladó jelentős úrbéri vagyonnal? Kelemennel szemben Kövy az utóbbit magyarázat nélkül a

---

<sup>150</sup> Zalán 1931, 32. sk.

<sup>151</sup> Kelemen 1845, 92. skk.

<sup>152</sup> Kelemen 1845, 92. skk.

<sup>153</sup> Kelemen 1845, 92. skk.

zálogbirtokosnak ítéli, ami nézetünk szerint nem azt jelenti, hogy minden rendkívüli haszon a hitelezőt illetne, csupán azt, hogy a jobbágy hagyatéka nem rendkívüli gyümölcs.<sup>154</sup>

A fentiekből is látható, hogy a zálogbirtokost megillető haszonvételi jog és birtokvédelem közel áll a mai haszonélvezethez, ugyanakkor annál nagyobb függetlenséget biztosít a tulajdonossal szemben, mivel a haszonélvezet személyes szolgálat, amely a jogosult halálával megszűnik, míg az érvényes címen szerzett zálogjog a jogosultat túléli, örökíthető, és csak visszaváltással vagy egyesüléssel szűnik meg.

### 2.2.5 A zálog visszaváltása

Az 1848 előtti zálog szabályozása visszaválthatóságán alapul, ennek kifejtése tulajdonképpen mindent felölel, amit a zálogról el lehet mondani. A visszaválthatóság fontosságát mutatja az is, hogy mennyire részletesen szabályozták, továbbá az, hogy a zálog valamennyi tulajdonságát és elvét a visszaváltási jog körében tárgyalták, mondhatni: a zálogbirtok szabályozása tulajdonképpen a visszaváltási jog definíciója és körülbástyázása.<sup>155</sup>

A zálog idegendologbeli jog, tehát a benne rejlő tulajdonkorlátozásokat emelnénk ki, mivel, amit nem tekintünk a zálogtartó jogának, az nincs elvonva a tulajdonostól. Középkori jogunkban azonban minden a zálogtartóé volt, annak tárgyalása során tehát azt kell kiemelni, ami a tulajdonosnál maradt – a visszaváltási jogot. Ezért van az, hogy középkori jogászaink leírása csak említés szintjén foglalkoznak a zálogbirtokos jogaival, a hangsúly a zálogtartó kötelességein és a zálogba adó jogain van. Mivel a zálogbirtokos jogi helyzete, gyakorlati hatalmi pozíciója meglehetősen erős volt, a tulajdonos jogait a lehető legprecízebben kellett körülírni.<sup>156</sup> Az alábbiakban bemutatjuk a tulajdonos egyetlen jogát a zálogos jogviszony tartalma alatt.

Amíg a zálogos jogviszony fennáll, a tulajdonos nem szólhat bele a zálogbirtokos jogainak gyakorlásába, mint ahogy a tulajdonosnak a haszonélvezővel szembeni követelése is csak a haszonélvezeti jogviszony megszűnése után érvényesíthetők. Annyi eltérés azért mutatkozik,

---

<sup>154</sup> Kövy 1839, 89. skk.

<sup>155</sup> Zalán 1931, 58.

<sup>156</sup> Zalán 1931, 58. sk.

hogy haszonélvezeti jogviszonyban a tulajdonos védve van a haszonélvező túlkapásaival szemben, mivel biztosítékot kérhet.<sup>157</sup> Ezek a védelmi szabályok középkori jogunkban ismeretlenek, a tulajdonosnak egyetlen joga volt: visszaválthatta a zálog tárgyát. Ekkor érvényesíthette esetleges ellenjogait, azonban ekkor vonták felelősségre mindenért, amit a tulajdonos jogai és jogos érdekei ellen elkövetett. A zálogos jogviszony fennállása alatt a tulajdonos azonban csak látszólag védtelen.<sup>158</sup>

A középkori jog alaptétele, hogy semmis az a szerződés, amelyik a visszaváltási jog gyakorlásának kizárását vagy megnehezítését tartalmazza vagy eredményezi – akkor is, ha arról a tulajdonos mond le -, tehát érvénytelen minden olyan megállapodás, amely a visszaváltási jog gyakorlását méltánytalanul megnehezítené. Ilyen törvénytelen feltétel például, ha a zálogösszeget nehezen vásárolható valutában kell kifizetni, vagy ha a zálogbirtokos csak a jobbágyok valamennyi tartozásának beszedése után köteles visszaszolgáltatni a jószágot. A visszaváltási jog gyakorlása tehát a kölcsönös méltányosság elvén alapul.<sup>159</sup>

#### 2.2.6 A középkori visszaváltási jogra vonatkozó szabályok

A visszaváltási jog megilleti a zálogba adó tulajdonost és jogutódjait, tehát mindazokat (örökösök, engedményesek), akikre a tulajdonos a visszaváltási jogot átruházta. A zálogba adó jogutódja volt a fiscus is, a háramlás és az urafogyottság miatt, amik az adományrendszer és a korabeli öröklési jog miatt gyakran fordultak elő, a fiscus visszaváltási joga tehát nagy gyakorlati jelentőséggel bírt. A fiscus és a zálogba adó egyéb jogutódjainak visszaváltási joga között azonban lényeges különbség volt. A tulajdonos terhére megállapított zálogidő leteltét a zálogos örököse vagy engedményese köteles megvárni, hiszen származékos jogszerzésnél a nemo plus iuris elve alapján az engedmény következtében a zálogbirtokos nem kerülhet kedvezőtlenebb helyzetbe, mint amilyenben az engedményezés előtt volt, a zálogba adó jogán fellépő engedményes köteles túrni minden kifogást, amelyek a zálogtartót a tulajdonossal

---

<sup>157</sup> Ágoston 1904, 45. sk.

<sup>158</sup> Ágoston 1905, 32. skk.



szemben – a köztük lévő szerződés miatt – megilleti, többek között az időelőttiség kifogását. Ezzel szemben a zálogba adó után háramlás címén örökölő fiscus nem köteles megvárni a zálogidő leteltét, a jószágot azonnal kiválthatja, ami alól egyetlen kivétel van, az ultimus deficiens (de nem a hűtlenné vált tulajdonos) által eszközölt érdemdíjazás.<sup>160</sup> A fiscus illetően eltérő jogállását Kövy azzal indokolja, hogy nem a zálogba adó (mivel nem örököse), hanem jogán lép fel; ezt részletesebben kívánjuk a továbbiakban megmagyarázni.<sup>161</sup>

1848 előtt a fiscus két címen lehetett az egyén jogutódja: háramlás és urafogyottság címén. A háramlás nem más, mint az adomány feloldó feltétele, minden adománylevélben benne van, hogy magszakadás esetén a jószág visszazáll a szent koronára, a fiscus tehát azt kapja vissza, ami eleve is az övé volt. Bizonyos szempontból ez a mai dologi várományhoz hasonlít. Akár az eredeti átruházó, akár harmadik fél javára szól a felbontó feltétel, ennek bekövetkezésekor a jogosult nem közvetlen elődjének jogutódja, a telekkönyvezett ingatlan tulajdonjogát is azon kívül szerzi meg, annak bekebelezése is csupán deklaratív hatályú.<sup>162</sup>

A háramlástól mind feltételeit, mind hatását tekintve elüt az urafogyottság, ami teljesen független az adománytól, nem a tulajdonjog feloldó feltétele, pusztán a fiscus törvényes öröklése, ami származékos jogszerzés és universalis successio. Kövy magyarázata a fiscus eltérő visszaváltási jogára helytálló a háramlás tekintetében, de nem igaz az urafogyottság esetére. A fiscus mint örökös a jószágot terheivel és tulajdonkorlátozásaival együtt kapja, tehát a megállapított zálogidő őt is köti. Ugyanez igaz a felségsértés, a hűtlenség stb. eredményeként a kincstárra szálló adományi és nem adományi vagyonra is. Mivel a háramlás alapja nem valamilyen korábban fennálló jog, hanem valamilyen büntetőjogi norma a kincstár származékos jogszerző az elítélt vagyonát terheivel együtt kapja a zálogszerződés hatálya ebben az esetben fennmarad. Látható, hogy a középkori magánjog alapján a fiscus jogutódlása szempontjából nem élvezett kiváltságokat a magánszemélyekhez képest, mint amilyen többlet szabályokat a római jog tartalmazott.<sup>163</sup>

---

<sup>159</sup> Zalán 1931 59.

<sup>160</sup> Ágoston 1905, 56.

<sup>161</sup> Kövy 1839, 55. sk.

<sup>162</sup> Zalán 1931, 61. sk.

<sup>163</sup> Zalán 1931, 62.

Ahogy korábban említettük, a király nemcsak a ténylegesen visszaháramlott javakat adományozhatta újra, hanem azokat is, amely harmadik személy kezén van. Ez azt jelenti, hogy akár a háramlás, akár az urafogyottság miatt rászállt zálogbirtokot is eladományozhatta a király, tehát engedményezhette a visszaváltás jogát; ezért van, hogy forrásaink gyakran említik az adományos visszaváltási jogát. Mivel az újonnan megajándékozott a szent korona jogutódja és nem a zálogba adóé a szerződésben megállapított zálogidő őt sem köti.<sup>164</sup>

### 2.2.7 A zálogbirtokos ellenkövetelései

A zálogbirtokos első sorban az elzálogosításkor kifizetett és a szerződésben feltüntetett zálogösszeget követelheti vissza attól, akitől ő a zálog kiadását követeli, feltéve, hogy követelése pl. kifizetés folytán nem szűnt meg. Ha a záloglevél – akár tévedésből, akár rosszhiszeműségből – a ténylegesnél nagyobb összeget tartalmaz, a zálogba adó csak a ténylegesen kifizetett összeget köteles visszafizetni. Másrészt a zálogba adó csak akkor köteles a teljes zálogösszeget kifizetni, ha a zálog egészét visszakapja, ha tehát az ingatlan egy része a zálogbirtokos birtoklása alatt pl. vis maior okán megsemmisül, a zálogba adó csak az arányosan csökkentett zálogösszeget tartozik kifizetni.<sup>165</sup>

Mai jogunk ezt az elvet nem követi, mivel a zálogtartó ugyan felelősséggel tartozik a zálogtárgyban esett károkért, ugyanakkor ha igazolja, hogy a kár bekövetkeztében nem terheli véttség, mentesül a kártérítési kötelezettség alól. Ennek lehetősége alzálogba adás esetén is megvan, annak ellenére, hogy ebben az esetben a zálogtartó felelőssége kiterjed a véletlenre is, mégis bizonyíthatja, hogy a kár az ő birtoklása mellett nem következett volna be.<sup>166</sup>

Középkori jogunk fentebb idézett szabálya azt bizonyítja, hogy a hazai felfogás a zálogbirtokban a tulajdon egy nemét látta, hiszen a zálogösszeg arányos csökkentése csak így hozható össze a casus nocet domino elvével.<sup>167</sup> Korabeli jogunk következetesen vallotta, hogy a vétkes károkozásért való felelősség a tulajdonost terheli – ezen jelenkori jogunk más római

---

<sup>164</sup> Ágoston 1905, 58. skk.

<sup>165</sup> Zalán 1931, 75.

<sup>166</sup> Szladits 1930, 280.

<sup>167</sup> Grosschmid 1932-33, 634

jogi gondolathoz hasonlóan túllépett. Védhető az 1848 előtti magyar magánjog álláspontja kötelmi alapon is, anélkül, hogy a zálogbirtokost tulajdonosnak tekintenénk. A záloggal terhelt jószágban esett vétkén kár a zálogbirtokosnak nem róható fel, így az mentesül a lehetetlenné vált szolgáltatás alól. A veszélyviselés kapcsán lehet tárgyalni azt, hogy ebben az esetben ki viseli a vétkén kár következményeit. A veszély az, amiért az adós nem felel, veszélyt viselni tehát nem több, mint azt a kárt elszenvedni, amely miatt az adós lehetetlenülés folytán szabadul a kötelezettség alól. A zálogba adott jószág hiányaiért, az annak kiadására kötelezett, de ezen kötelezettség alól vétkén lehetetlenülés címén szabadult zálogtartó nem követelhet kártérítést, tehát a lehetetlenülés hátrányát nem háríthatja a zálogba adóra, mai jogunkkal ellentétben tehát ő viseli a kárveszélyt.<sup>168</sup>

A veszélyek illetén megoszlása azonban csak a fizikai casusra vonatkozik, ha tehát a jószágot a zálogtartótól rajta kívül álló okból elperlik, a zálogba adó a teljes zálogösszeget köteles kifizetni, ilyen esetekben a zálogba adó szavatossággal tartozik.<sup>169</sup> A végrehajtási törvény folytatólagos végrehajtást tett lehetővé, ha a lefoglalt ingók tekintetében igénykeresetet indítanak a végrehajtó ellen.<sup>170</sup>

A visszaváltási jog szempontjából az eredeti zálogösszeggel azonos elbírálás alá estek a zálogjogviszony létrejötte után a záloggal terhelt ingatlanra folyósított későbbi kölcsönök, feltéve, hogy nem ütköztek törvénybe vagy magába a zálogszerződésbe. Jogszabályi tilalom alá esett pl. az eredetileg kikötött idő letelte előtt felvett kölcsön, ha a két időtartam összege meghaladja a 32 évet. További tiltás volt, hogy a gyám (gondnok) a gyámolt (gondnokolt) ingatlanára nem vehetett fel szükségtelen kölcsönt. Amikor a zálogszerződés tiltotta, nyilván olyan megfontolásból történt, hogy a visszaváltási jog gyakorlását a későbbiekben ne nehezítsék az utódok adósságai, az ingatlan tehát a továbbiakban is biztosítva legyen a család számára. Az ilyen tiltásokba ütköző újabb kölcsön érvénytelen, a kiváltó azt nem köteles visszafizetni.<sup>171</sup>

---

<sup>168</sup> Zalán 1931, 76.

<sup>169</sup> Szladits 1930, 276

<sup>170</sup> Zalán 1931, 76. sk.

<sup>171</sup> Zalán 1931, 77.

Jelenkori magánjogunk római jogi mintára az érvénytelen jogügylet alapján történt szolgáltatást jogalap nélküli gazdagodásnak tekinti. Középkori jogunk ezt az elvet valamennyi érvénytelen jogügylet tekintetében, az érvénytelenül felvett cautio esetében gazdagodása erejéig az adós felelős volt érte.<sup>172</sup> Forrásaink gazdagodás-fogalma elég tág, ennek tekintik többek közt azt, amikor a kölcsön összege az adósnál készpénzben vagy hasznos befektetésben van, vagy azt, amit életszükségletei fedezésére fordított. A jogalap nélküli gazdagodás ekként való megfogalmazása cáfolja azt a nézetet, miszerint a középkori magyar kötelmi jog primitív volna.<sup>173</sup>

A zálogbirtokos követelheti az adóstól annak kifizetését, amit utóbbi helyett pl. hitbér, hozomány, leánynegyed stb. címén kifizetett.<sup>174</sup> Ez nem más, mint a megbízás nélküli ügyvitel, illetve a fogadatlan ügyvivő megtérítési jogának elismerése. Forrásainkban nem találunk információt arról, hogy lehetett-e szó megtérítésről akkor, amikor a fizetés a tulajdonos akarata ellen történt – ezt a hallgatást a leghelyesebb úgy tekinteni, hogy lehetett, mivel a zálogbirtok gazdag kazuisztikájából nyilvánvalóan kilógna egy ilyen kivétel. Jelenkori jogunk értelmében az ügy ura abban az esetben köteles megtéríteni az általa nem szándékolt kiadást, ha az nyomós közérdekből történt; ez áll a korábban említett – főleg családjogi vonatkozású – példák nagy részére.<sup>175</sup>

A zálogbirtokos ellenkövetelései közül kiemelendő valamennyi beruházása, különösképpen az építkezés. Mivel a középkori magánjog ezt meglehetősen részletesen kidolgozta és többé-kevésbé ma is alkalmazandó szabályokat tartalmaz, az alábbiakban részletesen foglalkozunk vele.<sup>176</sup>

Az 1848 előtti magyar magánjog beruházások megtérítésére vonatkozó szabályai három tételen alapultak: a zálogbirtokos nem köteles a jószágot jobb állapotban visszaadni, mint amilyenben kapta; mint jóhiszemű birtokost, nemcsak elviteli jog, hanem megtérítési jog is

---

<sup>172</sup> Frank 1845, 186, 372, 577.

<sup>173</sup> Zalán 1931, 77. sk.

<sup>174</sup> Kövy 1839, 421.

<sup>175</sup> Zalán 1931, 78.

<sup>176</sup> Zalán 1931, 78.

illeti; ez a jog, illetve a zálogba adó megfelelő kötelezettsége nem lehet aránytalan azt eredményezve, hogy a zálogba adó visszaváltási jog nehezen gyakorolhatóvá válik.<sup>177</sup>

A megtérítendő beruházások természetét nem látják egységesen korabeli forrásaink. Egyes szerzők a szükséges és hasznos, mások a szükséges vagy hasznos beruházásokat tekintik megtérítendőnek. Noha a köznyelvben a szükséges mindig magában foglalja a hasznost is, a jog területén azonban a beruházások megtérítésénél a szubjektív hasznosság számít, tehát az hogy valamely beruházás annak idején hasznos volt, nem biztos, hogy a tulajdonosnak is hasznót jelent.<sup>178</sup>

Középkori jogunk hasznos beruházásnak tekintette a jószág jogi helyzetét tisztázó vagy megerősítő perek, illetve hatósági eljárások költségeit is (a jószág védelmére folytatott perek; az arányosítás; a határjárás stb.).<sup>179</sup>

Nem lehetett azonban megtérítés tárgya a zálogbirtokos részéről történő tartozatlan fizetés, mivel ez a tulajdonos számára nem jár haszonnal. Ugyanígy nem tárgya a karbantartási költségek sem, mert a zálogbirtokos a jószágot abban az állapotban köteles visszaadni, amilyenben kapta, a karbantartással tehát köteleességét teljesíti. Ebbe a körbe tartoznak azon értéktöbbletek, valamint a hozadékképesség mindennemű emelkedése, amik a zálogbirtokostól függetlenül következtek be és neki nem jártak plusz kiadással, mivel az ilyen többlet nem választható el a jószágtól. Nem követelhet megtérítést azon befektetett anyagokért sem, amelyeket a zálogbirtokos a jószágból nyert. Ezt azzal a fenntartással kívánjuk tárgyalni, hogy amit a zálogbirtokos a jószág hozadékaiból az ingatlanba befektet, annak megtérítését követelheti, mivel ezek tulajdonjoga az elválasztás ténye miatt őt illeti. A zálogbirtokos a zálog összes termékét értékesítheti, azzal tehát, hogy bizonyos részüket a jószágba befektette, saját jövedelmét csökkentette, így ennek megtérítésére mégis kötelezheti a zálogba adót.<sup>180</sup>

Mindazt, amiért a zálogbirtokos nem kérhet megtérítést, magával vihette, amennyiben ez a jószág állagának sérelme nélkül lehetséges – ez alól egyetlen kivétel van, a vallási célra

---

<sup>177</sup> Zalán 1931, 78. sk.

<sup>178</sup> Szladits 1930, 276. ssk.

<sup>179</sup> Zalán 1931, 81.

<sup>180</sup> Zalán 1931, 81. ssk.

történt beruházás, amelynél nincs ugyan megtérítési kötelezettség, de a zálogbirtokost nem illeti meg az elvitel joga.<sup>181</sup>

Ha a zálog tárgya öröklés vagy alzálogba adás miatt több személyhez jutott, minden zálogbirtokos arányosan igényelheti a zálogösszeg rá eső hányadát. Az a záloghitelező, aki visszaváltotta az ilye módon feldarabolt zálogtárgyat, a kifizetett összeget igényelheti a tulajdonostól, mivel helyette fizetett.<sup>182</sup>

A továbbiakban érdemes összehasonlítani a zálogbirtokos beruházásaira vonatkozó szabályok 1848 előtti és utáni rendelkezéseit, különös tekintettel a jóhiszemű birtokos ellenköveteléseire továbbá a haszonélvező és a tulajdonos közti elszámolási viszonyra.

Mint említettük, a zálogbirtokos mindaddig nem köteles visszaadni a jószágot, amíg a zálogösszeg a járulékokkal (a beruházások költségével) együtt meg nem kapja.<sup>183</sup> Ilyen visszatartási jog megilleti a jóhiszemű birtokost a dologra fordított kiadásai erejéig, viszont a szükséges és hasznos beruházásokat oly mértékben, amennyiben a ráfordítás eredménye a visszaváltáskor fennáll – régi magyar magánjogi elv, hogy a beruházások megtérítésénél a visszaváltáskori értéktöbbletet kell figyelembe venni.<sup>184</sup> Ahogy az 1848 előtti, úgy a mai zálogbirtokos sem követelhet megtérítést arra az időre, amely alatt a dolog hasznait kiadások nélkül húzta.<sup>185</sup>

Korábban említettük, hogy régebbi jogunk értelmében a zálogbirtokos sosem követelheti a fényűző beruházások megtérítését. Ma ez annyiban módosult, hogy ha a fényűző beruházás következtében a jószág valódi értéke jelentősen emelkedett, a zálogbirtokos kérheti a megtérítést.<sup>186</sup> További különbségek mutatkoznak a hasznos beruházások terén is, mivel középkori jogunk a szubjektív értéktöbbletet tekinti mérvadónak, míg későbbi jogunk ezt csupán a rosszhiszemű birtokossal szemben állítja mérceként, jóhiszemű birtokos esetén elegendő az objektív értéktöbblet.<sup>187</sup>

---

<sup>181</sup> Ágoston 1905, 102. skk.

<sup>182</sup> Zalán 1931, 83. skk.

<sup>183</sup> Szladits 1930, 220.

<sup>184</sup> Szladits 1930, 219.

<sup>185</sup> Zalán 1931, 84. sk.

<sup>186</sup> Szladits 1930, 219. sk.

<sup>187</sup> Zalán 1931, 85. sk.

A középkori jog részéről indokolt volt a záloghitelezővel szembeni nagyobb szigor, hiszen a jóhiszemű birtokost nem lehet úgy kezelni, mint azt, aki tudja, hogy aminek a birtokában ül nem az övé. A zálogtartó sosem jóhiszemű, minden beruházásnál mérlegelnie kell, hogy a tulajdonos vajon hogyan járna el. Amennyiben ezt elmulasztja, a továbbiakban saját kockázatára cselekszik, és befektetését elviheti ugyan, de a tulajdonost nem kényszerítheti aránytalan terhek viselésére. Ez azon az elven alapul, hogy a visszaváltási jog gyakorlását sem megnehezíteni, sem meggátolni, sem ellehetetleníteni nem lehet. Ezt a megoldást támasztja alá a gyakorlatban kialakult meggondolás is.<sup>188</sup>

A jószágok elzálogosítása rendszerint áron alul történt, s mivel Magyarország ekkoriban nem a könnyű és gyors pénzszerzést lehetővé tevő országok közé tartozott, a zálogtárgyat a legtöbbször az örökösök váltották ki. A zálogos családnak tehát volt ideje előteremteni a csekély tőke kamatainak kifizetéséhez szükséges pénzt, így jogtalan lett volna, ha a zálogba adó családja a jószág helyett csupán a minimális zálogösszeget tarthatta volna meg.<sup>189</sup>

Nem szabad azonban azt gondolni, hogy a középkori magyar magánjog mostohán kezelte volna a beruházásokat – épp ellenkezőleg, talán nem volt olyan jogrend, amely az idegen tulajdonba fektetett költséget és munkát a magyarhoz hasonlóan becsülte volna meg. A középkori magyar jog egész rendszerét áthatja az, hogy a beruházás a dolog terhe, ami azt végig kíséri, aki tehát a dolgot bármilyen címen megszerzi, köteles megtéríteni a rá fordított költségeket.<sup>190</sup> Ez azért is jelentős, mert egy olyan jogrendszerben alakult ki, amely az ingatlanok tekintetében nem ismerte a korlátlan tulajdonjogot, a birtokjogi rendszer és a háramlás sokasága miatt az egyén fölé egy másik, magasabb rendű tulajdoni jogosultság került. A jobbágytelek tulajdonjoga a földesurat illette, a jobbágybirtok csak elidegeníthető és átörökíthető haszonélvezeti jog volt, kapcsolatban a beruházásokra vonatkozó tulajdonjoggal. A nemesi jószág fölött a szent korona főtulajdonjoga állt, az adománylevélben meghatározott személyek kihalásával a fiscus gyakorolta a háramlási jogot azzal, hogy a beruházások megtérítésére a leányággal szemben mind a fiscus, mind – továbbadományozás esetén – az új

---

<sup>188</sup> Zalán 1931, 85.

<sup>189</sup> Zalán 1931, 85. skk.

<sup>190</sup> Frank 1845, 215.

adományos köteles volt.<sup>191</sup> Ahogy Grosschmid mondja, az ingatlanban tulajdonképpen két jogosultság van, az egyik a tulajdonjog a dolog felett, a másik a „pénzzé éledő jog a megszerzésére és javítására fordított pénzösszeg felett”. Ez a kétféle jogosultság a halál esetére szóló jogügyleteknél határolódik el egymástól a legélesebben. Amennyiben például egy nemes ember jobbágytelekkel rendelkezik és örökös nélkül hal meg, a jobbágytelek a földesúrra hárul, aki köteles a beruházások értékét a fiscusnak mint szállományi örökösnek megtéríteni.<sup>192</sup>

---

<sup>191</sup> Frank 1845, 275.

<sup>192</sup> Grosschmid 1932-33, 625. sk.



### 3. A mai magyar zálogjog

#### 3.1 A jelzálogjog keletkezése

Zálogjog szerződés, jogszabály vagy bírósági és - ha jogszabály így rendelkezik - más hatósági határozat alapján keletkezhet. A zálogszerződést írásban kell megkötni. Egyes zálogtárgyak meghatározott módon történő elzálogosításához jogszabály további alakszerűségi követelményeket fűzhet.<sup>193</sup> Zálogjog - más jogosultságokhoz hasonlóan - szerződés, jogszabály vagy bírósági, illetve más hatósági határozat alapján keletkezhet, amiként erről a Ptk. 254. §-ának (1) bek.-e rendelkezik. A zálogjog keletkezésének legtipikusabb esete a zálogszerződés. A zálogjog zálogszerződéssel történő alapításáról ezért a későbbiek során bővebben szólnunk. Előtte azonban a zálogjog keletkezésének kevésbé tipikus eseteit vesszük szemügyre.<sup>194</sup>

##### 3.1.1 Törvényes zálogjog

Jogszabályon alapuló zálogjogok mindenekelőtt azok a zálogjogok, amelyeket az egyes szerződés-típusokra vonatkozó rendelkezések körében maga a Ptk. biztosít, ezek az ún. törvényes zálogjogok.<sup>195</sup> A vállalkozót a vállalkozói díjának biztosítására zálogjog illeti meg a megrendelőnek azokon a vagyontárgyain, amelyek a vállalkozási szerződés következtében birtokába kerültek.<sup>196</sup> Ingatlan vagy lakás bérbe-, illetve albérletbe adóját a hátralékos bér és járuléka erejéig zálogjog illeti meg a bérlőnek a bérlemény területén lévő vagyontárgyain.<sup>197</sup> A hasznóbérbeadót a hátralékos hasznóbér erejéig zálogjog illeti meg a hasznóbérbe adott dolog hasznain, valamint a hasznóbérlőnek a hasznóbérelt területen lévő vagyontárgyain.<sup>198</sup> A

---

<sup>193</sup> Ptk. 254. §

<sup>194</sup> Gárdos-Anka-Nemes 2003, 40.

<sup>195</sup> Gárdos-Anka-Nemes 2003, 40.

<sup>196</sup> Ptk. 397. § (2) bek.

<sup>197</sup> Ptk. 429. § (1) bek.

<sup>198</sup> Ptk. 456. §

letéteményest a díjkövetelése és költségei biztosítására a lehetőnek azokon a vagyontárgyain illeti meg a zálogjog, amelyek a letét következtében kerültek birtokába.<sup>199</sup> A szállodát az elszállásolásból folyó követelése biztosítására zálogjog illeti meg a vendégnek azokon a dolgain, amelyeket a szállodába magával vitt.<sup>200</sup> A megbízottat költségei és díjkövetelése biztosítására zálogjog illeti meg a megbízónak azokon a vagyontárgyain, amelyek a megbízás következtében kerültek a birtokába.<sup>201</sup> A fuvarozót a fuvardíj és a költségek erejéig zálogjog illeti meg azokon a dolgokon, amelyek a fuvarozással kapcsolatban birtokába kerültek.<sup>202</sup> A bizományost - a megbízotthoz hasonlóan - költségei és díjkövetelése biztosítására zálogjog illeti meg a megbízónak azokon a vagyontárgyain, amelyek a bizományosi megbízás következtében kerültek a birtokába.<sup>203</sup> A szállítmányozót a díj és a költségek erejéig a megbízóval szemben zálogjog illeti meg azokon a dolgokon, amelyek a megbízással kapcsolatosan birtokába kerültek, illetőleg amelyek felett a birtokában levő okmányok révén rendelkezik.<sup>204</sup>

### 3.1.2 Jogszályon alapuló zálogjogok

Zálogjog - az előbbieken tárgyalt, Ptk.-ban szabályozott törvényes zálogjogok esetén túlmenően - más, a Ptk. 685. §-ának a) pontja szerint legalább kormányrendeleti szintű jogszály rendelkezése alapján is létrejöhet. A jogszályok korábban egyre gyakrabban éltek azzal az eszközzel, hogy meghatározott, főként az államot illető követelések (köztartozások) kielégítésének biztosítására a kötelezettek ingatlanvagyonát jelzálogjoggal terheljék. Sőt az 1996 májusát, az ún. első zálogjogi novella hatálybalépését megelőzően hatályos rendelkezések szerint jogszály olyan követeléseket is meghatározhatott, amelyeknek biztosítására a jelzálogjog a zálogtárgyat az ingatlan-nyilvántartásba való

---

<sup>199</sup> Ptk. 465. § (4) bek.

<sup>200</sup> Ptk. 470. §

<sup>201</sup> Ptk. 480. §

<sup>202</sup> Ptk. 499. § (2) bek.

<sup>203</sup> Ptk. 513. § (2) bek.

<sup>204</sup> Ptk. 519. § (1) bek.

bejegyzés nélkül is terhelte.<sup>205</sup> Ráadásul az ilyen követeléseket abszolút kielégítési elsőbbség illette meg, ugyanis ezeket a bejegyzett jelzálogjogokat megelőző sorrendben kellett kielégíteni.<sup>206</sup>

Arra vonatkozóan, hogy valamely követelés rendelkezik-e ezzel a speciális tulajdonsággal (nevezetesen azzal, hogy a biztosítására rendelt jelzálogjog az ingatlant az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés nélkül is terheli, és kielégítési rangsora a bejegyzett jelzálogjogokat megelőzi), az irányadó jogszabálynak kifejezetten is utalnia kell. Önmagában az a körülmény tehát, hogy egy jogszabályi rendelkezés valamely követelés tekintetében jelzálogjogot biztosít a kötelezett ingatlanán, még nem jelenti azt, hogy e rendelkezés az adott követelés zálogjogi biztosításán túlmenően a jelzálogjogra egyébként irányadó általános szabályoktól is el kíván térni. Az eltéréshez ugyanis - értelemszerűen - kifejezett rendelkezés szükséges.<sup>207</sup>

Ezzel összefüggésben már itt jelezni kívánjuk, hogy a jogszabályon vagy bírósági, illetve más hatósági határozaton alapuló zálogjogra (annak keletkezésére, megszűnésére, érvényesítésére, de kielégítési rangsorára vonatkozóan is) - ha a jogszabály eltérően nem rendelkezik - a szerződéssel alapított zálogjog szabályait kell megfelelően alkalmazni.<sup>208</sup> A Ptk. ugyan erre vonatkozó kifejezett szabályt a zálogjog körében nem tartalmaz, a szerződésekre vonatkozó általános szabályok között azonban kimondja, hogy ha a szolgáltatásra irányuló kötelezettség és jogosultság jogszabályon vagy törvényes jogkörében eljáró hatóság határozatán alapul - a jogszabály vagy hatóság eltérő rendelkezése hiányában - megfelelően alkalmazni kell a szerződésre vonatkozó szabályokat.<sup>209</sup> Zálogjog esetén ez értelemszerűen a zálogszerződéssel alapított zálogjogra, illetve ennek sajátos fajtájára (tipikus esetben a jelzálogjogra) irányadó szabályok megfelelő alkalmazását jelenti.<sup>210</sup>

Mint a fentiekben már kifejtettük a Ptk. 254. §-ának (1) bekezdése értelmében a zálogjog szerződés, jogszabály vagy bírósági és - ha jogszabály így rendelkezik - más hatósági

---

<sup>205</sup> Gárdos 1996, 5.sk.

<sup>206</sup> Gárdos-Anka-Nemes 2003, 41.

<sup>207</sup> Gárdos-Anka-Nemes 2003, 42.

<sup>208</sup> Gárdos 1996, 6.

<sup>209</sup> Ptk. 198. § (3) bek.

<sup>210</sup> Gárdos-Anka-Nemes 2003, 42.

határozat alapján keletkezhet. A Ptk. 262. §-ának (í) bekezdése szerint ingatlant csak jelzálogjog alapítása útján lehet elzálogosítani, az ingatlanra vonatkozó jelzálogjog alapításához pedig az erre irányuló szerződésen felül a jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges. E szabályokból következően az ingatlanra vonatkozó jelzálogjog létrejöttének a zálogszerződésen felül az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés is előfeltétele.<sup>211</sup>

Elsőként ezért az a kérdés válaszolandó meg, hogy a zálogjogra vonatkozó közös szabályok körében elhelyezett ahhoz a főszabályhoz képest, amely lehetővé teszi, hogy zálogjogot maga a jogszabály is létrehozson,<sup>212</sup> nem tekinthető-e kivételes szabálynak a dolgokon alapítható jelzálogjogra irányadó szabályozás, ennek keretei között pedig az ingatlanra vonatkozó jelzálogjog létrejöttének feltételeit meghatározó az a rendelkezés, amely az ilyen jelzálogjog keletkezéséhez a zálogszerződésen felül az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést<sup>213</sup> is megkívánja.<sup>214</sup>

Tény, hogy amikor a Ptk. jogszabály alapján keletkező zálogjogról szól, ez alatt olyan zálogjogot ért, amely valamely jogi szempontból jelentőséggel bíró tényre (de nem a zálogszerződésre) figyelemmel közvetlenül a jogszabály ilyen tartalmú rendelkezése folytán (*ipso iure*) keletkezik, és a keletkezéshez más jogcselekményre nincs szükség. Tipikusan ilyenek minősülnek az előző pontban említett ún. törvényes zálogjogok, amelyeknek keletkezési forrása maga a Ptk. Lehetséges azonban az is, hogy a jogszabály csak valamely zálogjog létrejöttének, adott esetben az ennek alapjául szolgáló szerződésnek a tartalmi elemeit részletezi a felekre kötelező jelleggel, jogszabály ugyanis a szerződés tartalmi elemeit is meghatározhatja.<sup>215</sup> Ebben az esetben az adott tartalmi elemeknek megfelelő szerződés zálogszerződéssé minősülése jogszabályon alapulhat ugyan, de maga a zálogjog mégsem közvetlenül a jogszabály ilyen tartalmú rendelkezése folytán létesül.<sup>216</sup>

---

<sup>211</sup> Gárdos-Anka-Nemes 2003, 43.

<sup>212</sup> Ptk. 254. § (1) bek.

<sup>213</sup> Ptk. 262. § (1) bek.

<sup>214</sup> Gárdos-Anka-Nemes 2003, 43.

<sup>215</sup> Ptk. 226. § (1) bek.

<sup>216</sup> Gárdos-Anka-Nemes 2003, 43.

### 3.1.3 Hatósági határozaton alapuló zálogjog

A bírósági határozaton alapuló jelzálogjog legtipikusabb esete az ingatlanok az ingatlan-végrehajtás során történő lefoglalása, amely a végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével valósul meg.<sup>217</sup> Hangsúlyozni kell azonban, hogy a végrehajtást kérő javára bejegyzett, korábbi jogunkban ún. végrehajtási jelzálogjognak nevezett végrehajtási jog nem csupán a végrehajtás stádiumába jutott követelés kielégítésének biztosítására szolgál, hanem magát az ingatlan végrehajtás keretében történő kielégítést célozza meg. Nincs azonban akadálya annak sem, hogy pl. közös tulajdon megszüntetése esetén a bírósági határozat a tulajdoni illetőségét elvesztő félnek járó megváltási ár kifizetését a jogosult fél javára - törvényes érdekeinek megóvása céljából - jelzálogjog bejegyzésének elrendelésével biztosítsa.<sup>218</sup>

Ha jogszabály így rendelkezik, akkor nemcsak bírósági, de más hatósági határozaton is alapulhat zálogjog. A jogszabályon alapuló zálogjogok körében tárgyalt esetek jelentős részében - mint fentebb láttuk - a zálogjog valójában nem közvetlenül a jogszabály rendelkezésén, hanem az ennek alapján hozott hatósági határozaton alapul. Ezekben az esetekben dogmatikai szempontból valójában nem jogszabályon, hanem - a jogszabály által lehetővé tett - hatósági határozaton alapuló zálogjogokról kell beszélnünk, vagyis ezek a zálogjogok az esetek többségében a jogszabály által meghatározott keretek között meghozott hatósági határozat alapján, jelzálogjog esetében ráadásul - amiként erre a jogszabályok utalást is tartalmaznak - az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jönnek létre.<sup>219</sup>

### 3.1.4 A zálogszerződés

A zálogjog alapítása tipikus esetben zálogszerződéssel történik. A zálogszerződés érvényességéhez annak írásban foglalása szükséges. A zálogszerződésre vonatkozó ezt az általános alakszerűségi követelményt a második zálogjogi novella vezette be, amely azonban

---

<sup>217</sup> Vht. 138. § (2) bek.

<sup>218</sup> Gárdos-Anka-Nemes 2003, 46.

<sup>219</sup> Gárdos-Anka-Nemes 2003, 47.

újdonságot gyakorlatilag csak a kézizálogjog, valamint a jogok és követelések elzálogosítása körében jelenthetett, hiszen a dolgokra vonatkozó jelzálogjog szerződéssel történő alapítása eddig is alakszerűséghez volt kötve, sőt ingók jelzálogjoggal való megterheléséhez, illetve vagyont terhelő zálogjog alapításához a törvény fokozott alakszerűségi követelményt írt elő (közjegyzői okirat).<sup>220</sup>

Ez utóbbi előírás változatlanul hatályos, egyebek között éppen ezt, adott esetben például szigorúbb alakszerűségi követelmény előírását teszi lehetővé maga a Ptk. is, amikor a zálogjogra vonatkozó közös szabályok között kifejezetten kimondja, hogy egyes zálogtárgyak meghatározott módon történő elzálogosításához jogszabály további alakszerűségi követelményeket fűzhet.<sup>221</sup> Ennek legfontosabb esetköre az ingatlanon kívüli más dolgokon alapuló és a vagyont terhelő zálogjog szabályozása, amikor is maga a Ptk.<sup>222</sup> állapít meg az írásba foglaláson túlmenő, speciális alakszerűségi követelményeket.<sup>223</sup>

A másik esetkör ezzel ellentétes irányú, amikor a jogszabály nem szigorúbb, hanem - bizonyos értelemben - enyhébb alakszerűségi követelményt állapít meg. Erre került sor a zálogjogra vonatkozó törvényi szabályozás módosításával kapcsolatos további intézkedésekről szóló 150/ 2001. (IX. 1.) Korm. rendelet 1. §-ában, amely kimondta, hogy zálogházi tevékenység keretében nyújtott kézizálogkölcson esetén a zálogszerződés írásba foglaltnak tekintendő akkor is, ha a szerződésről szóló okirat a zálogkötelezett személyére utaló adatot nem tartalmaz. A zálogházi tevékenység keretében folytatott kézizálogkölcsonzés ugyanis nemcsak hazánkban, de más államokban is hagyományosan a zálogkölcson igénylője anonimitásának biztosítása mellett történik. Ezen - az évszázadok során kialakult, hazai jogunkban meggyökeresedett, és a kézizálogkölcsonzési gyakorlat által is igényelt helyzeten - indokolatlan és ésszerűtlen lett volna változtatni. Annak érdekében, hogy az új rendelkezésben megfogalmazott írásbeli alakszerűségi követelmény e joggyakorlat folytatásának ne állhassa útját, szükségessé vált a zálogházak kézizálogkölcsonzési tevékenysége keretében kötött zálogszerződések tekintetében az általánostól némileg eltérő

---

<sup>220</sup> Gárdos-Anka-Nemes 2003, 47.

<sup>221</sup> Ptk. 254. § (2) bek.

<sup>222</sup> Ptk. 262. § (2) bek. és 266. § (1) bek.

<sup>223</sup> Gárdos-Anka-Nemes 2003, 47.

szabály megállapítása, pontosabban az írásba foglalás feltételeinek sajátos meghatározása. Az anonimitás fenntartása érdekében rendelkezik úgy a fentebb említett kormányrendelet, hogy az ilyen zálogszerződéseket abban az esetben is írásba foglaltnak kell tekinteni, ha a szerződésről szóló okiratból a zálogkötelezett személye nem állapítható meg, az ilyen szerződés írásba foglalásának tehát nem feltétele az, hogy a szerződéses okirat a zálogkötelezett személyére utaló adatokat (a zálogkötelezett nevét, címét, aláírását) is tartalmazza.<sup>224</sup>

A zálogszerződés írásba foglaltnak egyébként - összhangban a szerződésekre vonatkozó általános szabályokkal - akkor tekinthető, ha a felek legalább a szerződés lényeges tartalmát írásban rögzítik.<sup>225</sup> A zálogszerződés lényeges tartalmi elemei közé tartozik a szerződéskötő felek feltüntetése mellett annak a követelésnek a meghatározása, amelynek biztosítására a zálogszerződés szolgál, valamint annak a zálogtárgynak a megjelölése, amelynek zálogul lekötésére - további tartalmi elemként - a felek szerződéses akaratnyilatkozata irányul.<sup>226</sup>

Összefoglalva tehát: a fentebb említett kivételtől eltekintve a szerződésből ki kell tűnnie az érintett felek személyének, a zálogjog alapjául szolgáló, pénzben meghatározott vagy meghatározható követelésnek, továbbá tartalmaznia kell a zálogul lekötött vagyontárgy megjelölését, végül - de nem utolsósorban - az ennek elzálogosítására irányuló és a felek vagy képviselőik által aláírt akaratnyilatkozatot.<sup>227</sup>

A felek természetesen a zálogszerződésben más egyéb kérdésekben is megállapodhatnak, ezek írásba foglalásának elmaradása azonban a szerződés érvényességét akkor sem érinti, ha az ebben való megállapodást bármelyik fél lényegesnek tekintette. Más a helyzet természetesen, ha a felek valamely kérdésben való megállapodás érvényességét kifejezetten az írásba foglaláshoz kötötték, még ebben az esetben sem hivatkozhatnak azonban az alaktság mellőzése miatti érvénytelenségre, ha a szerződés alapján a teljesítés akár csak részbeni elfogadására már sor került.<sup>228</sup>

---

<sup>224</sup> Gárdos-Anka-Nemes 2003, 48.

<sup>225</sup> Ptk. 218. § (1) bek.

<sup>226</sup> Gárdos-Anka-Nemes 2003, 48.

<sup>227</sup> Gárdos-Anka-Nemes 2003, 48.

<sup>228</sup> Ptk. 217. §(2) bek.

Az írásba foglalt szerződés érvényességének nem feltétele, hogy azt közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalják, ha ezt külön rendelkezés nem írja elő. Az olyan zálogszerződés esetében azonban, amelyet az anyagi jogszabály (adott esetben maga a Ptk.) közokirati formához köt, ez az okirati forma egyben érvényességi követelmény is. Fokozott alakszerűség alkalmazása természetesen nemcsak a zálogszerződés fentebb említett eseteiben válhat szükségessé. A szerződésekre vonatkozó általános szabályok körében külön rendelkezés vonatkozik pl. arra az esetre, ha valamelyik szerződő fél nem tud vagy nem képes írni, ilyenkor a zálogszerződés érvényességéhez abban az esetben is az említett szigorúbb alakszerűségi kellékek alkalmazása szükséges,<sup>229</sup> ha a zálogszerződésre egyébként csak az általános alakszerűségi követelmény lenne irányadó.<sup>230</sup>

Megjegyezzük, hogy a zálogszerződés érvényességének és a zálogjog létrejöttének kérdését el kell választani egymástól. Érvénytelen zálogszerződés alapján természetesen nem keletkezhet zálogjog, a zálogszerződés érvényessége azonban a zálogjog létrejöttének (eltekintve most a jogok és követelések elzálogosításától) általában csak az egyik, de nem elégséges - bár kétségtelenül alapvető - feltétele. Az esetek többségében a zálogjog keletkezéséhez a zálogszerződésen felül további jogcselekmény, jelzálogjog esetén például az elzálogosított dolog fajtájától függően az ingatlan-nyilvántartásba vagy a zálogjogi nyilvántartásba való bejegyzés is szükséges. E bejegyzés teljesítéséhez az adott nyilvántartás vezetésére vonatkozó szabályok is előírnak bizonyos alakszerűségi kellékeket, amelyek hiányában - a zálogszerződés érvényességétől függetlenül - nem kerülhet sor a bejegyzésre, és ezáltal a zálogjog sem jöhet létre.<sup>231</sup>

Ingatlan elzálogosítása esetén tehát a szerződésről szóló okiratnak alkalmasnak kell lennie a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére is. Az ingatlant terhelő jog bejegyzésének alapjául szolgáló okirat tartalmi és alaki kellékeit az íny tv. tartalmazza. Az itt megfogalmazott kívánalmak azonban - amint azt fentebb hangsúlyoztuk - a szerződés érvényességét nem érintik (érvényességi követelményeknek nem tekinthetők), e szabályok csupán a jelzálogjog bejegyzésének ingatlan-nyilvántartási feltételeit rögzítik (amelyeknek

---

<sup>229</sup> Ptk. 218. § (2) bek.

<sup>230</sup> Gárdos-Anka-Nemes 2003, 49.

<sup>231</sup> Gárdos-Anka-Nemes 2003, 49.



teljesítése, illetőleg a teljesítés érdekében való közreműködés - érvényes szerződésen alapuló követelésként - szükség esetén bírói úton is kikényszeríthető az ellenérdekű féllel szemben).<sup>232</sup>

## 3.2 Az egyes jelzálogjogok

### 3.2.1 Jelzálog ingatlanon

#### 3.2.1.1 A jelzálogjog érvényesítése

##### 3.2.1.1.1 Az ingatlan jelzálogjog a végrehajtási eljárásban

A Vht. 2000. évi novellája kizárta annak esélyét, hogy a zálogtárgy a végrehajtási eljárásban a zálogjogosult értesülése nélkül kerüljön értékesítésre. A végrehajtó a telekkönyv adatai alapján állapíthatja meg, hogy az adós tulajdonában lévő ingatlanok közül melyek azok, amelyeket zálogjog terhel. A nyilvántartásokból megállapítható, ki az, akinek az adott ingatlannal összefüggésben zálogjoga áll fenn. A nyilvántartásokból megszerzett információk alapján a végrehajtó haladéktalanul értesíti a zálogjogosultat.<sup>233</sup>

A végrehajtó az eljárása során arról tájékoztatja a zálogjogosultat, hogy a zálogjogból fakadó igényét - ha az alapügyben nem végrehajtást kérő - végrehajtási eljárás során érvényesítheti.

<sup>234</sup> A végrehajtó a zálogjogosultat felhívja nyilatkozattételre a tekintetben is, hogy igényét kívánja-e a végrehajtási eljárás során érvényesíteni. Amennyiben igen, úgy a felhívás kézhezvételétől számított nyolc munkanapon belül ez irányú kérelmet be kell jelentenie a végrehajtónak.<sup>235</sup> A végrehajtó a kérelmet haladéktalanul, de legkésőbb annak kézhezvételét követő munkanapon továbbítja a végrehajtást fogantatosító bíróságnak.<sup>236</sup> A zálogjogosult bekapcsolódási kérelméről az érdemi határozatot nem a végrehajtó hozza meg, hanem a

---

<sup>232</sup> Gárdos-Anka-Nemes 2003, 50.

<sup>233</sup> Vht magyarázata 2009, 555.

<sup>234</sup> Vht. 114. § (2) bekezdés

<sup>235</sup> Vht magyarázata 2009, 557.

végrehajtás foganatosítását elrendelő bíróság. A bíróság a kérelemről peren kívüli eljárásban határoz.<sup>237</sup>

Mindenekelőtt a kérelem beérkezését követő három munkanapon belül felfüggeszti a végrehajtási eljárást, és erről értesíti az érintetteket. Ezt követően megvizsgálja, hogy az ingatlanra vonatkozóan a végrehajtási jog bejegyzést nyert (lefoglalása megtörtént), a követelés jogalapja és összezszerősége vonatkozásában nem áll-e fenn vita az érintettek között. Felhívja az adóst és a végrehajtást kérőt, hogy nyilatkozzanak abban a tekintetben, miszerint a bejelentett követelést elismerik-e vagy sem, ha igen, azt teljes összegben ismerik-e el. Ezt nem lehet vitatni abban az esetben, ha a tartozásról közokirat készült - ingatlanra bejegyzett jelzálogjog esetén a gyakorlat ennek meglétét igazolja. A nyilatkozattételre 8 nap áll rendelkezésre.<sup>238</sup>

A kérelemről a végrehajtást foganatosító bíróság nemperes eljárásban dönt. A nemperes eljárási a végrehajtást foganatosító bíróság soron kívül folytatja le, és eljárása végén végzéssel megállapíthatja, hogy a zálogjogosult kielégítési joga megnyílt, majd engedélyezheti a zálogjogosult végrehajtási eljárásba való bekapcsolódását.

A bírói engedélynek, illetve megállapításnak konjunktív feltétele, hogy a zálogjoggal biztosított igény, illetőleg követelés sem jogalapjában, sem pedig összezszerőségében ne legyen vitatott. További feltétel, hogy a zálogjoggal terhelt ingatlannal a végrehajtási eljárás során a végrehajtó lefoglalta.<sup>239</sup> Az ingatlannal lefoglalásának ténye azért bír alapvető jelentőséggel, mert a zálogjoggal biztosított követelés a végrehajtó felhívásának időpontjában nem feltétlenül lejárt követelés, a bíróságnak kell megállapítania a végrehajtási jog megnyíltát.<sup>240</sup>

A kielégítési jog megnyíltát a bíróság az alapján állapítja meg, hogy a zálogtárgyat végrehajtási eljárás során lefoglalták. A kielégítést jog megnyíltát a foglalás ténye alapján nem lehet megállapítani, ha a zálogjogosult az adós hozzátartozója vagy olyan jogi személy,

---

<sup>236</sup> Vht. 114. § (2) bekezdés

<sup>237</sup> Vht magyarázata 2009, 557.

<sup>238</sup> Vht magyarázata 2009, 650.

<sup>239</sup> Vht magyarázata 2009, 557. sk.

<sup>240</sup> Vht magyarázata 2009, 558.

amelynek az adóssal való viszonyában többségi befolyás áll fenn, illetve a zálogjog alapításairai a gazdálkodó szervezet és tagja között került sor.<sup>241</sup>

Amennyiben a bíróság peres eljárásban érdemi döntést hozna, a zálogjogjogosult kérelmét kézbesíteni köteles az adós, illetőleg a végrehajtást kérőnek. A végrehajtási eljárásban félként szereplők a kézbesítéstől számított nyolc napon belül nyilatkozhatnak, hogy elismerik-e a zálogjoggal biztosított követelés jogalapját, összecszerűségét.<sup>242</sup>

Abban az esetben, ha a zálogjoggal biztosított követelést, illetőleg a zálogjog alapítását közokiratba foglalták, úgy a végrehajtási eljárásában részt vevő végrehajtást kérő adós nem vitathatja sem a jogalapot, sem az összecszerűségét. Sajátos esetnek tekinthető, amennyiben egy korábbi közokirat alapján járnak el, miközben az adós részben vagy egészben teljesített.<sup>243</sup>

Ha az adós vagy bármelyik végrehajtást kérő a jogalapot vagy az összecszerűségét vitatja, és állítását valószínűsítette, a kérelmet a bíróság végzéssel elutasítja. Ebben az esetben a zálogjogjogosult perrel érvényesítheti a zálogjogból eredő igényét.<sup>244</sup>

Abban az esetben, hogy ha a kérelmei elutasító végzés jogerőre emelkedett, úgy a zálogjogjogosult végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódás engedélyezése iránti pert indíthat.<sup>245</sup> Az ilyen típusú perekben a bíróság soron kívül jár el, a per felperese a zálogjogjogosult, míg alperese az lesz, aki a zálogjog jogalapját vagy összecszerűségét vitató nyilatkozatot tette. A kereset jogerős elbírálásáig a bíróság a végrehajtást felfüggesztheti, éppen ezért jelen perre kizárólagos illetékessége a végrehajtást foganatosító bíróságnak van.<sup>246</sup>

Ha az adós vagy bármelyik végrehajtást kérő a zálogjoggal biztosított követelés összecszerűségét a zálogjogjogosult kérelmében foglalttól eltérő összegben ismerte el, a bíróság tájékoztatja erről a zálogjogjogosultat, aki ezen összeg tekintetében is kérheti a kielégítési jog

---

<sup>241</sup> Vht. 114/A. § (2) bekezdés

<sup>242</sup> Vht magyarázata 2009, 560.

<sup>243</sup> Vht magyarázata 2009, 560.

<sup>244</sup> Vht. 114/A. § (5) bekezdés

<sup>245</sup> Pp. 386. §

<sup>246</sup> Vht magyarázata 2009, 561.

megnyíltát megállapító végzés meghozatalát.<sup>247</sup> A végzés jogerőre emelkedését követően a végrehajtást fogantatosító bíróság a végrehajtásnak felfüggesztését<sup>248</sup> megszünteti, és erről a végrehajtót értesíti.<sup>249</sup> A végrehajtás az általános szabályok szerint folyik tovább.

#### 3.2.1.1.2 Jelzálogjog a csődeljárásban

A fizetési haladék (moratórium) tartama alatt a pénzfizetési kötelezettség nem teljesítéséhez vagy késedelmes teljesítéséhez fűződő jogkövetkezmények nem állnak be, kivéve a kamatozást. Ez azt jelenti, hogy a polgári jog egyéb rendelkezéseiben az adós nem teljesítéséhez vagy késedelmes teljesítéséhez fűződő jogkövetkezményekkel nem élhet a jogosult a moratórium alatt.

Az adós vagyonával szemben követelésen alapuló zálogjog alapján, valamint zálogtárgyból, nem lehet kielégítést szerezni, továbbá az adóssal szemben a csődeljárás kezdő időpontja előtt kikötött biztosítékot nem lehet érvényesíteni.<sup>250</sup>

#### 3.2.1.1.3 Jelzálogjog a felszámolási eljárásban

A hitelezői igényeket több szempontból is kell osztályozni, s ezek eredményeképp alakul majd ki a kielégítés sorrendje. Az első osztályozás a bejelentett hitelezői igények között a bejelentés dátumához kötődik, ennek megfelelően vannak határidőn – 40 napon belül – bejelentett igények és határidőn túl bejelentett igények.<sup>251</sup> A második osztályozás vonatkozásában a Csődtv. 57. § (1) bekezdésének és 49/D.§-ának rendelkezéseit kell összevetni. Az első tartalmazza a kielégítési rangsort, a 49/D.§ pedig a zálogjoggal, végrehajtási joggal, illetve foglalással biztosított követelések kielégítésével foglalkozik. A kettő együttértelmezéséből azt a következtetést lehet levonni, hogy egy kielégítési sorrendről beszélhetünk, amelynek a Csődtv. 57.§ (1) bekezdés a) pontját megelőző rendelkezése a zálogtárgyakból befolyó összegek vonatkozásában a 49/D.§. Az adós vagyonának a hitelezők

---

<sup>247</sup> Vht. 114/A. § (6) bekezdés

<sup>248</sup> Vht. 48. § (2) bekezdés

<sup>249</sup> Vht. 114/A. § (7) bekezdés

<sup>250</sup> Csődtv. 11.§ (2) bekezdés

közötti szétosztásakor tehát először a 49/D.§ szerint kell a zálogtárgyból befolyó összegeket szétosztani, majd ezt követően jönnek sorra az 57.§ (1) bekezdésének sorrendjében a különböző hitelezői csoportok.

A 49/D.§-ának rendelkezései alapján a zálogtárgyból befolyt vételárból - az ott szabályozott költségek és díj levonása után - a zálogtárgyat terhelő zálogjoggal biztosított követeléseket kell kifizetni (csak azokat, amelyek hitelezői igényyé váltak a felszámolás során), ebből következően a felszámolónak készítenie kell minden egyes zálogtárgyra vonatkozóan egy külön hitelezői listát, melyben feltünteti a határidőben bejelentett zálogjoggal biztosított hitelezői igényeket, és külön a határidőn túl bejelentett zálogjoggal biztosított hitelezői igényeket. A Ptk. 256.§ (1) bekezdésének sorrendje (a zálogjogok keletkezése alapján történő kifizetési sorrend) csak az egyes csoportokon belül értelmezhető, tehát ha egy ingatlanon bejegyzett 5 jelzálogjog jogosultja közül a 3. és 4. jelentkezett be határidőben, s határidőn túl a 2. és 5. úgy a befolyt vételárból először a 3., majd a 4. helyi zálogjogosultat kell kifizetni tőke- és ügyleti (szerződéses) kamatkövetelése teljes erejéig, majd a határidőn túli 2. helyi zálogjogosultat, s végül az 5. helyit, s az esetleg fennmaradó összeget a felszámoló felhasználhatja a felszámolási költségek kiegyenlítésére, illetve a Csödtv. 57.§ (1) bekezdésében írt sorrend alapján a többi hitelező kifizetésére. Az 1. helyi zálogjogosult az 1 éves jogvesztő határidőn belül nem jelentkezett be, elvesztette követelését, s annak megszűnése miatt az azt biztosító zálogjog is megszűnt.

A zálogtárgyból befolyt vételárból a zálogjogosult hitelezőket kell kiegyenlíteni elsősorban, tehát először a határidőben bejelentkezett zálogjogosultakat zálogjoguk keletkezésének sorrendjében, másodsor a határidőn túl bejelentkezett zálogjogosultakat zálogjoguk keletkezésének sorrendjében. Mindkét esetben azonban figyelemmel kell lenni arra, hogy a zálogjogosult ne legyen az adós vezető tisztségviselője, vezető állású munkavállalója, vagy azok közeli hozzátartozója, illetve élettársa, valamint az adós többségi befolyása<sup>252</sup> alatt álló

---

<sup>251</sup> Csödtv. 46.§ (5) bekezdés

<sup>252</sup> Többségi befolyás az olyan kapcsolat, amelynek révén természetes személy, jogi személy vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, a befolyással rendelkező, egy jogi személyben a szavazatok több mint ötven százalékával vagy meghatározó befolyással rendelkezik. A befolyással rendelkező akkor rendelkezik egy jogi személyben meghatározó befolyással, ha annak tagja, illetve részvényese és jogosult e jogi személy vezető tisztségviselői vagy felügyelőbizottsága tagjai többségének megválasztására, illetve visszahívására, vagy a jogi személy

gazdálkodó szervezet<sup>253</sup> - az ő esetükben teljesen mindegy, mikor keletkezett a zálogjog – vagy az adós többségi befolyással rendelkező tagja (részvényese), és a zálogjoggal biztosított követelés a fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzet bekövetkeztét követően keletkezzen.<sup>254</sup> Fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzet bekövetkezte az az időpont, amelytől kezdve a gazdálkodó szervezet tagja (részvényese) előre látta vagy ésszerűen előre láthatta, hogy a gazdálkodó szervezet nem lesz képes esedékességgel kielégíteni a vele szemben fennálló követeléseket. Tehát lényeges szempont, hogy mikor keletkezett a zálogjog; ha ugyanis ezek a fent említett feltételek fennállnak, úgy a hitelező követelése nem minősül a 49/D.§ alapján privilegizáltnak, hanem az 57.§ (1) bekezdés h) pontjába sorolandó.

További fontos figyelembe veendő szempontok, hogy a fenti feltételek fennállását a felszámolás kezdő időpontjában kell vizsgálni, a zálogjoggal biztosított követelésnek kell tekinteni azon követelést is, melynek biztosítékként végrehajtási jogot jegyeztek be az adós ingatlanára, továbbá lefoglalták az adós ingóságait.<sup>255</sup> Zálogjoggal biztosított követelésként kell figyelembe venni azon zálogtárggyal szemben fennálló követelést is, ahol az adós csak a zálogtárggyal felel valamilyen követelésért, túrni köteles, hogy a követelést a zálogtárggyból kielégítsék (dologi kötelezettség, önálló zálogjog). A Ptk.259 §-a szerint más tartozásának biztosítására egy harmadik személy vagyontárgyán lehet zálogjogot alapítani (dologi kötelezettség). Ha a személyes kötelezettel szemben a követelés esedékessé vált, de ő nem egyenlíti ki a tartozást, úgy a hitelező érvényesítheti követelését a zálogtárggyal szemben is. Ha a hitelező nem kap teljes kielégítést a zálogtárggyból, úgy a hitelező fennmaradó követeléséért a zálogtárggy tulajdonosa nem felel. A zálogtárggy tulajdonosának felszámolása során a hitelező felléphet a zálogjoggal biztosított követelésének kielégítése érdekében, ha (1)

---

más tagjaival, illetve részvényeseivel kötött megállapodás alapján egyedül rendelkezik a szavazatok több mint ötven százalékával. A meghatározó befolyás akkor is fennáll, ha a befolyással rendelkező számára a fenti jogosultságok közvetett módon biztosítottak. A befolyással rendelkezőnek egy jogi személyben a szavazatok több mint ötven százalékával közvetett módon való rendelkezése vagy egy jogi személyben közvetetten fennálló meghatározó befolyása megállapítása során a jogi személyben szavazati joggal rendelkező más jogi személyt (köztes vállalkozást) megillető szavazatokat meg kell szorozni a befolyással rendelkezőnek a köztes vállalkozásban, illetve vállalkozásokban fennálló szavazatával. Ha a köztes vállalkozásban fennálló szavazatok mértéke az ötven százalékot meghaladja, akkor azt egy egészként kell figyelembe venni. A közeli hozzátartozók közvetlen és közvetett tulajdoni részesedését vagy szavazati jogát egybe kell számítani. (Ptk. 685/B.§)

<sup>253</sup> Csódtv. 49/D.§ (4) bekezdés

<sup>254</sup> Csódtv. 49/D.§ (5) bekezdés

<sup>255</sup> Csódtv. 49/D.§ (3) bekezdés

lejárttá vált a követelése, (2) a zálogjog jogosultja hitelezővé vált, (3) s a zálogtárgy értékesítéséből befolyt vételár - a költségek levonása után - elegendő a követelés kiegyenlítésére. Amennyiben nem elegendő, úgy a hitelező ezen felszámolásban már nem követelhet semmit az adóssal szemben, követelését a személyes kötelezettel szemben - aki eredetileg tartozik a hitelezőnek - érvényesítheti.

A zálogtárgy értékesítéséből befolyt vételárból csak a zálogtárgy megőrzésének, állaga megóvásának, értékesítésének költségeit vonhatja le a felszámoló, valamint - a felszámolót a zálogtárgy értékesítésével összefüggésben megillető díjról szóló 16/2006. (IV.7.) IM rendelet alapján - a felszámolót megillető díjat.<sup>256257</sup>

A zálogtárgy értékesítése után haladéktalanul kell a hitelezők számára a nekik járó összeget kifizetni, ha azonban az egyik zálogjogosult hitelező követelése vitatott vagy kifogás alapján még nem egyértelmű, hogy a követelést a 49/D.§, illetve az 57.§ (1) bekezdés egyik pontjába kell sorolni az igényt, úgy a felszámolónak a hitelezőnek járó összeget el kell különítenie, s a többiek részére a fennmaradó összegből kell kifizetést teljesíteni.

Ha az összes zálogjogos hitelező kielégítése után még marad vagyon, úgy azt a felszámoló a felszámolási költségek, illetve a többi hitelező igényének kielégítésére fordíthatja; illetve ha a

---

<sup>256</sup> A felszámolói díjat meg kell különböztetnünk a felszámolót megillető díjtól, az első az az összeg, amelyet a felszámolói díj nevében az adósi vagyonnal szemben lehet/kell a felszámolónak érvényesíteni (ez a rendes felszámolásokban a befolyt vételár 5 %-a, stb.), míg a második a felszámolónak ténylegesen megmaradó összeg, ami tulajdonképpen a fenti 5 %-ból csak a 4 %-nyi rész (az érvényesített összeg 4/5 része), hiszen az 1 %-nyi részt (az összeg 1/5-d részét) át kell utalni a Fővárosi Bíróság által vezetett díjkiegészítési számlára, a 4 %-nyi rész után felszámított ÁFA-t meg kell fizetni az adóhatósághoz. (lásd ezt a későbbiekben részletesebben). A zálogtárgy értékesítése után befolyó nettó vételár (IM rendelet 3.§) 4 %-a+ÁFA (4.§ (1) bekezdés) illeti meg a felszámolót, azonban - figyelemmel az IM rendelet 5.§-ában foglaltakra is, mely szerint a Csődtv. 59-60.§ alapján kell a felszámoló díját egységesen számolni - a zálogtárgy vételárból felszámolói díjként az 5 % (+ a 4 % utáni ÁFA) érvényesíthető, melyből az 1 %-nyi összeget be kell fizetni a Fővárosi Bíróságon vezetett díjkiegészítési számlára..

<sup>257</sup> Érdekes a felszámolói díj fedezetének megoldása a zálogtárgy értékesítése után érvényesíthető összegre vonatkozóan, a Csődtv. általános rendelkezései szerint ugyanis a felszámoló díját elsősorban a hitelezők által befizetett díjfedezeti számláról, aztán az adós vagyonából, majd - befejezéstől függően - vagy a központi költségvetéstől (egyszerűsített felszámolás), vagy a díjkiegészítési számláról lehet fedezni. Zálogtárgy esetén a jogalkotó ezt a rendszert felborította, s bár a zálogjogos hitelezőnek is kell fizetnie nyilvántartásba vételi díjat, a felszámoló zálogtárgy értékesítés alapján számítható díját nem a hitelezők befizetéséből, hanem a zálogtárgyból befolyt vételárból kell elsődlegesen fedezni. A konkrét esettől függően elképzelhető, hogy a befizetett nyilvántartásba vételi díjat majd a zálogjogos hitelezők visszakapják (ha a felszámolói díj minimumát meghaladta a zálogtárgy értékesítése kapcsán kiszámított felszámolói díj és más vagyontárgya az adósnak nem volt), de az is lehet, hogy arányosan részt kell venniük az egyéb vagyontárgyak értékesítése után felszámítható felszámolói díjak finanszírozásában (ha az adósnak más vagyontárgya is volt).

zálogjogos hitelezők követelését a zálogtárgyból befolyt vételárból teljes egészében nem lehet kielégíteni, úgy a kielégítési sorrendbe sorolandó az igényük attól függően, hogy ki a követelés jogosultja.<sup>258</sup>

Ha a zálogjog követelésen áll fenn, s a felszámolás megindulása után a követelést a felszámoló nem értékesíti, hanem a követelés befolyik az adóshoz, nyilvánvalóan akkor is a 49/D.§ helye szerint kell a zálogjoggal biztosított hitelezői igényt kielégíteni, hiszen nem kerülhet rosszabb helyzetbe attól, hogy a biztosítéka nem került értékesítésre, hanem egyszerűen pénzzé változott. A 49/D.§ a felszámoló által történő értékesítés esetére ír elő szabályokat, nyilvánvalóan azonban a zálogjogosultak kielégítésének kezeléséről van szó ebben a szakaszban.

#### 3.2.1.1.4 Felszámoló és más hitelezők megtámadási joga a Csődtörvény alapján

A korábban kötött szerződések megtámadásának lehetősége a felszámolónak és a hitelezőknek is rendelkezésére áll, az alábbiakban ismertetjük a megtámadási szerződés megindításának határidejét, és lehetséges okait. Ezeket nagyrészt a Csődtörvény 40. §-a szabályozza.

A felszámolónak a kereset benyújtására a tudomásszerzéstől számított 90 nap, vagy közzétételtől számított 1 év áll rendelkezésére. A hitelezőket a felszámoló a fenti határidő alatt tudomására jutott megtámadható jogügyletről haladéktalanul köteles tájékoztatni, s azoknak további 15 nap áll rendelkezésére akkor is, ha az egy év már eltelt.

Ha mindkét szerződő fél rosszhiszemű volt – üzleti akaratuk más hitelezők kijátszására irányult - felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 5 éven belül és azt követő időszakban kötött, az adós vagyonának csökkenését eredményező szerződés vagy más jognyilatkozat megtámadható a felszámolási eljárást lefolytató bíróságnál peres eljárásban.

Ingyenes elidegenítés, ingyenes kötelezettségvállalás, harmadik személy részére feltűnő értékaránytalanossággal kötött visszerthes jogügylet, ha a felszámolási eljárás kezdő időpontját

---

<sup>258</sup> Dologi kötelezettség, illetve önálló zálogjog esetén ez a lehetőségük nem áll fenn.



megelőző 2 éven belül vagy azt követően történt, megtámadható a felek ügyleti akaratától függetlenül.

Valamely hitelező előnyben részesítése (fennálló szerződés hitelező részére történő módosítása, vagy biztosíték nyújtása), ha a felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 90 napon belül vagy azt követően történt, megtámadható a felek ügyleti akaratától függetlenül.

Visszakövetelhetőek a felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 60 napon belül és azt követően teljesített azon a szolgáltatások, amelyek nem minősülnek az adós rendes szolgáltatása körébe tartozó szolgáltatásnak akkor, ha eredménye egy hitelező előnyben részesítése.

A jogszabály alapján esélyt látunk arra, hogy egy esetleges felszámolási eljárásban a felszámoló az jelzálogjogot alapító szerződés rendelkezéseitől függően akár a 90 napon belüli, akár a 2 éves határidőre vonatkozó feltételekre tekintettel megtámadhatja.

#### 3.2.1.1.5 A megtámadás jogkövetkezménye

Nem egyértelmű a gyakorlatban, hogy az jelzálogszerződés sikeres megtámadása esetén a relatív hatálytalanság<sup>259</sup> vagy az érvénytelenség<sup>260</sup> jogkövetkezményeit kell-e alkalmazni.

Álláspontunk szerint a bíróságok részéről valószínűbb az előbbi alkalmazása, mivel Legfelsőbb Bíróság a hitelezőkkel szemben hatálytalannak, nem pedig érvénytelennek nyilvánította azt a szerződést, amellyel az adós a fizetési képtelenség állapotában értékesítette az ingatlanait, és a vevő a vételár tartozását úgy teljesítette, hogy egy hitelezőtől engedménnyel szerzett követelését beszámította.<sup>261</sup>

#### 3.2.1.2 A jelzálogjog telekkönyvi bejegyzése

##### 3.2.1.2.1 A jelzálogjog bejegyzése

---

<sup>259</sup> BH 2004/142

<sup>260</sup> BDT 2005/1178

<sup>261</sup> BH 2000/508

A zálogjogosult a javára biztosított jelzálogjog bejegyzését önállóan kezdeményezheti az illetékes földhivatal előtt. A jelzálogjog bejegyzésének a jelzálogjog keletkezését tanúsító, egyidejűleg a tulajdonos bejegyzési engedélyét is tartalmazó közokirat, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye. A jelzálogjog nem az alapítására vonatkozó megállapodás megkötésével jön létre, hanem a bejegyzés konstitutív erejénél fogva.

#### 3.2.1.2.2 A jelzálogjog bejegyzését követően keletkezett további jogok

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett zálogjog nem akadályozza az ingatlanok vonatkozásában további jogok és jogilag jelentős tények bejegyzését,<sup>262</sup> azaz a bejegyzett zálogjog az ingatlanok esetleges további megterhelésének, illetve az ingatlanok értékesítésének nem akadály. Az ingatlanok további értékesítésével, megterhelésével a zálogjog nem szűnik meg, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett zálogjog mindenkivel szemben hatályos, aki az ingatlanokon a bejegyzését követően valamilyen jogot szerez.<sup>263</sup>

Jelezzük, hogy amennyiben az ingatlanok vonatkozásában elidegenítési és terhelési tilalom nincs bejegyezve, a zálogjog jogosultja nem tudja megakadályozni azt, hogy az ingatlanokat harmadik személy javára értékesítsék. Ugyanakkor elidegenítési és terhelési tilalmat kizárólag az ingatlanok elidegenítésekor lehet alapítani.<sup>264</sup>

#### 3.2.1.2.3 Jogorvoslati lehetőségek a jelzálogjog bejegyzésével kapcsolatban

##### 3.2.1.2.3.1 Fellebbezés a földhivatal határozatával szemben

A földhivatal a jelzálogjogosult jelzálogját bejegyzi az ingatlan-nyilvántartásba. A jelzálogjog bejegyzése tárgyában meghozott határozatot a tulajdonosnak is kézbesítik, a

---

<sup>262</sup> Inyvtv-vhr. 15.§ (1) bekezdés

<sup>263</sup> Ptk. 375.§ (4), 374.§ (5), 373 (3) bekezdések

<sup>264</sup> Ptk. 114.§ (2) bekezdése

határozattal szemben a tulajdonos fellebbezéssel élhet. A fellebbezés alapján meghozott másodfokú határozattal szemben a tulajdonos kezdeményezheti a határozat bírósági felülvizsgálatát is. A határozat felülvizsgálatára vonatkozó jogorvoslati eljárásban – így az esetleges bírósági felülvizsgálat során is - a jelzálogjog bejegyezhetőségének alaki és tartalmi feltételeit és nem pedig a bejegyzés alapjául szolgáló megállapodások és nyilatkozatok anyagi érvényességét vizsgálják.

Amennyiben azonban a tulajdonos jelzálogszerződés érvényességével kapcsolatban kifogást támaszt, és ezen igényét bíróság előtt érvényesíti is, lehetősége van arra, hogy a jelzálogjog bejegyzése iránti eljárás felfüggesztését kérje.<sup>265</sup> Ilyen esetben a földhivatal köteles a jelzálogjog bejegyzése iránti eljárását felfüggeszteni, ha az alapul szolgáló megállapodás érvénytelensége iránti per megindításáról az eladó megfelelő határidőn belül igazolja.<sup>266</sup> Az eljárás felfüggesztése alatt a jelzálogjog bejegyzése nem intézhető el.

#### 3.2.1.2.3.2 Törlési per

Amennyiben a jelzálogszerződés érvénytelenségével kapcsolatban harmadik személy (pl. eladó felszámolója) igényt kíván érvényesíteni, akkor el kell választani az esetleges érvénytelenség általános kötelmi jogi jogkövetkezményeit az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó igényektől. A bírói gyakorlat szerint az eredeti állapot helyreállítása iránti kereset magában foglalja az érvénytelen bejegyzés törlése iránt indított kereseti kérelmet. Amellett, hogy az érvénytelen megállapodás jogkövetkezményei (jellemzően kártérítés) az általános szabályok és határidők mellett érvényesíthetőek, az ingatlan-nyilvántartásban szereplő állapot rendezésére – azaz az ingatlanokkal kapcsolatos tulajdoni viszonyok visszarendezésére – csak rövidebb az alábbiak szerint részletezett határidőn belül kerülhet sor.

A törlési per a közvetlen jogszerzővel szemben mindaddig megindítható, ameddig az érintett jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van.<sup>267</sup> Amennyiben a törlési per megindításáig az ingatlanokat értékesítették ellenérték fejében harmadik jóhiszemű

---

<sup>265</sup> Inytv. 47.§

<sup>266</sup> Inytv. 47.§ (2) bekezdés

<sup>267</sup> Inytv 63.§ (1) bekezdése

személynek, a törlési pert az érvénytelen okiraton alapuló bejegyzéstől számított 3 éven belül lehet megindítani a harmadik személlyel szemben.<sup>268</sup>

#### 3.2.1.2.3.3 Eredményes törlési per

Abban az esetben, ha a felperes (jelzálogkötelezett, felszámoló) törlési igényét határidőben terjesztette elő, az érvénytelen szerződés alapján a bíróságnak a PK 32. számú állásfoglalás tartalmának figyelembevételével rendelkeznie kell a szerződéskötést megelőző helyzet, - ideértve az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot – visszaállításáról.<sup>269</sup>

Az eredeti állapot helyreállítása esetén olyan állapotot kell teremteni, mint amilyen akkor lett volna, ha a felek az érvénytelen szerződést meg sem kötik. Ilyen esetben a jogviszonyt a lehetetlenülés szabályai szerint kell elbírálni.<sup>270</sup>

#### 3.2.1.2.3.4 Az érvénytelenség kötelmi jogi következményei

Amennyiben a törlési és kiigazítás per megindítására nyitva álló igényérvényesítési határidők elteltek, a bejegyzett tulajdon a továbbiakban nem törölhető.<sup>271</sup>

Az érvénytelenség egyéb kötelmi jogi jogkövetkezményeinek alkalmazására elévülési időn belül sor kerülhet az ingatlan-nyilvántartási állapottól függetlenül az eredetileg érvénytelen megállapodást kötő felek között. Ezen jogkövetkezmények azonban már nem érvényesíthetők azon személyekkel szemben, akik utóbb jogot szereztek az ingatlanokkal kapcsolatban.

---

<sup>268</sup> Inyvtv 63.§ (2) bekezdése, 51/2009. (IV.28) AB határozat

<sup>269</sup> EBH 2006/1400

<sup>270</sup> BH 2008/87

<sup>271</sup> LB kollégiumi vélemény, 2005

## 3.2.2 Jelzálogjog ingó dolgokon

### 3.2.2.1 A jelzálogjog érvényesítése

#### 3.2.2.1.1 Jelzálogjog a végrehajtási eljárásban

A Vht. 2000. évi novellája kizárta annak esélyét, hogy a zálogtárgy a végrehajtási eljárásban a zálogjogosult értesülése nélkül kerüljön értékesítésre. A zálogjogi nyilvántartást a Magyar Országos Közjegyzői Kamara vezeti. A végrehajtó a nyilvántartás adatai alapján állapíthatja meg, hogy az adós tulajdonában lévő fellelhető ingóságok közül melyek azok, amelyeket zálogjog terhel. A végrehajtó információkat szerezhet a lefoglalt vízi, illetve légi jármű lajstromát, illetve nyilvántartását vezető szervezet megkeresése révén is. A nyilvántartásokból megállapítható, ki az, akinek az adott ingósággal összefüggésben zálogjoga áll fenn. A nyilvántartásokból megszerzett információk alapján a végrehajtó haladéktalanul értesíti a zálogjogosultat.<sup>272</sup>

A végrehajtó az eljárása során arról tájékoztatja a zálogjogosultat, hogy a zálogjogból fakadó igényét - ha az alapügyben nem végrehajtást kérő - végrehajtási eljárás során érvényesítheti.

<sup>273</sup> A végrehajtó a zálogjogosultat felhívja nyilatkozattételre a tekintetben is, hogy igényét kívánja-e a végrehajtási eljárás során érvényesíteni. Amennyiben igen, úgy a felhívás kézhezvételétől számított nyolc munkanapon belül ez irányú kérelmet be kell jelentenie a végrehajtónak.<sup>274</sup> A végrehajtó a kérelmet haladéktalanul, de legkésőbb annak kézhezvételét követő munkanapon továbbítja a végrehajtást foganatosító bíróságnak.<sup>275</sup> A zálogjogosult bekapcsolódási kérelméről az érdemi határozatot nem a végrehajtó hozza meg, hanem a

---

<sup>272</sup> Vht magyarázata 2009, 555.

<sup>273</sup> Vht. 114. § (2) bekezdés

<sup>274</sup> Vht magyarázata 2009, 557.

<sup>275</sup> Vht. 114. § (2) bekezdés

végrehajtás foganatosítását elrendelő bíróság. A bíróság a kérelemről peren kívüli eljárásban határoz.<sup>276</sup>

A kérelemről a végrehajtást foganatosító bíróság nemperes eljárásban dönt. A nemperes eljárási a végrehajtást foganatosító bíróság soron kívül folytatja le, és eljárása végén végzéssel megállapíthatja, hogy a zálogjogosult kielégítési joga megnyílt, majd engedélyezheti a zálogjogosult végrehajtási eljárásba való bekapcsolódását.

A bírói engedélynek, illetve megállapításnak konjunktív feltétele, hogy a zálogjoggal biztosított igény, illetőleg követelés sem jogalapjában, sem pedig összecszerúságában ne legyen vitatott. További feltétel, hogy a zálogjoggal terhelt ingóságot a végrehajtási eljárás során a végrehajtó lefoglalta.<sup>277</sup> Az ingóság lefoglalásának ténye azért bír alapvető jelentőséggel, mert a zálogjoggal biztosított követelés a végrehajtó felhívásának időpontjában nem feltétlenül lejárt követelés, a bíróságnak kell megállapítania a végrehajtási jog megnyíltát.<sup>278</sup>

A kielégítési jog megnyíltát a bíróság az alapján állapítja meg, hogy a zálogtárgyat végrehajtási eljárás során lefoglalták. A kielégítést jog megnyíltát a foglalás ténye alapján nem lehet megállapítani, ha a zálogjogosult az adós hozzátartozója vagy olyan jogi személy, amelynek az adóssal való viszonyában többségi befolyás áll fenn, illetve a zálogjog alapításai a gazdálkodó szervezet és tagja között került sor.<sup>279</sup>

Amennyiben a bíróság peres eljárásban érdemi döntést hozna, a zálogjogjogosult kérelmét kézbesíteni köteles az adós, illetőleg a végrehajtást kérőnek. A végrehajtási eljárásban félként szereplők a kézbesítéstől számított nyolc napon belül nyilatkozhatnak, hogy elismerik-e a zálogjoggal biztosított követelés jogalapját, összecszerúságát.<sup>280</sup>

Abban az esetben, ha a zálogjoggal biztosított követelést, illetőleg a zálogjog alapítását közokiratba foglalták, úgy a végrehajtási eljárásában részt vevő végrehajtást kérő adós nem vitathatja sem a jogalapot, sem az összecszerúságot. Sajátos esetnek tekinthető, amennyiben

---

<sup>276</sup> Vht magyarázata 2009, 557.

<sup>277</sup> Vht magyarázata 2009, 557. sk.

<sup>278</sup> Vht magyarázata 2009, 558.

<sup>279</sup> Vht. 114/A. § (2) bekezdés

<sup>280</sup> Vht magyarázata 2009, 560.

egy korábbi közokirat alapján járnak el, miközben az adós részben vagy egészben teljesített.<sup>281</sup>

Ha az adós vagy bármelyik végrehajtást kérő a jogalapot vagy azösszepszerűséget vitatja, és állítását valószínűsítette, a kérelmet a bíróság végzéssel elutasítja. Ebben az esetben a zálogjogosult perrel érvényesítheti a zálogjogból eredő igényét.<sup>282</sup>

Abban az esetben, hogy ha a kérelmei elutasító végzés jogerőre emelkedett, úgy a zálogjogosult végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódás engedélyezése iránti pert indíthat.<sup>283</sup> Az ilyen típusú perekben a bíróság soron kívül jár el, a per felperese a zálogjogosult, míg alperese az lesz, aki a zálogjog jogalapját vagyösszepszerűségét vitató nyilatkozatot tette. A kereset jogerős elbírálásáig a bíróság a végrehajtást felfüggesztheti, éppen ezért jelen perre kizárólagos illetékessége a végrehajtást foganatosító bíróságnak van.<sup>284</sup>

Ha az adós vagy bármelyik végrehajtást kérő a zálogjoggal biztosított követelésösszepszerűségét a zálogjogosult kérelmében foglalttól eltérő összegben ismerte el, a bíróság tájékoztatja erről a zálogjogosultat, aki ezen összeg tekintetében is kérheti a kielégítési jog megnyíltát megállapító végzés meghozatalát.<sup>285</sup> A végzés jogerőre emelkedését követően a végrehajtást foganatosító bíróság a végrehajtásnak felfüggesztését<sup>286</sup> megszünteti, és erről a végrehajtót értesíti.<sup>287</sup> A végrehajtás az általános szabályok szerint folyik tovább.

#### 3.2.2.1.2 Jelzálogjog a csődeljárásban

A fizetési haladék (moratórium) tartama alatt a pénzfizetési kötelezettség nem teljesítéséhez vagy késedelmes teljesítéséhez fűződő jogkövetkezmények nem állnak be, kivéve a kamatozást. Ez azt jelenti, hogy a polgári jog egyéb rendelkezéseiben az adós nem

---

<sup>281</sup> Vht magyarázata 2009, 560.

<sup>282</sup> Vht. 114/A. § (5) bekezdés

<sup>283</sup> Pp. 386. §

<sup>284</sup> Vht magyarázata 2009, 561.

<sup>285</sup> Vht. 114/A. § (6) bekezdés

<sup>286</sup> Vht. 48. § (2) bekezdés

<sup>287</sup> Vht. 114/A. § (7) bekezdés

teljesítéséhez vagy késedelmes teljesítéséhez fűződő jogkövetkezményekkel nem élhet a jogosult a moratórium alatt.

Az adós vagyonával szemben követelésen alapuló zálogjog alapján, valamint zálogtárgyból, nem lehet kielégítést szerezni, továbbá az adóssal szemben a csődeljárás kezdő időpontja előtt kikötött biztosítékot nem lehet érvényesíteni.<sup>288</sup>

### 3.2.2.1.3 Jelzálogjog a felszámolási eljárásban

A hitelezői igényeket több szempontból is kell osztályozni, s ezek eredményeképp alakul majd ki a kielégítés sorrendje. Az első osztályozás a bejelentett hitelezői igények között a bejelentés dátumához kötődik, ennek megfelelően vannak határidőn – 40 napon belül – bejelentett igények és határidőn túl bejelentett igények.<sup>289</sup> A második osztályozás vonatkozásában a Csődtv. 57. § (1) bekezdésének és 49/D.§-ának rendelkezéseit kell összevetni. Az első tartalmazza a kielégítési rangsort, a 49/D.§ pedig a zálogjoggal, végrehajtási joggal, illetve foglalással biztosított követelések kielégítésével foglalkozik. A kettő együttértelmezéséből azt a következtetést lehet levonni, hogy egy kielégítési sorrendről beszélhetünk, amelynek a Csődtv. 57.§ (1) bekezdés a) pontját megelőző rendelkezése a zálogtárgyakból befolyó összegek vonatkozásában a 49/D.§. Az adós vagyonának a hitelezők közötti szétosztásakor tehát először a 49/D.§ szerint kell a zálogtárgyból befolyó összegeket szétosztani, majd ezt követően jönnek sorra az 57.§ (1) bekezdésének sorrendjében a különböző hitelezői csoportok.

A 49/D.§-ának rendelkezései alapján a zálogtárgyból befolyt vételárból - az ott szabályozott költségek és díj levonása után - a zálogtárgyat terhelő zálogjoggal biztosított követeléseket kell kifizetni (csak azokat, amelyek hitelezői igénnyé váltak a felszámolás során), ebből következően a felszámolónak készítenie kell minden egyes zálogtárgyra vonatkozóan egy külön hitelezői listát, melyben feltünteti a határidőben bejelentett zálogjoggal biztosított hitelezői igényeket, és külön a határidőn túl bejelentett zálogjoggal biztosított hitelezői

---

<sup>288</sup> Csődtv. 11.§ (2) bekezdés

<sup>289</sup> Csődtv. 46.§ (5) bekezdés



igényeket. A Ptk. 256.§ (1) bekezdésének sorrendje (a zálogjogok keletkezése alapján történő kifizetési sorrend) csak az egyes csoportokon belül értelmezhető, tehát ha egy ingatlanon bejegyzett 5 jelzálogjog jogosultja közül a 3. és 4. jelentkezett be határidőben, s határidőn túl a 2. és 5. úgy a befolyt vételárból először a 3., majd a 4. helyi zálogjogosultat kell kifizetni tőke- és ügyleti (szerződéses) kamatkövetelése teljes erejéig, majd a határidőn túli 2. helyi zálogjogosultat, s végül az 5. helyit, s az esetleg fennmaradó összeget a felszámoló felhasználhatja a felszámolási költségek kiegyenlítésére, illetve a Csödtv. 57.§ (1) bekezdésében írt sorrend alapján a többi hitelező kifizetésére. Az 1. helyi zálogjogosult az 1 éves jogvesztő határidőn belül nem jelentkezett be, elvesztette követelését, s annak megszűnése miatt az azt biztosító zálogjog is megszűnt.

A zálogtárgyból befolyt vételárból a zálogjogosult hitelezőket kell kiegyenlíteni elsősorban, tehát először a határidőben bejelentkezett zálogjogosultakat zálogjoguk keletkezésének sorrendjében, másodsorban a határidőn túl bejelentkezett zálogjogosultakat zálogjoguk keletkezésének sorrendjében. Mindkét esetben azonban figyelemmel kell lenni arra, hogy a zálogjogosult ne legyen az adós vezető tisztségviselője, vezető állású munkavállalója, vagy azok közeli hozzátartozója, illetve élettársa, valamint az adós többségi befolyása<sup>290</sup> alatt álló gazdálkodó szervezet<sup>291</sup> - az ő esetükben teljesen mindegy, mikor keletkezett a zálogjog – vagy az adós többségi befolyással rendelkező tagja (részvényese), és a zálogjoggal biztosított követelés a fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzet bekövetkeztét követően keletkezzen.<sup>292</sup> Fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzet bekövetkezte az az időpont, amelytől kezdve a

---

<sup>290</sup> Többségi befolyás az olyan kapcsolat, amelynek révén természetes személy, jogi személy vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, a befolyással rendelkező, egy jogi személyben a szavazatok több mint ötven százalékával vagy meghatározó befolyással rendelkezik. A befolyással rendelkező akkor rendelkezik egy jogi személyben meghatározó befolyással, ha annak tagja, illetve részvényese és jogosult e jogi személy vezető tisztségviselői vagy felügyelőbizottsága tagjai többségének megválasztására, illetve visszahívására, vagy a jogi személy más tagjaival, illetve részvényeseivel kötött megállapodás alapján egyedül rendelkezik a szavazatok több mint ötven százalékával. A meghatározó befolyás akkor is fennáll, ha a befolyással rendelkező számára a fenti jogosultságok közvetett módon biztosítottak. A befolyással rendelkezőnek egy jogi személyben a szavazatok több mint ötven százalékával közvetett módon való rendelkezése vagy egy jogi személyben közvetetten fennálló meghatározó befolyása megállapítása során a jogi személyben szavazati joggal rendelkező más jogi személyt (köztes vállalkozást) megillető szavazatokat meg kell szorozni a befolyással rendelkezőnek a köztes vállalkozásban, illetve vállalkozásokban fennálló szavazatával. Ha a köztes vállalkozásban fennálló szavazatok mértéke az ötven százalékot meghaladja, akkor azt egy egészként kell figyelembe venni. A közeli hozzátartozók közvetlen és közvetett tulajdoni részesedését vagy szavazati jogát egybe kell számítani. (Ptk. 685/B.§)

<sup>291</sup> Csödtv. 49/D.§ (4) bekezdés

gazdálkodó szervezet tagja (részvényese) előre látta vagy ésszerűen előre láthatta, hogy a gazdálkodó szervezet nem lesz képes esedékességgel kielégíteni a vele szemben fennálló követeléseket. Tehát lényeges szempont, hogy mikor keletkezett a zálogjog; ha ugyanis ezek a fent említett feltételek fennállnak, úgy a hitelező követelése nem minősül a 49/D.§ alapján privilegizáltnak, hanem az 57.§ (1) bekezdés h) pontjába sorolandó.

További fontos figyelembe veendő szempontok, hogy a fenti feltételek fennállását a felszámolás kezdő időpontjában kell vizsgálni, a zálogjoggal biztosított követelésnek kell tekinteni azon követelést is, melynek biztosítékként végrehajtási jogot jegyeztek be az adós ingatlanára, továbbá lefoglalták az adós ingóságait.<sup>293</sup> Zálogjoggal biztosított követelésként kell figyelembe venni azon zálogtárggyal szemben fennálló követelést is, ahol az adós csak a zálogtárggyal felel valamilyen követelésért, túrni köteles, hogy a követelést a zálogtárgyból kielégítsék (dologi kötelezettség, önálló zálogjog). A Ptk.259 §-a szerint más tartozásának biztosítására egy harmadik személy vagyontárgyán lehet zálogjogot alapítani (dologi kötelezettség). Ha a személyes kötelezettel szemben a követelés esedékessé vált, de ő nem egyenlíti ki a tartozást, úgy a hitelező érvényesítheti követelését a zálogtárggyal szemben is. Ha a hitelező nem kap teljes kielégítést a zálogtárgyból, úgy a hitelező fennmaradó követeléséért a zálogtárgy tulajdonosa nem felel. A zálogtárgy tulajdonosának felszámolása során a hitelező felléphet a zálogjoggal biztosított követelésének kielégítése érdekében, ha (1) lejárttá vált a követelése, (2) a zálogjog jogosultja hitelezővé vált, (3) s a zálogtárgy értékesítéséből befolyt vételár - a költségek levonása után - elegendő a követelés kiegyenlítésére. Amennyiben nem elegendő, úgy a hitelező ezen felszámolásban már nem követelhet semmit az adóssal szemben, követelését a személyes kötelezettel szemben - aki eredetileg tartozik a hitelezőnek - érvényesítheti.

A zálogtárgy értékesítéséből befolyt vételárból csak a zálogtárgy megőrzésének, állaga megóvásának, értékesítésének költségeit vonhatja le a felszámoló, valamint - a felszámolót a

---

<sup>292</sup> Csődtv. 49/D.§ (5) bekezdés

<sup>293</sup> Csődtv. 49/D.§ (3) bekezdés

zálogtárgy értékesítésével összefüggésben megillető díjról szóló 16/2006. (IV.7.) IM rendelet alapján - a felszámolót megillető díjat.<sup>294295</sup>

A zálogtárgy értékesítése után haladéktalanul kell a hitelezők számára a nekik járó összeget kifizetni, ha azonban az egyik zálogjogosult hitelező követelése vitatott vagy kifogás alapján még nem egyértelmű, hogy a követelést a 49/D.§, illetve az 57.§ (1) bekezdés egyik pontjába kell sorolni az igényt, úgy a felszámolónak a hitelezőnek járó összeget el kell különítenie, s a többiek részére a fennmaradó összegből kell kifizetést teljesíteni.

Ha az összes zálogjogos hitelező kielégítése után még marad vagyon, úgy azt a felszámoló a felszámolási költségek, illetve a többi hitelező igényének kielégítésére fordíthatja; illetve ha a zálogjogos hitelezők követelését a zálogtárgyból befolyt vételárból teljes egészében nem lehet kielégíteni, úgy a kielégítési sorrendbe sorolandó az igényük attól függően, hogy ki a követelés jogosultja.<sup>296</sup>

Ha a zálogjog követelésen áll fenn, s a felszámolás megindulása után a követelést a felszámoló nem értékesíti, hanem a követelés befolyik az adóshoz, nyilvánvalóan akkor is a 49/D.§ helye szerint kell a zálogjoggal biztosított hitelezői igényt kielégíteni, hiszen nem kerülhet rosszabb helyzetbe attól, hogy a biztosítéka nem került értékesítésre, hanem

---

<sup>294</sup> A felszámolói díjat meg kell különböztetnünk a felszámolót megillető díjtól, az első az az összeg, amelyet a felszámolói díj nevében az adósi vagyonnal szemben lehet/kell a felszámolónak érvényesíteni (ez a rendes felszámolásokban a befolyt vételár 5 %-a, stb.), míg a második a felszámolónak ténylegesen megmaradó összeg, ami tulajdonképpen a fenti 5 %-ból csak a 4 %-nyi rész (az érvényesített összeg 4/5 része), hiszen az 1 %-nyi részt (az összeg 1/5-d részét) át kell utalni a Fővárosi Bíróság által vezetett díjkiegészítési számlára, a 4 %-nyi rész után felszámított ÁFA-t meg be kell fizetni az adóhatósághoz. (lásd ezt a későbbiekben részletesebben). A zálogtárgy értékesítése után befolyó nettó vételár (IM rendelet 3.§) 4 %-a+ÁFA (4.§ (1) bekezdés) illeti meg a felszámolót, azonban - figyelemmel az IM rendelet 5.§-ában foglaltakra is, mely szerint a Csődtv. 59-60.§ alapján kell a felszámoló díját egységesen számolni - a zálogtárgy vételárból felszámolói díjként az 5 % (+ a 4 % utáni ÁFA) érvényesíthető, melyből az 1 %-nyi összeget be kell fizetni a Fővárosi Bíróságon vezetett díjkiegészítési számlára..

<sup>295</sup> Érdekes a felszámolói díj fedezetének megoldása a zálogtárgy értékesítése után érvényesíthető összegre vonatkozóan, a Csődtv. általános rendelkezései szerint ugyanis a felszámoló díját elsősorban a hitelezők által befizetett díjfedezeti számláról, aztán az adós vagyonából, majd - befejezéstől függően - vagy a központi költségvetéstől (egyszerűsített felszámolás), vagy a díjkiegészítési számláról lehet fedezni. Zálogtárgy esetén a jogalkotó ezt a rendszert felborította, s bár a zálogjogos hitelezőnek is kell fizetnie nyilvántartásba vételi díjat, a felszámoló zálogtárgy értékesítés alapján számítható díját nem a hitelezők befizetéséből, hanem a zálogtárgyból befolyt vételárból kell elsődlegesen fedezni. A konkrét esettől függően elképzelhető, hogy a befizetett nyilvántartásba vételi díjat majd a zálogjogos hitelezők visszakapják (ha a felszámolói díj minimumát meghaladta a zálogtárgy értékesítése kapcsán kiszámított felszámolói díj és más vagyontárgya az adósnak nem volt), de az is lehet, hogy arányosan részt kell venniük az egyéb vagyontárgyak értékesítése után felszámítható felszámolói díjak finanszírozásában (ha az adósnak más vagyontárgya is volt).

egyszerűen pénzzé változott. A 49/D.§ a felszámoló által történő értékesítés esetére ír elő szabályokat, nyilvánvalóan azonban a zálogjogosultak kielégítésének kezeléséről van szó ebben a szakaszban.

#### 3.2.2.1.3.1 Felszámoló és más hitelezők megtámadási joga a Csődtörvény alapján

A korábban kötött szerződések megtámadásának lehetősége a felszámolónak és a hitelezőknek is rendelkezésére áll, az alábbiakban ismertetjük a megtámadási szerződés megindításának határidejét, és lehetséges okait. Ezeket nagyrészt a Csődtörvény 40. §-a szabályozza.

A felszámolónak a kereset benyújtására a tudomásszerzéstől számított 90 nap, vagy közzétételtől számított 1 év áll rendelkezésére. A hitelezőket a felszámoló a fenti határidő alatt tudomására jutott megtámadható jogügyletről haladéktalanul köteles tájékoztatni, s azoknak további 15 nap áll rendelkezésére akkor is, ha az egy év már eltelt.

Ha mindkét szerződő fél rosszhiszemű volt – üzleti akaratuk más hitelezők kijátszására irányult - felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 5 éven belül és azt követő időszakban kötött, az adós vagyonának csökkenését eredményező szerződés vagy más jognyilatkozat megtámadható a felszámolási eljárást lefolytató bíróságnál peres eljárásban.

Ingyenes elidegenítés, ingyenes kötelezettségvállalás, harmadik személy részére feltűnő értékaránytalansággal kötött visszterhes jogügylet, ha a felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 2 éven belül vagy azt követően történt, megtámadható a felek üzleti akaratától függetlenül.

Valamely hitelező előnyben részesítése (fennálló szerződés hitelező részére történő módosítása, vagy biztosíték nyújtása), ha a felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 90 napon belül vagy azt követően történt, megtámadható a felek üzleti akaratától függetlenül.

Visszakövetelhetőek a felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 60 napon belül és azt követően teljesített azon a szolgáltatások, amelyek nem minősülnek az adós rendes

---

<sup>296</sup> Dologi kötelezettség, illetve önálló zálogjog esetén ez a lehetőségük nem áll fenn.

szolgáltatása körébe tartozó szolgáltatásnak akkor, ha eredménye egy hitelező előnyben részesítése.

A jogszabály alapján esélyt látunk arra, hogy egy esetleges felszámolási eljárásban a felszámoló az jelzálogjogot alapító szerződés rendelkezéseitől függően akár a 90 napon belüli, akár a 2 éves határidőre vonatkozó feltételekre tekintettel megtámadhatja.

#### 3.2.2.1.3.2 A megtámadás jogkövetkezménye

Nem egyértelmű a gyakorlatban, hogy az jelzálogszerződés sikeres megtámadása esetén a relatív hatálytalanság<sup>297</sup> vagy az érvénytelenség<sup>298</sup> jogkövetkezményeit kell-e alkalmazni.

Álláspontunk szerint a bíróságok részéről valószínűbb az előbbi alkalmazása, mivel Legfelsőbb Bíróság a hitelezőkkel szemben hatálytalannak, nem pedig érvénytelennek, nyilvánította azt a szerződést, amellyel az adós a fizetéseképtelenség állapotában értékesítette az ingatlanait, és a vevő a vételár tartozását úgy teljesítette, hogy egy hitelezőtől engedményezéssel szerzett követelését beszámította.<sup>299</sup>

### 3.2.3 Követelés és jog

#### 3.2.3.1 A jelzálogjog érvényesítése

##### 3.2.3.1.1 Jelzálogjog a végrehajtási eljárásban

A Vht. 2000. évi novellája kizárta annak esélyét, hogy a zálogtárgy a végrehajtási eljárásban a zálogjogosult értesülése nélkül kerüljön értékesítésre. A zálogjogi nyilvántartást a Magyar Országos Közjegyzői Kamara vezeti. A végrehajtó a nyilvántartás adatai alapján állapíthatja meg, hogy az adós követelései közül melyek azok, amelyeket zálogjog terhel. A nyilvántartásokból megállapítható, ki az, akinek az adott követeléssel összefüggésben

---

<sup>297</sup> BH 2004/142

<sup>298</sup> BDT 2005/1178

<sup>299</sup> BH 2000/508

zálogjoga áll fenn. A nyilvántartásokból megszerzett információk alapján a végrehajtó haladéktalanul értesíti a zálogjogosultat.<sup>300</sup>

A végrehajtó az eljárása során arról tájékoztatja a zálogjogosultat, hogy a zálogjogból fakadó igényét - ha az alapügyben nem végrehajtást kérő - végrehajtási eljárás során érvényesítheti.

<sup>301</sup> A végrehajtó a zálogjogosultat felhívja nyilatkozattételre a tekintetben is, hogy igényét kívánja-e a végrehajtási eljárás során érvényesíteni. Amennyiben igen, úgy a felhívás kézhezvételétől számított nyolc munkanapon belül ez irányú kérelmet be kell jelentenie a végrehajtónak.<sup>302</sup> A végrehajtó a kérelmet haladéktalanul, de legkésőbb annak kézhezvételét követő munkanapon továbbítja a végrehajtást foganatosító bíróságnak.<sup>303</sup> A zálogjogosult bekapcsolódási kérelméről az érdemi határozatot nem a végrehajtó hozza meg, hanem a végrehajtás foganatosítását elrendelő bíróság. A bíróság a kérelemről peren kívüli eljárásban határoz.<sup>304</sup>

A kérelemről a végrehajtást foganatosító bíróság nemperes eljárásban dönt. A nemperes eljárási a végrehajtást foganatosító bíróság soron kívül folytatja le, és eljárása végén végzéssel megállapíthatja, hogy a zálogjogosult kielégítési joga megnyílt, majd engedélyezheti a zálogjogosult végrehajtási eljárásba való bekapcsolódását.

A bírói engedélynek, illetve megállapításnak konjunktív feltétele, hogy a zálogjoggal biztosított igény, illetőleg követelés sem jogalapjában, sem pedig összesszerűségében ne legyen vitatott. További feltétel, hogy a zálogjoggal terhelt követelést a végrehajtási eljárás során a végrehajtó lefoglalta.<sup>305</sup> A követelés lefoglalásának ténye azért bír alapvető jelentőséggel, mert a zálogjoggal biztosított követelés a végrehajtó felhívásának időpontjában nem feltétlenül lejárt követelés, a bíróságnak kell megállapítania a végrehajtási jog megnyíltát.<sup>306</sup>

A kielégítési jog megnyíltát a bíróság az alapján állapítja meg, hogy a zálogtárgyat végrehajtási eljárás során lefoglalták. A kielégítést jog megnyíltát a foglalás ténye alapján

---

<sup>300</sup> Vht magyarázata 2009, 555.

<sup>301</sup> Vht. 114. § (2) bekezdés

<sup>302</sup> Vht magyarázata 2009, 557.

<sup>303</sup> Vht. 114. § (2) bekezdés

<sup>304</sup> Vht magyarázata 2009, 557.

<sup>305</sup> Vht magyarázata 2009, 557. sk.

nem lehet megállapítani, ha a zálogjogosult az adós hozzátartozója vagy olyan jogi személy, amelynek az adóssal való viszonyában többségi befolyás áll fenn, illetve a zálogjog alapításairai a gazdálkodó szervezet és tagja között került sor.<sup>307</sup>

Amennyiben a bíróság peres eljárásban érdemi döntést hozna, a zálogjogjogosult kérelmét kézbesíteni köteles az adós, illetőleg a végrehajtást kérőnek. A végrehajtási eljárásban félként szereplők a kézbesítéstől számított nyolc napon belül nyilatkozhatnak, hogy elismerik-e a zálogjoggal biztosított követelés jogalapját, összecszerúségét.<sup>308</sup>

Abban az esetben, ha a zálogjoggal biztosított követelést, illetőleg a zálogjog alapítását közokiratba foglalták, úgy a végrehajtási eljárásában részt vevő végrehajtást kérő adós nem vitathatja sem a jogalapot, sem az összecszerúséget. Sajátos esetnek tekinthető, amennyiben egy korábbi közokirat alapján járnak el, miközben az adós részben vagy egészben teljesített.<sup>309</sup>

Ha az adós vagy bármelyik végrehajtást kérő a jogalapot vagy az összecszerúséget vitatja, és állítását valószínűsítette, a kérelmet a bíróság végzéssel elutasítja. Ebben az esetben a zálogjogosult perrel érvényesítheti a zálogjogból eredő igényét.<sup>310</sup>

Abban az esetben, hogy ha a kérelmei elutasító végzés jogerőre emelkedett, úgy a zálogjogosult végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódás engedélyezése iránti pert indíthat.<sup>311</sup> Az ilyen típusú perekben a bíróság soron kívül jár el, a per felperese a zálogjogosult, míg alperese az lesz, aki a zálogjog jogalapját vagy összecszerúségét vitató nyilatkozatot tette. A kereset jogerős elbírálásáig a bíróság a végrehajtást felfüggesztheti, éppen ezért jelen perre kizárólagos illetékessége a végrehajtást foganatosító bíróságnak van.<sup>312</sup>

Ha az adós vagy bármelyik végrehajtást kérő a zálogjoggal biztosított követelés összecszerúségét a zálogjogosult kérelmében foglaltól eltérő összegben ismerte el, a bíróság tájékoztatja erről a zálogjogosultat, aki ezen összeg tekintetében is kérheti a kielégítési jog

---

<sup>306</sup> Vht magyarázata 2009, 558.

<sup>307</sup> Vht. 114/A. § (2) bekezdés

<sup>308</sup> Vht magyarázata 2009, 560.

<sup>309</sup> Vht magyarázata 2009, 560.

<sup>310</sup> Vht. 114/A. § (5) bekezdés

<sup>311</sup> Pp. 386. §

megnyíltát megállapító végzés meghozatalát.<sup>313</sup> A végzés jogerőre emelkedését követően a végrehajtást fogantatosító bíróság a végrehajtásnak felfüggesztését<sup>314</sup> megszünteti, és erről a végrehajtót értesíti.<sup>315</sup> A végrehajtás az általános szabályok szerint folyik tovább.

#### 3.2.3.1.2 Jelzálogjog a csődeljárásban

A fizetési haladék (moratórium) tartama alatt a pénzfizetési kötelezettség nem teljesítéséhez vagy késedelmes teljesítéséhez fűződő jogkövetkezmények nem állnak be, kivéve a kamatozást. Ez azt jelenti, hogy a polgári jog egyéb rendelkezéseiben az adós nem teljesítéséhez vagy késedelmes teljesítéséhez fűződő jogkövetkezményekkel nem élhet a jogosult a moratórium alatt.

Az adós vagyonával szemben követelésen alapuló zálogjog alapján nem lehet kielégítést szerezni, továbbá az adóssal szemben a csődeljárás kezdő időpontja előtt kikötött biztosítékot nem lehet érvényesíteni.<sup>316</sup>

#### 3.2.3.1.3 Jelzálogjog a felszámolási eljárásban

A hitelezői igényeket több szempontból is kell osztályozni, s ezek eredményeképp alakul majd ki a kielégítés sorrendje. Az első osztályozás a bejelentett hitelezői igények között a bejelentés dátumához kötődik, ennek megfelelően vannak határidőn – 40 napon belül – bejelentett igények és határidőn túl bejelentett igények.<sup>317</sup> A második osztályozás vonatkozásában a Csődtv. 57. § (1) bekezdésének és 49/D.§-ának rendelkezéseit kell összevetni. Az első tartalmazza a kielégítési rangsort, a 49/D.§ pedig a zálogjoggal, végrehajtási joggal, illetve foglalással biztosított követelések kielégítésével foglalkozik. A kettő együttértelmezéséből azt a következtetést lehet levonni, hogy egy kielégítési sorrendről

---

<sup>312</sup> Vht magyarázata 2009, 561.

<sup>313</sup> Vht. 114/A. § (6) bekezdés

<sup>314</sup> Vht. 48. § (2) bekezdés

<sup>315</sup> Vht. 114/A. § (7) bekezdés

<sup>316</sup> Csődtv. 11.§ (2) bekezdés

<sup>317</sup> Csődtv. 46.§ (5) bekezdés



beszélhetünk, amelynek a Csódtv. 57.§ (1) bekezdés a) pontját megelőző rendelkezése a zálogtárgyakból befolyó összegek vonatkozásában a 49/D.§. Az adós vagyonának a hitelezők közötti szétosztásakor tehát először a 49/D.§ szerint kell a zálogtárgyból befolyó összegeket szétosztani, majd ezt követően jönnek sorra az 57.§ (1) bekezdésének sorrendjében a különböző hitelezői csoportok.

A 49/D.§-ának rendelkezései alapján a zálogtárgyból befolyt vételárból - az ott szabályozott költségek és díj levonása után - a zálogtárgyat terhelő zálogjoggal biztosított követeléseket kell kifizetni (csak azokat, amelyek hitelezői igényvé váltak a felszámolás során), ebből következően a felszámolónak készítenie kell minden egyes zálogtárgyra vonatkozóan egy külön hitelezői listát, melyben feltünteti a határidőben bejelentett zálogjoggal biztosított hitelezői igényeket, és külön a határidőn túl bejelentett zálogjoggal biztosított hitelezői igényeket. A Ptk. 256.§ (1) bekezdésének sorrendje (a zálogjogok keletkezése alapján történő kifizetési sorrend) csak az egyes csoportokon belül értelmezhető, tehát ha egy ingatlanon bejegyzett 5 jelzálog jogosultja közül a 3. és 4. jelentkezett be határidőben, s határidőn túl a 2. és 5. úgy a befolyt vételárból először a 3., majd a 4. helyi zálogjogosultat kell kifizetni tőke- és ügyleti (szerződéses) kamatkövetelése teljes erejéig, majd a határidőn túli 2. helyi zálogjogosultat, s végül az 5. helyit, s az esetleg fennmaradó összeget a felszámoló felhasználhatja a felszámolási költségek kiegyenlítésére, illetve a Csódtv. 57.§ (1) bekezdésében írt sorrend alapján a többi hitelező kifizetésére. Az 1. helyi zálogjogosult az 1 éves jogvesztő határidőn belül nem jelentkezett be, elvesztette követelését, s annak megszűnése miatt az azt biztosító zálogjog is megszűnt.

A zálogtárgyból befolyt vételárból a zálogjogosult hitelezőket kell kiegyenlíteni elsősorban, tehát először a határidőben bejelentkezett zálogjogosultakat zálogjoguk keletkezésének sorrendjében, másodsorban a határidőn túl bejelentkezett zálogjogosultakat zálogjoguk keletkezésének sorrendjében. Mindkét esetben azonban figyelemmel kell lenni arra, hogy a zálogjogosult ne legyen az adós vezető tisztségviselője, vezető állású munkavállalója, vagy azok közeli hozzátartozója, illetve élettársa, valamint az adós többségi befolyása<sup>318</sup> alatt álló

---

<sup>318</sup> Többségi befolyás az olyan kapcsolat, amelynek révén természetes személy, jogi személy vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, a befolyással rendelkező, egy jogi személyben a szavazatok több mint ötven százalékával vagy meghatározó befolyással rendelkezik. A befolyással rendelkező akkor rendelkezik egy jogi sze-

gazdálkodó szervezet<sup>319</sup> - az ő esetükben teljesen mindegy, mikor keletkezett a zálogjog – vagy az adós többségi befolyással rendelkező tagja (részvényese), és a zálogjoggal biztosított követelés a fizetési képtelenséggel fenyegető helyzet bekövetkeztét követően keletkezzen.<sup>320</sup> Fizetési képtelenséggel fenyegető helyzet bekövetkezte az az időpont, amelytől kezdve a gazdálkodó szervezet tagja (részvényese) előre látta vagy ésszerűen előre láthatta, hogy a gazdálkodó szervezet nem lesz képes esedékességgel kielégíteni a vele szemben fennálló követeléseket. Tehát lényeges szempont, hogy mikor keletkezett a zálogjog; ha ugyanis ezek a fent említett feltételek fennállnak, úgy a hitelező követelése nem minősül a 49/D.§ alapján privilegizáltnak, hanem az 57.§ (1) bekezdés h) pontjába sorolandó.

További fontos figyelembe veendő szempontok, hogy a fenti feltételek fennállását a felszámolás kezdő időpontjában kell vizsgálni, a zálogjoggal biztosított követelésnek kell tekinteni azon követelést is, melynek biztosítékként végrehajtási jogot jegyeztek be az adós ingatlanára, továbbá lefoglalták az adós ingóságait.<sup>321</sup> Zálogjoggal biztosított követelésként kell figyelembe venni azon zálogtárggyal szemben fennálló követelést is, ahol az adós csak a zálogtárggyal felel valamilyen követelésért, túrni köteles, hogy a követelést a zálogtárggyból kielégítsék (dologi kötelezettség, önálló zálogjog). A Ptk.259 §-a szerint más tartozásának biztosítására egy harmadik személy vagyontárgyán lehet zálogjogot alapítani (dologi kötelezettség). Ha a személyes kötelezettel szemben a követelés esedékessé vált, de ő nem egyenlíti ki a tartozást, úgy a hitelező érvényesítheti követelését a zálogtárggyal szemben is. Ha a hitelező nem kap teljes kielégítést a zálogtárggyból, úgy a hitelező fennmaradó követeléséért a zálogtárgy tulajdonosa nem felel. A zálogtárgy tulajdonosának felszámolása

---

mélyben meghatározó befolyással, ha annak tagja, illetve részvényese és jogosult e jogi személy vezető tisztségviselői vagy felügyelőbizottsága tagjai többségének megválasztására, illetve visszahívására, vagy a jogi személy más tagjaival, illetve részvényeseivel kötött megállapodás alapján egyedül rendelkezik a szavazatok több mint ötven százalékával. A meghatározó befolyás akkor is fennáll, ha a befolyással rendelkező számára a fenti jogosultságok közvetett módon biztosítottak. A befolyással rendelkezőnek egy jogi személyben a szavazatok több mint ötven százalékával közvetett módon való rendelkezése vagy egy jogi személyben közvetetten fennálló meghatározó befolyása megállapítása során a jogi személyben szavazati joggal rendelkező más jogi személyt (köztes vállalkozást) megillető szavazatokat meg kell szorozni a befolyással rendelkezőnek a köztes vállalkozásban, illetve vállalkozásokban fennálló szavazatával. Ha a köztes vállalkozásban fennálló szavazatok mértéke az ötven százalékot meghaladja, akkor azt egy egészként kell figyelembe venni. A közeli hozzátartozók közvetlen és közvetett tulajdoni részesedését vagy szavazati jogát egybe kell számítani. (Ptk. 685/B.§)

<sup>319</sup> Csódtv. 49/D.§ (4) bekezdés

<sup>320</sup> Csódtv. 49/D.§ (5) bekezdés

során a hitelező felléphet a zálogjoggal biztosított követelésének kielégítése érdekében, ha (1) lejárttá vált a követelése, (2) a zálogjog jogosultja hitelezővé vált, (3) s a zálogtárgy értékesítéséből befolyt vételár - a költségek levonása után - elegendő a követelés kiegyenlítésére. Amennyiben nem elegendő, úgy a hitelező ezen felszámolásban már nem követelhet semmit az adóssal szemben, követelését a személyes kötelezettel szemben - aki eredetileg tartozik a hitelezőnek - érvényesítheti.

A zálogtárgy értékesítéséből befolyt vételárból csak a zálogtárgy megőrzésének, állaga megóvásának, értékesítésének költségeit vonhatja le a felszámoló, valamint - a felszámolót a zálogtárgy értékesítésével összefüggésben megillető díjról szóló 16/2006. (IV.7.) IM rendelet alapján - a felszámolót megillető díjat.<sup>322323</sup>

Azonban, ha a zálogjog követelésen áll fenn, s a felszámolás megindulása után a követelést a felszámoló nem értékesíti, hanem a követelés befolyik az adóshoz, nyilvánvalóan akkor is a 49/D.§ helye szerint kell a zálogjoggal biztosított hitelezői igényt kielégíteni, hiszen nem kerülhet rosszabb helyzetbe attól, hogy a biztosítéka nem került értékesítésre, hanem egyszerűen pénzzé változott. A 49/D.§ a felszámoló által történő értékesítés esetére ír elő

---

<sup>321</sup> Csódtv. 49/D.§ (3) bekezdés

<sup>322</sup> A felszámolói díjat meg kell különböztetnünk a felszámolót megillető díjtól, az első az az összeg, amelyet a felszámolói díj nevében az adósi vagyonnal szemben lehet/kell a felszámolónak érvényesíteni (ez a rendes felszámolásokban a befolyt vételár 5 %-a, stb.), míg a második a felszámolónak ténylegesen megmaradó összeg, ami tulajdonképpen a fenti 5 %-ból csak a 4 %-nyi rész (az érvényesített összeg 4/5 része), hiszen az 1 %-nyi részt (az összeg 1/5-d részét) át kell utalni a Fővárosi Bíróság által vezetett díjkiegészítési számlára, a 4 %-nyi rész után felszámított ÁFA-t meg be kell fizetni az adóhatósághoz. (lásd ezt a későbbiekben részletesebben). A zálogtárgy értékesítése után befolyó nettó vételár (IM rendelet 3.§) 4 %-a+ÁFA (4.§ (1) bekezdés) illeti meg a felszámolót, azonban - figyelemmel az IM rendelet 5.§-ában foglaltakra is, mely szerint a Csódtv. 59-60.§ alapján kell a felszámoló díját egységesen számolni - a zálogtárgy vételárból felszámolói díjként az 5 % (+ a 4 % utáni ÁFA) érvényesíthető, melyből az 1 %-nyi összeget be kell fizetni a Fővárosi Bíróságon vezetett díjkiegészítési számlára..

<sup>323</sup> Érdekes a felszámolói díj fedezetének megoldása a zálogtárgy értékesítése után érvényesíthető összegre vonatkozóan, a Csódtv. általános rendelkezései szerint ugyanis a felszámoló díját elsősorban a hitelezők által befizetett díjfedezeti számláról, aztán az adós vagyonából, majd - befejezéstől függően - vagy a központi költségvetéstől (egyszerűsített felszámolás), vagy a díjkiegészítési számláról lehet fedezni. Zálogtárgy esetén a jogalkotó ezt a rendszert felborította, s bár a zálogjogos hitelezőnek is kell fizetnie nyilvántartásba vételi díjat, a felszámoló zálogtárgy értékesítés alapján számítható díját nem a hitelezők befizetéséből, hanem a zálogtárgyból befolyt vételárból kell elsődlegesen fedezni. A konkrét esettől függően elképzelhető, hogy a befizetett nyilvántartásba vételi díjat majd a zálogjogos hitelezők visszakapják (ha a felszámolói díj minimumát meghaladta a zálogtárgy értékesítése kapcsán kiszámított felszámolói díj és más vagyontárgya az adósnak nem volt), de az is lehet, hogy arányosan részt kell venniük az egyéb vagyontárgyak értékesítése után felszámítható felszámolói díjak finanszírozásában (ha az adósnak más vagyontárgya is volt).

szabályokat, nyilvánvalóan azonban a zálogjogosultak kielégítésének kezeléséről van szó ebben a szakaszban.

Haladéktalanul kell a hitelezők számára a nekik járó összeget kifizetni, ha azonban az egyik zálogjogosult hitelező követelése vitatott vagy kifogás alapján még nem egyértelmű, hogy a követelést a 49/D.§, illetve az 57.§ (1) bekezdés egyik pontjába kell sorolni az igényt, úgy a felszámolónak a hitelezőnek járó összeget el kell különítenie, s a többiek részére a fennmaradó összegből kell kifizetést teljesíteni.

Ha az összes zálogjogos hitelező kielégítése után még marad vagyon, úgy azt a felszámoló a felszámolási költségek, illetve a többi hitelező igényének kielégítésére fordíthatja; illetve ha a zálogjogos hitelezők követelését a befolyt összegből teljes egészében nem lehet kielégíteni, úgy a kielégítési sorrendbe sorolandó az igényük attól függően, hogy ki a követelés jogosultja.<sup>324</sup>

Ha a zálogjog követelésen áll fenn, s a felszámolás megindulása után a követelést a felszámoló nem értékesíti, hanem a követelés befolyik az adóshoz, nyilvánvalóan akkor is a 49/D.§ helye szerint kell a zálogjoggal biztosított hitelezői igényt kielégíteni, hiszen nem kerülhet rosszabb helyzetbe attól, hogy a biztosítéka nem került értékesítésre, hanem egyszerűen pénzzé változott. A 49/D.§ a felszámoló által történő értékesítés esetére ír elő szabályokat, nyilvánvalóan azonban a zálogjogosultak kielégítésének kezeléséről van szó ebben a szakaszban.

#### 3.2.3.1.3.1 Felszámoló és más hitelezők megtámadási joga a Csődtörvény alapján

A korábban kötött szerződések megtámadásának lehetősége a felszámolónak és a hitelezőknek is rendelkezésére áll, az alábbiakban ismertetjük a megtámadási szerződés megindításának határidejét, és lehetséges okait. Ezeket nagyrészt a Csődtörvény 40. §-a szabályozza.

A felszámolónak a kereset benyújtására a tudomásszerzéstől számított 90 nap, vagy közzétételtől számított 1 év áll rendelkezésére. A hitelezőket a felszámoló a fenti határidő

---

<sup>324</sup> Dologi kötelezettség, illetve önálló zálogjog esetén ez a lehetőségük nem áll fenn.

alatt tudomására jutott megtámadható jogügyletről haladéktalanul köteles tájékoztatni, s azoknak további 15 nap áll rendelkezésére akkor is, ha az egy év már eltelt.

Ha mindkét szerződő fél rosszhiszemű volt – ügyleti akaratuk más hitelezők kijátszására irányult - felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 5 éven belül és azt követő időszakban kötött, az adós vagyonának csökkenését eredményező szerződés vagy más jognyilatkozat megtámadható a felszámolási eljárást lefolytató bíróságnál peres eljárásban.

Ingyenes elidegenítés, ingyenes kötelezettségvállalás, harmadik személy részére feltűnő értékaránytalansággal kötött visszterhes jogügylet, ha a felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 2 éven belül vagy azt követően történt, megtámadható a felek ügyleti akaratától függetlenül.

Valamely hitelező előnyben részesítése (fennálló szerződés hitelező részére történő módosítása, vagy biztosíték nyújtása), ha a felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 90 napon belül vagy azt követően történt, megtámadható a felek ügyleti akaratától függetlenül.

Visszakövetelhetőek a felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 60 napon belül és azt követően teljesített azon a szolgáltatások, amelyek nem minősülnek az adós rendes szolgáltatása körébe tartozó szolgáltatásnak akkor, ha eredménye egy hitelező előnyben részesítése.

A jogszabály alapján esélyt látunk arra, hogy egy esetleges felszámolási eljárásban a felszámoló az jelzálogjogot alapító szerződés rendelkezéseitől függően akár a 90 napon belüli, akár a 2 éves határidőre vonatkozó feltételekre tekintettel megtámadhatja.

#### 3.2.3.1.3.2 A megtámadás jogkövetkezménye

Nem egyértelmű a gyakorlatban, hogy az jelzálogszerződés sikeres megtámadása esetén a relatív hatálytalanság<sup>325</sup> vagy az érvénytelenség<sup>326</sup> jogkövetkezményeit kell-e alkalmazni.

Álláspontunk szerint a bíróságok részéről valószínűbb az előbbi alkalmazása, mivel Legfelsőbb Bíróság a hitelezőkkel szemben hatálytalannak, nem pedig érvénytelennek,

---

<sup>325</sup> BH 2004/142

<sup>326</sup> BDT 2005/1178

nyilvánította azt a szerződést, amellyel az adós a fizetéseképtelenség állapotában értékesítette az ingatlanait, és a vevő a vételár tartozását úgy teljesítette, hogy egy hitelezőtől engedményezéssel szerzett követelését beszámította.<sup>327</sup>

### 3.2.4 Vagyont terhelő zálogjog

#### 3.2.4.1 A vagyont terhelő zálogjog érvényesítése

##### 3.2.4.1.1 Vagyont terhelő zálogjog a végrehajtási eljárásban

A Vht. 2000. évi novellája kizárta annak esélyét, hogy a zálogtárgy a végrehajtási eljárásban a zálogjogosult értesülése nélkül kerüljön értékesítésre. A zálogjogi nyilvántartást a Magyar Országos Közjegyzői Kamara vezeti. A végrehajtó a nyilvántartás adatai alapján állapíthatja meg, hogy az adós tulajdonában lévő fellelhető ingóságok közül melyek azok, amelyeket zálogjog terhel. A végrehajtó információkat szerezhet a lefoglalt vízi, illetve légi jármű lajstromát, illetve nyilvántartását vezető szervezet megkeresése révén is. A nyilvántartásokból megállapítható, ki az, akinek az adott ingósággal összefüggésben zálogjoga áll fenn. A nyilvántartásokból megszerzett információk alapján a végrehajtó haladéktalanul értesíti a zálogjogosultat.<sup>328</sup>

A végrehajtó az eljárása során arról tájékoztatja a zálogjogosultat, hogy a zálogjogból fakadó igényét - ha az alapügyben nem végrehajtást kérő - végrehajtási eljárás során érvényesítheti.<sup>329</sup> A végrehajtó a zálogjogosultat felhívja nyilatkozattételre a tekintetben is, hogy igényét kívánja-e a végrehajtási eljárás során érvényesíteni. Amennyiben igen, úgy a felhívás kézhezvételétől számított nyolc munkanapon belül ez irányú kérelmet be kell jelentenie a végrehajtónak.<sup>330</sup> A végrehajtó a kérelmet haladéktalanul, de legkésőbb annak kézhezvételét

---

<sup>327</sup> BH 2000/508

<sup>328</sup> Vht magyarázata 2009, 555.

<sup>329</sup> Vht. 114. § (2) bekezdés

<sup>330</sup> Vht magyarázata 2009, 557.

követő munkanapon továbbítja a végrehajtást foganatosító bíróságnak.<sup>331</sup> A zálogjogosult bekapcsolódási kérelméről az érdemi határozatot nem a végrehajló hozza meg, hanem a végrehajtás foganatosítását elrendelő bíróság. A bíróság a kérelemről peren kívüli eljárásban határoz.<sup>332</sup>

Mindenekelőtt a kérelem beérkezését követő három munkanapon belül felfüggeszti a végrehajtási eljárást, és erről értesíti az érintetteket. Ezt követően megvizsgálja, hogy az ingatlanra vonatkozóan a végrehajtási jog bejegyzést nyert (lefoglalása megtörtént), a követelés jogalapja és összezszerúsége vonatkozásában nem áll-e fenn vita az érintettek között. Felhívja az adóst és a végrehajtást kérőt, hogy nyilatkozzanak abban a tekintetben, miszerint a bejelentett követelést elismerik-e vagy sem, ha igen, azt teljes összegben ismerik-e el. Ezt nem lehet vitatni abban az esetben, ha a tartozásról közokirat készült - ingatlanra bejegyzett jelzálogjog esetén a gyakorlat ennek meglétét igazolja. A nyilatkozattételre 8 nap áll rendelkezésre.<sup>333</sup>

A kérelemről a végrehajtást foganatosító bíróság nemperes eljárásban dönt. A nemperes eljárási a végrehajtást foganatosító bíróság soron kívül folytatja le, és eljárása végén végzéssel megállapíthatja, hogy a zálogjogosult kielégítési joga megnyílt, majd engedélyezheti a zálogjogosult végrehajtási eljárásba való bekapcsolódását.

A bírói engedélynek, illetve megállapításnak konjunktív feltétele, hogy a zálogjoggal biztosított igény, illetőleg követelés sem jogalapjában, sem pedig összezszerúségében ne legyen vitatott. További feltétel, hogy a zálogjoggal terhelt ingóságot a végrehajtási eljárás során a végrehajtó lefoglalta.<sup>334</sup> Az ingóság lefoglalásának ténye azért bír alapvető jelentőséggel, mert a zálogjoggal biztosított követelés a végrehajtó felhívásának időpontjában nem feltétlenül lejárt követelés, a bíróságnak kell megállapítania a végrehajtási jog megnyíltát.<sup>335</sup>

A kielégítési jog megnyíltát a bíróság az alapján állapítja meg, hogy a zálogtárgyat végrehajtási eljárás során lefoglalták. A kielégítést jog megnyíltát a foglalás ténye alapján

---

<sup>331</sup> Vht. 114. § (2) bekezdés

<sup>332</sup> Vht magyarázata 2009, 557.

<sup>333</sup> Vht magyarázata 2009, 650.

<sup>334</sup> Vht magyarázata 2009, 557. sk.

nem lehet megállapítani, ha a zálogjogosult az adós hozzátartozója vagy olyan jogi személy, amelynek az adóssal való viszonyában többségi befolyás áll fenn, illetve a zálogjog alapításai a gazdálkodó szervezet és tagja között került sor.<sup>336</sup>

Amennyiben a bíróság peres eljárásban érdemi döntést hozna, a zálogjogjogosult kérelmét kézbesíteni köteles az adós, illetőleg a végrehajtást kérőnek. A végrehajtási eljárásban félként szereplők a kézbesítéstől számított nyolc napon belül nyilatkozhatnak, hogy elismerik-e a zálogjoggal biztosított követelés jogalapját, összecszerúségét.<sup>337</sup>

Abban az esetben, ha a zálogjoggal biztosított követelést, illetőleg a zálogjog alapítását közokiratba foglalták, úgy a végrehajtási eljárásában részt vevő végrehajtást kérő adós nem vitathatja sem a jogalapot, sem az összecszerúséget. Sajátos esetnek tekinthető, amennyiben egy korábbi közokirat alapján járnak el, miközben az adós részben vagy egészben teljesített.<sup>338</sup>

Ha az adós vagy bármelyik végrehajtást kérő a jogalapot vagy az összecszerúséget vitatja, és állítását valószínűsítette, a kérelmet a bíróság végzéssel elutasítja. Ebben az esetben a zálogjogosult perrel érvényesítheti a zálogjogból eredő igényét.<sup>339</sup>

Abban az esetben, hogy ha a kérelmei elutasító végzés jogerőre emelkedett, úgy a zálogjogosult végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódás engedélyezése iránti pert indíthat.<sup>340</sup> Az ilyen típusú perekben a bíróság soron kívül jár el, a per felperese a zálogjogosult, míg alperese az lesz, aki a zálogjog jogalapját vagy összecszerúségét vitató nyilatkozatot tette. A kereset jogerős elbírálásáig a bíróság a végrehajtást felfüggesztheti, éppen ezért jelen perre kizárólagos illetékessége a végrehajtást foganatosító bíróságnak van.<sup>341</sup>

Ha az adós vagy bármelyik végrehajtást kérő a zálogjoggal biztosított követelés összecszerúségét a zálogjogosult kérelmében foglaltól eltérő összegben ismerte el, a bíróság tájékoztatja erről a zálogjogosultat, aki ezen összeg tekintetében is kérheti a kielégítési jog

---

<sup>335</sup> Vht magyarázata 2009, 558.

<sup>336</sup> Vht. 114/A. § (2) bekezdés

<sup>337</sup> Vht magyarázata 2009, 560.

<sup>338</sup> Vht magyarázata 2009, 560.

<sup>339</sup> Vht. 114/A. § (5) bekezdés

<sup>340</sup> Pp. 386. §



megnyíltát megállapító végzés meghozatalát.<sup>342</sup> A végzés jogerőre emelkedését követően a végrehajtást fogantatosító bíróság a végrehajtásnak felfüggesztését<sup>343</sup> megszünteti, és erről a végrehajtót értesíti.<sup>344</sup> A végrehajtás az általános szabályok szerint folyik tovább.

#### 3.2.4.1.2 Vagyont terhelő zálogjog a csődeljárásban

A fizetési haladék (moratórium) tartama alatt a pénzfizetési kötelezettség nem teljesítéséhez vagy késedelmes teljesítéséhez fűződő jogkövetkezmények nem állnak be, kivéve a kamatozást. Ez azt jelenti, hogy a polgári jog egyéb rendelkezéseiben az adós nem teljesítéséhez vagy késedelmes teljesítéséhez fűződő jogkövetkezményekkel nem élhet a jogosult a moratórium alatt.

Az adós vagyonával szemben követelésen alapuló zálogjog alapján, valamint zálogtárgyból, nem lehet kielégítést szerezni, továbbá az adóssal szemben a csődeljárás kezdő időpontja előtt kikötött biztosítékot nem lehet érvényesíteni.<sup>345</sup>

#### 3.2.4.1.3 Vagyont terhelő zálogjog a felszámolási eljárásban

A 49/D.§ (2) bekezdése a vagyont terhelő zálogjoggal biztosított követeléseket másként kezeli, mint a többi zálogjoggal biztosítottat, a többiek nem vesznek részt a felszámolási költségek viselésében, míg a vagyont terhelő zálogjoggal biztosított követelés jogosultja igen. Vagyont terhelő zálogjogot általában a termelésben résztvevő ingóságokra - anyagok, félkész termékek, késztermékek - kötnek ki, így az ezek egyben történő értékesítése esetén a befolyt vételárból csak az értékesítés költségeit lehet levonni, a fennmaradó összeg 50 %-át kell a hitelezői igény kielégítésére fordítani, a maradék 50 % pedig a felszámolási költségek kiegyenlítésére fordítható. A hitelezői igényt a törvény itt másként kezeli, mint az egyéb zálogjogos követeléseknél. Ott ugyanis a zálogtárgy értékesítéséből befolyt összegből le lehet

---

<sup>341</sup> Vht magyarázata 2009, 561.

<sup>342</sup> Vht. 114/A. § (6) bekezdés

<sup>343</sup> Vht. 48. § (2) bekezdés

<sup>344</sup> Vht. 114/A. § (7) bekezdés

vonni az értékesítés, állagmegőrzés stb. költségeit, a felszámoló erre eső díját, s a maradékot (a vételár 100 %-ának valahányad részét) kapja meg "teljes egészében" a zálogjogosult. Ha még ezen felül marad olyan igénye, amelyet a zálogtárgyból befolyt összeg nem fedezett, úgy a követelését - a hitelezőtől függően - az d)-f) pontokba kell sorolni.

A g) és h) pontok nem merülhetnek fel, hiszen a g) pontba a késedelmi kamat és ilyen jellegű követelések kerülhetnek, ezért már eleve sem merülhet fel kielégítésük a 49/D.§ alapján. A h) pontba pedig az adóssal összefonódásban állók igénye kerül - függetlenül attól, hogy egyébként hova lenne sorolható, ezért itt szintén nem merülhet fel a 49/D.§, mert hiába van zálogjoggal biztosítva mondjuk az ügyvezető követelése, az ő zálogjogos igényét soha nem lehet a 49/D.§ alapján kielégíteni, tehát nem is lehetséges olyan helyzet, hogy a 49/D.§ alapján fennmaradó követelése legyen, s azt kelljen a h) pontba sorolni.

A vagyont terhelő zálogjogos hitelezőnél a befolyt vételárból a 49/D.§ alapján csak az értékesítés költségeit szabad levonni, majd a maradék összeg felét ki lehet fizetni, a hitelező azonban nem a másik fele erejéig lesz 57.§ (1) bekezdés b) pontos hitelező, hanem a teljes árbevétel erejéig.<sup>346</sup>

Vagyont terhelő zálogjog esetén az értékesítés költségeinek levonása után fennmaradó vételár 50 %-át szabad a jogosult követelésének kielégítésére fordítani, a fennmaradó 50 %-ot a felszámoló a felszámolási költségek kiegyenlítésére fordíthatja (a felszámolói díj ez után itt közvetlenül nem érvényesíthető). Mi minősül azonban értékesítésnek ebből a szempontból? Sem a Ptk., sem a Csódtörvény nem tartalmaz arra vonatkozóan rendelkezéseket, hogy mi a teendő a vagyont terhelő zálogjogos követelés esetében akkor, ha az adós a felszámolás alatt is folytatja tevékenységét. Nem vitásan, ha az adós a tevékenységét a felszámolás kezdő időpontjában befejezte volna, s a vagyontárgyakat egyben, vagy részletekben, de a 49.§-nak megfelelően árverésen vagy pályázaton értékesítették volna, úgy abban az esetben az

---

<sup>345</sup> Csódtv. 11.§ (2) bekezdés

<sup>346</sup> Ha tehát például a vagyont terhelő zálogjoggal biztosított követelés 10, az árukat eladták 8-ért, az értékesítés költsége volt 1, akkor a 49/D.§ alapján a hitelező kaphat  $8-1=7:2=3,5$ -öt. A fennmaradó követelése 6,5 lenne, azonban - a Csódtv. 57.§ (1) bekezdés b) pontja szerint - csak a zálogtárgy értéke erejéig lehet b) pontos hitelező, ezért  $8-3,5=4,5$  lesz a b) pontos igénye, a maradék 2-vel pedig lemegy - valószínűleg - az f) pontba. Ugyanezen számokkal egy nem vagyont terhelő zálogjogos hitelezőnél a következőt mondhatnánk: 7-et kap meg a 49/D.§ alapján, s a maradék 3-mal pedig lemegy az f) pontba, ugyanis a nem vagyont terhelő zálogjogos hitelezők az ér-

ingóságokért befolyó vételárból a 49/D.§-a alapján a hitelezőt az 50 % mindenképpen megillette volna. Mi a teendő azonban akkor, ha nem ez történik, hanem a termelés folytatódik? A kérdést jogilag és gazdaságilag is meg kell vizsgálni. Jogilag az a kérdés, hogy felszámoló általi értékesítésnek minősül-e az, ha az adós gazdasági tevékenysége folytatása körében értékesíti a késztermékeit? Nyilvánvalóan nem minősül annak, hiszen ebben az esetben a bíróság naponta válthatná le a felszámolót, mert megsértette a Csódtv. 49.§-ában foglalt rendelkezéseket, hiszen a késztermékeket nem árverésen, vagy pályázaton értékesítette, hanem kereskedelmi forgalomban adta el. Az teljesen kizárt, hogy a rendes gazdálkodás körében a felszámoló pályázaton vagy árverésen értékesítse naponta a termékeket. Meg kell különböztetni tehát az adós által végzett gazdasági tevékenység folytatása körében végzett értékesítést a felszámoló általi értékesítéstől, mert az első esetben a gazdaság rendes szabályai szerint történik az értékesítés - ebben a vonatkozásban ugyanis a felszámoló nem, mint felszámoló szerepel, s nem úgy értékesít, hanem mint a gazdálkodó szerv menedzsmenete helyére lépett cégjegyzésre jogosult vezető jár el (vezeti a céget, ami termeli a készterméket). A felszámoló általi értékesítésről a rendes gazdálkodás körét meghaladó ügyletek esetén beszélhetünk, tehát ha az adós vagyont, vagy vagyonelemeit értékesítik, mert a tevékenységét befejezi. Ha az adós a rendes gazdálkodás körébe eső tevékenységet folytatja, akkor a 49.§ és a hozzá kapcsolódó értelmező szabályok (49/A-D §§) nem alkalmazhatóak. Ebből következően tehát a felszámolás során végzett termelő tevékenység kapcsán történt értékesítés a rendes gazdálkodás körébe eső értékesítés. A hitelező kielégítésre akkor tarthat igényt a vagyont terhelő zálogjog alapján, ha nem erről van szó, hanem pl. a termelő tevékenységet a felszámoló az adósnál befejezi, s a meglévő ingóságokat értékesíti - a 49.§ rendelkezései szerint, egyben eladja a működő vállalkozást, melynek részét képezik az ingóságok is, vagy megszünteti egyes részeiben a munkát, s az ott levő ingóságokat egyben értékesíti.

A fenti jogi érvelést alátámasztja az a gazdasági ellentmondás is, hogy ha a hitelező álláspontjának megfelelően a felszámolás kezdő időpontjában meglévő ingóságok (anyagok,

---

tékesítés stb. költségeit nem kaphatják meg privilegizáltként, míg a b) pont szövege szerint a vagyont terhelő zálogjogosnak ez jár. Az ok ismeretlen.

félkész termékek és késztermékek) egyenkénti értékesítése maga után vonná, hogy minden egyes értékesítés után az 50 %-ot átutalnák a zálogjogos hitelezőnek, hogyan folytathatná a felszámolás alatt az adós a tevékenységét? Ilyen esetben a hitelező által igényelt folyamatos kifizetések azt eredményeznék, hogy az adós tevékenysége minden értékesítéssel csökkenne, hiszen a befolyt vételárnak csak a felét tudná újabb anyag, munkaerő, stb. vásárlására fordítani. Egy ilyen értelmezés tehát azt eredményezné, hogy minden egyes értékesítés után a vagyont terhelő zálogjogosult részére történő kifizetés megfojtaná az adós termelő tevékenységét, ami nyilvánvalóan nem áll az összes hitelező, és a zálogjogos hitelező érdekében sem. Az ő érdekük ugyanis az, hogy ha ez gazdaságilag alátámasztott, akkor egy működő vállalkozást értékesítsen a felszámoló, mert annak az értéke magasabb, mint a vagyontárgyak értéke egyenként. Egy folyamatos kifizetés folyamatosan csökkentené az adós termelési - s így a hitelező kifizetési - lehetőségeit.

A gyakorlatban vita alakult ki a vagyont terhelő zálogjoggal rendelkező hitelezők és a felszámolók között, hogy vajon hova kell besorolni a követelést, ha az adósnak az iratait, vagyont a felszámoló nem tudta átvenni. Ha a felszámoló nem tudott átvenni iratokat és vagyont a törvényben előírt határidőben, vagy a felszámoló által átvett iratok szerint nincs vagyon, úgy a vagyont terhelő zálogjoggal biztosított követelés tekintetében a felszámolónak tájékoztatnia kell a hitelezőt, hogy bár nem vitatja a vagyont terhelő zálogjog létrejöttét, azonban zálogtárgy hiányában nem tudja privilegizált hitelezőnek tekinteni. Ez az álláspont a Ptk. 266. § (1) bekezdésének azon rendelkezésén alapszik, mely szerint vagyont terhelő megszűnik, ha a vagyontárgy a kötelezett vagyonából kikerül."

Abban az esetben, ha iratokat kapott a felszámoló (s a mérleg nem tartalmazza a vagyontárgyat), akkor nem vitás ez a rendelkezés, azonban ha nem kapott sem iratokat sem vagyont, akkor kimondható-e, hogy az adós vagyonából "kikerült" a vagyontárgy? Ezen rendelkezéssel kapcsolatban azután az a további kérdés merül fel, hogy amennyiben a felszámolás során kerül be valami az adós vagyonába, arra érvényes-e ez a rendelkezés, keletkezik-e azon zálogjog attól, hogy bekerül az adós vagyonába, vagy a felszámolás megindulásával ez a lehetőség már nem áll fenn.

Nem vitásan a felszámolás kezdő időpontja után az adós vagyont új biztosítókkal megterhelni nem lehet, nem lehet tehát új zálogjogot, stb. kikötni, nincs lehetőség végrehajtási jog bejegyzésére. Azonban beilleszkedik a rendszerbe az a megoldás a vagyont terhelő

zálogjogos hitelezők kezelése terén, hogy ha az adósnak ugyan nincs vagyona a felszámolás megindulásakor, de felszámolónak az adós felszámolása során sikerül valamilyen követelést behajtani, úgy a hitelező zálogjoggal biztosított igénye a zálogtárgy értéke (a befolyt összeg) erejéig b) pontos lesz.

Amennyiben az egyik zálogjogosult hitelező követelése vitatott vagy kifogás alapján még nem egyértelmű, hogy a követelést a 49/D.§, illetve az 57.§ (1) bekezdés egyik pontjába kell sorolni az igényt, úgy a felszámolónak a hitelezőnek járó összeget el kell különítenie, s a többiek részére a fennmaradó összegből kell kifizetést teljesíteni.

Ha az összes zálogjogos hitelező kielégítése után még marad vagyon, úgy azt a felszámoló a felszámolási költségek, illetve a többi hitelező igényének kielégítésére fordíthatja; illetve ha a zálogjogos hitelezők követelését a zálogtárgyból befolyt vételárból teljes egészében nem lehet kielégíteni, úgy a kielégítési sorrendbe sorolandó az igényük attól függően, hogy ki a követelés jogosultja.<sup>347</sup>

#### 3.2.4.1.3.1 Felszámoló és más hitelezők megtámadási joga a Csődtörvény alapján

A korábban kötött szerződések megtámadásának lehetősége a felszámolónak és a hitelezőknek is rendelkezésére áll, az alábbiakban ismertetjük a megtámadási szerződés megindításának határidejét, és lehetséges okait. Ezeket nagyrészt a Csődtörvény 40. §-a szabályozza.

A felszámolónak a kereset benyújtására a tudomásszerzéstől számított 90 nap, vagy közzétételtől számított 1 év áll rendelkezésére. A hitelezőket a felszámoló a fenti határidő alatt tudomására jutott megtámadható jogügyletről haladéktalanul köteles tájékoztatni, s azoknak további 15 nap áll rendelkezésére akkor is, ha az egy év már eltelt.

Ha mindkét szerződő fél rosszhiszemű volt – ügyleti akaratuk más hitelezők kijátszására irányult - felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 5 éven belül és azt követő időszakban kötött, az adós vagyonának csökkenését eredményező szerződés vagy más jognyilatkozat megtámadható a felszámolási eljárást lefolytató bíróságnál peres eljárásban.

---

<sup>347</sup> Dologi kötelezettség, illetve önálló zálogjog esetén ez a lehetőségük nem áll fenn.

Ingyenes elidegenítés, ingyenes kötelezettségvállalás, harmadik személy részére feltűnő értékaránytalansággal kötött visszterhes jogügylet, ha a felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 2 éven belül vagy azt követően történt, megtámadható a felek ügyleti akaratától függetlenül.

Valamely hitelező előnyben részesítése (fennálló szerződés hitelező részére történő módosítása, vagy biztosíték nyújtása), ha a felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 90 napon belül vagy azt követően történt, megtámadható a felek ügyleti akaratától függetlenül.

Visszakövetelhetőek a felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 60 napon belül és azt követően teljesített azon a szolgáltatások, amelyek nem minősülnek az adós rendes szolgáltatása körébe tartozó szolgáltatásnak akkor, ha eredménye egy hitelező előnyben részesítése.

A jogszabály alapján esélyt látunk arra, hogy egy esetleges felszámolási eljárásban a felszámoló a vagyont terhelő zálogjogot alapító szerződés rendelkezéseitől függően akár a 90 napon belüli, akár a 2 éves határidőre vonatkozó feltételekre tekintettel megtámadhatja.

#### 3.2.4.1.3.2 A megtámadás jogkövetkezménye

Nem egyértelmű a gyakorlatban, hogy a vagyont terhelő zálogszerződés sikeres megtámadása esetén a relatív hatálytalanság<sup>348</sup> vagy az érvénytelenség<sup>349</sup> jogkövetkezményeit kell-e alkalmazni.

Álláspontunk szerint a bíróságok részéről valószínűbb az előbbi alkalmazása, mivel Legfelsőbb Bíróság a hitelezőkkel szemben hatálytalannak, nem pedig érvénytelennek, nyilvánította azt a szerződést, amellyel az adós a fizetési képtelenség állapotában értékesítette az ingatlanait, és a vevő a vételár tartozását úgy teljesítette, hogy egy hitelezőtől engedményezéssel szerzett követelését beszámította.<sup>350</sup>

---

<sup>348</sup> BH 2004/142

<sup>349</sup> BDT 2005/1178

<sup>350</sup> BH 2000/508

## 3.2.5 Önálló zálogjog

### 3.2.5.1 Az önálló zálogjog alkalmazási területei

Az önálló zálogjog egy egészen speciális, ámde a jogi szakirodalomban méltatlanul mostohán kezelt jogintézmény, hiszen az új Ptk. kodifikálásakor még olyan hangok is hangzottak, miszerint erre a jogintézményre semmi szükség.<sup>351</sup> Gyakorlati alkalmazása leginkább két területre összpontosul, a következőkben ezeket tekintjük át.

#### 3.2.5.1.1 Jelzáloghitelezés

A Jht. lehetőséget teremtett Magyarországon olyan szakosított hitelintézetek létrehozására, melyek ingatlanon alapított jelzálogjog fedezete mellett hosszú futamidejű hiteleket nyújtanak úgy, hogy az ehhez szükséges pénzügyi forrást jelzáloglevelek kibocsátásával teremtik elő.<sup>352</sup>

Az önálló zálogjog személyes követelés nélkül alapított, a jogosult nem egy konkrét személyhez fordul követelésével, hanem kizárólag a zálogjoggal terhelt zálogtárgyból kereshet kielégítést; az önálló zálogjog nem a főkötelelem járuléka, hanem független, önálló jogosultság. Másik különlegessége, hogy önállóan átruházás tárgya is lehet. A jelzálogbank és a hitelintézetek közötti refinanszírozási folyamatban ezt a két speciális tulajdonságát használják ki.<sup>353</sup>

A refinanszírozási hitelezés első lépéseként a hitelintézet az adóssal megkötí a jelzálog-hitelszerződést, melynek részét képezi az önálló jelzálogot alapító zálogszerződés is. A hitelintézet és a jelzálog-hitelintézet az önálló zálogjog alapításával biztosított hitelek refinanszírozására egymással keretszerződést kötnek, melyben kötelezettséget vállalnak az önálló zálogjogok megvásárlására és egyidejű visszavásárlására is.<sup>354</sup> Az önálló zálogjog vételárával a jelzálog-hitelintézet megfinanszírozza a bank hitelügyletét, és ennek

---

<sup>351</sup> Gárdos-Csizmazia 2007, 32. skk.; Gárdos-Csizmazia 2010, 399. skk.

<sup>352</sup> Gellén 2002

<sup>353</sup> Gellén 2002

<sup>354</sup> Gellén 2002

biztosítékként megszerzi az önálló zálogjogot. Ugyanakkor egyidejűleg a bankkal megkötí a visszavásárlásra irányuló szerződést is, 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 hitelintézet a teljes visszavásárlási ár kifizetésével - ami egyben a hitel teljes kifizetését jelenti, a zálogjogot veszi vissza, s ezzel a jelzálogbank által adott refinanszírozási tőkét visszatörleszti - korlátozás nélküli zálogjogosult lesz.<sup>355</sup>

#### 3.2.5.1.2 Szindikált hitelezés

A gazdasági válság következtében az országokon átívelő csoport (re)finanszírozási ügyletek jelentősége emelkedett a magyar piacon is. Mivel a magyar magánjog csak némi lemaradással követi az angolszász és a kontinentális fejlődést, a szindikált kölcsönök biztosítása kreatív és rugalmas megoldásokat követel a tranzakcióban résztvevő jogi képviselőktől. A „security pooling”/”security trust” struktúrák átültetése magyar jogra azért is különösen nagy kihívás, mert a magyar jog nem ismeri a „trust” jogintézményét.

A biztosítékok legáltalánosabban alkalmazott formái járulékos jellegűek és valamilyen nyilvántartásba történő bejegyzéssel jönnek létre. Amennyiben a biztosítéki szerződéseket közjegyzői okiratba foglalják, akkor a biztosíték végrehajtása egyszerűbbé válik, mivel az okirat záradékoltatható. Ehhez azonban szükséges a biztosított követelése meghatározása az okiratban.

Mivel a „security trust”-ot a magyar jog nem ismeri, csak azon követelések válnak biztosítottá, melyeknek jogosultjait a nyilvántartásba bejegyzik. Tehát valamennyi hitelező bejegyzése lenne szükséges ahhoz, hogy valódi dologi biztosítékkal rendelkezessenek. A szindikált kölcsönök esetében azonban – a jogosultak potenciális nagy számára, és állandó változására tekintettel – ez egyfelől meglehetősen nehézkes, másfelől költséges.

Amennyiben viszont csak a – jellemzően külföldi jog alatt álló alapidokumentációban – kijelölt „security trustee”-t jegyeztetnék be, akkor ugyan a tranzakció összegében és

---

<sup>355</sup> Gellén 2002



részvevőiben történő változások, amíg az magát a bejegyzettet nem érinti, irrelevánssá válnának ebből a szempontból; azonban ez esetben, csak a „security trustee” szerezne dologi jogot biztosíték tárgyain, amely nyilvánvalóan jóval alacsonyabb a szindikált kölcsön teljes összegénél.

Ezen túlmenően a biztosított követelés közvetlen végrehajthatósághoz elegendő részletességgel történő körülírása gyakran megköveteli az alapul fekvő dokumentumok szövegének beépítését a biztosítéki szerződésekbe, amelyek szindikált kölcsönök esetén elég nehézkesek, arról nem is beszélve, hogy a külföldi jog alatt lévő dokumentumokban található jogi koncepció nem feltétlenül ültethető át magyar jogra, amely a biztosítéki szerződés végrehajthatatlanságával fenyeget.

A legáltalánosabban alkalmazott megoldás az önálló zálogjog jogintézményének használata, melyet alapvetően a jelzáloghitelezés fellendítése érdekében épített be a jogalkotó a polgári törvénykönyvükbe a 90-es évek közepén, azonban a gyakorlat egyéb irányú alkalmazásának lehetőségeit is feltárta, és az egyik ilyen a szindikált hitelek biztosítása.

Az önálló zálogjog leghasznosabb tulajdonsága ez esetben az, hogy nem járulékos jellegű, ezáltal az alapul fekvő követeléstől elszakadva hoz létre dologi jellegű biztosítékot a hitelezők részére. Ez a fent említett mindkét probléma szempontjából előnyösnek mutatkozik; egyfelől el lehet kerülni, hogy a biztosított követelés körülményes – és a végrehajthatóság szempontjából potenciális veszélyes – körbeírása szükséges legyen, másfelől pusztán a „security trustee” bejegyeztetése nem okoz diszkrepanciát a biztosított és a biztosítandó összeg között. Az önálló zálog szerződés felmondással bármikor végrehajtható azon összeg erejéig, amelyet a felek a szerződésben meghatároztak. A biztosíték és a biztosított követelés közötti kapcsolatot a felek különálló – gyakran külföldi jog alá helyezett – szerződéssel hozzák létre, lefektetve azon szabályokat, amelyek szerint az önálló zálog szerződést a zálogjogosult felmondhatja.

A megoldás azonban nem tökéletes. A szindikátus tagjai egyik esetben sem rendelkeznek dologi biztosítékkal, csupán kötelmi igénnyel a biztosítéki ügynökkel szemben. Másfelől az – az irányadó jog szempontjából sem – egységes szerződések hiánya további problémákat

okozhatnak egy későbbi jogvita esetén. Megnyugtató megoldás az lehetne, ha a jogalkotó megteremtené a biztosítéki ügynök alkalmazásának jogi feltételeit.<sup>356</sup>

### 3.2.5.2 Önálló zálogjog ingatlanon

#### 3.2.5.2.1 Az önálló zálogjog érvényesítése

##### 3.2.5.2.1.1 Önálló zálogjog a végrehajtási eljárásban

A Vht. 2000. évi novellája kizárta annak esélyét, hogy a zálogtárgy a végrehajtási eljárásban a zálogjogosult értesülése nélkül kerüljön értékesítésre. A végrehajtó a telekkönyv adatai alapján állapíthatja meg, hogy az adós tulajdonában lévő ingatlanok közül melyek azok, amelyeket zálogjog terhel. A nyilvántartásokból megállapítható, ki az, akinek az adott ingatlannal összefüggésben zálogjoga áll fenn. A nyilvántartásokból megszerzett információk alapján a végrehajtó haladéktalanul értesíti a zálogjogosultat.<sup>357</sup>

A végrehajtó az eljárása során arról tájékoztatja a zálogjogosultat, hogy a zálogjogból fakadó igényét - ha az alapügyben nem végrehajtást kérő - végrehajtási eljárás során érvényesítheti.

<sup>358</sup> A végrehajtó a zálogjogosultat felhívja nyilatkozattételre a tekintetben is, hogy igényét kívánja-e a végrehajtási eljárás során érvényesíteni. Amennyiben igen, úgy a felhívás kézhezvételétől számított nyolc munkanapon belül ez irányú kérelmet be kell jelentenie a végrehajtónak.<sup>359</sup> A végrehajtó a kérelmet haladéktalanul, de legkésőbb annak kézhezvételét követő munkanapon továbbítja a végrehajtást foganatosító bíróságnak.<sup>360</sup> A zálogjogosult bekapcsolódási kérelméről az érdemi határozatot nem a végrehajtó hozza meg, hanem a végrehajtás foganatosítását elrendelő bíróság. A bíróság a kérelemről peren kívüli eljárásban határoz.<sup>361</sup>

---

<sup>356</sup> Gárdos-Csizmazia 2007, 41.; Gárdos-Csizmazia 2010, 422.

<sup>357</sup> Vht magyarázata 2009, 555.

<sup>358</sup> Vht. 114. § (2) bekezdés

<sup>359</sup> Vht magyarázata 2009, 557.

<sup>360</sup> Vht. 114. § (2) bekezdés

<sup>361</sup> Vht magyarázata 2009, 557.

Mindenekelőtt a kérelem beérkezését követő három munkanapon belül felfüggeszti a végrehajtási eljárást, és erről értesíti az érintetteket. Ezt követően megvizsgálja, hogy az ingatlanra vonatkozóan a végrehajtási jog bejegyzést nyert (lefoglalása megtörtént), a követelés jogalapja és összecszerúsége vonatkozásában nem áll-e fenn vita az érintettek között. Felhívja az adóst és a végrehajtást kérőt, hogy nyilatkozzanak abban a tekintetben, miszerint a bejelentett követelést elismerik-e vagy sem, ha igen, azt teljes összegben ismerik-e el. Ezt nem lehet vitatni abban az esetben, ha a tartozásról közokirat készült - ingatlanra bejegyzett jelzálogjog esetén a gyakorlat ennek meglétét igazolja. A nyilatkozattételre 8 nap áll rendelkezésre.<sup>362</sup>

A kérelemről a végrehajtást foganatosító bíróság nemperes eljárásban dönt. A nemperes eljárási a végrehajtást foganatosító bíróság soron kívül folytatja le, és eljárása végén végzéssel megállapíthatja, hogy a zálogjogosult kielégítési joga megnyílt, majd engedélyezheti a zálogjogosult végrehajtási eljárásba való bekapcsolódását.

A bírói engedélynek, illetve megállapításnak konjunktív feltétele, hogy a zálogjoggal biztosított igény, illetőleg követelés sem jogalapjában, sem pedig összecszerúségében ne legyen vitatott. További feltétel, hogy a zálogjoggal terhelt ingatlannal a végrehajtási eljárás során a végrehajtó lefoglalta.<sup>363</sup> Az ingatlannal lefoglalásának ténye azért bír alapvető jelentőséggel, mert a zálogjoggal biztosított követelés a végrehajtó felhívásának időpontjában nem feltétlenül lejárt követelés, a bíróságnak kell megállapítania a végrehajtási jog megnyíltát.<sup>364</sup>

A kielégítési jog megnyíltát a bíróság az alapján állapítja meg, hogy a zálogtárgyat végrehajtási eljárás során lefoglalták. A kielégítési jog megnyíltát a foglalás ténye alapján nem lehet megállapítani, ha a zálogjogosult az adós hozzátartozója vagy olyan jogi személy, amelynek az adóssal való viszonyában többségi befolyás áll fenn, illetve a zálogjog alapításairól a gazdálkodó szervezet és tagja között került sor.<sup>365</sup>

---

<sup>362</sup> Vht magyarázata 2009, 650.

<sup>363</sup> Vht magyarázata 2009, 557. sk.

<sup>364</sup> Vht magyarázata 2009, 558.

<sup>365</sup> Vht. 114/A. § (2) bekezdés

Amennyiben a bíróság peres eljárásban érdemi döntést hozna, a zálogjogjogosult kérelmét kézbesíteni köteles az adós, illetőleg a végrehajtást kérőnek. A végrehajtási eljárásban félként szereplők a kézbesítéstől számított nyolc napon belül nyilatkozhatnak, hogy elismerik-e a zálogjoggal biztosított követelés jogalapját, összecszerűségét.<sup>366</sup>

Abban az esetben, ha a zálogjoggal biztosított követelést, illetőleg a zálogjog alapítását közokiratba foglalták, úgy a végrehajtási eljárásban részt vevő végrehajtást kérő adós nem vitathatja sem a jogalapot, sem az összecszerűségét. Sajátos esetnek tekinthető, amennyiben egy korábbi közokirat alapján járnak el, miközben az adós részben vagy egészben teljesített.<sup>367</sup>

Ha az adós vagy bármelyik végrehajtást kérő a jogalapot vagy az összecszerűségét vitatja, és állítását valószínűsítette, a kérelmet a bíróság végzéssel elutasítja. Ebben az esetben a zálogjogjogosult perrel érvényesítheti a zálogjogból eredő igényét.<sup>368</sup>

Abban az esetben, hogy ha a kérelmei elutasító végzés jogerőre emelkedett, úgy a zálogjogjogosult végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódás engedélyezése iránti pert indíthat.<sup>369</sup> Az ilyen típusú perekben a bíróság soron kívül jár el, a per felperese a zálogjogjogosult, míg alperese az lesz, aki a zálogjog jogalapját vagy összecszerűségét vitató nyilatkozatot tette. A kereset jogerős elbírálásáig a bíróság a végrehajtást felfüggesztheti, éppen ezért jelen perre kizárólagos illetékessége a végrehajtást foganatosító bíróságnak van.<sup>370</sup>

Ha az adós vagy bármelyik végrehajtást kérő a zálogjoggal biztosított követelés összecszerűségét a zálogjogjogosult kérelmében foglaltól eltérő összegben ismerte el, a bíróság tájékoztatja erről a zálogjogjogosultat, aki ezen összeg tekintetében is kérheti a kielégítési jog megnyíltát megállapító végzés meghozatalát.<sup>371</sup> A végzés jogerőre emelkedését követően a

---

<sup>366</sup> Vht magyarázata 2009, 560.

<sup>367</sup> Vht magyarázata 2009, 560.

<sup>368</sup> Vht. 114/A. § (5) bekezdés

<sup>369</sup> Pp. 386. §

<sup>370</sup> Vht magyarázata 2009, 561.

<sup>371</sup> Vht. 114/A. § (6) bekezdés

végrehajtást fogatosító bíróság a végrehajtásnak felfüggesztését<sup>372</sup> megszünteti, és erről a végrehajtót értesíti.<sup>373</sup> A végrehajtás az általános szabályok szerint folyik tovább.

#### 3.2.5.2.1.2 Önálló zálogjog a csődeljárásban

A fizetési haladék (moratórium) tartama alatt a pénzfizetési kötelezettség nem teljesítéséhez vagy késedelmes teljesítéséhez fűződő jogkövetkezmények nem állnak be, kivéve a kamatozást. Ez azt jelenti, hogy a polgári jog egyéb rendelkezéseiben az adós nem teljesítéséhez vagy késedelmes teljesítéséhez fűződő jogkövetkezményekkel nem élhet a jogosult a moratórium alatt.

Az adós vagyonával szemben követelésen alapuló zálogjog alapján, valamint zálogtárgyból, nem lehet kielégítést szerezni, továbbá az adóssal szemben a csődeljárás kezdő időpontja előtt kikötött biztosítékot nem lehet érvényesíteni.<sup>374</sup>

#### 3.2.5.2.1.3 Önálló zálogjog a felszámolási eljárásban

A hitelezői igényeket több szempontból is kell osztályozni, s ezek eredményeképp alakul majd ki a kielégítés sorrendje. Az első osztályozás a bejelentett hitelezői igények között a bejelentés dátumához kötődik, ennek megfelelően vannak határidőn – 40 napon belül – bejelentett igények és határidőn túl bejelentett igények.<sup>375</sup> A második osztályozás vonatkozásában a Csődtv. 57. § (1) bekezdésének és 49/D.§-ának rendelkezéseit kell összevetni. Az első tartalmazza a kielégítési rangsort, a 49/D.§ pedig a zálogjoggal, végrehajtási joggal, illetve foglalással biztosított követelések kielégítésével foglalkozik. A kettő együttértelmezéséből azt a következtetést lehet levonni, hogy egy kielégítési sorrendről beszélhetünk, amelynek a Csődtv. 57.§ (1) bekezdés a) pontját megelőző rendelkezése a zálogtárgyakból befolyó összegek vonatkozásában a 49/D.§. Az adós vagyonának a hitelezők

---

<sup>372</sup> Vht. 48. § (2) bekezdés

<sup>373</sup> Vht. 114/A. § (7) bekezdés

<sup>374</sup> Csődtv. 11.§ (2) bekezdés

<sup>375</sup> Csődtv. 46.§ (5) bekezdés

közötti szétosztásakor tehát először a 49/D.§ szerint kell a zálogtárgyból befolyó összegeket szétosztani, majd ezt követően jönnek sorra az 57.§ (1) bekezdésének sorrendjében a különböző hitelezői csoportok.

A 49/D.§-ának rendelkezései alapján a zálogtárgyból befolyt vételárból - az ott szabályozott költségek és díj levonása után - a zálogtárgyat terhelő zálogjoggal biztosított követeléseket kell kifizetni (csak azokat, amelyek hitelezői igényyé váltak a felszámolás során), ebből következően a felszámolónak készítenie kell minden egyes zálogtárgyra vonatkozóan egy külön hitelezői listát, melyben feltünteti a határidőben bejelentett zálogjoggal biztosított hitelezői igényeket, és külön a határidőn túl bejelentett zálogjoggal biztosított hitelezői igényeket. A Ptk. 256.§ (1) bekezdésének sorrendje (a zálogjogok keletkezése alapján történő kifizetési sorrend) csak az egyes csoportokon belül értelmezhető, tehát ha egy ingatlanon bejegyzett 5 jelzálogjog jogosultja közül a 3. és 4. jelentkezett be határidőben, s határidőn túl a 2. és 5. úgy a befolyt vételárból először a 3., majd a 4. helyi zálogjogosultat kell kifizetni tőke- és ügyleti (szerződéses) kamatkövetelése teljes erejéig, majd a határidőn túli 2. helyi zálogjogosultat, s végül az 5. helyit, s az esetleg fennmaradó összeget a felszámoló felhasználhatja a felszámolási költségek kiegyenlítésére, illetve a Csődtv. 57.§ (1) bekezdésében írt sorrend alapján a többi hitelező kifizetésére. Az 1. helyi zálogjogosult az 1 éves jogvesztő határidőn belül nem jelentkezett be, elvesztette követelését, s annak megszűnése miatt az azt biztosító zálogjog is megszűnt.

A zálogtárgyból befolyt vételárból a zálogjogosult hitelezőket kell kiegyenlíteni elsősorban, tehát először a határidőben bejelentkezett zálogjogosultakat zálogjoguk keletkezésének sorrendjében, másodsor a határidőn túl bejelentkezett zálogjogosultakat zálogjoguk keletkezésének sorrendjében. Mindkét esetben azonban figyelemmel kell lenni arra, hogy a zálogjogosult ne legyen az adós vezető tisztségviselője, vezető állású munkavállalója, vagy azok közeli hozzátartozója, illetve élettársa, valamint az adós többségi befolyása<sup>376</sup> alatt álló

---

<sup>376</sup> Többségi befolyás az olyan kapcsolat, amelynek révén természetes személy, jogi személy vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, a befolyással rendelkező, egy jogi személyben a szavazatok több mint ötven százalékával vagy meghatározó befolyással rendelkezik. A befolyással rendelkező akkor rendelkezik egy jogi személyben meghatározó befolyással, ha annak tagja, illetve részvényese és jogosult e jogi személy vezető tisztségviselői vagy felügyelőbizottsága tagjai többségének megválasztására, illetve visszahívására, vagy a jogi személy más tagjaival, illetve részvényeseivel kötött megállapodás alapján egyedül rendelkezik a szavazatok több mint

gazdálkodó szervezet<sup>377</sup> - az ő esetükben teljesen mindegy, mikor keletkezett a zálogjog – vagy az adós többségi befolyással rendelkező tagja (részvényese), és a zálogjoggal biztosított követelés a fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzet bekövetkeztét követően keletkezzen.<sup>378</sup> Fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzet bekövetkezte az az időpont, amelytől kezdve a gazdálkodó szervezet tagja (részvényese) előre látta vagy ésszerűen előre láthatta, hogy a gazdálkodó szervezet nem lesz képes esedékességgel kielégíteni a vele szemben fennálló követeléseket. Tehát lényeges szempont, hogy mikor keletkezett a zálogjog; ha ugyanis ezek a fent említett feltételek fennállnak, úgy a hitelező követelése nem minősül a 49/D.§ alapján privilegizáltnak, hanem az 57.§ (1) bekezdés h) pontjába sorolandó.

További fontos figyelembe veendő szempontok, hogy a fenti feltételek fennállását a felszámolás kezdő időpontjában kell vizsgálni, a zálogjoggal biztosított követelésnek kell tekinteni azon követelést is, melynek biztosítékként végrehajtási jogot jegyeztek be az adós ingatlanára, továbbá lefoglalták az adós ingóságait.<sup>379</sup> Zálogjoggal biztosított követelésként kell figyelembe venni azon zálogtárggyal szemben fennálló követelést is, ahol az adós csak a zálogtárggyal felel valamilyen követelésért, túrni köteles, hogy a követelést a zálogtárggyból kielégítsék (dologi kötelezettség, önálló zálogjog). A Ptk.259 §-a szerint más tartozásának biztosítására egy harmadik személy vagyontárgyán lehet zálogjogot alapítani (dologi kötelezettség). Ha a személyes kötelezettel szemben a követelés esedékessé vált, de ő nem egyenlíti ki a tartozást, úgy a hitelező érvényesítheti követelését a zálogtárggyal szemben is. Ha a hitelező nem kap teljes kielégítést a zálogtárggyból, úgy a hitelező fennmaradó követeléséért a zálogtárgy tulajdonosa nem felel. A zálogtárgy tulajdonosának felszámolása során a hitelező felléphet a zálogjoggal biztosított követelésének kielégítése érdekében, ha (1)

---

ötven százalékával. A meghatározó befolyás akkor is fennáll, ha a befolyással rendelkező számára a fenti jogsultságok közvetett módon biztosítottak. A befolyással rendelkezőnek egy jogi személyben a szavazatok több mint ötven százalékával közvetett módon való rendelkezése vagy egy jogi személyben közvetetten fennálló meghatározó befolyása megállapítása során a jogi személyben szavazati joggal rendelkező más jogi személyt (köztes vállalkozást) megillető szavazatokat meg kell szorozni a befolyással rendelkezőnek a köztes vállalkozásban, illetve vállalkozásokban fennálló szavazatával. Ha a köztes vállalkozásban fennálló szavazatok mértéke az ötven százalékot meghaladja, akkor azt egy egészként kell figyelembe venni. A közeli hozzátartozók közvetlen és közvetett tulajdoni részesedését vagy szavazati jogát egybe kell számítani. (Ptk. 685/B.§)

<sup>377</sup> Csódtv. 49/D.§ (4) bekezdés

<sup>378</sup> Csódtv. 49/D.§ (5) bekezdés

<sup>379</sup> Csódtv. 49/D.§ (3) bekezdés

lejárttá vált a követelése, (2) a zálogjog jogosultja hitelezővé vált, (3) s a zálogtárgy értékesítéséből befolyt vételár - a költségek levonása után - elegendő a követelés kiegyenlítésére. Amennyiben nem elegendő, úgy a hitelező ezen felszámolásban már nem követelhet semmit az adóssal szemben, követelését a személyes kötelezettel szemben - aki eredetileg tartozik a hitelezőnek - érvényesítheti.

Önálló zálogjog esetén egy kicsit másról van szó, ugyanis a hitelező elfogadta, hogy csak az a vagyontárgy szolgál kielégítésének alapjául, amelyen az önálló zálogjog fennáll. Ha a zálogtárgyat értékesítik, és a befolyó vételárból a költségek levonása után a bejelentkezett önálló zálogjoggal rendelkező hitelező követelését nem lehet kiegyenlíteni, abban az esetben a követelését már senkivel szemben nem érvényesítheti (míg a dologi kötelezett esetében a hitelező még a személyes kötelezettel szemben fordulhat).

A zálogtárgy értékesítéséből befolyt vételárból csak a zálogtárgy megőrzésének, állaga megóvásának, értékesítésének költségeit vonhatja le a felszámoló, valamint - a felszámolót a zálogtárgy értékesítésével összefüggésben megillető díjról szóló 16/2006. (IV.7.) IM rendelet alapján - a felszámolót megillető díjat.<sup>380381</sup>

---

<sup>380</sup> A felszámolói díjat meg kell különböztetnünk a felszámolót megillető díjtól, az első az az összeg, amelyet a felszámolói díj nevében az adósi vagyonnal szemben lehet/kell a felszámolónak érvényesíteni (ez a rendes felszámolásokban a befolyt vételár 5 %-a, stb.), míg a második a felszámolónak ténylegesen megmaradó összeg, ami tulajdonképpen a fenti 5 %-ból csak a 4 %-nyi rész (az érvényesített összeg 4/5 része), hiszen az 1 %-nyi részt (az összeg 1/5-d részét) át kell utalni a Fővárosi Bíróság által vezetett díjkiegészítési számlára, a 4 %-nyi rész után felszámított ÁFA-t meg kell fizetni az adóhatósághoz. (lásd ezt a későbbiekben részletesebben). A zálogtárgy értékesítése után befolyó nettó vételár (IM rendelet 3.§) 4 %-a+ÁFA (4.§ (1) bekezdés) illeti meg a felszámolót, azonban - figyelemmel az IM rendelet 5.§-ában foglaltakra is, mely szerint a Csődtv. 59-60.§ alapján kell a felszámoló díját egységesen számolni - a zálogtárgy vételárból felszámolói díjként az 5 % (+ a 4 % utáni ÁFA) érvényesíthető, melyből az 1 %-nyi összeget be kell fizetni a Fővárosi Bíróságon vezetett díjkiegészítési számlára..

<sup>381</sup> Érdekes a felszámolói díj fedezetének megoldása a zálogtárgy értékesítése után érvényesíthető összegre vonatkozóan, a Csődtv. általános rendelkezései szerint ugyanis a felszámoló díját elsősorban a hitelezők által befizetett díjfedezeti számláról, aztán az adós vagyonából, majd - befejezéstől függően - vagy a központi költségvetéstől (egyszerűsített felszámolás), vagy a díjkiegészítési számláról lehet fedezni. Zálogtárgy esetén a jogalkotó ezt a rendszert felborította, s bár a zálogjogos hitelezőnek is kell fizetnie nyilvántartásba vételi díjat, a felszámoló zálogtárgy értékesítés alapján számítható díjat nem a hitelezők befizetéséből, hanem a zálogtárgyból befolyt vételárból kell elsődlegesen fedezni. A konkrét esettől függően elképzelhető, hogy a befizetett nyilvántartásba vételi díjat majd a zálogjogos hitelezők visszakapják (ha a felszámolói díj minimumát meghaladta a zálogtárgy értékesítése kapcsán kiszámított felszámolói díj és más vagyontárgya az adósnak nem volt), de az is lehet, hogy arányosan részt kell venniük az egyéb vagyontárgyak értékesítése után felszámítható felszámolói díjak finanszírozásában (ha az adósnak más vagyontárgya is volt).



A zálogtárgy értékesítése után haladéktalanul kell a hitelezők számára a nekik járó összeget kifizetni, ha azonban az egyik zálogjogosult hitelező követelése vitatott vagy kifogás alapján még nem egyértelmű, hogy a követelést a 49/D.§, illetve az 57.§ (1) bekezdés egyik pontjába kell sorolni az igényt, úgy a felszámolónak a hitelezőnek járó összeget el kell különítenie, s a többiek részére a fennmaradó összegből kell kifizetést teljesíteni.

Ha az összes zálogjogos hitelező kielégítése után még marad vagyon, úgy azt a felszámoló a felszámolási költségek, illetve a többi hitelező igényének kielégítésére fordíthatja; illetve ha a zálogjogos hitelezők követelését a zálogtárgyból befolyt vételárból teljes egészében nem lehet kielégíteni, úgy a kielégítési sorrendbe sorolandó az igényük attól függően, hogy ki a követelés jogosultja.<sup>382</sup>

Ha a zálogjog követelésen áll fenn, s a felszámolás megindulása után a követelést a felszámoló nem értékesíti, hanem a követelés befolyik az adóshoz, nyilvánvalóan akkor is a 49/D.§ helye szerint kell a zálogjoggal biztosított hitelezői igényt kielégíteni, hiszen nem kerülhet rosszabb helyzetbe attól, hogy a biztosítéka nem került értékesítésre, hanem egyszerűen pénzzé változott. A 49/D.§ a felszámoló által történő értékesítés esetére ír elő szabályokat, nyilvánvalóan azonban a zálogjogosultak kielégítésének kezeléséről van szó ebben a szakaszban.

#### 3.2.5.2.1.3.1 Felszámoló és más hitelezők megtámadási joga a Csődtörvény alapján

A korábban kötött szerződések megtámadásának lehetősége a felszámolónak és a hitelezőknek is rendelkezésére áll, az alábbiakban ismertetjük a megtámadási szerződés megindításának határidejét, és lehetséges okait. Ezeket nagyrészt a Csődtörvény 40. §-a szabályozza.

A felszámolónak a kereset benyújtására a tudomásszerzéstől számított 90 nap, vagy közzétételtől számított 1 év áll rendelkezésére. A hitelezőket a felszámoló a fenti határidő alatt tudomására jutott megtámadható jogügyletről haladéktalanul köteles tájékoztatni, s azoknak további 15 nap áll rendelkezésére akkor is, ha az egy év már eltelt.

---

<sup>382</sup> Dologi kötelezettség, illetve önálló zálogjog esetén ez a lehetőségük nem áll fenn.

Ha mindkét szerződő fél rosszhiszemű volt – ügyleti akaratuk más hitelezők kijátszására irányult - felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 5 éven belül és azt követő időszakban kötött, az adós vagyonának csökkenését eredményező szerződés vagy más jognyilatkozat megtámadható a felszámolási eljárást lefolytató bíróságnál peres eljárásban.

Ingyenes elidegenítés, ingyenes kötelezettségvállalás, harmadik személy részére feltűnő értékaránytalansággal kötött visszterhes jogügylet, ha a felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 2 éven belül vagy azt követően történt, megtámadható a felek ügyleti akaratától függetlenül.

Valamely hitelező előnyben részesítése (fennálló szerződés hitelező részére történő módosítása, vagy biztosíték nyújtása), ha a felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 90 napon belül vagy azt követően történt, megtámadható a felek ügyleti akaratától függetlenül.

Visszakövetelhetőek a felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 60 napon belül és azt követően teljesített azon a szolgáltatások, amelyek nem minősülnek az adós rendes szolgáltatása körébe tartozó szolgáltatásnak akkor, ha eredménye egy hitelező előnyben részesítése.

A jogszabály alapján esélyt látunk arra, hogy egy esetleges felszámolási eljárásban a felszámoló az önálló zálogjogot alapító szerződés rendelkezéseitől függően akár a 90 napon belüli, akár a 2 éves határidőre vonatkozó feltételekre tekintettel megtámadhatja.

#### 3.2.5.2.1.3.2 A megtámadás jogkövetkezménye

Nem egyértelmű a gyakorlatban, hogy az önálló zálogszerződés sikeres megtámadása esetén a relatív hatálytalanság<sup>383</sup> vagy az érvénytelenség<sup>384</sup> jogkövetkezményeit kell-e alkalmazni.

Álláspontunk szerint a bíróságok részéről valószínűbb az előbbi alkalmazása, mivel Legfelsőbb Bíróság a hitelezőkkel szemben hatálytalannak, nem pedig érvénytelennek, nyilvánította azt a szerződést, amellyel az adós a fizetéseképtelenség állapotában értékesítette

---

<sup>383</sup> BH 2004/142

<sup>384</sup> BDT 2005/1178

az ingatlanait, és a vevő a vételár tartozását úgy teljesítette, hogy egy hitelezőtől engedményezéssel szerzett követelését beszámította.<sup>385</sup>

### 3.2.5.2.2 Az önálló zálogjog bejegyzése

#### 3.2.5.2.2.1 Önálló zálogjog bejegyzése a telekkönyvbe

A zálogjogosult a javára biztosított jelzálogjog bejegyzését önállóan kezdeményezheti az illetékes földhivatal előtt. A jelzálogjog bejegyzésének a jelzálogjog keletkezését tanúsító, egyidejűleg a tulajdonos bejegyzési engedélyét is tartalmazó közokirat, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye. A jelzálogjog nem az alapítására vonatkozó megállapodás megkötésével jön létre, hanem a bejegyzés konstitutív erejénél fogva.

#### 3.2.5.2.2.2 Önálló zálogjog bejegyzését követően keletkezett további jogok

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett zálogjog nem akadályozza az ingatlanok vonatkozásában további jogok és jogilag jelentős tények bejegyzését,<sup>386</sup> azaz a bejegyzett zálogjog az ingatlanok esetleges további megterhelésének, illetve az ingatlanok értékesítésének nem akadályozza. Az ingatlanok további értékesítésével, megterhelésével a zálogjog nem szűnik meg, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett zálogjog mindenkivel szemben hatályos, aki az ingatlanokon a bejegyzését követően valamilyen jogot szerez.<sup>387</sup>

Jelezzük, hogy amennyiben az ingatlanok vonatkozásában elidegenítési és terhelési tilalom nincs bejegyezve, a zálogjog jogosultja nem tudja megakadályozni azt, hogy az ingatlanokat harmadik személy javára értékesítsék. Ugyanakkor elidegenítési és terhelési tilalmat kizárólag az ingatlanok elidegenítésekor lehet alapítani.<sup>388</sup>

---

<sup>385</sup> BH 2000/508

<sup>386</sup> Inytv-vhr. 15.§ (1) bekezdés

<sup>387</sup> Ptk. 375.§ (4), 374.§ (5), 373 (3) bekezdések

<sup>388</sup> Ptk. 114.§ (2) bekezdése

### 3.2.5.2.2.3 Jogorvoslati lehetőségek az önálló zálogjog bejegyzésével kapcsolatban

#### 3.2.5.2.2.3.1 Fellebbezés a földhivatal határozatával szemben

A földhivatal a zálogjogosult önálló zálogjogát bejegyzi az ingatlan-nyilvántartásba. Az önálló zálogjog bejegyzése tárgyában meghozott határozatot a tulajdonosnak is kézbesítik, a határozattal szemben a tulajdonos fellebbezéssel élhet. A fellebbezés alapján meghozott másodfokú határozattal szemben a tulajdonos kezdeményezheti a határozat bírósági felülvizsgálatát is. A határozat felülvizsgálatára vonatkozó jogorvoslati eljárásban – így az esetleges bírósági felülvizsgálat során is – az önálló zálogjog bejegyezhetőségének alaki és tartalmi feltételeit és nem pedig a bejegyzés alapjául szolgáló megállapodások és nyilatkozatok anyagi érvényességét vizsgálják.

Amennyiben azonban a tulajdonos az önálló zálogszerződés érvényességével kapcsolatban kifogást támaszt, és ezen igényét bíróság előtt érvényesíti is, lehetősége van arra, hogy a önálló zálogjog bejegyzése iránti eljárás felfüggesztését kérje.<sup>389</sup> Ilyen esetben a földhivatal köteles az önálló zálogjog bejegyzése iránti eljárását felfüggeszteni, ha az alapul szolgáló megállapodás érvénytelensége iránti per megindításáról az eladó megfelelő határidőn belül igazolja.<sup>390</sup> Az eljárás felfüggesztése alatt az önálló zálogjog bejegyzése nem intézhető el.

#### 3.2.5.2.2.3.2 Törlési per

Amennyiben az önálló zálogszerződés érvénytelenségével kapcsolatban harmadik személy (pl. eladó felszámolója) igényt kíván érvényesíteni, akkor el kell választani az esetleges érvénytelenség általános kötelmi jogi jogkövetkezményeit az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó igényektől. A bírói gyakorlat szerint az eredeti állapot helyreállítása iránti kereset magában foglalja az érvénytelen bejegyzés törlése iránt indított kereseti kérelmet. Amellett, hogy az érvénytelen megállapodás jogkövetkezményei (jellemzően kártérítés) az általános

---

<sup>389</sup> Inytv. 47.§

<sup>390</sup> Inytv. 47.§ (2) bekezdés

szabályok és határidők mellett érvényesíthetők, az ingatlan-nyilvántartásban szereplő állapot rendezésére – azaz az ingatlanokkal kapcsolatos tulajdoni viszonyok visszarendezésére – csak rövidebb az alábbiak szerint részletezett határidőn belül kerülhet sor.

A törlési per a közvetlen jogszerzővel szemben mindaddig megindítható, ameddig az érintett jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van.<sup>391</sup> Amennyiben a törlési per megindításáig az ingatlanokat értékesítették ellenérték fejében harmadik jóhiszemű személynek, a törlési pert az érvénytelen okiraton alapuló bejegyzéstől számított 3 éven belül lehet megindítani a harmadik személlyel szemben.<sup>392</sup>

#### 3.2.5.2.2.3.3 Eredményes törlési per

Abban az esetben, ha a felperes (zálogkötelezett, felszámoló) törlési igényét határidőben terjesztette elő, az érvénytelen szerződés alapján a bíróságnak a PK 32. számú állásfoglalás tartalmának figyelembevételével rendelkeznie kell a szerződéskötést megelőző helyzet, - ideértve az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot – visszaállításáról.<sup>393</sup>

Az eredeti állapot helyreállítása esetén olyan állapotot kell teremteni, mint amilyen akkor lett volna, ha a felek az érvénytelen szerződést meg sem kötik. Ilyen esetben a jogviszonyt a lehetetlenülés szabályai szerint kell elbírálni.<sup>394</sup>

#### 3.2.5.2.2.3.4 Az érvénytelenség kötelmi jogi következményei

Amennyiben a törlési és kiigazítás per megindítására nyitva álló igényérvényesítési határidők eltelttek, a bejegyzett tulajdon a továbbiakban nem törölhető.<sup>395</sup>

Az érvénytelenség egyéb kötelmi jogi jogkövetkezményeinek alkalmazására elévülési időn belül sor kerülhet az ingatlan-nyilvántartási állapottól függetlenül az eredetileg érvénytelen

---

<sup>391</sup> Inytv 63.§ (1) bekezdése

<sup>392</sup> Inytv 63.§ (2) bekezdése, 51/2009. (IV.28) AB határozat

<sup>393</sup> EBH 2006/1400

<sup>394</sup> BH 2008/87

<sup>395</sup> LB kollégiumi vélemény, 2005

megállapodást kötő felek között. Ezen jogkövetkezmények azonban már nem érvényesíthetők azon személyekkel szemben, akik utóbb jogot szereztek az ingatlanokkal kapcsolatban.

### 3.2.5.3 Önálló zálogjog ingó dolgokon

#### 3.2.5.3.1 Önálló zálogjog érvényesítése

##### 3.2.5.3.1.1 Önálló zálogjog a végrehajtási eljárásban

A Vht. 2000. évi novellája kizárta annak esélyét, hogy a zálogtárgy a végrehajtási eljárásban a zálogjogosult értesülése nélkül kerüljön értékesítésre. A zálogjogi nyilvántartást a Magyar Országos Közjegyzői Kamara vezeti. A végrehajtó a nyilvántartás adatai alapján állapíthatja meg, hogy az adós tulajdonában lévő fellelhető ingóságok közül melyek azok, amelyeket zálogjog terhel. A végrehajtó információkat szerezhet a lefoglalt vízi, illetve légi jármű lajstromát, illetve nyilvántartását vezető szervezet megkeresése révén is. A nyilvántartásokból megállapítható, ki az, akinek az adott ingósággal összefüggésben zálogjoga áll fenn. A nyilvántartásokból megszerzett információk alapján a végrehajtó haladéktalanul értesíti a zálogjogosultat.<sup>396</sup>

A végrehajtó az eljárása során arról tájékoztatja a zálogjogosultat, hogy a zálogjogból fakadó igényét - ha az alapügyben nem végrehajtást kérő - végrehajtási eljárás során érvényesítheti.<sup>397</sup> A végrehajtó a zálogjogosultat felhívja nyilatkozattételre a tekintetben is, hogy igényét kívánja-e a végrehajtási eljárás során érvényesíteni. Amennyiben igen, úgy a felhívás kézhezvételétől számított nyolc munkanapon belül ez irányú kérelmet be kell jelentenie a végrehajtónak.<sup>398</sup> A végrehajtó a kérelmet haladéktalanul, de legkésőbb annak kézhezvételét követő munkanapon továbbítja a végrehajtást foganatosító bíróságnak.<sup>399</sup> A zálogjogosult bekapcsolódási kérelméről az érdemi határozatot nem a végrehajtó hozza meg, hanem a

---

<sup>396</sup> Vht magyarázata 2009, 555.

<sup>397</sup> Vht. 114. § (2) bekezdés

<sup>398</sup> Vht magyarázata 2009, 557.

<sup>399</sup> Vht. 114. § (2) bekezdés

végrehajtás foganatosítását elrendelő bíróság. A bíróság a kérelemről peren kívüli eljárásban határoz.<sup>400</sup>

A kérelemről a végrehajtást foganatosító bíróság nemperes eljárásban dönt. A nemperes eljárási a végrehajtást foganatosító bíróság soron kívül folytatja le, és eljárása végén végzéssel megállapíthatja, hogy a zálogjogosult kielégítési joga megnyílt, majd engedélyezheti a zálogjogosult végrehajtási eljárásba való bekapcsolódását.

A bírói engedélynek, illetve megállapításnak konjunktív feltétele, hogy a zálogjoggal biztosított igény, illetőleg követelés sem jogalapjában, sem pedig összecszerúságában ne legyen vitatott. További feltétel, hogy a zálogjoggal terhelt ingóságot a végrehajtási eljárás során a végrehajtó lefoglalta.<sup>401</sup> Az ingóság lefoglalásának ténye azért bír alapvető jelentőséggel, mert a zálogjoggal biztosított követelés a végrehajtó felhívásának időpontjában nem feltétlenül lejárt követelés, a bíróságnak kell megállapítania a végrehajtási jog megnyíltát.<sup>402</sup>

A kielégítési jog megnyíltát a bíróság az alapján állapítja meg, hogy a zálogtárgyat végrehajtási eljárás során lefoglalták. A kielégítést jog megnyíltát a foglalás ténye alapján nem lehet megállapítani, ha a zálogjogosult az adós hozzátartozója vagy olyan jogi személy, amelynek az adóssal való viszonyában többségi befolyás áll fenn, illetve a zálogjog alapításai a gazdálkodó szervezet és tagja között került sor.<sup>403</sup>

Amennyiben a bíróság peres eljárásban érdemi döntést hozna, a zálogjogjogosult kérelmét kézbesíteni köteles az adós, illetőleg a végrehajtást kérőnek. A végrehajtási eljárásban félként szereplők a kézbesítéstől számított nyolc napon belül nyilatkozhatnak, hogy elismerik-e a zálogjoggal biztosított követelés jogalapját, összecszerúságát.<sup>404</sup>

Abban az esetben, ha a zálogjoggal biztosított követelést, illetőleg a zálogjog alapítását közokiratba foglalták, úgy a végrehajtási eljárásában részt vevő végrehajtást kérő adós nem vitathatja sem a jogalapot, sem az összecszerúságot. Sajátos esetnek tekinthető, amennyiben

---

<sup>400</sup> Vht magyarázata 2009, 557.

<sup>401</sup> Vht magyarázata 2009, 557. sk.

<sup>402</sup> Vht magyarázata 2009, 558.

<sup>403</sup> Vht. 114/A. § (2) bekezdés

<sup>404</sup> Vht magyarázata 2009, 560.

egy korábbi közokirat alapján járnak el, miközben az adós részben vagy egészben teljesített.<sup>405</sup>

Ha az adós vagy bármelyik végrehajtást kérő a jogalapot vagy azösszezszerűséget vitatja, és állítását valószínűsítette, a kérelmet a bíróság végzéssel elutasítja. Ebben az esetben a zálogjogosult perrel érvényesítheti a zálogjogból eredő igényét.<sup>406</sup>

Abban az esetben, hogy ha a kérelmei elutasító végzés jogerőre emelkedett, úgy a zálogjogosult végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódás engedélyezése iránti pert indíthat.<sup>407</sup> Az ilyen típusú perekben a bíróság soron kívül jár el, a per felperese a zálogjogosult, míg alperese az lesz, aki a zálogjog jogalapját vagy összezszerűségét vitató nyilatkozatot tette. A kereset jogerős elbírálásáig a bíróság a végrehajtást felfüggesztheti, éppen ezért jelen perre kizárólagos illetékessége a végrehajtást foganatosító bíróságnak van.<sup>408</sup>

Ha az adós vagy bármelyik végrehajtást kérő a zálogjoggal biztosított követelés összezszerűségét a zálogjogosult kérelmében foglalttól eltérő összegben ismerte el, a bíróság tájékoztatja erről a zálogjogosultat, aki ezen összeg tekintetében is kérheti a kielégítési jog megnyíltat megállapító végzés meghozatalát.<sup>409</sup> A végzés jogerőre emelkedését követően a végrehajtást foganatosító bíróság a végrehajtásnak felfüggesztését<sup>410</sup> megszünteti, és erről a végrehajtót értesíti.<sup>411</sup> A végrehajtás az általános szabályok szerint folyik tovább.

#### 3.2.5.3.1.2 Önálló zálogjog a csődeljárásban

A fizetési haladék (moratórium) tartama alatt a pénzfizetési kötelezettség nem teljesítéséhez vagy késedelmes teljesítéséhez fűződő jogkövetkezmények nem állnak be, kivéve a kamatozást. Ez azt jelenti, hogy a polgári jog egyéb rendelkezéseiben az adós nem

---

<sup>405</sup> Vht magyarázata 2009, 560.

<sup>406</sup> Vht. 114/A. § (5) bekezdés

<sup>407</sup> Pp. 386. §

<sup>408</sup> Vht magyarázata 2009, 561.

<sup>409</sup> Vht. 114/A. § (6) bekezdés

<sup>410</sup> Vht. 48. § (2) bekezdés

<sup>411</sup> Vht. 114/A. § (7) bekezdés



teljesítéséhez vagy késedelmes teljesítéséhez fűződő jogkövetkezményekkel nem élhet a jogosult a moratórium alatt.

Az adós vagyonával szemben követelésen alapuló zálogjog alapján, valamint zálogtárgyból, nem lehet kielégítést szerezni, továbbá az adóssal szemben a csődeljárás kezdő időpontja előtt kikötött biztosítékot nem lehet érvényesíteni.<sup>412</sup>

### 3.2.5.3.1.3 Önálló zálogjog a felszámolási eljárásban

A hitelezői igényeket több szempontból is kell osztályozni, s ezek eredményeképp alakul majd ki a kielégítés sorrendje. Az első osztályozás a bejelentett hitelezői igények között a bejelentés dátumához kötődik, ennek megfelelően vannak határidőn – 40 napon belül – bejelentett igények és határidőn túl bejelentett igények.<sup>413</sup> A második osztályozás vonatkozásában a Csődtv. 57. § (1) bekezdésének és 49/D.§-ának rendelkezéseit kell összevetni. Az első tartalmazza a kielégítési rangsort, a 49/D.§ pedig a zálogjoggal, végrehajtási joggal, illetve foglalással biztosított követelések kielégítésével foglalkozik. A kettő együttértelmezéséből azt a következtetést lehet levonni, hogy egy kielégítési sorrendről beszélhetünk, amelynek a Csődtv. 57.§ (1) bekezdés a) pontját megelőző rendelkezése a zálogtárgyakból befolyó összegek vonatkozásában a 49/D.§. Az adós vagyonának a hitelezők közötti szétosztásakor tehát először a 49/D.§ szerint kell a zálogtárgyból befolyó összegeket szétosztani, majd ezt követően jönnek sorra az 57.§ (1) bekezdésének sorrendjében a különböző hitelezői csoportok.

A 49/D.§-ának rendelkezései alapján a zálogtárgyból befolyt vételárból - az ott szabályozott költségek és díj levonása után - a zálogtárgyat terhelő zálogjoggal biztosított követeléseket kell kifizetni (csak azokat, amelyek hitelezői igénnyé váltak a felszámolás során), ebből következően a felszámolónak készítenie kell minden egyes zálogtárgyra vonatkozóan egy külön hitelezői listát, melyben feltünteti a határidőben bejelentett zálogjoggal biztosított hitelezői igényeket, és külön a határidőn túl bejelentett zálogjoggal biztosított hitelezői

---

<sup>412</sup> Csődtv. 11.§ (2) bekezdés

<sup>413</sup> Csődtv. 46.§ (5) bekezdés

igényeket. A Ptk. 256.§ (1) bekezdésének sorrendje (a zálogjogok keletkezése alapján történő kifizetési sorrend) csak az egyes csoportokon belül értelmezhető, tehát ha egy ingatlanon bejegyzett 5 jelzálog jogosultja közül a 3. és 4. jelentkezett be határidőben, s határidőn túl a 2. és 5. úgy a befolyt vételárból először a 3., majd a 4. helyi zálogjogosultat kell kifizetni tőke- és ügyleti (szerződéses) kamatkövetelése teljes erejéig, majd a határidőn túli 2. helyi zálogjogosultat, s végül az 5. helyit, s az esetleg fennmaradó összeget a felszámoló felhasználhatja a felszámolási költségek kiegyenlítésére, illetve a Csödtv. 57.§ (1) bekezdésében írt sorrend alapján a többi hitelező kifizetésére. Az 1. helyi zálogjogosult az 1 éves jogvesztő határidőn belül nem jelentkezett be, elvesztette követelését, s annak megszűnése miatt az azt biztosító zálogjog is megszűnt.

A zálogtárgyból befolyt vételárból a zálogjogosult hitelezőket kell kiegyenlíteni elsősorban, tehát először a határidőben bejelentkezett zálogjogosultakat zálogjoguk keletkezésének sorrendjében, másodsorban a határidőn túl bejelentkezett zálogjogosultakat zálogjoguk keletkezésének sorrendjében. Mindkét esetben azonban figyelemmel kell lenni arra, hogy a zálogjogosult ne legyen az adós vezető tisztségviselője, vezető állású munkavállalója, vagy azok közeli hozzátartozója, illetve élettársa, valamint az adós többségi befolyása<sup>414</sup> alatt álló gazdálkodó szervezet<sup>415</sup> - az ő esetükben teljesen mindegy, mikor keletkezett a zálogjog – vagy az adós többségi befolyással rendelkező tagja (részvényese), és a zálogjoggal biztosított követelés a fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzet bekövetkeztét követően keletkezzen.<sup>416</sup> Fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzet bekövetkezte az az időpont, amelytől kezdve a

---

<sup>414</sup> Többségi befolyás az olyan kapcsolat, amelynek révén természetes személy, jogi személy vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, a befolyással rendelkező, egy jogi személyben a szavazatok több mint ötven százalékával vagy meghatározó befolyással rendelkezik. A befolyással rendelkező akkor rendelkezik egy jogi személyben meghatározó befolyással, ha annak tagja, illetve részvényese és jogosult e jogi személy vezető tisztségviselői vagy felügyelőbizottsága tagjai többségének megválasztására, illetve visszahívására, vagy a jogi személy más tagjaival, illetve részvényeseivel kötött megállapodás alapján egyedül rendelkezik a szavazatok több mint ötven százalékával. A meghatározó befolyás akkor is fennáll, ha a befolyással rendelkező számára a fenti jogosultságok közvetett módon biztosítottak. A befolyással rendelkezőnek egy jogi személyben a szavazatok több mint ötven százalékával közvetett módon való rendelkezése vagy egy jogi személyben közvetetten fennálló meghatározó befolyása megállapítása során a jogi személyben szavazati joggal rendelkező más jogi személyt (köztes vállalkozást) megillető szavazatokat meg kell szorozni a befolyással rendelkezőnek a köztes vállalkozásban, illetve vállalkozásokban fennálló szavazatával. Ha a köztes vállalkozásban fennálló szavazatok mértéke az ötven százalékot meghaladja, akkor azt egy egészként kell figyelembe venni. A közeli hozzátartozók közvetlen és közvetett tulajdoni részesedését vagy szavazati jogát egybe kell számítani. (Ptk. 685/B.§)

<sup>415</sup> Csödtv. 49/D.§ (4) bekezdés

gazdálkodó szervezet tagja (részvényese) előre látta vagy ésszerűen előre láthatta, hogy a gazdálkodó szervezet nem lesz képes esedékességkor kielégíteni a vele szemben fennálló követeléseket. Tehát lényeges szempont, hogy mikor keletkezett a zálogjog; ha ugyanis ezek a fent említett feltételek fennállnak, úgy a hitelező követelése nem minősül a 49/D.§ alapján privilegizáltnak, hanem az 57.§ (1) bekezdés h) pontjába sorolandó.

További fontos figyelembe veendő szempontok, hogy a fenti feltételek fennállását a felszámolás kezdő időpontjában kell vizsgálni, a zálogjoggal biztosított követelésnek kell tekinteni azon követelést is, melynek biztosítékként végrehajtási jogot jegyeztek be az adós ingatlanára, továbbá lefoglalták az adós ingóságait.<sup>417</sup> Zálogjoggal biztosított követelésként kell figyelembe venni azon zálogtárggyal szemben fennálló követelést is, ahol az adós csak a zálogtárggyal felel valamilyen követelésért, túrni köteles, hogy a követelést a zálogtárgyból kielégítsék (dologi kötelezettség, önálló zálogjog). A Ptk.259 §-a szerint más tartozásának biztosítására egy harmadik személy vagyontárgyán lehet zálogjogot alapítani (dologi kötelezettség). Ha a személyes kötelezettel szemben a követelés esedékessé vált, de ő nem egyenlíti ki a tartozást, úgy a hitelező érvényesítheti követelését a zálogtárggyal szemben is. Ha a hitelező nem kap teljes kielégítést a zálogtárgyból, úgy a hitelező fennmaradó követeléséért a zálogtárgy tulajdonosa nem felel. A zálogtárgy tulajdonosának felszámolása során a hitelező felléphet a zálogjoggal biztosított követelésének kielégítése érdekében, ha (1) lejárttá vált a követelése, (2) a zálogjog jogosultja hitelezővé vált, (3) s a zálogtárgy értékesítéséből befolyt vételár - a költségek levonása után - elegendő a követelés kiegyenlítésére. Amennyiben nem elegendő, úgy a hitelező ezen felszámolásban már nem követelhet semmit az adóssal szemben, követelését a személyes kötelezettel szemben - aki eredetileg tartozik a hitelezőnek - érvényesítheti.

Önálló zálogjog esetén egy kicsit másról van szó, ugyanis a hitelező elfogadta, hogy csak az a vagyontárgy szolgál kielégítésének alapjául, amelyen az önálló zálogjog fennáll. Ha a zálogtárgyat értékesítik, és a befolyó vételárból a költségek levonása után a bejelentkezett önálló zálogjoggal rendelkező hitelező követelését nem lehet kiegyenlíteni, abban az esetben

---

<sup>416</sup> Csődtv. 49/D.§ (5) bekezdés

<sup>417</sup> Csődtv. 49/D.§ (3) bekezdés

a követelését már senkivel szemben nem érvényesítheti (míg a dologi kötelezett esetében a hitelező még a személyes kötelezettel szemben fordulhat).

A zálogtárgy értékesítéséből befolyt vételárból csak a zálogtárgy megőrzésének, állaga megóvásának, értékesítésének költségeit vonhatja le a felszámoló, valamint - a felszámolót a zálogtárgy értékesítésével összefüggésben megillető díjról szóló 16/2006. (IV.7.) IM rendelet alapján - a felszámolót megillető díjat.<sup>418419</sup>

A zálogtárgy értékesítése után haladéktalanul kell a hitelezők számára a nekik járó összeget kifizetni, ha azonban az egyik zálogjogosult hitelező követelése vitatott vagy kifogás alapján még nem egyértelmű, hogy a követelést a 49/D.§, illetve az 57.§ (1) bekezdés egyik pontjába kell sorolni az igényt, úgy a felszámolónak a hitelezőnek járó összeget el kell különítenie, s a többiek részére a fennmaradó összegből kell kifizetést teljesíteni.

Ha az összes zálogjogos hitelező kielégítése után még marad vagyon, úgy azt a felszámoló a felszámolási költségek, illetve a többi hitelező igényének kielégítésére fordíthatja; illetve ha a zálogjogos hitelezők követelését a zálogtárgyból befolyt vételárból teljes egészében nem lehet

---

<sup>418</sup> A felszámolói díjat meg kell különböztetnünk a felszámolót megillető díjtól, az első az az összeg, amelyet a felszámolói díj nevében az adósi vagyonnal szemben lehet/kell a felszámolónak érvényesíteni (ez a rendes felszámolásokban a befolyt vételár 5 %-a, stb.), míg a második a felszámolónak ténylegesen megmaradó összeg, ami tulajdonképpen a fenti 5 %-ból csak a 4 %-nyi rész (az érvényesített összeg 4/5 része), hiszen az 1 %-nyi részt (az összeg 1/5-d részét) át kell utalni a Fővárosi Bíróság által vezetett díjkiegészítési számlára, a 4 %-nyi rész után felszámított ÁFA-t meg be kell fizetni az adóhatósághoz. (lásd ezt a későbbiekben részletesebben). A zálogtárgy értékesítése után befolyó nettó vételár (IM rendelet 3.§) 4 %-a+ÁFA (4.§ (1) bekezdés) illeti meg a felszámolót, azonban - figyelemmel az IM rendelet 5.§-ában foglaltakra is, mely szerint a Csődtv. 59-60.§ alapján kell a felszámoló díját egységesen számolni - a zálogtárgy vételárból felszámolói díjként az 5 % (+ a 4 % utáni ÁFA) érvényesíthető, melyből az 1 %-nyi összeget be kell fizetni a Fővárosi Bíróságon vezetett díjkiegészítési számlára..

<sup>419</sup> Érdekes a felszámolói díj fedezetének megoldása a zálogtárgy értékesítése után érvényesíthető összegre vonatkozóan, a Csődtv. általános rendelkezései szerint ugyanis a felszámoló díját elsősorban a hitelezők által befizetett díjfedezeti számláról, aztán az adós vagyonából, majd - befejezéstől függően - vagy a központi költségvetéstől (egyszerűsített felszámolás), vagy a díjkiegészítési számláról lehet fedezni. Zálogtárgy esetén a jogalkotó ezt a rendszert felborította, s bár a zálogjogos hitelezőnek is kell fizetnie nyilvántartásba vételi díjat, a felszámoló zálogtárgy értékesítés alapján számítható díját nem a hitelezők befizetéséből, hanem a zálogtárgyból befolyt vételárból kell elsődlegesen fedezni. A konkrét esettől függően elképzelhető, hogy a befizetett nyilvántartásba vételi díjat majd a zálogjogos hitelezők visszakapják (ha a felszámolói díj minimumát meghaladta a zálogtárgy értékesítése kapcsán kiszámított felszámolói díj és más vagyontárgya az adósnak nem volt), de az is lehet, hogy arányosan részt kell venniük az egyéb vagyontárgyak értékesítése után felszámítható felszámolói díjak finanszírozásában (ha az adósnak más vagyontárgya is volt).

kielégíteni, úgy a kielégítési sorrendbe sorolandó az igényük attól függően, hogy ki a követelés jogosultja.<sup>420</sup>

Ha a zálogjog követelésen áll fenn, s a felszámolás megindulása után a követelést a felszámoló nem értékesíti, hanem a követelés befolyik az adóshoz, nyilvánvalóan akkor is a 49/D.§ helye szerint kell a zálogjoggal biztosított hitelezői igényt kielégíteni, hiszen nem kerülhet rosszabb helyzetbe attól, hogy a biztosítéka nem került értékesítésre, hanem egyszerűen pénzzé változott. A 49/D.§ a felszámoló által történő értékesítés esetére ír elő szabályokat, nyilvánvalóan azonban a zálogjogosultak kielégítésének kezeléséről van szó ebben a szakaszban.

#### 3.2.5.3.1.3.1 Felszámoló és más hitelezők megtámadási joga a Csődtörvény alapján

A korábban kötött szerződések megtámadásának lehetősége a felszámolónak és a hitelezőknek is rendelkezésére áll, az alábbiakban ismertetjük a megtámadási szerződés megindításának határidejét, és lehetséges okait. Ezeket nagyrészt a Csődtörvény 40. §-a szabályozza.

A felszámolónak a kereset benyújtására a tudomásszerzéstől számított 90 nap, vagy közzétételtől számított 1 év áll rendelkezésére. A hitelezőket a felszámoló a fenti határidő alatt tudomására jutott megtámadható jogügyletről haladéktalanul köteles tájékoztatni, s azoknak további 15 nap áll rendelkezésére akkor is, ha az egy év már eltelt.

Ha mindkét szerződő fél rosszhiszemű volt – üzleti akaratuk más hitelezők kijátszására irányult - felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 5 éven belül és azt követő időszakban kötött, az adós vagyonának csökkenését eredményező szerződés vagy más jognyilatkozat megtámadható a felszámolási eljárást lefolytató bíróságnál peres eljárásban.

Ingyenes elidegenítés, ingyenes kötelezettségvállalás, harmadik személy részére feltűnő értékaránytalansággal kötött visszterhes jogügylet, ha a felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 2 éven belül vagy azt követően történt, megtámadható a felek üzleti akaratától függetlenül.

---

<sup>420</sup> Dologi kötelezettség, illetve önálló zálogjog esetén ez a lehetőségük nem áll fenn.

Valamely hitelező előnyben részesítése (fennálló szerződés hitelező részére történő módosítása, vagy biztosíték nyújtása), ha a felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 90 napon belül vagy azt követően történt, megtámadható a felek ügyleti akaratától függetlenül.

Visszakövetelhetőek a felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 60 napon belül és azt követően teljesített azon a szolgáltatások, amelyek nem minősülnek az adós rendes szolgáltatása körébe tartozó szolgáltatásnak akkor, ha eredménye egy hitelező előnyben részesítése.

A jogszabály alapján esélyt látunk arra, hogy egy esetleges felszámolási eljárásban a felszámoló az önálló zálogjogot alapító szerződés rendelkezéseitől függően akár a 90 napon belüli, akár a 2 éves határidőre vonatkozó feltételekre tekintettel megtámadhatja.

#### 3.2.5.3.1.3.2 A megtámadás jogkövetkezménye

Nem egyértelmű a gyakorlatban, hogy az önálló zálogszerződés sikeres megtámadása esetén a relatív hatálytalanság<sup>421</sup> vagy az érvénytelenség<sup>422</sup> jogkövetkezményeit kell-e alkalmazni.

Álláspontunk szerint a bíróságok részéről valószínűbb az előbbi alkalmazása, mivel Legfelsőbb Bíróság a hitelezőkkel szemben hatálytalannak, nem pedig érvénytelennek, nyilvánította azt a szerződést, amellyel az adós a fizetéseképtelenség állapotában értékesítette az ingatlanait, és a vevő a vételár tartozását úgy teljesítette, hogy egy hitelezőtől engedményezéssel szerzett követelését beszámította.<sup>423</sup>

#### 3.2.5.4 Önálló zálogjog követelésen és jogon

##### 3.2.5.4.1 Önálló zálogjog érvényesítése

##### 3.2.5.4.1.1 Önálló zálogjog a végrehajtási eljárásban

---

<sup>421</sup> BH 2004/142

<sup>422</sup> BDT 2005/1178

<sup>423</sup> BH 2000/508

A Vht. 2000. évi novellája kizárta annak esélyét, hogy a zálogtárgy a végrehajtási eljárásban a zálogjogosult értesülése nélkül kerüljön értékesítésre. A zálogjogi nyilvántartást a Magyar Országos Közjegyzői Kamara vezeti. A végrehajtó a nyilvántartás adatai alapján állapíthatja meg, hogy az adós követelései közül melyek azok, amelyeket zálogjog terhel. A nyilvántartásokból megállapítható, ki az, akinek az adott követeléssel összefüggésben zálogjoga áll fenn. A nyilvántartásokból megszerzett információk alapján a végrehajtó haladéktalanul értesíti a zálogjogosultat.<sup>424</sup>

A végrehajtó az eljárása során arról tájékoztatja a zálogjogosultat, hogy a zálogjogból fakadó igényét - ha az alapügyben nem végrehajtást kérő - végrehajtási eljárás során érvényesítheti.

<sup>425</sup> A végrehajtó a zálogjogosultat felhívja nyilatkozattételre a tekintetben is, hogy igényét kívánja-e a végrehajtási eljárás során érvényesíteni. Amennyiben igen, úgy a felhívás kézhezvételétől számított nyolc munkanapon belül ez irányú kérelmet be kell jelentenie a végrehajtónak.<sup>426</sup> A végrehajtó a kérelmet haladéktalanul, de legkésőbb annak kézhezvételét követő munkanapon továbbítja a végrehajtást fogantató bíróságnak.<sup>427</sup> A zálogjogosult bekapcsolódási kérelméről az érdemi határozatot nem a végrehajtó hozza meg, hanem a végrehajtás fogantatóját elrendelő bíróság. A bíróság a kérelemről peren kívüli eljárásban határoz.<sup>428</sup>

A kérelemről a végrehajtást fogantató bíróság nemperes eljárásban dönt. A nemperes eljárási a végrehajtást fogantató bíróság soron kívül folytatja le, és eljárása végén végzéssel megállapíthatja, hogy a zálogjogosult kielégítési joga megnyílt, majd engedélyezheti a zálogjogosult végrehajtási eljárásba való bekapcsolódását.

A bírói engedélynek, illetve megállapításnak konjunktív feltétele, hogy a zálogjoggal biztosított igény, illetőleg követelés sem jogalapjában, sem pedig összességében ne legyen vitatott. További feltétel, hogy a zálogjoggal terhelt követelést a végrehajtási eljárás során a végrehajtó lefoglalta.<sup>429</sup> A követelés lefoglalásának ténye azért bír alapvető

---

<sup>424</sup> Vht magyarázata 2009, 555.

<sup>425</sup> Vht. 114. § (2) bekezdés

<sup>426</sup> Vht magyarázata 2009, 557.

<sup>427</sup> Vht. 114. § (2) bekezdés

<sup>428</sup> Vht magyarázata 2009, 557.

<sup>429</sup> Vht magyarázata 2009, 557. sk.

jelentőséggel, mert a zálogjoggal biztosított követelés a végrehajtó felhívásának időpontjában nem feltétlenül lejárt követelés, a bíróságnak kell megállapítania a végrehajtási jog megnyíltát.<sup>430</sup>

A kielégítési jog megnyíltát a bíróság az alapján állapítja meg, hogy a zálogtárgyat végrehajtási eljárás során lefoglalták. A kielégítést jog megnyíltát a foglalás ténye alapján nem lehet megállapítani, ha a zálogjogosult az adós hozzátartozója vagy olyan jogi személy, amelynek az adóssal való viszonyában többségi befolyás áll fenn, illetve a zálogjog alapítására a gazdálkodó szervezet és tagja között került sor.<sup>431</sup>

Amennyiben a bíróság peres eljárásban érdemi döntést hozna, a zálogjogjogosult kérelmét kézbesíteni köteles az adós, illetőleg a végrehajtást kérőnek. A végrehajtási eljárásban félként szereplők a kézbesítéstől számított nyolc napon belül nyilatkozhatnak, hogy elismerik-e a zálogjoggal biztosított követelés jogalapját, összecszerűségét.<sup>432</sup>

Abban az esetben, ha a zálogjoggal biztosított követelést, illetőleg a zálogjog alapítását közokiratba foglalták, úgy a végrehajtási eljárásban részt vevő végrehajtást kérő adós nem vitathatja sem a jogalapot, sem az összecszerűséget. Sajátos esetnek tekinthető, amennyiben egy korábbi közokirat alapján járnak el, miközben az adós részben vagy egészben teljesített.<sup>433</sup>

Ha az adós vagy bármelyik végrehajtást kérő a jogalapot vagy az összecszerűséget vitatja, és állítását valószínűsítette, a kérelmet a bíróság végzéssel elutasítja. Ebben az esetben a zálogjogosult perrel érvényesítheti a zálogjogból eredő igényét.<sup>434</sup>

Abban az esetben, hogy ha a kérelmei elutasító végzés jogerőre emelkedett, úgy a zálogjogosult végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódás engedélyezése iránti pert indíthat.<sup>435</sup> Az ilyen típusú perekben a bíróság soron kívül jár el, a per felperese a zálogjogosult, míg alperese az lesz, aki a zálogjog jogalapját vagy összecszerűségét vitató nyilatkozatot tette. A kereset jogerős elbírálásáig a bíróság a végrehajtást felfüggesztheti,

---

<sup>430</sup> Vht magyarázata 2009, 558.

<sup>431</sup> Vht. 114/A. § (2) bekezdés

<sup>432</sup> Vht magyarázata 2009, 560.

<sup>433</sup> Vht magyarázata 2009, 560.

<sup>434</sup> Vht. 114/A. § (5) bekezdés

<sup>435</sup> Pp. 386. §



éppen ezért jelen perre kizárólagos illetékessége a végrehajtást foganatosító bíróságnak van.<sup>436</sup>

Ha az adós vagy bármelyik végrehajtást kérő a zálogjoggal biztosított követelés összegszerűségét a zálogjogosult kérelmében foglalttól eltérő összegben ismerte el, a bíróság tájékoztatja erről a zálogjogosultat, aki ezen összeg tekintetében is kérheti a kielégítési jog megnyíltát megállapító végzés meghozatalát.<sup>437</sup> A végzés jogerőre emelkedését követően a végrehajtást foganatosító bíróság a végrehajtásnak felfüggesztését<sup>438</sup> megszünteti, és erről a végrehajtót értesíti.<sup>439</sup> A végrehajtás az általános szabályok szerint folyik tovább.

#### 3.2.5.4.1.2 Önálló zálogjog a csődeljárásban

A fizetési haladék (moratórium) tartama alatt a pénzfizetési kötelezettség nem teljesítéséhez vagy késedelmes teljesítéséhez fűződő jogkövetkezmények nem állnak be, kivéve a kamatozást. Ez azt jelenti, hogy a polgári jog egyéb rendelkezéseiben az adós nem teljesítéséhez vagy késedelmes teljesítéséhez fűződő jogkövetkezményekkel nem élhet a jogosult a moratórium alatt.

Az adós vagyonával szemben követelésen alapuló zálogjog alapján nem lehet kielégítést szerezni, továbbá az adóssal szemben a csődeljárás kezdő időpontja előtt kikötött biztosítékot nem lehet érvényesíteni.<sup>440</sup>

#### 3.2.5.4.1.3 Önálló zálogjog a felszámolási eljárásban

A hitelezői igényeket több szempontból is kell osztályozni, s ezek eredményeképp alakul majd ki a kielégítés sorrendje. Az első osztályozás a bejelentett hitelezői igények között a bejelentés dátumához kötődik, ennek megfelelően vannak határidőn – 40 napon belül –

---

<sup>436</sup> Vht magyarázata 2009, 561.

<sup>437</sup> Vht. 114/A. § (6) bekezdés

<sup>438</sup> Vht. 48. § (2) bekezdés

<sup>439</sup> Vht. 114/A. § (7) bekezdés

<sup>440</sup> Csődtv. 11.§ (2) bekezdés

bejelentett igények és határidőn túl bejelentett igények.<sup>441</sup> A második osztályozás vonatkozásában a Csódtv. 57. § (1) bekezdésének és 49/D.§-ának rendelkezéseit kell összevetni. Az első tartalmazza a kielégítési rangsort, a 49/D.§ pedig a zálogjoggal, végrehajtási joggal, illetve foglalással biztosított követelések kielégítésével foglalkozik. A kettő együttértelmezéséből azt a következtetést lehet levonni, hogy egy kielégítési sorrendről beszélhetünk, amelynek a Csódtv. 57.§ (1) bekezdés a) pontját megelőző rendelkezése a zálogtárgykból befolyó összegek vonatkozásában a 49/D.§. Az adós vagyonának a hitelezők közötti szétosztásakor tehát először a 49/D.§ szerint kell a zálogtárgyból befolyó összegeket szétosztani, majd ezt követően jönnek sorra az 57.§ (1) bekezdésének sorrendjében a különböző hitelezői csoportok.

A 49/D.§-ának rendelkezései alapján a zálogtárgyból befolyt vételárból - az ott szabályozott költségek és díj levonása után - a zálogtárgyat terhelő zálogjoggal biztosított követeléseket kell kifizetni (csak azokat, amelyek hitelezői igénnyé váltak a felszámolás során), ebből követően a felszámolónak készítenie kell minden egyes zálogtárgyra vonatkozóan egy külön hitelezői listát, melyben feltünteti a határidőben bejelentett zálogjoggal biztosított hitelezői igényeket, és külön a határidőn túl bejelentett zálogjoggal biztosított hitelezői igényeket. A Ptk. 256.§ (1) bekezdésének sorrendje (a zálogjogok keletkezése alapján történő kifizetési sorrend) csak az egyes csoportokon belül értelmezhető, tehát ha egy ingatlanon bejegyzett 5 jelzálog jogosultja közül a 3. és 4. jelentkezett be határidőben, s határidőn túl a 2. és 5. úgy a befolyt vételárból először a 3., majd a 4. helyi zálogjogosultat kell kifizetni tőke- és ügyleti (szerződéses) kamatkövetelése teljes erejéig, majd a határidőn túli 2. helyi zálogjogosultat, s végül az 5. helyit, s az esetleg fennmaradó összeget a felszámoló felhasználhatja a felszámolási költségek kiegyenlítésére, illetve a Csódtv. 57.§ (1) bekezdésében írt sorrend alapján a többi hitelező kifizetésére. Az 1. helyi zálogjogosult az 1 éves jogvesztő határidőn belül nem jelentkezett be, elvesztette követelését, s annak megszűnése miatt az azt biztosító zálogjog is megszűnt.

A zálogtárgyból befolyt vételárból a zálogjogosult hitelezőket kell kiegyenlíteni elsősorban, tehát először a határidőben bejelentkezett zálogjogosultakat zálogjoguk keletkezésének

---

<sup>441</sup> Csódtv. 46.§ (5) bekezdés

sorrendjében, másodsor a határidőn túl bejelentkezett zálogjogosultakat zálogjoguk keletkezésének sorrendjében. Mindkét esetben azonban figyelemmel kell lenni arra, hogy a zálogjogosult ne legyen az adós vezető tisztségviselője, vezető állású munkavállalója, vagy azok közeli hozzátartozója, illetve élettársa, valamint az adós többségi befolyása<sup>442</sup> alatt álló gazdálkodó szervezet<sup>443</sup> - az ő esetükben teljesen mindegy, mikor keletkezett a zálogjog – vagy az adós többségi befolyással rendelkező tagja (részvényese), és a zálogjoggal biztosított követelés a fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzet bekövetkeztét követően keletkezzen.<sup>444</sup> Fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzet bekövetkezte az az időpont, amelytől kezdve a gazdálkodó szervezet tagja (részvényese) előre látta vagy ésszerűen előre láthatta, hogy a gazdálkodó szervezet nem lesz képes esedékességkor kielégíteni a vele szemben fennálló követeléseket. Tehát lényeges szempont, hogy mikor keletkezett a zálogjog; ha ugyanis ezek a fent említett feltételek fennállnak, úgy a hitelező követelése nem minősül a 49/D.§ alapján privilegizáltnak, hanem az 57.§ (1) bekezdés h) pontjába sorolandó.

További fontos figyelembe veendő szempontok, hogy a fenti feltételek fennállását a felszámolás kezdő időpontjában kell vizsgálni, a zálogjoggal biztosított követelésnek kell tekinteni azon követelést is, melynek biztosítékként végrehajtási jogot jegyeztek be az adós ingatlanára, továbbá lefoglalták az adós ingóságait.<sup>445</sup> Zálogjoggal biztosított követelésként kell figyelembe venni azon zálogtárggyal szemben fennálló követelést is, ahol az adós csak a zálogtárggyal felel valamilyen követelésért, túrni köteles, hogy a követelést a zálogtárgyból

---

<sup>442</sup> Többségi befolyás az olyan kapcsolat, amelynek révén természetes személy, jogi személy vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, a befolyással rendelkező, egy jogi személyben a szavazatok több mint ötven százalékával vagy meghatározó befolyással rendelkezik. A befolyással rendelkező akkor rendelkezik egy jogi személyben meghatározó befolyással, ha annak tagja, illetve részvényese és jogosult e jogi személy vezető tisztségviselői vagy felügyelőbizottsága tagjai többségének megválasztására, illetve visszahívására, vagy a jogi személy más tagjaival, illetve részvényeseivel kötött megállapodás alapján egyedül rendelkezik a szavazatok több mint ötven százalékával. A meghatározó befolyás akkor is fennáll, ha a befolyással rendelkező számára a fenti jogosultságok közvetett módon biztosítottak. A befolyással rendelkezőnek egy jogi személyben a szavazatok több mint ötven százalékával közvetett módon való rendelkezése vagy egy jogi személyben közvetetten fennálló meghatározó befolyása megállapítása során a jogi személyben szavazati joggal rendelkező más jogi személyt (köztes vállalkozást) megillető szavazatokat meg kell szorozni a befolyással rendelkezőnek a köztes vállalkozásban, illetve vállalkozásokban fennálló szavazatával. Ha a köztes vállalkozásban fennálló szavazatok mértéke az ötven százalékot meghaladja, akkor azt egy egészként kell figyelembe venni. A közeli hozzátartozók közvetlen és közvetett tulajdoni részesedését vagy szavazati jogát egybe kell számítani. (Ptk. 685/B.§)

<sup>443</sup> Csődtv. 49/D.§ (4) bekezdés

<sup>444</sup> Csődtv. 49/D.§ (5) bekezdés

<sup>445</sup> Csődtv. 49/D.§ (3) bekezdés

kielégítsék (dologi kötelezettség, önálló zálogjog). A Ptk.259 §-a szerint más tartozásának biztosítására egy harmadik személy vagyontárgyán lehet zálogjogot alapítani (dologi kötelezettség). Ha a személyes kötelezettel szemben a követelés esedékessé vált, de ő nem egyenlíti ki a tartozást, úgy a hitelező érvényesítheti követelését a zálogtárggyal szemben is. Ha a hitelező nem kap teljes kielégítést a zálogtárgyból, úgy a hitelező fennmaradó követeléséért a zálogtárgy tulajdonosa nem felel. A zálogtárgy tulajdonosának felszámolása során a hitelező felléphet a zálogjoggal biztosított követelésének kielégítése érdekében, ha (1) lejártta vált a követelése, (2) a zálogjog jogosultja hitelezővé vált, (3) s a zálogtárgy értékesítéséből befolyt vételár - a költségek levonása után - elegendő a követelés kiegyenlítésére. Amennyiben nem elegendő, úgy a hitelező ezen felszámolásban már nem követelhet semmit az adóssal szemben, követelését a személyes kötelezettel szemben - aki eredetileg tartozik a hitelezőnek - érvényesítheti.

Önálló zálogjog esetén egy kicsit másról van szó, ugyanis a hitelező elfogadta, hogy csak az a vagyontárgy szolgál kielégítésének alapjául, amelyen az önálló zálogjog fennáll. Ha a zálogtárgyat értékesítik, és a befolyó vételárból a költségek levonása után a bejelentkezett önálló zálogjoggal rendelkező hitelező követelését nem lehet kiegyenlíteni, abban az esetben a követelését már senkivel szemben nem érvényesítheti (míg a dologi kötelezett esetében a hitelező még a személyes kötelezettel szemben fordulhat).

A zálogtárgy értékesítéséből befolyt vételárból csak a zálogtárgy megőrzésének, állaga megóvásának, értékesítésének költségeit vonhatja le a felszámoló, valamint - a felszámolót a zálogtárgy értékesítésével összefüggésben megillető díjról szóló 16/2006. (IV.7.) IM rendelet alapján - a felszámolót megillető díjat.<sup>446447</sup>

---

<sup>446</sup> A felszámolói díjat meg kell különböztetnünk a felszámolót megillető díjtól, az első az az összeg, amelyet a felszámolói díj nevében az adósi vagyonnal szemben lehet/kell a felszámolónak érvényesíteni (ez a rendes felszámolásokban a befolyt vételár 5 %-a, stb.), míg a második a felszámolónak ténylegesen megmaradó összeg, ami tulajdonképpen a fenti 5 %-ból csak a 4 %-nyi rész (az érvényesített összeg 4/5 része), hiszen az 1 %-nyi részt (az összeg 1/5-d részét) át kell utalni a Fővárosi Bíróság által vezetett díjkiegészítési számlára, a 4 %-nyi rész után felszámított ÁFÁ-t meg be kell fizetni az adóhatósághoz. (lásd ezt a későbbiekben részletesebben). A zálogtárgy értékesítése után befolyó nettó vételár (IM rendelet 3.§) 4 %-a+ÁFA (4.§ (1) bekezdés) illeti meg a felszámolót, azonban - figyelemmel az IM rendelet 5.§-ában foglaltakra is, mely szerint a Csödtv. 59-60.§ alapján kell a felszámoló díját egységesen számolni - a zálogtárgy vételárból felszámolói díjként az 5 % (+ a 4 % utáni ÁFA) érvényesíthető, melyből az 1 %-nyi összeget be kell fizetni a Fővárosi Bíróságon vezetett díjkiegészítési számlára..

Azonban, ha a zálogjog követelésen áll fenn, s a felszámolás megindulása után a követelést a felszámoló nem értékesíti, hanem a követelés befolyik az adóshoz, nyilvánvalóan akkor is a 49/D.§ helye szerint kell a zálogjoggal biztosított hitelezői igényt kielégíteni, hiszen nem kerülhet rosszabb helyzetbe attól, hogy a biztosítéka nem került értékesítésre, hanem egyszerűen pénzzé változott. A 49/D.§ a felszámoló által történő értékesítés esetére ír elő szabályokat, nyilvánvalóan azonban a zálogjogosultak kielégítésének kezeléséről van szó ebben a szakaszban.

Haladéktalanul kell a hitelezők számára a nekik járó összeget kifizetni, ha azonban az egyik zálogjogosult hitelező követelése vitatott vagy kifogás alapján még nem egyértelmű, hogy a követelést a 49/D.§, illetve az 57.§ (1) bekezdés egyik pontjába kell sorolni az igényt, úgy a felszámolónak a hitelezőnek járó összeget el kell különítenie, s a többiek részére a fennmaradó összegből kell kifizetést teljesíteni.

Ha az összes zálogjogos hitelező kielégítése után még marad vagyon, úgy azt a felszámoló a felszámolási költségek, illetve a többi hitelező igényének kielégítésére fordíthatja; illetve ha a zálogjogos hitelezők követelését a befolyt összegből teljes egészében nem lehet kielégíteni, úgy a kielégítési sorrendbe sorolandó az igényük attól függően, hogy ki a követelés jogosultja.<sup>448</sup>

Ha a zálogjog követelésen áll fenn, s a felszámolás megindulása után a követelést a felszámoló nem értékesíti, hanem a követelés befolyik az adóshoz, nyilvánvalóan akkor is a 49/D.§ helye szerint kell a zálogjoggal biztosított hitelezői igényt kielégíteni, hiszen nem kerülhet rosszabb helyzetbe attól, hogy a biztosítéka nem került értékesítésre, hanem egyszerűen pénzzé változott. A 49/D.§ a felszámoló által történő értékesítés esetére ír elő

---

<sup>447</sup> Érdekes a felszámolói díj fedezetének megoldása a zálogtárgy értékesítése után érvényesíthető összegre vonatkozóan, a Csödtv. általános rendelkezései szerint ugyanis a felszámoló díját elsősorban a hitelezők által befizetett díjfedezeti számláról, aztán az adós vagyonából, majd - befejezéstől függően - vagy a központi költségvetéstől (egyszerűsített felszámolás), vagy a díjkiegészítési számláról lehet fedezni. Zálogtárgy esetén a jogalkotó ezt a rendszert felborította, s bár a zálogjogos hitelezőnek is kell fizetnie nyilvántartásba vételi díjat, a felszámoló zálogtárgy értékesítés alapján számítható díját nem a hitelezők befizetéséből, hanem a zálogtárgyból befolyt vételárból kell elsődlegesen fedezni. A konkrét esettől függően elképzelhető, hogy a befizetett nyilvántartásba vételi díjat majd a zálogjogos hitelezők visszakapják (ha a felszámolói díj minimumát meghaladta a zálogtárgy értékesítése kapcsán kiszámított felszámolói díj és más vagyontárgya az adósnak nem volt), de az is lehet, hogy arányosan részt kell venniük az egyéb vagyontárgyak értékesítése után felszámítható felszámolói díjak finanszírozásában (ha az adósnak más vagyontárgya is volt).

<sup>448</sup> Dologi kötelezettség, illetve önálló zálogjog esetén ez a lehetőségük nem áll fenn.

szabályokat, nyilvánvalóan azonban a zálogjogosultak kielégítésének kezeléséről van szó ebben a szakaszban.

#### 3.2.5.4.1.3.1 Felszámoló és más hitelezők megtámadási joga a Csődtörvény alapján

A korábban kötött szerződések megtámadásának lehetősége a felszámolónak és a hitelezőknek is rendelkezésére áll, az alábbiakban ismertetjük a megtámadási szerződés megindításának határidejét, és lehetséges okait. Ezeket nagyrészt a Csődtörvény 40. §-a szabályozza.

A felszámolónak a kereset benyújtására a tudomásszerzéstől számított 90 nap, vagy közzétételtől számított 1 év áll rendelkezésére. A hitelezőket a felszámoló a fenti határidő alatt tudomására jutott megtámadható jogügyletről haladéktalanul köteles tájékoztatni, s azoknak további 15 nap áll rendelkezésére akkor is, ha az egy év már eltelt.

Ha mindkét szerződő fél rosszhiszemű volt – ügyleti akaratuk más hitelezők kijátszására irányult - felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 5 éven belül és azt követő időszakban kötött, az adós vagyonának csökkenését eredményező szerződés vagy más jognyilatkozat megtámadható a felszámolási eljárást lefolytató bíróságnál peres eljárásban.

Ingyenes elidegenítés, ingyenes kötelezettségvállalás, harmadik személy részére feltűnő értékaránytalansággal kötött visszterhes jogügylet, ha a felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 2 éven belül vagy azt követően történt, megtámadható a felek ügyleti akaratától függetlenül.

Valamely hitelező előnyben részesítése (fennálló szerződés hitelező részére történő módosítása, vagy biztosíték nyújtása), ha a felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 90 napon belül vagy azt követően történt, megtámadható a felek ügyleti akaratától függetlenül.

Visszakövetelhetőek a felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 60 napon belül és azt követően teljesített azon a szolgáltatások, amelyek nem minősülnek az adós rendes szolgáltatása körébe tartozó szolgáltatásnak akkor, ha eredménye egy hitelező előnyben részesítése.

A jogszabály alapján esélyt látunk arra, hogy egy esetleges felszámolási eljárásban a felszámoló az önálló zálogjogot alapító szerződés rendelkezéseitől függően akár a 90 napon belüli, akár a 2 éves határidőre vonatkozó feltételekre tekintettel megtámadhatja.

#### 3.2.5.4.1.3.2 A megtámadás jogkövetkezménye

Nem egyértelmű a gyakorlatban, hogy az önálló zálogszerződés sikeres megtámadása esetén a relatív hatálytalanság<sup>449</sup> vagy az érvénytelenség<sup>450</sup> jogkövetkezményeit kell-e alkalmazni.

Álláspontunk szerint a bíróságok részéről valószínűbb az előbbi alkalmazása, mivel Legfelsőbb Bíróság a hitelezőkkel szemben hatálytalannak, nem pedig érvénytelennek, nyilvánította azt a szerződést, amellyel az adós a fizetéseképtelenség állapotában értékesítette az ingatlanait, és a vevő a vételár tartozását úgy teljesítette, hogy egy hitelezőtől engedményezéssel szerzett követelését beszámította.<sup>451</sup>

---

<sup>449</sup> BH 2004/142

<sup>450</sup> BDT 2005/1178

<sup>451</sup> BH 2000/508

## 4. A jelzálogjoggal konkuráló fiduciárius biztosítékok

### 4.1 A biztosítéki vételi jog

A bírói gyakorlat egységes abban a tekintetben, hogy a vételi jog alapítása valamely követelés biztosítására nem ütközik jogszabályba, és nem feltétlenül minősül jogszabály megkerülésére kötött vagy színlelt szerződésnek. A Legfelsőbb Bíróság legutóbbi eseti döntésében is kimondta,<sup>452</sup> hogy a szerződés nemcsak a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényben (a továbbiakban „Ptk.”) meghatározott szerződést biztosító mellékkötelezettségekkel, hanem önálló szerződéssel is biztosítható.

A bírói gyakorlat abból a szempontból is egységes képet mutat, hogy ingatlanok megterhelésére a vételi jogot a jelzálogjog mellett, azzal párhuzamosan is lehet alkalmazni. Több döntés is ebbe az irányba mutat,<sup>453</sup> míg ezzel szembevető gyakorlattal nem találkoztunk. A vételi jog biztosítéki célú alkalmazásával szemben a bírói gyakorlat olyan, leginkább a zálogjogi szabályozásból átszivárgott követelményeket támaszt az adós, a hitelező és az adós további hitelezői érdekeinek kényes egyensúlya fenntartásának érdekében, amely a követelés vételi joggal történő effektív biztosításának előfeltétele. Az alábbiakban ezeket kívánjuk bemutatni.<sup>454</sup>

#### 4.1.1 Opció szerződéshez kapcsolódó tartalmi követelmények

##### 4.1.1.1 A vételi jog biztosítéki célú kikötése

A bírói gyakorlat egységes abban a tekintetben, hogy a vételi jog alapítása valamely követelés biztosítására nem ütközik jogszabályba, és nem feltétlenül minősül jogszabály megkerülésére kötött vagy színlelt szerződésnek. A Legfelsőbb Bíróság eseti döntésében mondta ki, hogy a

---

<sup>452</sup> EBH 2008/857

<sup>453</sup> BH 2001/584; BH 1999/452; EBH 1999/27; BH 1998/350

<sup>454</sup> Szalóki 2010



szerződés nemcsak a Ptk.-ban meghatározott szerződést biztosító mellékkötelezettségekkel, hanem önálló szerződéssel is biztosítható.<sup>455</sup>

A bírói gyakorlat abból a szempontból is egységes képet mutat, hogy ingatlanok megterhelésére a vételi jogot a jelzálogjog mellett, azzal párhuzamosan is lehet alkalmazni. Több döntés is ebbe az irányba mutat,<sup>456</sup> míg ezzel szembefutó gyakorlat nem találkozhatunk. A Ptk. 255. § (2) bekezdése zálogszerződések esetén tiltja az olyan megállapodást, amely lehetővé teszi, hogy a hitelező a kielégítési jog megnyílta előtt megszerezze a biztosítékul lekötött vagyontárgy tulajdonjogát (*lex commissoria*). Ennek a rendelkezésnek jogpolitikai célja az, hogy megakadályozza a hitelező kedvezőbb helyzetének kihasználásával a visszaélészerű joggyakorlást.<sup>457</sup> Nem tilos ezen rendelkezés alapján azonban az, hogy a hitelező a zálogtárgyat megvásárolhassa, az adós a vagyontárgy tulajdonjogát a hitelezőre átruházza.<sup>458</sup>

A vételi jog biztosítéki célú kikötésekor is a felek szándékának a vagyontárgy elidegenítésére kell irányulnia, és nem pedig arra, hogy az adós vagyontárgyának tulajdonjoga a követelés fejében a hitelezőre átszálljon; ez ugyanis a *lex commissoria* tilalmába ütközne, vagyis a Ptk. 255.§ (2) bekezdésének megkerülésére irányulna.<sup>459</sup> Nem követeli meg a bírói gyakorlat azonban, hogy a vevő vételi szándéka már az opciós szerződés megkötésekor fennálljon, a vevő vételi szándéka kifejezésre jut a vételi szándékot tükröző egyoldalú nyilatkozatában, amellyel az adásvételi szerződést létrehozza.<sup>460</sup> Hasonlóképpen az adós is alaptalanul hivatkozna arra, hogy biztosíték adása és nem a tulajdon átruházása volt szándékában, ugyanis a felek abban a tudatban kötik meg ilyenkor az opciós szerződést, hogy ha az alapul szolgáló, vételi joggal biztosított kölcsönszerződést nem teljesíti, akkor a vagyontárgy tulajdonjogát elveszítheti.<sup>461</sup>

Fontos tehát a vételi jog biztosítéki céllal történő alapításakor, hogy az eladóként megjelenő adós az opciós szerződés megkötésekor tisztában legyen annak biztosítéki jellegével, ugyanakkor adós tudattartamának ki kell terjednie arra is, hogy ha a vételi joggal biztosított

---

<sup>455</sup> EBH 2008/857

<sup>456</sup> BH 2001/584; BH 1999/452; EBH 1999/27; BH 1998/350

<sup>457</sup> EBH 1999/27

<sup>458</sup> EBH 2002/628; BH 2001/39; BH 1999/452; BH 1999/415

<sup>459</sup> BDT 2001/492

<sup>460</sup> BH 2006/170; BH 2002/182

kölcsönszerződést nem teljesíti, akkor az ingatlan tulajdonjogát elveszítheti. A felek szándékának tehát az ingatlan elidegenítésére kell irányulnia, melyet az opciós szerződésben rögzíteni szükséges. Amennyiben erre nem kerül sor, akkor fennállhat a lehetősége annak, hogy a bíróság a fentiekben előadottak alapján az opciós szerződést (mint színlelt jelzálogszerződést) a Ptk. 255. § (2) bekezdésébe ütközönek és ezért semmisnek minősíti.<sup>462</sup>

#### 4.1.1.2 Vételi jog időtartama

Vételi jogot legfeljebb 5 éves határozott időtartamra lehet kikötni, a határozatlan időtartamra kikötött vételi jog hat hónap elteltével megszűnik, az ezen előírásokkal ellentétes megállapodás semmis. Az opció gyakorlása határidejének – kezdő és záró időpontjának - az opciót alapító szerződésből egyértelműen ki kell tűnnie, ha az opciót nem a szerződés megkötésének napjától kezdve alapítják, akkor a megállapodásban utalni kell az opció megszűnésének időpontjára. Az ingatlan-nyilvántartásban a határozott időre alapított opció gyakorlásának végső időpontját feltüntetik.

Minden olyan megállapodás, amely olyan szerződéskötési kötelezettség elvállalására irányul, amely alapján az opció megszűnését követően a felek kötelezettséget vállalnak újabb opció alapítására, jogszabály megkerülésére irányuló megállapodásnak minősül, ezért semmis, joghatás kiváltására nem alkalmas. Mindazonáltal, ha a felek ugyanazon tartalommal újabb opciós szerződést kötnek, az így megkötött, újabb opciós szerződés érvényes, azzal, hogy a bírói gyakorlat szerint ilyenkor a korábbi opciós szerződés hatályon kívül helyezése szükséges.

#### 4.1.1.3 A vételár meghatározása

A vételár a vételi jogot alapító szerződés kötelező tartalmi eleme, és mivel a gyakorlat élesen külön kezeli az opciós és az ez alapján létrejött adásvételi szerződést, meghatározásának

---

<sup>461</sup> EBH 2003/857

<sup>462</sup> Szalóki 2011a

mikéntje alapjaiban hat az adásvételi szerződés érvényességére. A vételárban való megállapodás hiányában a felek akarata nem irányulhatott a vagyontárgy elidegenítésére, így az ilyen opciós szerződés színlelt jelzálogszerződésnek fog minősülni.<sup>463</sup>

Érvényes a vételi jogot engedő szerződés, ha a fél a szerződés megkötésekor tisztában volt annak biztosítéki jellegével és a vételárat egy alkufolyamat végén egyező akarattal állapították meg.<sup>464</sup> Tehát ha a vételár nem éri el a vagyontárgy valós forgalmi értékét, de a vételár kialakítása egy alku folyamat eredménye, akkor ez az eladó kockázata, de az opciós szerződés érvényességét nem érinti. A vételárat nem szükséges számszerűleg pontosan megjelölni, elegendő, ha a megjelölés alapján a vételár (minden egyes vételi joggal érintett vagyontárgy tekintetében külön-külön) kiszámítható vagy egyébként megállapítható. A vételár meghatározása közvetett módon is történhet.<sup>465</sup> A felek utalhatnak akár a piaci árra, vagy kialakíthatnak egy olyan eljárási vagy számítási mechanizmust, mely a vételár egzakt megállapításához vezet.<sup>466</sup> A felek akaratának csak a szerződés uzorás jellege vagy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága szabhat határt. A vételár meghatározásával kapcsolatban két kockázati tényező merülhet fel tehát: a szerződés uzorás jellege vagy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága. Szükséges megjegyezni, hogy a gyakorlatban a szerződés uzorás jellegének megállapítására ritkán kerülhet sor, tekintettel arra, hogy ezen vizsgálatot a feltűnő értékaránytalanság követelményének vizsgálata megelőzi, és az adásvételi szerződések megtámadására jellemzően ezen okból kerül sor.

A felek egyező akarattal tehát akár a kölcsönösszeg alapján is meghatározhatják a vételárat. Legfelsőbb Bíróság szerint az opciós szerződésben megjelölt vételárnak az eladó tartozásával azonos összegű meghatározása önmagában nem eredményezi az opciós szerződés semmisségét. Azonban, ha a tartozás összege (vételár) és a vétel tárgyának forgalmi értéke között feltűnő értékaránytalanság áll fenn, a vételi jog gyakorlása folytán létrejött adásvételi

---

<sup>463</sup> BDT 2001/492

<sup>464</sup> BH 2008/213

<sup>465</sup> KGD 2004/114

<sup>466</sup> BDT 2008/167

szerződés megtámadható.<sup>467</sup> Ezzel szemben viszont semmis a vételi jogot engedő szerződés, ha a felek a vételárat az adós aktuális tartozásának mértékéhez igazodóan állapítják, és a vevő a mindenkori kölcsöntartozása fejében megszerzi a dolog tulajdonát.<sup>468</sup> Meg kívánjuk jegyezni, hogy egy eseti döntés még további tényállási elemmé tette ez esetben az elszámolási kötelezettség hiányát.<sup>469</sup> A két eset közötti különbség abban ragadható meg, hogy míg az első esetben a tartozásnak az időközi teljesítésektől független, teljes összegét fogadták el a felek vételárának, addig a második esetben a részteljesítésektől függően, akár egy törlesztő részletnek megfelelő összegig is lecsökkenthető a vételár.

A felek egyező akarattal akként is határozhatnak, hogy a vételárat nem pénzben, hanem pénzben kifejezhető egyéb dologban állapítják meg; az egyetlen feltétel, hogy a vételárnak mindig pontosan kiszámíthatónak kell lennie. A vételár meghatározása közvetett módon is történhet.<sup>470</sup> A felek utalhatnak akár a piaci árra, vagy kialakíthatnak egy olyan eljárási vagy számítási mechanizmust, mely a vételár egzakt megállapításához vezet.<sup>471</sup>

Az állampolgári jogok országgyűlési biztosának jelentése bemutatja a bank gyakorlatban a vételár meghatározásával kapcsolatosan felmerülő aggályokat, és végül a következő ajánlást teszi: "A bank akkor jár el jóhiszeműen és tisztességesen, ha független szakértőt bíz meg az ingatlan valós, reális forgalmi értékének meghatározásával, abba belevonja a tulajdonost is, és az így objektív módon megállapított ingatlanértéknek a jelzálog-hitelezésről szóló jogszabályban megállapított százalékát veszi hitelfedezeti értéknek".<sup>472</sup>

Meg kell említeni, hogy a bírói gyakorlat figyelembe veszi azt, hogy a biztosítékkal leköötött dolog, szerződésben kikötött vételára és a piaci értékesítés lehetőségei nem feltétlenül esnek egybe. A Legfelsőbb Bíróság a biztosítékként leköötött dolog sürgős értékesítéséből fakadó korrekciós tényezőt a vételár tekintetében az adós kockázati körébe sorolta.<sup>473</sup>

---

<sup>467</sup> EBH 2007/1062; BH 2007/293

<sup>468</sup> BH 2008/48

<sup>469</sup> BDT 2006/1432

<sup>470</sup> KGD 2004/114

<sup>471</sup> BDT 2008/167

<sup>472</sup> OBH 4999/2003

<sup>473</sup> BH 2008/213

#### 4.1.1.4 Az elszámolási kötelezettség

A *lex commissoria* tilalmából is következik, hogy vételi jog kikötése esetén a vételár és az adós tartozása közötti esetleg felmerülő különbözettel a felek elszámolni kötelesek. Érvénytelen az olyan kikötés, ahol a hitelező a dolog tulajdonjogát a fennálló követelés fejében elszámolási kötelezettség nélkül szerzi meg.<sup>474</sup>

A gyakorlat abba az irányba mutat, hogy a követelés beszámítása a vételárba már elengedőnek bizonyul ezen kötelezettség teljesítésére, mivel az magában foglalja az egymással szemben álló követelések számbavételét.

Tehát a hitelező, mint vevő akkor jár el megnyugtató módon, ha a megállapított vételárba adós, mint eladó kölcsöntartozását beszámítja, az esetleg a beszámítás folytán még fennmaradó vételárrészt pedig megfizeti. Ha pedig a kölcsönkövetelés marad fenn a beszámítás után, akkor azzal adós továbbra is tartozik.

Meg kívánjuk jegyezni, hogy vevő kijelölése esetén a kijelölt vevő – eladóval szembeni követelés híján – nem tudja beszámítással teljesíteni a vételárat, ezért a gyakorlatban, amennyiben jogosult élni kíván vevő kijelölési jogával, abban az esetben engedményezi követelését a kijelölt vevőre.

Amennyiben az opciós szerződésben rögzített vételár megállapítási mód nem veszi figyelembe az eladó és vevő elszámolási kötelezettségét, akkor eladó az adásvételi szerződést megtámadhatja.<sup>475</sup>

#### 4.1.2 A vételi jog érvényesítése (az adásvételi szerződés létrejötte)

##### 4.1.2.1 Vételi jog gyakorlására jogosult kijelölése

A vételi jog jogosultja, amennyiben vételi jogával nem kíván élni, és gazdálkodó szervezetnek minősül, jogosult kijelölni a vételi jog gyakorlására jogosult személyt.<sup>476</sup> A kijelölés nem

---

<sup>474</sup> BDT 2006/1432

<sup>475</sup> Szalóki 2011a

minősül a vételi jog átruházásának, engedményezésének, ez ugyanis semmis.<sup>477</sup> A vételi jog jogosultjának ingatlan-nyilvántartási átjegyzésére nincsen lehetőség kijelölés esetén sem. Mindezek alapján megállapítható, hogy a vételi jog gyakorlására jogosult személy kijelölése egy sajátos jogügylet az engedményezés és a képviselőt keveréke: a kijelölt személy ugyanis saját nevében és javára gyakorolhatja az eredeti vételi jogot anélkül, hogy a vételi jog jogosultjának személyében alanyváltozás következett volna be.<sup>478</sup>

#### 4.1.2.2 A biztosítéki vételi jog célja, mint felfüggesztő feltétel

Ezzel kapcsolatosan a Legfelsőbb Bíróság az indoklásában az alábbiakat fejtette ki.<sup>479</sup> A tényállás szerint a felek a hitelező által nyújtott kölcsön biztosítására kötöttek vételi jog létesítéséről szóló szerződést, amelynek megkötésére a kölcsönszerződésben az adós kötelezettséget vállalt. Az adós a szerződést a vételi jog mibenlétét ismerve írta alá. A vételi jogról szóló szerződés értelmében a hitelező tulajdonszerzési szándéka attól a feltételtől függően állt fenn, hogy a kölcsön visszafizetésére nem kerül sor, s miután a feltétel bekövetkezett, gyakorolhatta a vételi jogát. Az adós a felülvizsgálati kérelmében azt adta elő, hogy a perbeli szerződés színlelt szerződés volt, amellyel semmis zálogszerződést lepleztek, mert a hitelezőnek a kielégítési jog megnyílta előtt biztosította a zálogtárgy tulajdonjogának megszerzését. A Legfelsőbb Bíróság indoklásában kifejtette, hogy a jogszabály rendelkezései nem tiltják azt sem, hogy a tulajdonos a vagyontárgyat úgy kösse le biztosítékként, hogy feltételtől függő vételi jog engedésével a későbbi fizetés elmaradása esetére a vagyontárgy tulajdonjogának megszerzését a hitelező számára lehetővé tegye. A vételi jog feltételhez kötött gyakorlása azt jelenti, hogy a vételi jogról szóló szerződés megkötésekor a vételi szándéknak nem kellett fennállni a hitelezőnél, a biztosított jog alapján a vételi szándékot az egyoldalú nyilatkozat megtételével nyilvánította ki.

---

<sup>476</sup> Ptk. 373. § (4) bekezdése a 374. § (5) és a 375. § (4) bekezdésekre figyelemmel; BH 2006/329; EBH 2004/1099

<sup>477</sup> BH 2007/141; EBH 2006/1552

<sup>478</sup> Szalóki 2011a

<sup>479</sup> BH 1999/452

Szükségesnek mutatkozik tehát a vételi jog gyakorlását bizonyos feltételhez kötni annak érdekében, hogy a Ptk. 255. § (2) bekezdésébe foglalt tilalmat ne sértse a vételi jogot kikötő megállapodás. Mint azt fentebb is említettük, semmis az olyan megállapodás, amely lehetővé teszi, hogy a hitelező a kielégítési jog megnyílt előtt megszerezze a biztosítékkal lekötött vagyontárgy tulajdonjogát. Amennyiben a vételi jog gyakorlása nincs a kölcsönszerződés adós általi megszegéséhez, mint feltételhez kötve, felmerülhet, hogy a vételi jogot kikötő megállapodás a *lex commissoria* fenti tilalmába ütközik,<sup>480</sup> hiszen a hitelező ez alapján bármikor élhet vételi jogával, akár a kielégítési jog megnyílt előtt is. Habár nem teljesen egyértelmű sem a gyakorlatban, sem az elméletben, hogy ez az egyébként kogens zálogjogi rendelkezés miképpen érvényesülhet a zálogjogtól dogmatikailag különböző vételi jog esetében.<sup>481</sup>

#### 4.1.2.3 Vételi jog érvényesítése a vételi jog tárgyának elidegenítése esetén

A Győri Ítéltábla Gf. II. 20.039/2007/4. számú ítélete két fontos megállapítást is tartalmaz a vételi jog gyakorlására vonatkozóan. A perbeli tényállás szerint a hitelező követelésének biztosítására adós vételi jogot engedett hitelező javára az ingatlanán, és ezt a szerződésben vállalt elidegenítési és terhelési tilalommal erősítette meg. A vételi jogot bejegyezték az ingatlan nyilvántartásba, míg az elidegenítési és terhelési tilalmat nem. Ezt követően, a kielégítési jog megnyílt után adós az ingatlant elidegenítette.

Az ítéltábla egyrészt megállapította, hogy a vételi jog kikötése nem zárja ki azt, hogy az ingatlant átruházzák, azonban az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés folytán a vételi jog dologi hatályúvá válik, tehát az ingatlan átruházása esetén az új tulajdonossal szemben is érvényesíthető; sőt, az új tulajdonossal szemben érvényesíthető kizárólag, a korábbi tulajdonosnak küldött vételi nyilatkozat irreleváns. Másrészt megállapította a bíróság, hogy a vételi jogot alapító szerződésben kikötött elidegenítési és terhelési tilalom nem eredményezheti a későbbi, harmadik személlyel kötött adásvételi szerződés hatálytalanságát,

---

<sup>480</sup> BH 2005/73; BDT 2004/1056

<sup>481</sup> Szalóki 2011a

mivel a tilalmat nem az ingatlan tulajdonának átruházása alkalmával kötötték ki a Ptk. 114. § (2) bekezdése szerint.

Ezen határozat alapján álláspontunk szerint a vételi joggal terhelt ingatlanok a vételi jog bejegyzése utáni elidegenítése nem szünteti meg a vételi jogot, az továbbra is gyakorolható, azonban beszámítással – a harmadik személy vevővel szembeni követelés hiányára tekintettel – nem lehet élni. Így gyakorlatilag az Ingatlanok esetleges elidegenítése fedezetcsökkentő hatással bír.<sup>482</sup>

#### 4.1.2.4 Vételi jog érvényesítése, ha a vételi jog tárgya tekintetében harmadik személynek elővásárlási jogával élni kíván

Tekintettel arra, hogy a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 5.§ (3) bekezdése lehetőséget ad arra, hogy a társasház az alapító okiratban a külön tulajdonban álló lakásra, illetőleg a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségre a tulajdonostársak javára elővásárlási jogot biztosítson, ezért felmerülhet a biztosítéki vételi jog és a társasházi tulajdonostársak elővásárlási jogának kollíziója.

A Fővárosi Ítéltábla döntésében akként határozott, hogy az elővásárlási jog gyakorlásának lehetősége közvetlenül az ingatlan elidegenítéséhez kötődik, és mivel a vételi jog alapítása esetén az adásvételi szerződés a vételi jog gyakorlása útján jön létre, ezáltal az elővásárlási jog gyakorlásának lehetősége ezt követően nyílik meg, ezért a jogosulttal a vételi jog gyakorlására irányuló nyilatkozatot kell közölni.<sup>483</sup>

Ennek hatása az ingatlanok tekintetében kötött vételi jogot alapító megállapodásra az, hogy amennyiben jogosult élni kíván vételi jogával, akkor a vételi nyilatkozatot az esetleges elővásárlási jog jogosultjaival (társasházi tulajdonostársakkal) is közölni kell, akik az abban megfogalmazott vételi ajánlatot magukévá tehetik, és az abban foglalt feltételekkel vásárolhatják meg az ingatlant. Ezáltal jogosult ugyan nem jutna az ingatlan tulajdonjogához, azonban más eszközzel – pl. engedményezéssel, vagy követelést terhelő zálogjoggal – a

---

<sup>482</sup> Szalóki 2011a

<sup>483</sup> BDT 2007/1537



kötelezett és tulajdonostársak között így létrejött adásvételi szerződésből származó bevételekhez igen.

#### 4.1.2.5 Vételi jog a végrehajtási eljárásban

Felmerülhet olyan eset, hogy az ingatlan tekintetében harmadik személynek végrehajtási joga kerül bejegyzésre, ezért ezt a kérdéskört is igyekszünk megfelelően elemezni. A kérdés akként jelentkezhet, hogy mi a jogi helyzet egyrészt akkor, ha még be nem jegyzett vételi joggal terhelt ingatlant a tulajdonos ellen indított végrehajtási eljárás során, és még a vételi nyilatkozat közlése előtt lefoglalják; másrészt akkor, ha a vételi jogot már bejegyezték, de vételi nyilatkozatot még nem tettek; harmadrészt, ha már a vételi nyilatkozatot is megtették, de birtokbaadás nem történt és tulajdonjogot sem jegyezték még be.

A Fővárosi Bíróság ítéleteiben több, a vizsgált probléma kapcsán releváns állásfoglalást tett.<sup>484</sup> Egyfelől csak birtokbaadással száll át a vételi jog jogosultjára a tulajdonjog; másfelől a vételi szándék közlésével a dolog kikerül a korábbi tulajdonos végrehajtható vagyonköréből; ezen túl pedig elvi élel szögezte le, hogy a vételi szándék közlésével létrejövő kötelemi igény a dolog kiadása iránt megelőzi a vételi szándék közlését követően érvényesített végrehajtási igényt.

Ezek alapján álláspontunk szerint a vételi nyilatkozat közlésének ideje a fordulópont abban a tekintetben, hogy az esetlegesen lefoglalt dolgot a bíróság feloldja-e a foglalás alól. Ugyanis, ha a foglalás ezen időpont után következik be, akkor a vételi jogból fakadó kötelemi igény erősebb, mint a foglaló végrehajtási igénye, mivel a vételi nyilatkozat közlésével a dolog átkerül a vevő vagyonába, így azon végrehajtási cselekmény nem hajtható végre.<sup>485</sup>

Tehát amennyiben a vételi nyilatkozatot megtették, és a tulajdoni igény már széljegyként az ingatlan-nyilvántartásba bekerült, akkor ez a tény végrehajtási akadályt képez.<sup>486</sup>

---

<sup>484</sup> Gf. 75 329/2004 és Gf. 75 186/2005

<sup>485</sup> Szalóki 2011a

<sup>486</sup> Gf. 75 186/2005

#### 4.1.2.6 Csődeljárás

A fizetési haladék (moratórium) tartama alatt a pénzfizetési kötelezettség nem teljesítéséhez vagy késedelmes teljesítéséhez fűződő jogkövetkezmények nem állnak be, kivéve a kamatozást. Ez azt jelenti, hogy a polgári jog egyéb rendelkezéseiben az adós nem teljesítéséhez vagy késedelmes teljesítéséhez fűződő jogkövetkezményekkel nem élhet a jogosult a moratórium alatt.

Az adós vagyonával szemben követelésen alapuló biztosítéki célú vételi jogalapján nem lehet kielégítést szerezni, továbbá az adóssal szemben a csődeljárás kezdő időpontja előtt kikötött biztosítéki célú vételi jogot nem lehet érvényesíteni.<sup>487</sup>

#### 4.1.2.7 Vételi jog a felszámolási eljárásban

Egyik leglényegesebb kérdés a biztosítéki vételi jog működése felszámolási eljárás esetén. A kérdéskör két gyújtópont köré csoportosul: egyfelől, hogy a vételi jog gyakorlása folytán létrejön-e az adásvételi szerződés, és annak folyamányaként az így elidegenített vagyontárgynak mi lesz a jogi sorsa; másfelől, hogy a felszámoló és a hitelező miként akadályozhatja meg azt, hogy a felszámolási vagyomból a vételi jog gyakorlása folytán elidegenített vagyontárgy kikerüljön.

##### 4.1.2.7.1 Elidegenített vagyontárgy jogi sorsa

A Csődeljárásról és felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX törvény 38.§ (4) bekezdése kifejezetten akként rendelkezik, hogy a vételi jog a vagyontárgy értékesítésével megszűnik. A vételi jog jogosultja a felszámolás kezdő időpontja után a vagyontárgyat egyoldalú nyilatkozattal a vagyontárgy értékesítéséig megvásárolhatja, azonban az adóssal szemben beszámítással nem élhet. A szükségessé vált törlést az ingatlan-nyilvántartásban - a

---

<sup>487</sup> Csődtv. 11.§ (2) bekezdés

felszámoló által megküldött értékesítési jegyzőkönyv vagy adásvételi szerződés alapján – a földhivatal végzi.

A bírósági gyakorlatban is egyértelmű, hogy azon vagyontárgy, melynek tekintésben a vételi jog jogosultja a felszámolás közzététele előtt élt vételi jogával, nem tartozik a felszámolás körébe. Ez vonatkozik arra az esetre is, ha a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése a jogosult javára csak a felszámolás közzététele után történt meg.<sup>488</sup> Ha a hitelező az adós gazdálkodó szervezettel kötött szerződésben biztosított vételi jogát gyakorolta, és a vételárát megfizette, a felszámoló az ennek folytán létrejött adásvételi szerződés azonnali hatállyal való felmondására vagy a szerződéstől való elállásra nem jogosult, függetlenül attól, hogy a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése még nem történt meg.<sup>489</sup>

A jogosult részére tehát lényeges, hogy ne csupán a vételi jogot alapító szerződés jöjjön létre a felszámolás kezdőidőpontja előtt, hanem vételi jogával eddig az időpontig éljen is, mivel követelését egyébként nem áll módjában beszámítani, és az Ingatlanok opciós szerződés szerinti vételárát meg kell fizetnie.

#### 4.1.2.7.2 Felszámoló és más hitelezők megtámadási joga a Csődtörvény alapján

A korábban kötött szerződések megtámadásának lehetősége a felszámolónak és a hitelezőknek is rendelkezésére áll, az alábbiakban ismertetjük a megtámadási szerződés megindításának határidejét, és lehetséges okait. Ezeket nagyrészt a Csődtörvény 40. §-a szabályozza.

A felszámolónak a kereset benyújtására a tudomásszerzéstől számított 90 nap, vagy közzétételtől számított 1 év áll rendelkezésére. A hitelezőket a felszámoló a fenti határidő alatt tudomására jutott megtámadható jogügyletről haladéktalanul köteles tájékoztatni, s azoknak további 15 nap áll rendelkezésére akkor is, ha az egy év már eltelt.

---

<sup>488</sup> BH 1997/203

<sup>489</sup> BH 1997/142

Ha mindkét szerződő fél rosszhiszemű volt – ügyleti akaratuk más hitelezők kijátszására irányult - felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 5 éven belül és azt követő időszakban kötött, az adós vagyonának csökkenését eredményező szerződés vagy más jognyilatkozat megtámadható a felszámolási eljárást lefolytató bíróságnál peres eljárásban.

Ingyenes elidegenítés, ingyenes kötelezettségvállalás, harmadik személy részére feltűnő értékaránytalansággal kötött visszterhes jogügylet, ha a felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 2 éven belül vagy azt követően történt, megtámadható a felek ügyleti akaratától függetlenül.

Valamely hitelező előnyben részesítése (fennálló szerződés hitelező részére történő módosítása, vagy biztosíték nyújtása), ha a felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 90 napon belül vagy azt követően történt, megtámadható a felek ügyleti akaratától függetlenül.

Visszakövetelhetőek a felszámolási eljárás kezdő időpontját megelőző 60 napon belül és azt követően teljesített azon a szolgáltatások, amelyek nem minősülnek az adós rendes szolgáltatása körébe tartozó szolgáltatásnak akkor, ha eredménye egy hitelező előnyben részesítése.

A jogszabály alapján esély mutatkozik arra, hogy a vételi jog folytán létrehozott adásvételi szerződést egy esetleges felszámolási eljárásban a felszámoló a vételi jogot alapító szerződés rendelkezéseitől függően akár a 90 napon belüli, akár a 2 éves határidőre vonatkozó feltételekre tekintettel megtámadhatja.<sup>490</sup>

#### 4.1.2.7.3 A megtámadás jogkövetkezménye

Nem egyértelmű a gyakorlatban, hogy az opciós szerződés illetőleg az az alapján létrehozott adásvételi szerződés sikeres megtámadása esetén a relatív hatálytalanság<sup>491</sup> vagy az érvénytelenség<sup>492</sup> jogkövetkezményeit kell-e alkalmazni.

Álláspontunk szerint a bíróságok részéről valószínűbb az előbbi alkalmazása, mivel Legfelsőbb Bíróság a hitelezőkkel szemben hatálytalannak, nem pedig érvénytelennek,

---

<sup>490</sup> Szalóki 2011a

<sup>491</sup> BH 2004/142

<sup>492</sup> BDT 2005/1178

nyilvánította azt a szerződést, amellyel az adós a fizetési képtelenség állapotában értékesítette az ingatlanait, és a vevő a vételár tartozását úgy teljesítette, hogy egy hitelezőtől engedményezéssel szerzett követelését beszámította.<sup>493</sup>

#### 4.1.3 A biztosítéki vételi jogi ügylet érvénytelensége

A Legfelsőbb Bíróság – mint azt már fentebb is említettük – külön kezeli az opciós valamint az adásvételi szerződést. A gyakorlatban a két leggyakrabban felmerülő érvénytelenségi ok egyfelől az, hogy az opciós szerződés jelzálogszerződést leplez, és mint ilyen, semmis (azonban színlelt jelzálogszerződésneként érvényes lehet), másfelől feltűnő értékaránytalanság alapján megtámadható az opciós szerződés alapján létrehozott adásvételi szerződés, ha a vételár meghatározásánál a felek nem jártak el kellő gondossággal. Utóbbi esetben a megtámadási határidő nem az opciós szerződés megkötésétől, hanem az adásvételi szerződés létrejöttétől számítható.

##### 4.1.3.1 A biztosítéki vételi jogi ügylet, mint színlelt jogügylet

Önmagában a biztosítéki cél nem vezet az opciós szerződés érvénytelenségéhez, azonban vizsgálandó a tulajdonszerzési szándék fennállása, a vételár értékarányossága és a dolog birtokba adásának alakulása. Ezek hiányából ugyanis arra lehet következtetni, hogy a az opciós szerződés valójában jelzálogszerződést leplez.<sup>494</sup> Ilyen esetben a bíróságok a zálogjogra vonatkozó szabályok alapján bírálják el az ügyletet.

A bíróságok általában azon okból nyilvánítják az opciós szerződést színleltnek, mert vagy a zálogtárgy kielégítési jog megnyílta előtti megszerzésének tilalmába (lex commissoria; Ptk. 255. § (2)), vagy a zálogtárgy értékesítéséből befolyt vételárral való elszámolás kötelezettségébe ütközik (Ptk. 258. § (3)), vagy pedig a vételár meghatározását nem találják megfelelőnek.

---

<sup>493</sup> BH 2000/508

<sup>494</sup> BH 2001/584; BH 2006/17; BH 2006/118; BDT 2001/492

Álláspontunk szerint aggályos ez a bírói gyakorlat, mert az opciós szerződés zálogszerződéssel való kicserélése távol áll a felek valódi üzleti szándékától, mivel az kifejezetten opciós szerződés megkötésére irányult.<sup>495</sup>

Ezt az álláspontot képviselte a Legfelsőbb Bíróság két eseti döntésében is, amikor kimondták, hogy a felek nem színlelnek más szerződést, mint amire az akaratuk irányult, mert a felek szándéka opciós szerződés megkötése volt.<sup>496</sup>

#### 4.1.3.2 A biztosítéki vételi jogi ügylet megtámadása feltűnő értékaránytalanság alapján

A Legfelsőbb Bíróság gyakorlata nem az opciós szerződés, hanem az annak alapján létrehozott adásvételi szerződés megtámadását teszi lehetővé feltűnő értékaránytalanság alapján a Ptk. szabályainak megfelelően.

Az értékaránytalanság megállapításánál azt kell vizsgálni, hogy az értékaránytalanság már az opciós szerződés megkötésekor fennállt-e. Ha a vételi jog alapítása és gyakorlása közötti időben az értékarányok változnak, akkor annak kockázatával a feleknek számolnia kellett. A jogirodalomban azonban feltűnik olyan álláspont is, mely szerint a vételi nyilatkozat megtételekor fennálló forgalmi értékekből kell kiindulni a feltűnő értékaránytalanság megítéléséhez.<sup>497</sup> Mind a két elméletnek azonban csak akkor van jelentősége, amennyiben a felek fixen meghatározzák az opciós szerződésben a dolog vételárát, azonban értelmezhetetlen a dilemma, amennyiben a felek egy olyan eljárási mechanizmust határoznak meg, amely a vételi jog gyakorlásakor indul be, és alakítja ki a vételárát, ahogyan az egyébként a gyakorlatban a leginkább előfordul.

PK 267. számú állásfoglalás II. pontja szerint a feltűnően nagy értékkülönbségre alapított megtámadás következtében érvénytelenné vált szerződés esetén a szerződés érvényessé nyilvánításakor a bíróságnak úgy kell az ellenszolgáltatást megállapítania, hogy az értékkülönbség többé ne legyen feltűnően nagy; így a vételárnak egészen a piaci értékig

---

<sup>495</sup> Szalóki 2011a

<sup>496</sup> BH 1999/452; EBH 2003/857

<sup>497</sup> Wellmann 2007

történő felemelésére nem kerülhet sor, a csak addig a mértékig, amikor az értékaránytalanság már nem feltűnő.<sup>498</sup>

A fentiek alapján az állapítható meg, hogy a bírói gyakorlat törekszik az esetleges érvénytelenségi ok kiküszöbölésére, és feltűnő értékaránytalanság esetén sem mentesíti a kötelezettet a Ptk. 375. § (3) bekezdése alapján a teljesítés alól, hanem akként módosítja a vételárat, hogy az értékkülönbség többé ne legyen feltűnő.<sup>499</sup>

#### 4.1.4 Vételi jogból folyó kötelezettségek alól történő mentesítés

A Ptk. szerint a bíróság a tulajdonost (adóst) a vételi jogból folyó kötelezettségnek teljesítése alól mentesítheti, ha a tulajdonos bizonyítja, hogy a vételi jog engedése után körülményeiben olyan lényeges változás állott be, hogy a kötelezettség teljesítése tőle nem várható el.<sup>500</sup> Ezen feltételek megállapíthatóságához olyan körülmény szükséges, amely (i) az opció megalapítását követően következett be, (ii) a körülmény kizárólag a kötelezett oldalán és érdekkörében merült fel, (iii) amely olyan súlyú, hogy a közfelfogás szerint a kötelezettség teljesítését a tulajdonostól nem várható el, amelyekre tekintettel a dolog eladása a tulajdonosra nézve rendkívül méltánytalan eredményre vezetne.<sup>501</sup> Nincs hozzáférhető joggyakorlata ezen rendelkezésnek gyakorlati alkalmazásához, gazdasági társaságok esetében azonban álláspontunk szerint ezen mentesítő szabály alkalmazására csak rendkívül szűk körben kerülhet sor.

Véleményünk szerint különösen nem tekinthető ilyennek a tulajdonos fizetéseképtelenségével fenyegető helyzet, hiszen az érintett ügylet éppen egy olyan kötelezettség teljesítése, amely a fizetéseképtelenség közelében lévő vállalat tartozásait csökkenti a beszámításra tekintettel. Az ingatlanárak későbbi megváltozása szintén nem lehet ilyen körülmény, mert az nem a

---

<sup>498</sup> EBH 2007/1602; Szegedi Ítéletábrla Gf. I. 30.027/2005

<sup>499</sup> Szalóki 2011a

<sup>500</sup> Ptk. 375.§ (3) bekezdés

<sup>501</sup> BH 1998/350

tulajdonos körülményeinek, hanem a piaci viszonyoknak a megváltoztatására vezethető vissza.<sup>502</sup>

Fennáll az elméleti lehetősége tehát, hogy a bíróság – törvényben meghatározott feltételek fennállása esetén - az adóst – kérelmére – mentesíti az opciós szerződés alapján fennálló kötelezettsége alól. Vonatkozó bírósági döntések hiányából arra következtetünk, hogy ilyen esetre csak nagyon szűk körben kerülhet sor és gazdasági társaságok esetén a fenti szabály alkalmazásának feltételei véleményünk szerint csak nagyon extrém esetben vezethetnek az opciós szerződésben rögzített kötelezettség alóli mentesítéshez.

#### 4.1.5 A vételi jog telekkönyvi bejegyzése

##### 4.1.5.1 A vételi jog bejegyzése

A jogosult javára biztosított vételi jog bejegyzését önállóan kezdeményezheti az illetékes földhivatal előtt. A vételi jog bejegyzésének a vételi jogosultság keletkezését tanúsító, egyidejűleg a tulajdonos bejegyzési engedélyét is tartalmazó közokirat, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye.

A vételi jog az alapítására vonatkozó megállapodás megkötésével létrejön, harmadik személyekkel szemben azonban a vételi jogra kizárólag abban az esetben lehet hivatkozni, ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. Amennyiben tehát a vételi jog bejegyzése iránti kérelem benyújtását megelőzően – akár az opciós szerződés megkötése előtt, akár azt követően - az ingatlanokkal rendelkeztek, a vételi jog bejegyzésére, illetve gyakorlására nem, illetve csak az utólag bejegyzett terhek figyelembevételével kerülhet sor.

Mindez vonatkozik arra az estre is, ha a vételi jog gyakorlására csak a nyitva álló időszak végén kerül sor, és a jogosult tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelme csak az opciós időszak leteltét követően kerül benyújtásra földhivatalnak. Ilyen esetben az ingatlan-nyilvántartásbeli tulajdonos a vételi jog gyakorlásának ingatlan-nyilvántartásbeli bejelentéséig

---

<sup>502</sup> Szalóki 2011a



eladhatja az opció eredménytelen lejárataiban bízó jóhiszemű harmadik személynek az ingatlanokat, meghiúsítva ezzel az opció biztosíték célzattal történő gyakorolhatóságát.

#### 4.1.5.2 A vételi jog bejegyzését követően keletkezett további jogok

A biztosítéki célú vételi jog alapításának célja, hogy a vételi jog gyakorlása esetén a vételi joggal terhelt ingatlanok vételárát az opciós jogosult egyéb jogviszonyból eredő követeléseinek beszámítása útján teljesíthesse.

Ezen célkitűzést figyelembe véve utalnunk kell arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vételi jog nem akadályozza az ingatlanok vonatkozásában további jogok és jogilag jelentős tények bejegyzését,<sup>503</sup> azaz a bejegyzett vételi jog az ingatlanok esetleges további megterhelésének, illetve az ingatlanok értékesítésének nem akadályozza. Az ingatlanok további értékesítésével, megterhelésével a vételi jog nem szűnik meg, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vételi jog mindenkiel szemben hatályos, aki az ingatlanokon a bejegyzését követően valamilyen jogot szerez.<sup>504</sup>

Kiemeljük azonban, hogy a vételi joggal érintett ingatlanok elidegenítése, illetve megterhelése éppen a vételi jog fentiek szerinti biztosítéki jellegét szünteti meg tekintve, hogy a vételárral kapcsolatban a biztosított követelés beszámítására a kötelezettek eltérő személyére tekintettel már nem lesz jogi lehetőség. Ugyanígy jelezzük, hogy amennyiben az ingatlanok vonatkozásában elidegenítési és terhelési tilalom nincs bejegyezve, a vételi jog jogosultja nem tudja megakadályozni azt, hogy az ingatlanokat harmadik személy javára értékesítsék, és ezáltal a vételi jog biztosítéki jellege a fentiek szerint megszűnjön. Ugyanakkor elidegenítési és terhelési tilalmat kizárólag az ingatlanok elidegenítésekor lehet alapítani,<sup>505</sup> azaz jelen esetben egyidejű elidegenítési és terhelési jog alapítására nem kerülhet sor, mindez azonban jelentősen növeli az alapítandó vételi jog biztosítéki jellegével kapcsolatos jogi kockázatokat. Ugyanezen kockázat áll fenn abban az esetben is, ha a bejegyzett tulajdonossal szemben ugyan gyakorolták a vételi jogot, ezen körülmény földhivatali bejelentését megelőzően a

---

<sup>503</sup> Inytv-vhr. 15.§ (1) bekezdés

<sup>504</sup> Ptk. 375.§ (4), 374.§ (5), 373 (3) bekezdések

<sup>505</sup> Ptk. 114.§ (2) bekezdése

bejegyzett tulajdonos azonban értékesítette az ingatlanokat, és ezen körülményt egyidejűleg bejelentik a földhivatalnak. Ilyen esetben az eredeti tulajdonossal szemben megtett vételi nyilatkozat a vételi jogosult tulajdonjogának bejegyzésére nem alkalmas, az opciót a továbbiakban kizárólag a harmadik személlyel szemben van lehetőség ismét a fentiek szerint gyakorolni.<sup>506</sup>

#### 4.1.6 A vételi jog gyakorlása, a tulajdonjog bejegyzése

##### 4.1.6.1 A vételi jog gyakorlása

A vételi jog jogosultja a vételi jog fennállása alatt az adásvételi szerződést a vételi jogot alapító szerződésben foglalt feltételekkel a tulajdonoshoz intézett egyoldalú nyilatkozatával létrehozhatja.<sup>507</sup> Az adásvételi szerződés a vételi jog jogosultja, illetve az ingatlanok tulajdonosa között az írásbeli vételi nyilatkozat tulajdonossal történő közlésével a vételi jogot alapító szerződésben foglalt feltételek mellett létrejön.<sup>508</sup>

##### 4.1.6.1.1 A vételi jog gyakorlásának alaki feltételei

Az ingatlanok tulajdonjogának átszállásához a jogváltás ingatlan-nyilvántartásbeli bejegyzése is szükséges.<sup>509</sup> Az Inyvtv. rendelkezései szerint a tulajdonjog átruházásának bejegyzésére csak közokirat, illetve ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján van lehetőség.<sup>510</sup>

Tekintve, hogy a vételi jogot alapító megállapodásból még nem következik automatikusan, hogy a vételi jogot gyakorolják is, álláspontunk szerint az opciós szerződés alakszerűségei nem pótolhatják a tulajdonjog átszállására vonatkozó nyilatkozattal kapcsolatos alakszerűségi követelményeket. Mindezek alapján megállapítható, hogy a vételi jognyilatkozatot, mint az

---

<sup>506</sup> Szalóki 2010

<sup>507</sup> Ptk. 375.§ (1) bekezdés

<sup>508</sup> Ptk. 214.§ (1), 365.§ (1) bekezdések

<sup>509</sup> Ptk. 117.§ (3) bekezdés

adásvételi szerződést létrehozó nyilatkozatot ugyanígy közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni, mint a vételi jogot alapító megállapodást is.<sup>511</sup>

Ugyanakkor létezik egy másik álláspont is, amely szerint a vételi jog gyakorlásáról szóló egyoldalú jognyilatkozatnak nem kell megfelelnie az ingatlan-nyilvántartási jogszabályokban a tulajdonjog bejegyzése alapjául szolgáló okirattal szemben támasztott alaki követelményeknek.<sup>512</sup> Azonban az eltérő joggyakorlattal kapcsolatos kockázat csökkenthető azzal, ha a vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megfelel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény rendelkezései szerint alakszerűségi követelményeknek, azaz azt közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalják.

A vételi nyilatkozat tulajdonossal szembeni hatályosulását az ingatlan-nyilvántartási eljárás során igazolni kell; a vételi jog gyakorlása esetén a vételi jog jogosultjának igazolnia kell (pl. tértivevénnyel, átvételi elismervénnyel), hogy az ingatlanok megvásárlására vonatkozó egyoldalú nyilatkozatát a kötelezett felé megtette.<sup>513</sup> Amennyiben a vételi nyilatkozatot postai úton küldik meg a tulajdonosnak, az egyoldalú nyilatkozat megtétele igazoltnak tekinthető, ha a szabályosan címzett iratot a posta - a kézbesítés egyszeri eredménytelen megkísérlését követően – 'nem kereste' jelzéssel küldi vissza a feladónak.<sup>514</sup>

Kockázatot okozhat továbbá, hogy szükséges-e a tulajdon-változás átvezetéséhez a korábbi tulajdonos által az opciós jogosult irányában megtett bejegyzési hozzájárulás az Inytv. 29.§ alapján. Az uralkodó álláspont szerint ez vételi jog gyakorlása esetén nem szükséges, ugyanis a jogváltozás bejegyzéséhez nem a tulajdonos bejegyzési engedélye, hanem az szükséges, hogy az opciós jogosult igazolja a vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatának megtételét.<sup>515</sup>

#### 4.1.6.1.2 A vételi jog gyakorlásának tartalmi feltételei

---

<sup>510</sup> Inytv. 32.§ (3) bekezdés

<sup>511</sup> BH 2007/141

<sup>512</sup> BH 2001/369

<sup>513</sup> Inytv-vhr. 14.§ (4) bekezdés

<sup>514</sup> KGD 2007/153

<sup>515</sup> 3/2007. Közigazgatási-polgári jogegységi határozat

A vételi nyilatkozat tartalmával kapcsolatban követelmény, hogy a nyilatkozatból ki kell tűnnie a nyilatkozatot tevő személy azon szándékának, amely szerint megállapítható, hogy a vételi joggal terhelt ingatlan tulajdonjogát meg kívánja szerezni.<sup>516</sup> Továbbá a vételi nyilatkozatnak meg kell felelnie az Inyvtv. által támasztott egyéb alaki és tartalmi előírásoknak.

#### 4.1.6.2 Vételi jog jogosultja által kijelölt személy és a vételi jog gyakorlása

A vételi jog átruházása, engedményezése érvénytelen.<sup>517</sup> Amennyiben azonban a vételi jog jogosultja gazdálkodó szervezet, és vételi jogával személyesen nem kíván élni, jogosult kijelölni a vételi jog gyakorlására jogosult személyt.<sup>518</sup> A megállapodás alapján csak az eredeti opciós jogosultat lehet bejegyezni az ingatlan-nyilvántartásba opciós jogosultként, az opció gyakorlására kijelölt személyt nem. Ugyanígy a kijelölt személy nem jogosult arra sem, hogy a vételi jog gyakorlására újabb harmadik személyt jelöljön ki. Mindezek alapján megállapítható, hogy a vételi jog gyakorlására jogosult személy kijelölése egy sajátos jogügylet: az engedményezés és a közvetett képviselet keveréke, a kijelölt személy ugyanis saját nevében és javára gyakorolhatja az eredeti vételi jogot anélkül, hogy a vételi jog jogosultjának személyében alanyváltozás következett volna be.

A vételi jog gyakorlására kijelölt személy tulajdonjogának bejegyzéséhez szükség van egyrészt az opciós jogosult kijelölő nyilatkozatának, másrészt a gyakorlásra kijelölt személy vételi nyilatkozatának – az Inyvtv. által megkövetelt alaki és tartalmi előírásoknak megfelelő – közokiratba, illetve ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt változatára,<sup>519</sup> igazolni kell továbbá a fentebb említett körülményeket. Az opciós jogosult tulajdonszerzésére, illetve a tulajdonszerzésével kapcsolatban előterjeszhető jogorvoslati lehetőségekre az opciós jogosulttal kapcsolatban részletezett körülmények megfelelően irányadóak.

---

<sup>516</sup> BH 2006/170

<sup>517</sup> EBH 2006/1552

<sup>518</sup> Ptk. 373. § (4) bekezdése a 374. § (5) és a 375. § (4) bekezdésekre figyelemmel; BH 2006/329; EBH 2004/1099

#### 4.1.7 Jogorvoslati lehetőségek a vételi jog bejegyzésével és gyakorlásával kapcsolatban

##### 4.1.7.1 A vételi jog bejegyzésével kapcsolatos jogorvoslatok

Vételi jog alapítása esetén az érintett ingatlan tulajdonosát a vételi jog bejegyzése iránti eljárás megindításáról értesíti a földhivatal.<sup>520</sup> Az eljárásban az ingatlanok tulajdonosa ügyfélként vesz részt, a vételi jogot bejegyző határozattal szemben fellebbezésre, illetve bírósági felülvizsgálat kezdeményezésére jogosult. A vételi jogot bejegyző határozattal kapcsolatban lehetőség van arra, hogy az ingatlan tulajdonosa a fellebbezési jogáról lemondjon abban az esetben, amennyiben a tulajdonos a vételi jogot alapító magállapodás megkötésével egyidejűleg akként nyilatkozik, hogy a vételi jog bejegyzésével kapcsolatos fellebbezési jogáról lemond, és az erről szóló szabályszerű nyilatkozatot átadja az opciós jogosultnak.

##### 4.1.7.2 Tulajdonjogot bejegyző határozattal kapcsolatban érvényesíthető jogorvoslatok, igények

###### 4.1.7.2.1 Fellebbezés a földhivatal határozatával szemben

A földhivatal a vételi jog gyakorlása esetén törli a korábbi jogosult tulajdonjogát, míg az opciós jogosult tulajdonjogát bejegyzi az ingatlan-nyilvántartásba. Az opciós jogosult tulajdonjogának bejegyzése tárgyában meghozott határozatot a korábbi tulajdonosnak is kézbesítik, a határozattal szemben tulajdonjogának törlésével kapcsolatban a korábbi tulajdonos fellebbezéssel élhet. A fellebbezés alapján meghozott másodfokú határozattal szemben a korábbi tulajdonos kezdeményezheti a határozat bírósági felülvizsgálatát is. A

---

<sup>519</sup> Inytv. 33.§ (2) bekezdése

<sup>520</sup> Inytv. 27/A§

határozat felülvizsgálatára vonatkozó jogorvoslati eljárásban – így az esetleges bírósági felülvizsgálat során is - a vételi jog, illetve a tulajdonjog bejegyezhetőségének alaki és tartalmi feltételeit és nem pedig a bejegyzés alapjául szolgáló megállapodások és nyilatkozatok anyagi érvényességét vizsgálják.

Amennyiben azonban a korábbi tulajdonos akár a vételi jogot létrehozó megállapodás, akár a vételi jog gyakorlásával létrejött adásvételi megállapodás érvényességével kapcsolatban kifogást támaszt, és ezen igényét bíróság előtt érvényesíti is, lehetősége van arra, hogy az opciós nyilatkozat szerinti tulajdonjog bejegyzése iránti eljárás felfüggesztését kérje.<sup>521</sup> Ilyen esetben a földhivatal köteles a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárását felfüggeszteni, ha az alapul szolgáló megállapodás érvénytelensége iránti per megindításáról az eladó megfelelő határidőn belül igazolja.<sup>522</sup> Az eljárás felfüggesztése alatt a tulajdonjog bejegyzése nem intézhető el.

#### 4.1.7.2.2 Törlési per

Amennyiben az opciós illetőleg az ez alapján létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségével kapcsolatban harmadik személy (pl. eladó felszámolója) igényt kíván érvényesíteni, akkor el kell választani az esetleges érvénytelenség általános kötelmi jogi jogkövetkezményeit az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó – jellemzően tulajdonjogot érintő – igényektől. A bírói gyakorlat szerint az opciós jogosult tulajdonszerzésének érvénytelenítése és az eredeti állapot helyreállítása iránti kereset magában foglalja az érvénytelen bejegyzés törlése iránt indított kereseti kérelmet. Amellett, hogy az érvénytelen megállapodás jogkövetkezményei (jellemzően kártérítés) az általános szabályok és határidők mellett érvényesíthetőek, az ingatlan-nyilvántartásban szereplő állapot rendezésére – azaz az ingatlanokkal kapcsolatos tulajdoni viszonyok visszarendezésére – csak rövidebb az alábbiak szerint részletezett határidőn belül kerülhet sor.

---

<sup>521</sup> Inytv. 47.§

<sup>522</sup> Inytv. 47.§ (2) bekezdés

A törlési pert meg lehet indítani mind a vételi jogot alapító, mind az ingatlanok tulajdonjogát átruházó megállapodással kapcsolatban azonos feltételekkel. Jellemzően érvényességi aggályok a vételi nyilatkozat alapján létrejött megállapodással kapcsolatban merülhetnek fel, ezért a törlési per kockázatait ezen megállapodással kapcsolatban részletezzük azzal, hogy az alább részletezettek megfelelően irányadóak a vételi jogot alapító megállapodás érvényességével kapcsolatban támasztott igények érvényesítése esetén is.

A törlési per megindítására jogosult az a személy, akinek a jogát az érvénytelen megállapodás alapján törölték az ingatlan-nyilvántartásból, azaz jogosult mind a korábbi tulajdonos, mind annak felszámolója. Meg kívánjuk jegyezni azonban, hogy a perindításra jogosultak köre nem feltétlenül azonos a megállapodás érvénytelenségével kapcsolatban általánosan perindításra jogosultak körével.

A törlési per a közvetlen jogszerzővel szemben mindaddig megindítható, ameddig az érintett jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van.<sup>523</sup>

Amennyiben a törlési per megindításáig az ingatlanokat az opciós jogosult értékesítette ellenérték fejében harmadik jóhiszemű személynek, a törlési pert az érvénytelen okiraton alapuló bejegyzéstől számított 3 éven belül lehet megindítani a harmadik személlyel szemben.<sup>524</sup>

#### 4.1.7.2.3 Eredményes törlési per

Abban az esetben, ha a felperes (eladó, felszámoló) törlési igényét határidőben terjesztette elő, a létre nem jött és az érvénytelen szerződések alapján a bíróságnak a PK 32. számú állásfoglalás tartalmának figyelembevételével rendelkeznie kell a szerződéskötést megelőző helyzet, - ideértve az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot – visszaállításáról.<sup>525</sup>

Az eredeti állapot helyreállítása esetén olyan állapotot kell teremteni, mint amilyen akkor lett volna, ha a felek az érvénytelen szerződést meg sem kötik; minden későbbi ingatlan-nyilvántartásbeli jogszerző törlésre, illetve a korábbi tulajdonos bejegyzésre kerül. Ilyen

---

<sup>523</sup> Inytv 63.§ (1) bekezdése

<sup>524</sup> Inytv 63.§ (2) bekezdése, 51/2009. (IV.28) AB határozat

<sup>525</sup> EBH 2006/1400

esetben a korábban tulajdonosként bejegyzett opciós jogosult, illetve a tőle jogot szerző személyek közötti jogviszonyt a lehetetlenülés szabályai szerint kell elbírálni,<sup>526</sup> azaz számolni lehet az opciós jogosult tulajdonjogában bízó későbbi jogszerzők esetleges kártérítési igényével is.

Problémát jelenthet az ingatlan-nyilvántartásba korábban a jogosult javára bejegyzett zálogjogi jogi sorsa, a jelzálogjog ugyanis az opciós jogosult tulajdonszerzésével a Ptk. 259.§ (4) bekezdése alapján megszűnik, amely jog törlése iránt a földhivatal az Inyvtv 50.§ (4) bekezdése alapján hivatalból is intézkedik. Amennyiben az eredeti állapot helyreállításáról rendelkezik a bíróság törlési perben, akkor az eredeti állapot alatt álláspontunk szerint érteni kell az érvénytelen tulajdon-átruházási ügyletre tekintettel megszűnt jelzálogjog eredeti ranghelyen történő vissza/bejegyzését is.<sup>527</sup>

#### 4.1.7.2.4 Az érvénytelenség kötelmi jogi következményei

Amennyiben a törlési és kiigazítás per megindítására nyitva álló igényérvényesítési határidők elteltek, függetlenül attól, hogy az opciós jogosult érvényes vagy érvénytelen jogcímen szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát, a bejegyzett tulajdon a továbbiakban nem törölhető.<sup>528</sup> Az érvénytelenség egyéb kötelmi jogi jogkövetkezményeinek alkalmazására elévülési időn belül sor kerülhet az ingatlan-nyilvántartási állapottól függetlenül az eredetileg érvénytelen megállapodást kötő felek között. Ezen jogkövetkezmények azonban már nem érvényesíthetők azon személyekkel szemben, akik utóbb jogot szereztek az ingatlanokkal kapcsolatban.

#### 4.1.8 A vételi jog gyakorlásával összefüggő illetékproblémák

A vételi jog gyakorlása eredményeképpen létrejövő adásvételi szerződéssel a jogosult tipikusan „továbbértékesítési céllal” vásárolja meg az ingatlant. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 23/A. § (1) bekezdésének (2009. január 19-től hatályos) szövege szerint

---

<sup>526</sup> BH 2008/87

<sup>527</sup> Szalóki 2010

<sup>528</sup> LB kollégiumi vélemény, 2005



ingatlan tulajdonjogának megszerzése esetén az illeték mértéke az ingatlan – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének 2%-a, ha a vagyonszerző a) olyan, ingatlanok tulajdonjogának értékesítését (a továbbiakban: ingatlanforgalmazást) végző vállalkozó, amelynek előző adóévi nettó árbevétele legalább 50%-ban e tevékenységből származott. Ha az illetékfizetésre kötelezett ezen nyilatkozatában vállaltak nem teljesülnek, úgy a vállalkozó az illetékkötelezettség keletkezése szerinti adóév hatodik hónapjának 15. napjáig jelezheti ezt a körülményt az állami adóhatóság felé, amely az Itv. 19. § (1) bekezdés, illetve 21. § (1) bekezdés alapján egyébként fizetendő és az 23/A § (1) bekezdése szerint megállapított illeték különbözetének (illetékkülönbözet) 50%-kal növelt összegét a vagyonszerző terhére pótlólag előírja. Ha az adóhatóság állapítja meg, hogy a vagyonszerző valótlan nyilatkozatot tett, a vagyonszerzésre a fenti illetékkülönbözet kétszeresét írja elő pótlólag.

Amennyiben a jogosult vonatkozásában a fenti árbevételi küszöb nem teljesül, az illetékkockázat kezelése szempontjából az a megoldás tűnik járhatónak, ha a jogosult a vételi jog gyakorlására olyan leányvállalatát jelöli ki, melyre vonatkozóan teljesülnek az árbevételi feltételek. Ezzel kapcsolatban felhívjuk a figyelmet arra, hogy álláspontunk szerint *új alapítású* és ezért árbevétellel nem rendelkező társaság esetében a fenti feltételek nem teljesülnek (nincs előző évi árbevétel).

Mindemellett megjegyezni kívánjuk, hogy a hitelintézetek ingatlanszerzésének visszerhes vagyónátruházási illetékének mértéke – az Itv. 23/B. §-a szerint –, amennyiben a hitelintézet a vagyonszerzés illetékkiszabásra történő bejelentésekor nyilatkozik, hogy az ingatlant – az illetékkötelezettség keletkezésétől számított legfeljebb hároméves időtartamra – a pénzügyi veszteség mérséklése, illetve elhárítása érdekében hitel-ingatlan csereügylettel, az adósával szembeni felszámolási vagy végrehajtási eljárás útján szerezte, az ingatlan – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének 2%-a. Három év elteltével az ingatlan elidegenítését az állami adóhatóság ellenőrzi. Amennyiben az ingatlan értékesítése nem történt meg, a vagyonszerzésre a vagyonszerzésre a fenti illetékkülönbözet kétszeresét írja elő pótlólag.<sup>529</sup>

A pénzügyi veszteség mérséklése, illetve elhárítása érdekében kötött hitel-ingatlan csereügylet tulajdonképpen olyan ügyletekre vonatkozik, amelyek korábban a hitelintézetek

---

<sup>529</sup> Szalóki 2010

által nyújtott hitelek biztosítékai voltak, és a hitelintézet a kintlévő követelésének behajtása céljából szerezte meg az ingatlanokat.

Mivel a vételi jog gyakorlása olyan ügyletnek minősül, mellyel a jogosult a kölcsönszerződés nem teljesítése miatti potenciális veszteségét elhárítja azáltal, hogy a biztosítékát érvényesíti, és ezzel kapcsolatban szerezne meg továbbértékesítési céllal az ingatlan tulajdonjogát, ezért ezen illetékkedvezmény igénybevétele tanácsos.

## 4.2 Biztosítéki engedményezés

A biztosítéki engedményezés egy, a hitelintézetek által kedvelt hitelbiztosítéki forma, melyet leggyakrabban azon esetekben alkalmaznak, amennyiben a kölcsön felvevője tárgyi eszközeinek száma és értéke csekély, azonban a cash-flow-ja ehhez képest kiemelkedő.

A hitelezési gyakorlatban azért honosodott meg a biztosítéki engedményezés, mert több előnye van más biztosítékokkal – például a zálogjoggal – szemben. Egyrészt létesítése lényegesen olcsóbb és egyszerűbb (szemben a zálogszerződéssel kapcsolatosan felmerülő közjegyzői díj és a zálogjoggal együtt járó bejegyzési költségekkel szemben), hiszen elegendő a felek közötti megállapodás; másrészt a hitelező biztosítéki pozíciója erősebb, hiszen az engedményezéssel az eredeti jogosult helyébe lép, így a hitelező válik az engedményezett követelés jogosultjává; harmadrészt a követelés végrehajtási eljárás lefolytatása nélkül, illetőleg, felszámolási eljárás esetén, elméletileg, azon kívül érvényesíthető, ezért az adós esetleges nem teljesítése esetén kényelmesen, gyorsan, és állami szervtől függetlenül is kikényszeríthető.

Az engedményezés, amelyen a biztosítéki engedményezés elvi alapjai nyugszanak, a Ptk. 328-331. szakaszai által szabályozott polgári jogi jogügylet, melynek lényege, hogy a jogosult az adóssal szemben fennálló követelését szerződéssel harmadik személyre ruházza át. Az adóssal szemben ez akkor válik hatályossá, ha az engedményezésről őt értesítették. Amíg az értesítés nem történik meg, a követelés kötelezettje teljesíthet az eredeti jogosultnak, az értesítés megtörténtétől kezdve azonban már csak az új jogosultnak.<sup>530</sup>

Biztosítéki engedményezésről ezzel szemben akkor beszélünk, amikor a fentebb említett harmadik személyre a jogosult az adósával szemben fennálló követelését azért engedményezi, mert e harmadik személy a jogosultnak kölcsönt nyújt. A harmadik személy – a hitelező – akkor juthat a jogosult adósával szemben fennálló követelés összegéhez, amennyiben a jogosult a harmadik személy által nyújtott kölcsönt nem törleszti a szerződésnek megfelelően. A biztosítéki engedményezés fontos jellemzője tehát, hogy – szemben a „sima” engedményezéssel – a felek a szerződésükben akként rendelkeznek, hogy a követelés

---

<sup>530</sup> Szalóki 2011c

kötelezettje egészen addig az eredeti jogosultnak teljesít, ameddig az a hitelező harmadik személy felé törleszt.

A biztosítéki engedményezés megítélése a magyar jogban ellentmondásos, a legutóbbi bírói gyakorlat pedig mind jogdogmatikai szempontból hibás, mind pedig szembemegy a Tanács határon átnyúló fizetéseképtelenségi eljárásokat szabályozó, 1346/2000/EK rendeletének rendelkezésével.

A bírói gyakorlat a 90-es évek elején érvényesnek ismerte el a biztosítéki engedményezést, amikor kimondta, hogy a biztosítéki engedményezés az erre vonatkozó szerződés létrejöttével végbemegy. Ez az álláspont az engedményezés jogdogmatikai alapjaira támaszkodik, és figyelmen kívül hagyja azt a tényt, hogy az engedményezésre biztosítéki céllal került sor. Ez azt jelentette gyakorlatilag, hogy a követelés már az engedményezési szerződés hatályba lépésével a hitelező vagyonába kerül, ezáltal – az eredeti jogosult esetleges felszámolás esetén – kikerül az eredeti jogosult felszámolási vagyonából; arra az eredeti jogosult esetleges további hitelezőinek nem lehet igénye. Magyarországon ezen álláspont kikristályosodása után terjedt el a biztosítéki engedményezés a 90-es években.<sup>531</sup>

Ez a már-már idilli állapot azonban a Legfelsőbb Bíróság 2001-ben és 2002-ben meghozott határozataival gyökeresen megváltozott, mivel az úgy foglalt állást, hogy a felszámolási eljárás esetén az átruházás nem jött létre annak ellenére sem, hogy a hitelező az engedményezett követelés adósát értesítette az engedményezésről. Tehát a hitelezőt a felszámolási eljárásban – amikor már csak egyedül a biztosítékában bízhat, hogy hozzájut a követeléséhez – a bíróság megfosztotta a biztosítékától, hiszen a rá engedményezett követelést nem szedhette be az engedményezett követelés adósától, hanem azt az eredeti jogosult felszámolója szedheti be a biztosítékul lekötött követelés adósától, és a hitelezőt az felszámoló az úgynevezett f) kategóriába – biztosítékkal nem rendelkező hitelezők közé – fogja besorolni. Ezáltal a hitelező esélye, hogy valaha is viszontlássza a felszámolás alá került eredeti jogosult részére nyújtott kölcsönösszeget, drasztikusan lecsökkent.

A Legfelsőbb Bíróság az engedményezés érvényességét nem vonta ugyan kétségbe, de nem engedte érvényesülni annak leglényegesebb joghatását, miszerint az engedményezés

---

<sup>531</sup> Szalóki 2011c

következtében a követelés kikerül az adós vagyonából. Ezen álláspont azonban nemcsak a hitelezők érdekeit sérti, de jogdogmatikai szempontból is hibás, hiszen az engedményezés megtörténtével az engedményezett követelésre az eredeti jogosultnak nem lehet igénye, azt a követelés adósától már az új jogosult követelheti.

A Legfelsőbb Bíróság ezen döntéseit természetesen a piac idővel „beárazza”, valamint olyan további jogi eszközök felé nyúl, amelyek a felszámolási eljárásban is megvédik a hitelező érdekeit: például a biztosítéki engedményezés mellett, azzal párhuzamosan, ugyanazon követelés tekintetében zálogjogot is alapítanak (ez egyébként ismét csak jogdogmatikai aggályokat vethet fel). Ezek azonban egyfelől tovább bonyolítják, és drágítják a tranzakciót, hiszen a zálogszerződés megkötése és annak bejegyzése megint csak pénzbe kerül (fentebb már említettük, hogy a terhes bürokratikus eljárások elkerülése a biztosítéki engedményezés egyik előnye), másfelől ahhoz vezet, hogy a hitelezők igyekeznek „túlbiztosítani” magukat (gyakorlatilag az adós minden vagyontárgyára és követelésére alapítanak biztosítéki céllal valamilyen jogot a hitelező javára, hogy baj esetén valamiből kielégítést nyerhessenek), ami pedig az adós további hitelfelvételi-képességét rontja.

Ezen döntések azonban hazánk Európai Unióhoz történő csatlakozásunkat megelőzően születtek. Felmerül a kérdés tehát, hogy a hazai bíróságok mennyiben követnék e nagy vihart kavaró határozatok érvelését, amennyiben azokat a közösségi joggal is ütköztetni kell. A Tanács 1346/2000/EK rendelete elvi élel mondja ki, hogy a fizetésképtelenségi eljárás – a felszámolási eljárás az egyik ilyen típusú eljárás – megindítása nem lehet hatással a hitelezők dologi jogaira. A rendelet értelmében különösen a biztosítéki célú engedményezés az egyik olyan dologi jog, amire nem lehet a felszámolási eljárás hatással.

A fentiek alapján tehát azon következtetést kell levonnunk, hogy a Legfelsőbb Bíróság fentebb idézett döntései meghaladottakká váltak, és a közösségi jogszabály alapján – mely közvetlen hatállyal bír, tehát a bíróságoknak kötelességük alkalmazni – a biztosítéki engedményezés visszanyerte biztosítéki funkcióját hazánk Európai Unióhoz történő csatlakozásával. Ezen következtetésünket azonban a Legfelsőbb Bíróság egyetlen határozata sem erősítette még meg.<sup>532</sup>

---

<sup>532</sup> Szalóki 2011b

## 5. A jelzálog és a fiduciárius biztosíték összevetése

A fiduciárius jogviszonyoknak a magyar jogban nincs sem átfogó szabályozása, sem pedig kialakult gyakorlata, és mint azt fentebb bemutattuk, a fiduciárius ügyletekkel kapcsolatban számos kérdésben jogbizonytalanság van. A fiduciárius biztosítékokkal kapcsolatos ezen jogbizonytalanságot tovább súlyosította a Legfelsőbb Bíróság változó valamint – amint azt a biztosítéki engedményezés körében leírtuk – gyakran a civilista dogmatikával, a nemzetközi gyakorlattal, sőt a vonatkozó uniós jogszabályokkal sem konform gyakorlata.

Értekezésünk bevezetésében artikulált igény az effektív biztosíték iránt nem összeegyeztethető ezen jogbizonytalansággal. A hitelezők „beárazzák” a jogrendszer ezen hibáiból eredő kockázatokat. Ez pedig nem válik egy adós, de még a hitelező, javára sem.

Biztosítéki jogunkban ez egyfajta kettősséget hoz létre. Egyfelől ott van a kimunkált, gyakorlatában világos, ám nehézkes, lassú, bürokratikus és drága zálogjog, másfelől ott vannak a rugalmas, olcsó, végrehajtásában gyors, ámde szabályozásában és gyakorlatában is szinte ellehetetlenített fiduciárius biztosítékok.

Messzemenően egyet tudunk érteni Gárdosnak azon nézetével, hogy ezen kettősség fenntartása nem kívánatos.<sup>533</sup> Gárdos erre olyan választ kívánna adni, melynek eredményeképpen a fiduciárius biztosítékok alkalmazása végleg ellehetetlenülne, sőt tilos lenne.<sup>534</sup> Meglátása szerint a biztosítéki jog továbbfejlesztésének helyes útja a zálogjog terén megindult reformfolyamat továbbfolytatása, nem pedig egyéb dologi jogok biztosítéki célú alkalmazásának kodifikálása.<sup>535</sup> Ezen reformfolyamat, amelyet Gárdos említ, azonban nem egészen abba az irányba mutat, amelynek végén a zálogjog kizárólagossága állna.

Erre mindjárt rá is térünk, előbb azonban összegyűjtjük azokat az érveket, amiket a leggyakrabban hoznak fel a fiduciárius biztosítékokkal szemben. Ezek egy részét cáfolni kívánjuk, a fennmaradó érveket esetén pedig rámutatunk arra, hogy a probléma másképpen is orvosolható, mint ezen biztosítéki jogok feltétlen és korlátlan tiltásával.

---

<sup>533</sup> Gárdos-Gárdos 2004b, 33. skk.; Gárdos-Gárdos 2005, 13. skk.; Gárdos 2008, 17. skk.

<sup>534</sup> Lásd: Gárdos-Csizmazia 2007, 32. skk.; Gárdos-Gárdos 2004a, 14. skk.; Gárdos 2009, 2. skk.; Gárdos 2003, 3. skk.; Gárdos-Gárdos 2004b, 33. skk.; Gárdos-Gárdos 2005, 13. skk.; Gárdos 2008, 17. skk.

<sup>535</sup> Gárdos-Gárdos 2004b, 33.

Az első érv az, hogy a fiduciárius biztosítékkal – mivel tulajdonosi pozícióba kerül, illetőleg követelés esetén jogosultiba – a hitelező ténylegesen több jogot szerez, mint ami - az adósi és a hitelezői érdekek kiegyensúlyozott figyelembe vételével - a biztosítéki pozícióhoz szükséges. Ezt a többletet a felek közötti jogviszonyban érvényesülő kötelmi jogi korlátok igyekeznek visszavenni. Ez a megoldás elősegíti a hitelezői pozícióval való visszaélést, egyoldalúan hátrányos az adós valamint annak biztosítékkal nem rendelkező hitelezői számára.<sup>536</sup>

Meglátásunk szerint azonban az, hogy mi szükséges a biztosítéki pozícióhoz, hogy „mennyi” jog kell hozzá, az attól függ, hogy biztosíték mennyire effektív. A jó és effektív biztosítéki rendszer ismérve az, hogy a biztosítéki formák változatosak, a biztosítéki rendszer pedig rugalmas, a biztosítékok körébe vonható dolgok sem számuk, sem típusuk, sem pedig idejük (értjük ez alatt azt, hogy jövőbeni dolgok is biztosítékként lekötethetők) szerint nem limitált; mindez annak érdekében, hogy a gazdaság szereplőinek változatos igényeit ki tudják elégíteni. Ezen felül továbbá a biztosíték alapítása és kikényszerítése gyors, olcsó és hatékony. A hitelezők általában két elvárást fogalmaznak meg a biztosítékaikkal kapcsolatban. Az egyik, hogy elsőbbséget élvezzen a biztosítéki jog jogosultja, amennyiben követelését a biztosítékul lekötött dologból kívánja kielégíteni, vagy felszámolási eljárás esetén privilegizált helyet foglaljon el a hitelezők sorában. A másik pedig, hogy abban az esetben is megfelelő védelmet nyújtson a hitelezőnek, azaz nem szűnik meg biztosíték lenni abban az esetben sem, amennyiben az adós vagy az, aki a biztosítékot nyújtotta, a biztosítékul lekötött dolgot, jogot vagy követelést elidegeníti.

Tehát akkor tehetünk olyan kijelentést, hogy hitelező több jogot szerez, mint ami a biztosítéki pozícióhoz szükséges, amennyiben a fenti feltételeknek zálogjogi szabályaink és alkalmazásuk, gyakorlatuk megfelelnek. Márpedig ez nyilvánvalóan nincs így, ezért – is – lépett a gyakorlat a zálogjogoktól a fiduciárius biztosítékok felé.

Nem cél az, hogy a hitelező a biztosítékul lekötött dolgot megszerezze, használja stb., még akkor sem, ha egyébként a biztosítékként alkalmazott jogintézmény ezt lehetővé tenné. Gárdos aggályosnak tekinti, hogy ez irányú korlátok a hitelezők számára csupán kötelmi jogi

---

<sup>536</sup> Gárdos-Gárdos 2004b. 33.

korlátokként jelennek meg.<sup>537</sup> Mi itt most nem szeretnénk dogmatikai iszapbirkózásba kezdeni, és olyan meddő vitába sem szeretnénk kezdeni, amely azt feltételezné, hogy belelátunk a hitelezők fejébe. Mindazonáltal meg kívánjuk jegyezni, hogy a gyakorlatban ilyen irányú probléma még nem merült fel. Annak ellenére, hogy a tulajdonjog (pl. biztosítéki tulajdonátruházás esetén vagy projekt lízing<sup>538</sup> esetén) a hitelezőhöz kerül, a kötelmi jogi korlátok, melyek azt teszik lehetővé, hogy ugyanúgy, mint a jelzálogjog esetében a dolog az adós birtokában maradjon, és gazdasági tevékenysége során továbbhasználhassa és hasznosíthassa, megfelelőnek bizonyultak.

Ezt értékelhetnénk akként is, mint ha a tulajdonjog kettészakadna a hitelező és az adós között, mely kontinentális jogi alapon értelmezhetetlen, azonban az angolszász jogban ismert és régóta létező jogintézmények számára nyújt elvi alapot, például ilyen a trust jogintézménye. Azt már csak mintegy mellékesen jegyezzük meg, hogy az új Ptk. a vagytonkezelői jog bevezetésével az angol trust-hoz hasonló intézményt hoz létre, amely akár meg is nyithatja a kaput a tulajdonjog szétbomlásához vezető útra; ez azonban nem az értekezés témájához tartozik, ezért ezen érvelést meghagyjuk az elmefuttatás szintjén. Ezzel csupán azt kívántuk demonstrálni, hogy a legalapvetőbb dogmatikai elveinkkel is szembenálló intézmény meghonosítása sem lehetetlen, amennyiben van megfelelő akarat, és – nem utolsó sorba – igény a gazdaság szereplőinek részéről.

Második érv az, hogy a biztosítékul szolgáló dolog tulajdonosi pozíciója tekintetében hamis látszat érvényesül: a birtoklás az adóst mutatja tulajdonosnak, miközben nem az, az esetleges tulajdoni bejegyzés pedig a hitelezőt, miközben a tulajdonjoga – bár csupán kötelmi eszközökkel, de – jelentősen korlátozott (pl. visszaadási kötelezettség terheli).<sup>539</sup> Gárdos is rámutat arra, hogy ez a tulajdon megkettőződését, a jogi és gazdasági tulajdon elválását eredményezi.<sup>540</sup> A legal és equitable title angolszász elkülönüléséről fentebb már szóltunk.

A bevezetőben már jeleztük, hogy a „false wealth” probléma miként merült fel a jelzálogjog elterjedése kapcsán. A jelzálogjog ugyanis ugyanúgy az adós birtokában hagyta az

---

<sup>537</sup> Gárdos-Gárdos 2004b. 33.

<sup>538</sup> Szalóki 2009, 24. skk.

<sup>539</sup> Gárdos-Gárdos 2004b. 33.

<sup>540</sup> Gárdos-Gárdos 2004b. 33.



elzálogosított dolgot, mint a fiduciárius biztosítékok. Innentől kezdve a fenti érv a fiduciárius biztosítékokkal szemben súlytalanná válik, hiszen pusztán jogalkotói akarat kérdése az, hogy ezen biztosítékok körét a jelzálogjoggal egy szintre emelje. A „false wealth”<sup>541</sup> problémáját, a nyilvántartási rendszerek bevezetése oldotta meg a jelzálog esetében, és – amennyiben létjogosultságot kapnának – oldaná meg a fiduciárius biztosítékok esetében.

Harmadik érvként felmerül, hogy a zálogjog szerves jogfejlődés eredménye, a jogalkotó válasza a hitelezők dologi biztosíték iránti igényére és a fiduciárius biztosítékok nem kívánatos elemeinek kizárására. A zálogjogi szabályozásban a zálogjogosult, a zálogkötelezett és harmadik személy hitelezők érdekei egyaránt érvényesülnek. Erre tekintettel a zálogjogi szabályozás a zálogjog létesítése, nyilvánossága, érvényesítése és az adós elleni felszámolási eljárásban való kezelése tekintetében eltérést nem engedő szabályokat állapít meg.<sup>542</sup>

Kétféleképpen tudunk ezzel szemben érvelni. Egyfelől fel kívánjuk hívni a figyelmet a Csődtörvény zálogjoggal kapcsolatos rendelkezéseinek eddigi fejlődésére. Eleinte a Csődtörvény akként rendelkezett, hogy a zálogjoggal biztosított követelések pari passu kerüljenek kielégítésre, azaz, nem volt biztosítva az önálló kielégítésük. A Csődtörvény változásai azonban az irányba mutatnak, hogy a gyakorlat részéről igény mutatkozott arra, hogy a hitelezők önállóan, a zálogtárgyból kielégítést kereshessenek. Csak úgy, ahogy az egyébként a fiduciárius biztosítékok esetén is történik. Ehelyütt pedig visszautalnánk a fejezet elején félbehagyott gondolatra a reformfolyamattal kapcsolatban. A zálogjog reformja ugyanis azt az egyértelmű tendenciát mutatja, hogy igyekszik a biztosított hitelezők követeléseinek kielégítését egyértelműen a zálogtárgyhoz kötni. A Csődtörvény is a kielégítési sorrenden<sup>543</sup> kívülre helyezte a zálogjoggal biztosított követeléseket.<sup>544</sup> Azaz a tendencia, a Gárdos által hivatkozott zálogjogi reform iránya afelé mutat, hogy a zálogjogosult, a zálogkötelezett és harmadik személy hitelezők érdekeinek addigi egyensúlya, mivel az rendkívül hátrányos volt a zálogjogosult hitelező számára, a zálogjogosult hitelező javára kezd felbillenni. Már amennyiben a korábbi állapotot egyensúlynak, a jelenlegit meg

---

<sup>541</sup> Tajti 2002, 62. skk.

<sup>542</sup> Gárdos-Gárdos 2004b. 33.

<sup>543</sup> Csődtv. 57. §

<sup>544</sup> Csődtv. 49/D. §

felbillenésnek tekinthetjük – véleményünk szerint nem volt egyensúly, ami felbillenhetett volna.

Másfelől nem látjuk feloldhatatlannak a zálogjog és a fiduciárius biztosítékok ellentét azért sem, mert az ellentétet nem a két jogintézmény immanens része, hanem a fentebb említett szabályozási bizonytalanságokból fakad.

Utolsó általunk idézett érv pedig a fentiekhez kapcsolódik. megfelelő zálogjogi szabályozás esetén - nincs legitim, méltányolandó piaci igény az ilyen jellegű biztosítékokra. A fiduciárius biztosítékoknak csak kivételes körben, speciális jogszabályi legitimáció alapján van helyük, a jelenleg létező kivételek körének bővítése nem indokolt.<sup>545</sup>

Megítélésünk szerint az lenne a megfelelő megoldás – fiduciárius biztosítékok tűzzel-vassal történő kiirtásával szemben, hogy a fiduciárius biztosítékokat ugyanolyan feltételeknek vessük alá, mint a zálogjogot. Egységes biztosítéki rendszer kialakítására kell törekedni, melyben nem a biztosíték formája, hanem maga a biztosítéki funkció állna a középpontban. Legyen bármilyen formába öntve, a biztosítéki céllal kötött ügylet, amennyiben megfelel a vonatkozó tesztnak, egységes megítélést kap mind végrehajtási, mind csőd- és felszámolási eljárásban, mind pedig a bejegyzési követelménnyel kapcsolatban. Ez a biztosítéki rendszer egyfelől megfelelő alternatívát jelentene Gárdos fentebb vázolt elképzelésével szemben, miszerint a biztosítéki jog jelenleg fennálló és fentebb jelzett töredezettségére olyan válasz kíván adni, melynek eredményeképpen a fiduciárius biztosítékok alkalmazása végleg ellehetetlenülne, sőt tilos lenne,<sup>546</sup> másfelől biztosítaná azt a rugalmasságot a gazdaság szereplői számára, ami egy időt álló és effektív biztosítéki rendszer megkíván.

---

<sup>545</sup> Gárdos-Gárdos 2004b. 33.

<sup>546</sup> Lásd: Gárdos-Csizmazia 2007, 32. skk.; Gárdos-Gárdos 2004a, 14. skk.; Gárdos 2009, 2. skk.; Gárdos 2003, 3. skk.; Gárdos-Gárdos 2004b, 33. skk.; Gárdos-Gárdos 2005, 13. skk.; Gárdos 2008, 17. skk.

## 6. Konklúzió

A dolgozat célja az volt, hogy a jelzálogjogokat a fiduciárius biztosítékokkal szemben állítva rámutassunk azon előnyökre, amelyekkel az utóbbiak bírnak, és amely a gyakorlatban történő elterjedésükhöz vezetett.

Ezen szemben állítás célja, és ezáltal a dolgozat végső célja, pedig az lett, hogy az új Ptk. kodifikáció jelenlegi irányával szembe menve – mely jelenlegi irány a zálogjog kizárólagos biztosítékká történő emelését tervezi - a biztosítéki rendszer rugalmasságának és a biztosítékul felhasználható jogintézmények sokszínűségének és sokféleségének szükségességére mutasson rá.

A fiduciárius jogviszonyoknak a magyar jogban nincs sem átfogó szabályozása, sem pedig kialakult gyakorlata, és mint azt fentebb bemutattuk, a fiduciárius ügyletekkel kapcsolatban számos kérdésben jogbizonytalanság van. A fiduciárius biztosítékokkal kapcsolatos ezen jogbizonytalanságot tovább súlyosította a Legfelsőbb Bíróság változó valamint – amint azt a biztosítéki engedményezés körében leírtuk – gyakran a civilista dogmatikával, a nemzetközi gyakorlattal, sőt a vonatkozó uniós jogszabályokkal sem konform gyakorlata. Biztosítéki jogunkban ez egyfajta kettősséget hoz létre. Egyfelől ott van a kimunkált, gyakorlatában világos, ám nehézkes, lassú, bürokratikus és drága zálogjog, másfelől ott vannak a rugalmas, olcsó, végrehajtásában gyors, ámde szabályozásában és gyakorlatában is szinte ellehetetlenített fiduciárius biztosítékok.

A elvi felütésként hangsúlyoztuk, hogy – legalábbis a gazdasági jog területén mindenképp – az egyes jogi szabályok egy adott társadalmi jelenségre történő választ hordoznak magukban. Amikor tehát jogszabályt alkotunk, akkor nem a dogmatikai csiszoltságra való törekvés kell, hogy vezesse kezünket – persze ennek fontosságát nem kívánjuk távolról sem alábecsülni – hanem elsősorban arra kellene törekednünk, hogy feltérképezzük és megismerjük azon társadalmi jelenségeket, amelyet szabályozni kívánunk, és ezen jelenségre kell – elsősorban adekvát - választ adni.

Véleményünk szerint a jó és effektív biztosítéki rendszer ismérve az, hogy a biztosítéki formák változatosak és a biztosítéki rendszer pedig rugalmas, a biztosítékok körébe vonható

dolgok sem számuk, sem típusuk, sem pedig idejük szerint nem limitált; mindez annak érdekében, hogy a gazdaság szereplőinek változatos igényeit ki tudják elégíteni. Ezen felül továbbá a biztosíték alapítása és kikényszerítése gyors, olcsó és hatékony. Minél több a biztosítéki forma, minél hatékonyabbak a biztosítékok mind alapításukban, mind végrehajtásukban, minél rugalmasabb a biztosítéki rendszer, annál könnyebbé és olcsóbbá válik a hitelhez jutás.

A hitelezők fent vázolt hozzáállásából is látszik, hogy miként képes egy effektív biztosítéki rendszer elősegíteni a hitelezést. Az effektív biztosíték növelheti akár a nyújtott hitel összegét, akár a kitolhatja a hitel lejáratí idejét, akár – mint azt a fenti érvelésben is demonstráltuk – csökkentheti a kamatot; összességében az effektív biztosíték az adós számára jelent kevésbé terhes kötelezettséget, míg a hitelező számára kielégítő biztosítékot nyújt. Amennyiben tehát az a biztosíték effektív, az adós kötelezettsége kevésbé válik terhessé, amelyet ezért ő inkább képes teljesíteni, és mivel teljesíteni képes, az effektív biztosítékra végső soron nem is lesz ténylegesen szükség a hitelező részére. Ennek a paradoxonnak a felismerése alapvető fontosságú lenne, különösen jelenleg, az új Ptk. kodifikációjának idején.

Az adós érdekét tehát nem azzal kell védeni, hogy a biztosíték kikényszerítése során az adós „jogait” körbebástyázzuk mindenféle garanciákkal, hiszen az adós érdeke nem az, hogy a biztosíték végrehajtásra kerüljön. Az adós érdeke az (és egyébként nem mellesleg a hitelezőé is), hogy az alapul fekvő, hitelviszonyon alapuló kötelezettségét a lehető legkevésbé tegyük terhessé, hogy azt a lehető legkönnyebben legyen képes teljesíteni. Az adós érdekét tehát azzal védjük a leginkább, hogy a hitelező kezébe gyorsan, egyszerűen, olcsón, tehát hatékonyan használható biztosítékokat adunk.

Értekezésünk bevezetésében artikulált igény az effektív biztosíték iránt nem összeegyeztethető ezen jogbizonytalansággal. A hitelezők „beárazzák” a jogrendszer ezen hibáiból eredő kockázatokat. Ez pedig nem válik egy adós, de még a hitelező, javára sem.

Végül kifejtettük azon álláspontunkat, mely szerint a biztosítéki jog egységes, - a végrehajtási, csőd- és felszámolási szabályok egységesítésével is támogatott – szabályozása lenne szükséges, tekintet nélkül arra, hogy az adott biztosítéki jog a zálog jogok vagy esetleg teljesen más jogintézmény szabályai alá tartoznak-e. Megítélésünk szerint az lenne a megfelelő megoldás – fiduciárius biztosítékok tűzzel-vassal történő kiirtásával szemben, hogy

a fiduciárius biztosítékokat ugyanolyan feltételeknek vessük alá, mint a zálogjogot. Egységes biztosítéki rendszer kialakítására kell törekedni, melyben nem a biztosíték formája, hanem maga a biztosítéki funkció állna a középpontban. Legyen bármilyen formába öntve, a biztosítéki céllal kötött ügylet, amennyiben megfelel a vonatkozó tesztnak, egységes megítélést kap mind végrehajtási, mind csőd- és felszámolási eljárásban, mind pedig a bejegyzési követelménnyel kapcsolatban. Ez a biztosítéki rendszer egyfelől megfelelő alternatívát jelentene Gárdos fentebb vázolt elképzelésével szemben, miszerint a biztosítéki jog jelenleg fennálló és fentebb jelzett töredezettségére olyan válasz kíván adni, melynek eredményeképpen a fiduciárius biztosítékok alkalmazása végleg ellehetetlenülne, sőt tilos lenne, másfelől biztosítaná azt a rugalmasságot a gazdaság szereplői számára, ami egy időt álló és effektív biztosítéki rendszer megkíván.

## SUMMARY

### **I. Subject matter and purpose of the research**

Discussion of all existing security interest, analyzing their evolution, emphasizing their deficiencies and – as the preparation of the new civil code is right in the finish – making suggestions on the future provisions governing such security interests were the original purpose of the research. Our goal was to elaborate such an unorthodox regulatory alternative that fits better for the market players when comparing to the current provisions and the proposed provisions of the new civil code. We wished to analyze the relevant solutions of several other countries, primarily of the USA, but emphasis should have been put on the secured transaction law of the UK and Germany.

Shortly after the commencement of the work, we had to realize that the plan is far beyond the grasp – regarding the extent and in many more sense - not only of this dissertation, but would probably exceed the limits of a habilitation work as well. A narrower and less ambitious topic became needed. Due to this consideration, we had to sacrifice the discussion of foreign secured transaction laws. Nonetheless, the topic still remained way to extensive rendering impossible the analysis of all Hungarian forms of security interest; which we refused to give up.

As our main goal was to produce a dissertation with practical approach, we had to accept that further sacrifice may be necessary. Thus, the possessory pledge fell out of scope in the first round, as its relevance in the economy is negligible and the security deposit needed to follow, because these two can not be discussed separately. There is so much in common in these two that carving out only one would have not significantly reduce the excess of our limits. At last we had to decide that only the two main forms of the fiduciary security interest will be analyzed, the security option and the security assignment. The independent charge, which is categorized as fiduciary security interest by many, was also kept within scope, primarily because its role in syndicated lending; however, we discuss it not among the nowadays disregarded fiduciary security interests, but among the mortgages.

So, at the end of the day, the goal of this dissertation after the necessary but not foreseen carve outs is to compare mortgages with the fiduciary security interests and to point out those advantages that the latter may have over the others, and that led to their application in practice. Yet, we had to put stress on the comparison of mortgage and security option created on real property, whereas the comparison of chattel mortgage and security option on chattels and of mortgage over claims and security assignment were discussed lightly – again due to the excess of limits.

The purpose of this comparison, and through this the far goal of the dissertation, is to contravene the main stream of the new civil code, which is to raise mortgages as the one and only tool to secure claims, and to highlight that there is an inevitable need for flexible secured transaction law with various tools for securing monetary claims.

## **II. The method of research**

The methodology applied when working on this dissertation is twofold. Regarding the first part, which discusses the historical background of the subject matter and the goal of which is to provide the fundamentals of the deeper understanding of the current legislation, we have primarily utilized the relevant legal literature. Naturally, we could not aim to digest all of them, thus, we took efforts to elaborate the most relevant authorities, and gave the less specific authorities only a supportive role. The archaic legal sources received similar role.

As to the second part discussing the currently applicable legal situation, the authorities were put into background and the legal sources, e.g. legislation, court decisions, took their places. Solely analyzing these, we tried to get to our point, and reached to the relevant authorities when our goal called for it.

As to the structure of the dissertation, we attempted to create a transparent one, which renders easy handling for professionals. For this sake, we avoided references to other parts of the dissertation and rather summarized their contents where it was necessary. This renders each part easy to understand even if we carve out from the dissertation. For the same purpose, we have delivered footnotes, not endnotes, and that the indexes were put on the top of the dissertation.

The introductory part serves as theoretical upbeat, a prologue to the conclusion drawn at the end of the dissertation. We have give emphasis to this part, as Hungarian lawyers tend to forget that on the field of business law the legislation should answer the needs of the business sector. Thus, the first aim of legislation is not to create dogmatic perfection (although we do not try to undermine its importance), but to understand such needs and provide functioning answers. The goal of the introduction is to provide this background and to serve as guideline for the further analysis.

The first part discusses the Roman and the medieval German mortgage, because those affected the Hungarian evolution mostly. However, as mentioned above, we had to keep narrow our analysis in this regard due to the limits of the dissertation. We emphasized rather



the Hungarian evolution. This part starts with a short overview, and then turns to two Hungarian specifics: pledge-possession and fiction-pledge. Thereafter, we discuss those provisions that provides basis for the evolution of security interests.

The second and largest part of the dissertation we analyze the applicable regulation of mortgage, and we present how it functions in practice. The categorization of the civil code is followed to some extent; however, we have put extra emphasis on the independent charge as we felt that this instrument is less known, and we have made further subcategories according to the things it may be created thereon. Thus, we distinct independent charge over real property, over chattel and over rights and claims.

In conclusion part we present the results of our analysis and research. We compare mortgage with fiduciary security interests and discuss their advantages and disadvantages. At last we make a suggestion that the unitary approach toward the secured transactions would be preferable which necessitates the unifications of the relevant provisions of enforcement, bankruptcy and liquidation laws.

### **III. The results of the research**

Why does security interest exist? The question seems to be rather simple: it secures the loan. But why must loans be secured? The dissertation aims to answer this question without going into the economic details. We deem discussing this issue inevitable, as this provides us with the basic understanding how secured transactions affect our economy.

First we have to understand that no security interest exists without the underlying loan or credit facility. This is also true in case of the independent charge. The security interest exists for the sake of the underlying loan.

Nowadays the public considers loan as enemy. Since the subprime market crisis the mere word sounds like cursing. Nonetheless, it might be securely said that countries not understanding the connection between credit-friendly environment and economic development are less sophisticated when it comes to secured transactions.

In our opinion, the test of the effective security system is that the forms of security interests are flexible; the collaterals are not restricted as to their number of forms. Furthermore, the enforcement of the security interests is fast, cheap and effective. The more forms are available, the more effective the enforceability is, the more flexible the security system is, the cheaper and easier is the getting of the loan.

The above seems quite simple if we realize that the most developed countries are those that established credit based economies two centuries ago. Credit gears up the economy, as transmission does in a car.

Lending is risky, it might well happen that the debtor will not be able or will not be willing to repay the loan. Thus, lenders want appropriate security that the loan provided will be duly repaid. It may be achieved individually or by pooling risks, where the loss in one case will be recovered by the high interest paid in the other.

This attitude of the lenders shows how an effective security system can provide for cheaper loans. The effective security interest may raise the amount of the loan, extend the maturity or decrease the interest rate. Thus, the effective security interest, when providing safer position to the lenders, makes the position of the debtor easier under the underlying transaction. So, if

the security interest is effective, the obligations of the debtor will be eased, which therefore will be performed more easily by the debtor. And because the debtor can perform under the underlying transaction, the security interest will not have to be utilized at end of the day. The recognition of this paradox would be essential when codifying the new civil code.

The interests of the debtor should not be defended by way of shielding their rights with different institutions when the enforcement of the security interest becomes necessary. It is never in the interest of a debtor that the security interest is enforced. The real interest of the debtor is, and the same is true for the lender, that the obligations of the underlying transaction are so eased as possible. The paradox here is that the debtor's interest is best taken into consideration, if we provide the lenders with effective security interests.

If we look at the history of the development that led to the recognition of this paradox, we may see that first the possessory pledge was the main form of security interest. This was easy to enforce, but took the collateral out of the possession of the debtor, who could not thus utilize it any more in its business. So, the debtor's ability to repay the loan was severely reduced.

This problem was solved by mortgage, but raised other issues as well. The existence of the pledge is evident in case of the possessory pledge, but it is not in case of a mortgage. The answer to this issue was the registration of the mortgage. In the twenties century such registration became common. Registration also provided solution to the false wealth problem, as it meant effective notification of the public to the existence of the mortgage. The mortgage was restricted; however, to certain type of collaterals. First only real properties were available, later, as of the nineteenth century chattels became collaterals as well. These were followed by claims and rights and literally every asset of the debtor.

The basis of the credit economy is the opportunity to all market players to receive loan on reasonable conditions. As mentioned above, it might be best achieved by providing effective security interest to the lender, as this enhances the ability of the debtor to repay the loan. The immanent element of an effective security interest is that all kinds of assets are available as collateral, and that both present and future assets may be utilized. Furthermore, the form of security interests may not be restricted to certain forms. Thus, we regret that the concept of the new civil code follows the idea of *numerus clausus* of security interests by raising the mortgage and pledge to the position of sole form of security interest.

Summarizing the above, we would like to emphasize that (1) credit is not an enemy, as it enhances the gearing up of the performance of the economy. (2) Effective security system is necessary to maximize the aforementioned effect, as (3) there is a strong connection between the conditions of the lending and the quality of the security system.

The creditors have two expectations from their security interests of whatever form. The first is that it should provide for a priority over other creditors and that it should survive the alienation of the collateral. During our analysis, we used these as guidelines.

#### **IV. Conclusion and the applicability of the results**

The goal of this dissertation is to compare mortgages with the fiduciary security interests and to point out – contravening the current stream of the codification of the new civil code – the necessity of the importance of the flexibility of the security system and the varied types of the security interest.

The fiduciary security interests lack complex regulation and well established practice. This lack of surety was just further deepened by the Supreme Court when applied such interpretation that contravened not only the civil law principles and international practice, but shows inconformity with EU legislation as well. This results in duality in our secured transactions. In the one hand there are the well established regulation of the mortgage, which is in turn slow, relatively expensive, and burocratic. On the other hand there are the fiduciary security interests, which are fast, easy, cheap when compared to the mortgage, but their regulation is inappropriate, if any exists, and the judicial practice is controversial.

We have emphasized that on the field of business law, the regulation is supposed to answer the needs of the economy. Thus, the understanding thereof is inevitable. Thus, the first aim of legislation is not to create dogmatic perfection (although we do not try to undermine its importance), but to understand such needs and provide functioning answers.

The unitary approach toward the secured transactions would be preferable which necessitates the unifications of the relevant provisions of enforcement, bankruptcy and liquidation laws. In such system, the function as security would be in the focus, and not the form thereof would matter.