

**DR. AMMANN GYÖNGYI**

# **ZÁLOGJOG**

## **TARTALOM**

### **I. BEVEZETÉS**

### **II. A ZÁLOGJOG RÖVID TÖRTÉNETE**

A római zálogjog története

A zálogjog a középkori Magyarországon

A polgári korszak zálogjoga

### **III. A HATÁLYOS ZÁLOGJOGI RENDELKEZÉSEK**

A hatályos zálogjogi szabályozás rendszere, a jogforrások

A zálogjog közös szabályai

A kézizálogra vonatkozó rendelkezések

Bankhitelt biztosító zálogjog

Zálogjog követelésen vagy jogon

A jelzálogjog szabályai

### **IV. A PTK. ZÁLOGJOGI REFORMJA**

Alapvetések és az általános szabályok

A zálogjog tárgya, fajtái

A zálogjog keletkezése, érvényesítése és megszűnése

Személyes kötelezettséget megszüntető zálogjog

Önálló zálogjog

### **Irodalomjegyzék**

### **Melléklet**

Törvényes zálogjogot biztosít

Az elzálogosítást kötelezően előíró jogszabályok

## I. BEVEZETÉS

A zálog, mint oly sok más magánjogi jogintézmény, kétarcú. Védi és ösztönzi a hitelezőt, miközben elősegíti, hogy az adós - megfelelő védelem mellett - hozzájusson a számára szükséges javakhoz, eszközökhöz. A zálogjog járulékos természetű jog, amely valamely főkövetelés biztosítására szolgál. A zálog önállóan, egyéb követelés hiányában nem jöhet létre és nem létezhet, főszabály szerint osztja annak jogi sorsát. Biztosítási szerepe miatt a gazdasági élet egyik központi jogintézménye, amelynek fejlődését és felfelé mozgását a hitelélet pezsdítésével, a tőke szabad és hatékony áramlásának biztosításával segítheti.

Már a XII. táblás törvény szabályozott néhány zálogjogi formát, ezek azonban nem a mai értelemben vett, modern zálogjogok voltak. Ehhez nem kedveztek a paraszti társadalom fejletlen kereskedelmi- és hitelviszonyai, valamint az, hogy ebben az időben még inkább a személyi, mintsem a dologi biztosítékokban kerestek védelmet a hitelezők. Csak a principátus idején fejlődött ki a mai kézi-, illetve jelzálog egy-egy öse, azonban még ezek sem tekinthetők mindenben tökéletesnek és a mai megoldásokhoz mindenben hasonlóknak. Közhitelű nyilvántartás hiányában nem érvényesült a publicitas elve, azaz, hogy a zálog - különösen a nagyobb hitelt biztosító ingatlanjelzálog - felismerhető legyen harmadikok számára. Márpedig ez túlzott óvatosságot és bizalmatlanságot eredményezhetett, s ez lehetett az oka annak is, hogy a zálog jórészt megmaradt az egyszerű gondolkodású, kispénzű emberek ügyletének. Nem érvényesült teljesen a prioritás elve sem, amely viszont azt eredményezhette, hogy a záloghitelező esetleg csak később, vagy egyáltalán nem jutott a pénzéhez, szemben a sorban utána álló másik záloghitelezővel. Végül nem érvényesült a specialitás elve sem, az adós minden jelenlegi és jövőbeli vagyonát elzálogosíthatta, amely a tulajdonnal mosta össze a zálog fogalmát és ezenkívül az adós szorult helyzetével való visszaélést segíthette elő.

A középkorban a zálogot az uzsorával gyakran egy lapon emlegették, sokszor és sok helyen bűnös és tiltott dolog volt. A tiltás azonban nem szüntethette meg a forgalomban játszott szerepét és szükségességét, s ez új funkciókkal való gazdagodását, továbbá különféle hasonló jogintézmények kialakulását segítette elő, amelyek később visszahatottak a zálog fejlődésére. Az ebben a korban érvényesülő és a zálogot, a záloghitelt elítélő keresztény ideológia bizonyos tudati formákban túlélte saját korát, sok tekintetben károsan hatva a felvilágosult, polgári gondolkodásmód fejlődésére. Különösen áll ez a megállapítás a kelet-európai régió országaira, nem hagyva figyelmen kívül azt, hogy a megkésett polgári fejlődés eredményeként a II. világháború előtt már itt is részleteiben finoman kidolgozott zálogjogi rendszer állt a gazdaság rendelkezésére, illetve, hogy a fejlett piacgazdaságú országokban is tetten érhető a káros ideológiai-politikai befolyás. Jellemző példa az utóbbi megállapításra Gladstone angol miniszterelnök - egyébként 1885-ből datált - beszédének egy részlete: „Az ingatlan-zálog sehogyan sem tetszik én nekem. Kell-e ezt törvényileg korlátozni, nem akarom ez alkalommal kutatni. De meg vagyok győződve, hogy kevés ok szól mellette (értve az ingatlan-zálogot) és hogy egészen véve ártalmas és következei sok esetben úgy társadalmi, mint erkölcsi szempontból nem kedvezők. Mindenütt olybá veendő ez, mint ami rossz, s ami ellen küzdeni és szabadulni kell. Egyike a mi pénzügyi botlásainknak, hogy tápot adtunk neki a túlságosan alacsony adó (illeték) által: és egyike a jövedelmi adó kedvező hatásainak, hogy az bírság az ingatlan-zálogra.” (Idézi Grosschmid Béni: Gladstone és az ingatlan-zálog, Magyar Jogi Szemle, 1923. 161. o.)

Annál is inkább furcsa az angol politikus elítélő nyilatkozata, mivel az angol és a német jog eltérő alapokra építette zálogjogi rendszerét, s ennél fogva nagy különbségek mutatkoznak a kettő között részletmegoldásaikban is. Az angol jogi megoldás - s a középkori magyar is - a legősibb római hagyományokat követve tulajdon-átruházás volt, szemben a némettel, ahol a zálog csupán - és nem feltétlenül - birtokátruházás. A polgárosodó Magyarország jogalkotása erős német befolyás alatt recipiálta a pandekta jogászok által továbbfejlesztett késő római és ősi germán jogot.

A felszabadulást követően az országra kényszerített és a hagyományoktól idegen társadalmi-gazdasági rendszer keretei között a politika és az ideológia újra kikezdte, korrodálta a zálog jogintézményét. Ehhez járult, hogy a tervgazdaság és az állami tulajdon-monopólium keretei között valójában nem is volt szükség a „szerződés” megfelelő biztosítására, így a zálog hatóköre jórészt a magánforgalomra korlátozódott (állami lakásvásárlási kölcsön biztosítása ingatlanjelzáloggal, állami-szövetkezeti zálogházban kisebb kölcsön nyújtása kézzizálog ellenében). Mivel a gazdasági reform utáni időkben sem tartozott a gazdaság fogalmi elemei közé a valódi, mai értelemben felfogott piaci kockázat, így az ez ellen biztosító jogintézményekre a tervutasításos rendszer utáni időkben sem volt szükség. Sőt, a jelzálogot szabályozó jogszabályt épp a nyolcvanas években helyezték hatályon kívül.

Mára a meglévő jogi kereteken túlnőtt a honi piacgazdasági és jogállami igény, de a jogalkotó még nem módosította a meglévő, illetve nem pótolta a hiányzó jogszabályokat. Úgy tűnik, hogy a piacgazdaságra való áttérés folyamatában tovább nem halogatható a zálogjogi reform, kérdés azonban, hogy az eddig elkészült reformtervezet - amely „a belföldi tőkemozgás elősegítésén túl a külföldi tőke beáramlását előmozdító, kedvezőbb feltételek megteremtését célozza, ugyanakkor az európai jogi harmonizációs célkitűzésekkel való kapcsolatfelvétel megteremtésére törekszik” -, a Ptk. és néhány kapcsolódó jogszabály egyes rendelkezéseinek a módosításával kielégíti-e a fenti igényeket; egyáltalán, megfelel-e a reform kritériumainak? A válasz nyilván nem, de biztató előjel a jövőre nézve, hogy megkezdődtek az előmunkálatai más törvényjavaslatoknak is, így a földhitelintézettel, vagy a jelzáloglevéllel kapcsolatos törvényeknek.

Mint minden nagy jelentőségű, ősi, és a világ különböző jogrendszereiben olyannyira elterjedt, ismert jogintézmény, a zálog is időnként az ideológia és politika, továbbá rossz gazdasági helyzetben a túlzott elvárások áldozatává válik. Hamis és egyoldalú, szélsőséges meghatározásokat kap, amelyek ellen a tisztánlátás érdekében érdemes a régi forrásokhoz visszanyúlni, s a zálog valódi természetének, lényegének jusztiniánuszi szép meghatározását idézni: „... a zálogot mindkettejük érdekében adják: az adóséban, hogy könnyebben kapjon pénzt kölcsön, s a hitelezőében, hogy kölcsöne nagyobb biztonságban legyen...” (Inst. 3.14.4.)

## II. A ZÁLOGJOG RÖVID TÖRTÉNETE

### A római zálogjog története

Az ügyleti lebonyolítás módja szerint a római zálogjog három formát különböztet meg, amelyek részben egymás mellett alakultak ki, majd fokozatosan fejlődve felváltották egymást. A három zálogjogi forma:

1. fiducia;
2. pignus;
3. hypotheca.

Az első ősi, civiljogi jogintézmény, míg a másik kettő későbbi korból származott, s a praetori jogfejlesztés eredménye volt.

Ezenkívül különböző, nem magánjogi jogintézmények is kialakultak Rómában. Ilyen közjogi jellegű intézmény volt a Pignoris capio, amely kényszerítő céllal történt vagyonlefoglalást jelentett a magisztrátus által. Másik intézmény a legis actio per pignoris capionem nevű jogintézmény volt, amely közjellelű követelések biztosítására és behajtására szolgált. Harmadik, a záloggal szintén rokonjegyeket felmutató intézmény a ius praediatorium volt. Ennek lényege az volt, hogy köztartozások biztosítására az adós átadás nélkül is lekötötte ingatlanát, s az esetleges eladás közigazgatási úton, a magisztrátus által történt.

A római jogászok által kidolgozott három magánjogi zálogforma:

#### a) *A fiducia (cum creditore)*

A régi jog mai értelmében nem ismerte a zálogot, az tulajdon-átruházás volt azzal a kötelezettséggel, hogy ha az adós teljesít, a hitelező köteles a dolgot visszaruházni. E formánál hiányzik az alapkövetelés és a járulékos jelleg, amely pedig a zálog rendszerinti jellemzője. Az elzálogosításra a színleges mancipáció, illetve in iure cessio ügyletét használták fel, ahol a záloghitelező egy szeszterciusért megvette a zálogtárgyat az adóstól.

Ez a zálogjogi forma a hitelezőnek a tulajdon-átruházással teljes biztonságot nyújtott, sőt az is lehetséges volt, hogy ha a követelés mértékét a zálogtárgy értéke meghaladta, az értékkülönbséget is tulajdonra szerezzen (mert a dolgot megtarthatta). Még a klasszikus jogban is szokás volt külön kikötés (lex commissoria) formájában fenntartani ezt az adós szempontjából rendkívül kedvezőtlen szabályt, egészen addig, amíg Constantinus császár egy rendeletében meg nem tiltotta az alkalmazását. Ezután a hitelező a dolgot meg nem tarthatta, azt értékesíteni s a fölösleget visszatéríteni volt köteles. Kivétel - császári engedéllyel - csak az az eset lehetett, ha a dolgot eladni ésszerű időn belül nem sikerült.

A visszaadási kötelezettség kezdetben jogilag perelhetetlen volt, s csupán a fides védelme alatt állott. Később a praetor, még később a civiljog is infamáló keresettel (actio fiduciae) szankcionálta a nem teljesítő záloghitelezőt. Mivel a záloghitelező tulajdonával szabadon rendelkezhetett, azt megterhelhette, továbbadhatta, az adós a hitelezői kötelezettségek nemteljesítése esetén a harmadikat dolga visszaszerzése érdekében vagy más okból nem perelhette; keresete a záloghitelező ellen és kártérítésre irányulhatott csak.

A fiducia részben hátráltatta, részben ösztönözte a gazdasági élet fejlődését. Mivel tulajdonba adni csak egy személynek lehetett, lehetetlen volt ugyanazt a dolgot egy időben több zálog-

joggal is megterhelni. Hátrány volt az is, hogy a fiducia csak római polgárok között - később latinok között is - volt lehetséges. Ezzel szemben pezdítóleg hatott a gazdasági életre az, hogy a záloghitelező a dolgot az adósnak prekáriumba visszaadhatta, amivel pedig lehetővé vált, hogy a termelési folyamatból esetleg kivont dolog abba visszakerüljön, illetve, hogy a termelési eszközétől megfosztott adós teljesítőképességét fokozza.

A fiducia a jusziniánuszi jogból már hiányzik, a mancipációval együtt ezt megelőzően ugyanis kihalt. (Ez azonban csak tetszhalotti állapotnak tekinthető, hiszen az angolszász, illetve a középkori magyar jog alapvetően a fiducia-rendszerű zálogot használta.)

#### *b) A pignus*

A fiducia és a pignus - utóbbi a mai kézizálog elődje - feltehetően egymás mellett, egymást a forgalomban kiegészítve fejlődött. Jelentős különbség mutatkozik azonban abban, hogy a pignusnál a hitelező nem tulajdont, csupán birtokot szerzett. Ennélfogva a zálogba adott dolgot meg nem terhelhette, tovább nem adhatta, sőt külön kikötés hiányában nem is használhatta (furtum usus).

Kezdetben a pignus nem foglalta magába azt a jogot, hogy nemteljesítés esetén a hitelező a dolgot eladhassa, s a vételárból kielégíthesse magát (ius distrahendi), sőt ha ezt tette, furtumot követett el. Később paktummal az eladás jogát kiköthette, és a klasszikus kor végére ez a jog már a pignus fogalmi elemévé vált. A pignus ius distrahendi nélküli megoldása fejlődési zsákutcát jelentett, hiszen a hitelező nemteljesítés esetén eladással nem juthatott a pénzéhez, a zálogtárgy használatára pedig nem volt jogosítványa.

A záloghitelező, mint birtokos jogi pozíciója lényegesen gyengébb volt a zálogadós, mint tulajdonos pozíciójánál, s harmadikokkal szemben is nehezen léphetett fel, ha birtoklásában jogellenesen megzavarták. Ezért a praetor interdiktumokkal, excepcióval (exceptio pignoris), végül mindenkivel szemben érvényesíthető dologi hatályú keresettel (actio quasi Serviana in rem) védte meg.

Gazdasági szempontból hasznos volt, hogy a záloghitelező a dolgot prekárium, illetve bérlet jogcímén a tulajdonos birtokában hagyhatta, továbbá, hogy a klasszikus korban a hitelező szedhette a zálogtárgyból folyó gyümölcsöket is. A posztklasszikus kortól pedig törvény hatalmazta fel a hitelezőt, hogy megállapodás híján is bérbeadás útján hasznosítsa a zálogba kapott telket. Főszabály szerint a befolyó hasznok mindkét említett esetben beszámítandók voltak a követelésbe. A fiduciahoz hasonlóan hátrányként jelentkezett, hogy egyidejűleg a dolognak csupán egyetlen elzálogosítása volt lehetséges.

#### *c) A hypotheca*

A gazdasági hátrányok kiküszöbölése végett alakult ki a köztársaság végén, a principátus elején a mai jelzáloghoz hasonló intézmény, a hypotheca. A zálogtárgy tulajdonának, illetve birtokának átengedése nélkül, azzal a megállapodással (conventio pignoris, pactum hypothecae) jött létre, hogy ha az adós nem teljesít, akkor a hitelező a dolog birtokához jut és azt értékesítheti, továbbá a vételárból magát kielégítheti.

A hypotheca a haszonbérleti szerződésből kifejlődött jogintézmény volt, amikor a haszonbérlet a bérleménybe vitt dolgait kötötte le bértartozása fejében. Eleinte ez formátlan paktummal történt, később a praetor interdiktumot (interdiktum Salvianum) adott a lekötött dolgok birtokba vételére, s ezzel jogi hatályúvá tette a megállapodást. Még később mindenkivel szemben érvényesíthető, dologi hatályú keresetet (actio Serviana in rem) adott a dolog mindenkori birtokosa ellen. A római zálogjogi fejlődés betetőzése az volt, amikor a bármely kötelmi jogviszonyból származó követelés biztosítására nyújtott zálogtárgy kiadása iránt perlekedőnek, kényszerítő eszközként, utiliter érvényesíthető keresetet (actio Serviana utilis,

actio quasi Serviana in rem, actio hypothecaria) adott a praetor. Ezzel a pignus és a hypotheca egyenlő erejű dologi jogokká váltak, s közöttük csupán a zálogtárgy birtoklásában mutatkozott - lényeges - különbség.

A zálogjog tárgya kezdetben csak elidegenítési tilalom alá nem eső, testi dolog lehetett. Később dologösszesség, testetlen dolgok (jogok, pl. közös tulajdon hányada), sőt maga a zálogjog is (subpignus, pignus pignoris). Az elzálogosított követelés nem eredményezett dologi jogi hatást, az kötelmi jellegű maradt. A jogok közül csak azok voltak elzálogosíthatóak, amelyek nem kötődtek elválaszthatatlanul a jogosult személyéhez. Rendhagyó módon egész vagyron is - jövőbeli követelésekkel, jövőben megszerzendő javakkal, dolgokkal (res futurae) együtt - elzálogosítható volt.

A zálogjog tartalma azon jogok és kötelezettségek összessége volt, amelyek a záloghitelezőt, illetve a zálogadóst megillették. A hitelező jogosult volt a dolgot - kézizálognál rögtön, jelzálognál lejáratkor - birtokba venni, birtokolni és mindenkivel szemben ható birtokvédelemben is részesült. A hitelezőnek lejárat után, esetleg csak a teljesítésre való többszöri felszólítást követően - Justinianus szerint háromszor, s az utolsó felhívástól számított két éven túl -, joga volt a dolgot eladni, s a vételárból magát kielégíteni. Ezek is mindenkivel szemben ható jogok voltak, sőt, a hitelező jogosult volt a rosszhiszemű adós által elidegenített dolgot harmadiktól is visszakövetelni (D. 20.1.17.). Megjegyzendő, hogy a nemo plus iuris elve alapján az adós amúgy is zálogjoggal terhelt tulajdont ruházhatott csak át, így az új tulajdonos a dolgot terheltlen szerezte meg.

Több zálogjog egy dolgon csak a hipotékánál és a pusztá megegyezéssel létrejövő - szűkebb értelemben felfogott - pignusnál volt lehetséges, a hitelező tulajdonszerzése vagy tényleges birtoklása ugyanis lehetetlenné tette volna az újbóli elzálogosítást. A hitelezők kielégítési sorrendjére három szabályt alkalmaztak a római jogászok:

1. Ha a zálogjogot egy aktussal keletkeztették, akkor a hitelezők követeléseik arányában kaptak kielégítést a zálogtárgyból.
2. Ha a zálogjogot nem egy aktussal, de egy időben keletkeztették, akkor a birtokló hitelező kapott elsőnek kielégítést.
3. Ha a zálogjogokat nem egy időben keletkeztették, akkor a hitelezők a keletkezés időpontja szerint kaptak kielégítést. (A „qui prior tempore, potior iure” elve érvényesült.)

Több zálogjog ugyanazon a dolgon úgy is létrejöhetett, hogy különböző személyek - például a tulajdonos és az elbirtokló félben lévő birtokos -, engedtek zálogjogot a zálogtárgyon. Ekkor a hitelezők közötti kielégítési sorrendre nézve az actio Publiciana elve érvényesült: annak, aki az erősebb jogelődötől kapta a zálogjogot, a kielégítésnél elsőbbsége volt. Azonos jogú jogelődöktől való szerzés esetén pedig annak volt elsőbbsége, aki a zálogot a birtoklótól kapta.

Nem érvényesültek a kielégítés során a fenti prioritási elvek a privilegizált zálogjogokkal szemben, minden zálogjogot megelőző elsőbbsége volt ugyanis a fiscusnak saját követelésére, a feleségnek hozományára, vagy a hitelezőnek a hajó, illetve a ház javítására adott kölcsönére.

A hátrább álló záloghitelezőkre nézve hátrányos rendelkezés volt, hogy a zálogtárgy eladásának idejéről és módjáról csak a sorban első helyen álló hitelező dönthetett. Ez ellen úgy védekezhetek, hogy a sorban előttük álló hitelezőt, illetve hitelezőket kielégítették, amíg a rendelkezési jog hozzájuk nem került (ius offerendae pecuniae, ius offerendi). Későbbi, hitelezőt védő szabály volt, hogy a nyilvános, tanúk előtti zálogjog megelőzte a nem nyilvánosan alapított zálogjogot.

A zálogjog megszűnt, ha:

- a követelést teljesítették;
- a zálogtárgyat értékesítették és a hitelező ebből kielégítést kapott;
- a hitelező zálogjogáról lemondott (esetleg más biztosíték ellenében);
- a zálogtárgy elpusztult;
- a zálogjog elévült;
- s végül - amíg mód és lehetőség volt rá - a lex commissoria érvényesítésével.

### **A zálogjog a középkori Magyarországon**

A középkori Magyarországon új funkcióval gazdagodott a zálogjog: mivel az egyház tiltotta a kölcsön utáni kamat szedését, ezért a zálog nem pusztán valamely követelés biztosítására szolgált, hanem az átadott ingatlan hozadéka egyben pótolta a kamatot is. A zálog a tényleges tulajdonbaadástól abban különbözött csupán, hogy az átadás hatálya meghatározott időre szólt, s a magyar zálogszerződés elnevezése is erre utalt (venditio temporalis - ideiglenes eladás). Az itt jellemzett zálogjog különbözött tehát a római jogi hypotheca-tól, elnevezése ius pignoratitium, ius pignoris volt.

A záloghitelező legfőbb jogosítványa az volt, hogy a dolgot (ingatlant) birtokba vehette s szabadon használhatta. Kiváltáskor nemcsak a zálogösszeget, hanem a hasznos beruházások értékét is követelhetette, az okozott kárt pedig megtéríteni volt köteles. A birtoklással járó közterheket, adókat is ő viselte. A zálogos a dolgot további zálogba adhatta, de sohasem hosszabb időre, mint azt maga kapta (subimpignoratio). A zálogszerződés lejártakor köteles volt a felkínált zálogösszeget elfogadni és a zálogos birtokot visszaadni. A zálogszerződés lejártá harmínckettő évnél csak kivételesen lehetett hosszabb, nevezetesen ha az bizonyos szolgáltatokért, illetve érdemekért való birtokátruházás, inscriptio volt. A Tripartitum szerint a hitelezők gyakran vonakodtak e kötelezettségüket teljesíteni, például úgy, a kiváltást attól tették függővé, hogy az ingatlanon élő jobbágyokkal szemben ne legyen követelésük, s ezt a követelésüket később szándékosan nem hajtották be. S mivel az ilyen hitelezői magatartás a másik félnek kárt okozott, ezért a törvény úgy rendelkezett, hogy „az olyan uzsorás, ki a pénzt fölvenni, s a nála levő zálogos javakat és jószágokat visszabocsátani vonakodnék: országos törvényünk erejénél fogva, ellenfelével szemben azonnal annyi pénznek megfizetésében lesz marasztalando, a mennyiért neki a jószágok zálogba adva valának”.

A hitelező nemteljesítés esetén a dolgot továbbra is birtokolhatta, de tulajdonjogot rajta még elbirtoklással sem szerezhette. Újabb szerződés esetére viszont kiköthette az elsőbbség (optio) jogát, ami a mai elővásárlási joggal mutat bizonyos rokonjegyeket.

A zálogadós - mint tulajdonos - a dolgot bármikor eladhatta, természetesen csak a zálogjoggal terhelt. Lejáratkor, ha nem teljesített, a tulajdonjogot nem veszítette el, így a későbbiek folyamán bármikor teljesíthetett.

Érdekesen alakult a harmadikok jogállása a zálogszerződés kapcsán. A zálogadós köteles volt az osztályosoknak felkínálni - törvényes előjoguknál fogva - az ingatlant zálogbavételre, feltéve, hogy praemonitio vagy admonitio volt szükséges. Ha nem kínálta fel, úgy az osztályosok sikerrel támadhatták meg a tudtuk és beleegyezésük nélkül kötött zálogszerződést. Ez a szabály a nemzetség jogának, az ősiségnek az érvényesítését jelentette a zálogjogban. (Az ősiség a honfoglalás idejétől fogva védte a nemzetségi tulajdont, s egészen az 1848. évi áprilisi törvényekig alapvető jogintézménye volt a magyar jognak.)

A Hármaskönyv a zálogjog megszerzésének három módját ismerte:

1. szerződés alapján (*pignus contractuale seu conventionale*),
2. bírói ítélet alapján (*pignus iudiciale*),
3. törvény, illetve szokás alapján (*pignus legale*).

A zálogszerződés érvényességi kelléke volt a hiteles hely előtti bevallás, az 50 forintnál nagyobb zálogbevallásnál a beiktatás, továbbá a király beleegyezése, ha a *deficiens* a közbecsű értéknél nagyobb áron zálogosított el adománybirtokot. Ez utóbbi feltételre feltehetően azért volt szükség, mert gyakori volt a valódi forgalmi értéken felüli elzálogosítás, talán az osztályosok (az *optio* jogának) kijátszása végett. Ezt bizonyítja az a szabály, amely szerint ha „illő és közbecsűje szerinti értékén” felül kötöttek le valamely jószágot, azt „a fiak és atyafiak” már az elzálogosító életében közbecsű értékén visszaválthatták a hitelezőtől. Az ötven forint nagyságára nézve pedig néhány példa a *Tripartitumból*:

- Kőből épült vár: 100 *gira* (400 forint).
- Monostor módjára alapított két-tornyú egyház: 50 *gira* (200 forint).
- Népes nemesi telek vagy nemesi udvarhely: 3 *gira* (12 forint).
- Népes jobbágy telek: 1 *gira* (4 forint).
- Nem sánta vagy egyébként sem hibás ökör: 1 *gira* (4 forint).

Tilos volt a zálogszerződésben a teljesítést lehetetlenné tevő vagy azt nagyon megnehezítő feltételek alkalmazása, ilyen esetekben a szerződés később érvényteleníthető volt.

A középkorban világi hatalomra törő, s a legtöbb országban erős befolyásra szert tevő katolikus egyház konzervatív politikája és ideológiája hitel- és kereskedelem-ellenes volt. Ezt számos politikai és ideológiai tétele is bizonyítja, így például a kamat, illetve a kamatos kamat szedésének vagy az elzálogosításnak a tiltása. Természetesen a politika vagy az ideológia nem szüntetheti meg az egyes jogintézmények rendeltetését, funkcióit, s különösen így van ez a kereskedelem vagy a hitellel területén. A természetes, önellátó gazdálkodás nem képes az állandó gyarapodásra, társadalmi kooperáció nélkül nincs folyamatos társadalmi fejlődés. S ahogy társadalmi kooperáció nem létezhet kereskedelem nélkül, úgy a kereskedelem sem létezhet hitel, biztosíték és haszon nélkül.

A társadalom bonyolult viszonyrendszerében a jog nem csupán a formát adja az ügyletek lebonyolítására, hanem önállóan is hat a viszonyok alakulására. Ha a torz ideológiai, politikai hatás miatt a jog nem tud megfelelően funkcionálni, akkor nemcsak a jogsértő magatartások száma nő, hanem az egész társadalmi intézményrendszerben a diszfunkciók és a konfliktusok száma is. A társadalom ez ellen úgy védekezik, hogy megnő az ügyeskedők, a kiskapukat keresők és a jogot megkerülők száma, s a társadalmi mozgás motorja nem a tehetség és a gazdasági racionalitás lesz, ami pedig újabb ellentmondásokat és konfliktusokat szül.

Werbőczynek a *Tripartitumban* tett megállapítása - „a zálogos jószágokat nem csak bírni és kezelni kárhózatos és az üdvösséggel ellenkező dolog, hanem rólok még valamit írni is szörnyűségesnek látszik” (LXXX. cím) - hűen tükrözi a zálog középkori ideológiai és politikai megítélését. Ez a megítélés teljesen ütközik a jogintézmény akkori hétköznapi megítélésével, a zálogot minden rendű és rangú ember felhasználta ügyleteinek lebonyolításánál, sőt, azt az egyház és az egyházi személyek, vagy maga Werbőczy sem kerülhette-kerülhették meg. Az elzálogosítások nagy száma, továbbá a záloghoz kapcsolódó ügyeskedések és egyéb gyakori visszaélések okán kibocsátott törvények és egyházi oklevelek bizonyítják ezt. Ilyen bizonyíték az 1486:25. és 1492:65. törvénycikkek, melyek büntetni rendelték a zálogot. További - itt nevesített - bizonyíték az 1279-ben, Fülöp püspök által Budára összehívott zsinat határozata, amelynek 30-32. cikkelye kimondta, hogy „pap egyházi vagyont zálogba ne adjon”.

Részletesen is érdemes ismertetni a IV. Béla által 1251. december 5-én kibocsátott törvényt, melyet a zsidók aranybullájának is hívtak.

Mivel keresztény ember nem foglalkozhatott az említett jogügyletekkel, helyettük más vallású nemzetiségek, „vendégek”, zsidók és mohamedánok intézték az ország pénzügyeit, akiket nem kötöttek vallási dogmák. „Járta náluk a kamat, a kamatok kamatja. Kölcsönöztek mindenféle ingó zálogra, oklevelekre úgy mint bibliára s ingatlanokra, s akkor a jószág jövedelmét húzták.” (A magyar nemzet története az Árpád-házi királyok alatt, Bp, 1899. II. 191. o.)

A király törvénye szerint a zsidó mindenféle dolgot elfogadhatott zálogul, kivéve vizes vagy véres ruhát - bűnjeleket -, továbbá egyházi ruhákat sem, hacsak nem az egyház zálogosította azt el. Zsidót arra kényszeríteni, hogy a maga ünnepén zálogot kiadjon, nem lehetett. Az a keresztény, aki a zsidótól erőszakkal vette vissza a zálogot, mint a királyi kincstár „prédálója”, kemény büntetésre számíthatott. Abban az esetben, ha a kiváltott zálog utáni kamatot egy hónapon túl sem fizették meg, e kamat után is járt az újabb, a kamatos kamat. Ha az adott zálogtárgy egy éven túl volt a hitelező kezében, s annak értéke már nem fedezte a tőke és a kamatok összegét, akkor a hitelező a zálog lejárta előtt is eladhatta a dolgot. Ha zálogot lejárat után, további rendelkezés nélkül a zsidónál hagytak, azért többet nem volt felelős, a kárveszélyviselés kötelezettsége tehát a tulajdonosra visszaszállt. Ha főúr valamely ingatlant, birtokot zálogosított el, s ezt a hitelező az adós pecsétjével vagy egyéb okirattal igazolta, akkor a király köteles volt az ingatlan birtokába helyezni a zsidót, s minden támadás ellen megvédeni őt. (A birtokba bocsátás természetesen nem jelentette egyben a zsidó joghatóságát is a birtokon élő keresztény személyek felett.)

Ha a keresztény azzal vádolta a zsidó hitelezőt, hogy a nála lévő zálogot tőle lopták, s a zsidó megesküdött, hogy a lopásról nem tudott, akkor a keresztény köteles volt a tartozást megfizetni, feltéve, hogy ismét a zálogtárgy birtokához, illetve tulajdonához akart jutni. Ha azonban a zsidó állította, hogy a zálog nála elpusztult, vagy a birtokából más módon kikerült, akkor a keresztény köteles volt új zálogot adni.

Mint az elmondottakból is érzékelhető, számos konfliktus származhatott a mindennapok folyamán abból, hogy általában nem a keresztények, mint többség, hanem más vallású emberek, mint kisebbség foglalkoztak hitelezéssel és gazdagodtak meg abból. A hamis, torz ideológia ezzel újabb munícióhoz jutott, amely máig hat a társadalom tudatában, megannyi szenvedést és megaláztatást okozva, s nemcsak az erőszakot, a kirekesztést ténylegesen elszenvedőknek.

A Tripartitum még a múlt század folyamán is hatályban, illetve alkalmazásban volt, s a politikai hatalom birtokosainak, az akkori magyar társadalom elitjének a zálogról és a hitelről, a hitelezésről alkotott világképét alapvetően határozhatta meg. Nem túlzás talán azt állítani, hogy a bonyolult oksági rendszerben ez is az egyik ok lehetett hazánk polgári fejlődése megkésettiségének.

A zálogjog középkori szabályozását és funkcionálását Magyarországon azért is volt fontos részletesen bemutatni, mert hazánknak a II. Világháborút követő történelmében hasonló folyamatoknak, jelenségeknek lehettünk tanúi. A felülről irányított politikai-ideológiai mechanizmus a zálogot szégyellni való, bűnös dolognak mondta ki, s a záloghitelezés szűk körben ható monopóliummá vált.

## A polgári korszak zálogjoga

Az ősiség jogával terhelt tulajdon a polgári korszakba lépő magyar társadalom továbbfejlődésének akadályává vált, hiszen a kapitalista gazdálkodási mód rendkívüli hiteligényét nem biztosíthatta megfelelően a tulajdonos ingatlana. A reformkor jogászainak és politikusainak nyilván az is gondot okozhatott, hogy a kézirátoknak alárendelt szerepe volt az ingatlanzáloggal szemben, továbbá hogy a városi statútumok eltérően, partikulárisan szabályozták a zálogjogot. Hiányzott tehát az egységes, polgári elvek szerint működő szabályozás, s nagy társadalmi ellenállás mutatkozott egyébként is a reformok ellen. Ezért ebben a korban a hitel és a hitelbiztosítékok reformja érdekében olyan nagyságok emeltek szót, mint Széchenyi István és Kossuth Lajos. (Előbbire l. Hitel c. művét, utóbbira pedig 1848. március 3-i, illetve 1848. július 31-i beszédeit a T. Házban.)

Az 1848. évi polgári forradalom törvényhozása eltörölte az ősiség intézményét, s ez - már amennyire a jog önmagában a gazdaság fejlődését egyáltalán szolgálhatja - a hitelélet kezdetét jelentette. Az 1852. évi pátensszel bevezetett Optk. új zálogjogi szabályokat is hozott, ami teljesen új rendszert jelentett az előzőhöz képest. Az ingatlanjelzálog működéséhez elengedhetetlenül szükséges nyilvántartási rendszert az 1855. évi Telekkönyvi rendtartás állította fel. Az akkori joganyagra jellemző volt, hogy a jelzálogról szóló rendelkezések a joganyagban szétszórtan voltak megtalálhatóak, s az első egységes - külön - törvényre további hat évtizedet kellett még várni.

A két világháború közötti időben a jelzálogjog a magánjog legkidolgozottabb része volt. Nemcsak jól működő jogszabályok, hanem a bírói döntések és a jogtudósok által kimunkált, precíz dogmatikai rendszer jellemezte. Mivel a jövőben e rendszer bizonyos restaurációjára lehet számítani, ezért részletesen is érdemes ismertetni néhány intézményt és elvet az akkori időkből.

Az abszolút, mindenkivel szemben érvényesíthető és védelmet nyújtó alanyi jogok körét dologi jogoknak nevezték. Ezen belül két csoportot - értékjogok vagy korlátolt dologi jogok és állagjogok - állítottak szembe. Az állagjogok a tulajdonjog korlátlanságának elvére épültek, nevezetesen arra, hogy az ebbe a körbe tartozó jogosítványokat kimerítően felsorolni nem lehet, s hogy nincs olyan jogosítvány, amely a tulajdonba be ne tudna olyan módon beleszerezni, hogy az lényegesen módosítaná. Olyan jogokat értettek alatta, amelyek a jogosultnak a dolog használatát biztosítják. Ezzel szembeállították az ilyen ismérvekkel nem rendelkező jogokat, amelyek nem a dolog használatát célozták, hanem azt, hogy a jogosult vagyoneértéket szerezzen általuk. Innen ered az értékjog elnevezés. Az állagjogok körébe tartoztak:

1. maga a tulajdonjog;
2. a szolgálmi jogok;
3. az építményi jog.

Az értékjogok között volt felsorolva:

- a) a telki teher,
- b) a zálogjog,
  - ba) a jelzálogjog,
  - bb) a ingó dolgon fennálló zálogjog,
  - bc) a jogon alapított zálogjog

A telki teher mai jogunkból teljesen hiányzó jogintézmény. Azt a jogot foglalja magába, hogy egy ingatlan mindenkor tulajdonosa visszatérő szolgáltatásokat köteles a jogosult javára teljesíteni. Mint ilyen a jelzálogjog és a szolgálatom egyfajta keveréke, amely inkább kötelem,

mintsem dologi jogi jog. Az ingatlan - bár van biztosítási szerepe is, hiszen a jogosult kizárólag ebből kereshet kielégítést, ha a kötelezett nem teljesít - inkább a kötelezett megnevezésére, kiválasztására szolgál.

A korszakban a legjelentősebb zálogjogi forma a jelzálogjog volt.

Típusai:

- a közönséges vagy ún. forgalmi jelzálogjog;
- a biztosítéki- (keretbiztosítéki-) jelzálogjog;
- a telekadósság.

A jelzálogjog közvetlen tárgya lehetett:

1. az ingatlan állaga;
2. az ingatlan eszmei hányadrésze, ha ez tulajdonostárs egész illetősége volt;
3. egyéb dolgok, különösen az elváló gyümölcsök;
4. jogok (akár jelzálogos követelés, vagy más átruházható dologi jogok is).

Feltételes vagy jövőbeli követelés biztosítására is alapítható volt jelzálogjog, például az ügyvédi honorárium biztosítására, ha az ügyvéd meghatározott eredmény elérésére vállalkozott. A jelzálogjog főszabályként járulékos természetű jog volt, kivételt képezett a telekadósság intézménye. A Jt. 81. §-a szerint ugyanis „jelzálogot akként is lehet alapítani, hogy az ingatlant személyes követelés nélkül terhelje úgy, hogy a jogosult meghatározott pénzösszeg erejéig csak a jelzálogból kereshet kielégítést.” A tulajdonosnak azért volt jó ez a megoldás, mert úgy juthatott hitelhez, hogy nem vált személyes - azaz egész vagyonával felelős - adóssá. Természetesen a telekadósság létrejöttékor még járulékos jog volt annyiban, hogy az alapkövetelésre tekintettel hozták létre, a telekadósság megalapításával azonban a személyes kötelezettséget meg lehetett szüntetni, s csak a telekadósságból folyó jogok és kötelezettségek maradtak fenn. Ezt a jogintézményt 1951-ben megszüntették azzal, hogy „szocialista polgári jogunk az olyan kötelezettségeket, amelyek gazdasági háttére rejtve marad, csak igen szűkkörben ismeri el” (Eörsi).

A magyar magánjog ismerte ebben a korban a tulajdonosi jelzálog intézményét, amely a saját dolgon fennálló zálogjogot jelentette. Nem a primer - amikor a jelzálogjog a saját dolgon keletkezik -, hanem a szekunder esetet, amikor a jelzálogjog idegen dolgon keletkezett, s csak később vált saját dolgon fennállóvá (pl. adásvétel, öröklés vagy kielégítés folytán). A szekunder esetet azért kell a jognak elismernie, mert az olyan esetekben, amikor ugyanazon zálogtárgyat több zálogjog terheli, igazságtalanság lenne, ha az új tulajdonos jelzálogjoga confusio folytán megszűnne és a sorban hátrább álló hitelezők mögé kényszerülne. Ez felveti a ranghellyel való rendelkezés, azaz a rangsor kérdését is. Egyenlő erejű jogok ütközéséről van ugyanis szó, hiszen a bejegyzett jelzálogjogok az egész ingatlant terhelik. Ekkor az a szabály érvényesül, hogy az egyes zálogjogok a bejegyzés sorrendjében kerülnek kielégítésre.

További kérdés lehet azonban, hogy mi történik akkor, ha az egyik ranghely üresen marad? Erre a jog kétféle választ adhat:

1. A mozgó vagy előrelépő ranghelyek rendszere. Ennek a rendszernek az a lényege, hogy a hátrább álló hitelezők egy hellyel előbbre lépnek, kitöltve a keletkezett üres helyeket. A mai magyar jog a mozgó ranghelyek rendszerét követi, kivétel a már említett confusio esete.
2. Az álló vagy fix ranghely rendszere. Az ebben a rendszerben alkalmazott elv szerint a hitelezők nem léphetnek előre, hanem egy új dologi jog keletkezik a tulajdonos javára: a ranghellyel való rendelkezés joga, vagy ha ez nem áll érdekében, akkor a kielégítés során azt az összeget követelheti, ami az adott ranghelyet megilleti. Az előbbi jog tartalma az, hogy a tulajdonos új

hitelezőjét - pontosabban ennek jelzálogjogát - helyezheti a megüresedett ranghelyre. Fontos, a többi hitelezőt védő szabály, hogy az új jelzálogjog sohasem lehet terhesebb, mint aminek a helyére került.

A régi magyar magánjogban a rendszer azzal az eltéréssel érvényesült, hogy a jogosult meghatározott ideig élhetett a ranghellyel való rendelkezés jogával. Ha ez az idő eredménytelenül telt el, akkor a hitelezők a mozgó ranghelyek rendszere szerint eggyel előrébb kerültek. A tulajdonos rendelkezési jogát három intézmény biztosította:

a) a ranghelyfeljegyzés joga (A telekkönyvben feljegyezteti a tulajdonos, hogy hat hónapon belül megjelölt összegig jelzálogjogot alapít az adott ranghelyen. Az előzetesen biztosított ranghelyen hitelező bárki lehetett, akár a feljegyzést kérő tulajdonos is, s gyakori is volt, hogy az új tulajdonos a régi tulajdonos javára így adott biztosítékot a vételárhátralékra.);

b) a ranghellyel rendelkezés joga. (A megszűnt jelzálogjog törléséig a tulajdonos rendelkezhet a jelzálogjog ranghelyével);

c) a ranghelyfenntartás joga (Ha a tulajdonos a megszűnt jelzálogjog ranghelyével annak törlésekor ténylegesen nem rendelkezik, egy évre a rendelkezés jogát magának fenntarthatja.).

Fontos intézménye volt az akkori jognak a jelzálogadáslevél, amely a jelzálogos követelés telekkönyvön kívüli átruházását szolgálta. A közokirat hitelesen tanúsította a rájegyzett jelzálogjogot, megkönnyítette a kistőkéseknek jelzálogjoghoz való jutását, azaz kistőkéküknek jelzálogjoggal való biztosítását (részjelzálogadáslevél formájában), s különösen a kis- és nagy hitelintézetek közötti pénzforgalomban volt nagy szerepe.

### III. A HATÁLYOS ZÁLOGJOGI RENDELKEZÉSEK

#### A hatályos zálogjogi szabályozás rendszere, a jogforrások

A hatályos zálogjogi szabályok megismerésének legfőbb forrása a többször módosított 1954. évi IV. tv., a Polgári Törvénykönyv. Ennek XXIII. fejezete (A szerződést biztosító mellékkötelezettségek) foglalja magába a 251-269. §-okat, amelyek a mai magyar zálogjogot alapvetően határozzák meg. A Ptk-nak ez a része több alcímre oszlik. Az első a zálogjog közös szabályait, a második a kézzzálogjog, a harmadik és a negyedik a bankhitelt biztosító, illetve a jogokon alapított zálogjog, míg az utolsó a jelzálogjog szabályait tartalmazza.

A Ptk.-n kívül számos - több mint 160 - jogszabály érinti a zálogjog területét. Kiemelendő ezek közül az 1994. LIII. törvény a bírósági végrehajtásról (a továbbiakban: Vht.), amely a zálogtárgyból történő kielégítés alapvető eljárási szabályait adja.

A fenti - helyhiány miatt itt nem nevesíthető - jogszabályok egy része különböző nemzetközi szerződések kihirdetéséről szóló törvény, törvényerejű rendelet. Ezek a beruházás védelemről, a kettős adóztatás elkerüléséről szóló szerződések - többek között a tulajdonnal, különböző más dologi jogokkal együtt - a zálogjogot is hatályuk alá vonva fejtik hatásukat. Más részük különböző kibocsátóktól származó pénzügyi jogszabály, amelyek a zálogteherrel kapcsolatos pénzügyi (elszámolási, adó-, stb.) kérdéseket rendezik.

Jelentős azoknak a jogszabályoknak a száma, amelyek bizonyos életviszonyok komplex jogi rendezése során törvényes zálogjogot biztosítanak, vagy a zálogjogról egyéb módon rendelkeznek. Ilyen jogszabály például az 1993. évi LVIII. törvény a jövedéki szabályozásról és ellenőrzésről, valamint a bérfőzési szeszdóról, az 1993. évi III. törvény a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról, vagy az 1005/1956. (I. 7.) MT határozat a vasúti személy-, útipoggyász- és expresszáru-fuvarozási szabályzat kiadásáról stb.

A mai jogból jórészt hiányoznak a régi jogban még létező, meglévő külön jogszabályok, amelyek az egyes zálogjogi formákat részletesen szabályozták. Ilyen jogszabály volt a jelzálogjogról szóló 1927. évi XXXV. törvény (Jt.), amelyet az 1987. évi XXII. - deregulációs - törvény helyezett hatályon kívül. A jogalkotó e hiányt azóta sem pótolta, bár már maga a hatályon kívül helyező jogszabály, illetve az 1075/1987. (XII. 29.) MT. határozat is intézkedett a hiánypótlás felől. Fontos lenne külön szabályozni a záloghitellel üzletszerűen foglalkozó személyek egyes jogviszonyait, de ez sem történt ezidáig meg. Bár hatályban van, de megfelelő intézményi és jogi háttér nélkül diszfunkcionál - visszaélésekre ad lehetőséget és a nagyközönység sem ismeri eléggé - az 1875. évi Kereskedelmi Törvény közraktárakról szóló fejezete.

Mint a zálog bizonyos formáját külön szabályozó jogszabályt, meg kell említeni a 4/1974. (I. 9.) MT rendeletet a hajólajstromról, továbbá az 1981. évi 8. törvényerejű rendelet a polgári repülésről. Ezek a vizi-, illetve légi járművekre alapítható és lajstromozható jelzálogjogra vonatkozóan tartalmazzák nyilvántartással kapcsolatos rendelkezéseket. Az ingatlan-jelzálogjoggal kapcsolatos nyilvántartási, de anyagi jogi kérdéseket is rendez az 1972. évi 31. törvényerejű rendelet az ingatlan-nyilvántartásról, továbbá a tvr. végrehajtásáról szóló 27/1972. (XII. 31.) MÉM rendelet. (Anyagi jogi kérdés például az, hogy csak az ötezer forintot meghaladó pénzkövetelést lehet jelzálogjoggal biztosítani.)

## A zálogjog közös szabályai

Minden gondos hitelező már előre igyekszik magának biztosítékokat keresni, amelyek vagy az adós teljesítési készségét, vagy a teljesítőképességét erősítik. E biztosítékok részben személyi, részben dologi jellegűek. A zálog nemcsak ösztönöz, de dologi jellegű fedezetet is nyújt: a jogosult a követelés biztosítására szolgáló zálogtárgyból kielégítést kereshet, ha a kötelezett nem teljesít, s éppen a kielégítési jog tekintetében különbözik a pusztán visszatartási jogtól [Ptk. 196. § (1)].

Zálogjog szerződés, jogszabály, illetve bírósági határozat alapján keletkezhet. A zálogjog - dologi jogi, abszolút hatálya folytán - mindenkivel szemben hatályos, aki a zálogjog keletkezését követően szerez bármilyen jogot a zálogtárgyon. Ha a tulajdonos a zálogtárgyat elidegeníti, akkor az új tulajdonos mint dologi kötelezett, ő maga pedig mint személyi kötelezett felel a tartozásért, s a záloghitelező tetszése szerint döntheti el, hogy nemteljesítés esetén mindkettőjük, vagy csak egyikőjük ellen lép fel. A személyes kötelezettel szemben azonban a dologi kötelezett felelősségének terjedelme szűkebb, pozitív (tevéleges) magatartásra nem kötelezhető; csak tűrni köteles, hogy a hitelező a zálogtárgyból kielégítést keressen.

A zálogjog járulékos jog, ami valamely főköveteléshez tapad. Főkövetelés nélkül nem jöhet létre és a főkövetelés átszállásával a zálogjog is átszáll az új jogosultra. A törvény szerint semmis a zálogjog önálló átruházása és szerződéssel való elzálogosítása, továbbá a bírósági úton nem érvényesíthető követeléseket sem lehet zálogjoggal biztosítani. A zálogtárggyal való felelősség terjedelme is a főköveteléshez igazodik. A követelésen túl kiterjed annak kamataira, a követelés és a zálogjog érvényesítésének költségeire és az elzálogosított dologra fordított szükséges költségekre is. Ha a főkövetelés valamilyen oknál fogva megszűnik, akkor a zálogjog is megszűnik. Az ingatlan adásvételi szerződés érvénytelensége az ezt biztosító jelzálogjog érvénytelenségét vonja maga után

A forgalom biztonsága megköveteli, hogy az elzálogosítás felismerhető legyen harmadikok számára. A felismerhetővé tétel történhet a dolog birtokának átadásával (kézizálog), vagy a zálogtárgy megjelölésével (jelzálog). Fennálló jogunk zálogjogi rendszere alapvetően a dolgok ingó, illetve ingatlan minőségén alapszik, s ehhez képest áll az a szabály, hogy ingó dolgokat általában kézi-, ingatlant pedig csak jelzálogjog terhelhet.

Zálogszerződéssel a kötelezett enged zálogjogot a jogosultnak, de a zálogjog keletkezéséhez ezen felül egyéb jogcselekményekre is szükség van, így kézizálognál a zálogtárgy átadására, jelzálog esetén pedig az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzési engedély megadására.

A jogszabály alapján keletkező ún. törvényes zálogjogoknál - amelyek részletes ismertetését l. a Mellékletben - valamely jogszabály enged zálogjogot az egyik félnek a másik fél meghatározott vagyontárgyain. Legfontosabb ilyen jogszabály maga a Ptk., amely bizonyos szerződésfajtákhoz (vállalkozás, bérlet, haszonbérlet stb.) rendeli a zálogjogot biztosítékként, de számos más külön jogszabály is engedhet - különösen állami, önkormányzati bevételek, egyéb köztartozások, továbbá banki hitelek fedezésére -, zálogjogot. Több olyan fontos kérdés is van, amelyekkel kapcsolatban ezek a jogszabályok rendelkezéseket tartalmaznak. Ilyen kérdés:

- a) a jogosult mely jogviszonyaiban gyakorolhatja törvényben biztosított zálogjogát;
- b) a jogosult mely adósával szemben alkalmazhatja törvényes zálogjogát;
- c) hogy a jogosult a különböző jogcímen birtokába került tárgyak közül mely tárgyakon szerez zálogjogot,

d) a kielégítési sorrend kérdése, azaz, hogy a jogosult zálogjoga más zálogjogokat, s egyéb más jogokat megelőzően nyer-e kielégítést,

e) hogy a kielégítés külön eljárás nélkül, közvetlenül lehetséges, vagy a jogalkotó szükségesnek tartja valamilyen - bírósági, államigazgatási - eljárás közbeiktatását. Utóbbi esetben eljárásjogi kérdéseket is rendezhetnek a fenti jogszabályok.

A Ptk.-ban szabályozott, magánérdek biztosítására szolgáló törvényes zálogjogok egy kivételével az önhatalmú zálogolás fogalma alá vonhatóak, amikor is a hitelező (vállalkozó, bérbeadó, haszonbérbeadó, fuvarozó stb.) önhatalmúlag zálogba veheti a kötelezett meghatározott vagyontárgyát, ha a főkövetelést az adós (megrendelő, bérlő, fuvaroztató stb.) nem teljesíti. Az önhatalmú zálogolások közös jellemzője, hogy csak az alapul fekvő jogviszony során birtokába került dolgokra alapíthat zálogjogot a hitelező, más dolgokra nem. Az önhatalmú zálogolásokkal szemben megkülönböztetendő a Ptk. 264. § (1)-ben meghatározott az az eset, amikor az elzálogosított követelés teljesítése után a teljesítés tárgyán szerez zálogjogot a hitelező. (Az elzálogosított követelésen fennálló zálogjog kézizáloggá alakul át a törvény rendelkezése alapján.)

A külön jogszabályokban biztosított zálogjogok közül kiemelendő a Magyar Nemzeti Bank részére biztosított zálogjog, amely az összes ilyen jog közül a legtöbb jogosítványt nyújtja a hitelezőnek. A jogalkotó itt csupán az adós személyére, továbbá a jogviszony meghatározására nézve tett bizonyos szűkítéseket, egyébként a jogosult a bármilyen jogcímen birtokába került dologból bírósági eljárás nélkül kereshet kielégítést.

A Mellékletben adott, törvényes zálogjogi taxáció nem teljes, a jogalkotó szándéka, akarata szerint állandó változásban van. A szabályozott életviszonyok sokfélesége mutatja, hogy a zálogjog, mint biztosítási eszköz, nemcsak a magánjog területén képes rendeltetésének megfelelni hatékonysága, ösztönző ereje által. Ennélfogva a fentiekén kívül számos olyan jogszabály is van, amely ugyan nem enged törvényes zálogjogot, de kötelezően írja elő az állami, önkormányzati szervek számára valamely szerződés, jog biztosítására az elzálogosítást. Sajnos az állami-önkormányzati szervek gyengesége és más gazdasági, társadalmi okokból is ezek a jogok egyelőre nem nyújtják azt a teljesítményt, amit a jogalkotó feltételezhetően nekik szánt megalkotásukkor. (Jellemző például, hogy az Országos Vám- és Pénzügyőrség időről-időre visszatérően megfenyegeti adósait, hogy élni fog törvényes zálogjogából folyó kielégítési jogával.)

Bírósági határozattal keletkezik a zálogjog, ha a bíróság végrehajtás vezetésére irányuló határozata ingóságokra foglalást, ingatlanra végrehajtási jog feljegyzését rendeli el. A lefoglalt ingóság állagának károsítása, az ingóság megsemmisítése, további megterhelése, illetve elidegenítése büncselekmény (Vht. 104. § (3), BH. 1986. 48.)

Zálogjog tárgya lehet a forgalomképes, elidegenítési és terhelési tilalom alá nem eső ingó és ingatlan dolog, továbbá az átruházható követelés és az a jog, amelynek legalább a gyakorlása átruházható. Ennélfogva nem zálogosíthatók el például a föld méhének kincsei, a folyóvíz, a közcélú villamos művek, továbbá minden olyan ingó és ingatlan, amelyet törvény, illetve a helyi önkormányzat rendelete forgalomképtelenné nyilvánít.

A zálogjogosult kielégítési jogát a zálogtárgyra az elzálogosítás után szerzett jogok nem érintik főszabály szerint, de törvény ettől eltérően is rendelkezhet. Jogunk ugyanis megengedi, hogy több zálogjog is terhelje ugyanazt a zálogtárgyat. Ebben az esetben a kielégítési jog a zálogjogok keletkezésének a sorrendjében illeti meg a jogosultakat. Mivel a zálogtárgy nem szolgál a követelések aránylagos kielégítésére, ezért a rangsorban hátrább állók addig nem juthatnak kielégítéshez, míg a korábbi jogosult(ak) teljes kielégítése meg nem történt. Ez a szabály akkor

jön figyelembe, ha jogszabály másként nem rendelkezik, hisz pl. a törvényes zálogjogok elsőbbséget élveznek.

Lehetséges az is, hogy ugyanazon követelés biztosítására több zálogtárgyat terheljen a zálogjog. Ekkor kétség esetén minden zálogtárgy az egész követelés fedezetéül szolgál, egyetemleges a zálogfelelősség. Ugyanez irányadó akkor is, ha a zálogtárgyak tulajdonosai különböző személyek. A tulajdonosok egymás közti viszonyukban a zálogba adott tárgyaik értékének arányában kötelesek helytállni. Ha valamelyikük rovására ezt az arányt meghaladóan történt kielégítés, akkor a többiektől a többlet megtérítését követelheti a zálogtárgyaik értékének arányában. Megtérítési követelésének biztosítására törvényes zálogjog illeti meg a zálogjog kielégítése során értékesítésre nem került többi zálogtárgyon.

A zálogjog megszűnik, ha az alapul szolgáló követelést - a főkövetelést - a kötelezett kielégíti. Ha a kötelezett helyett olyan harmadik személy teljesít, akinek ezután megtérítési igénye támad (például a kezes), akkor a zálogjogot ez a harmadik szerzi meg, de csak a megtérítési igényének a mértékéig. A zálogjogosult köteles a zálogtárgyat részére átadni, jelzálogjognál az új jelzálogjog bejegyzését megengedni.

Ha a tulajdonos és a személyi kötelezett különböző személy és a jogosult a zálogtárgyból, vagy a tulajdonostól kielégítést kapott, megszűnik a zálogjog (consolidatio), a követelés pedig a tulajdonosra száll át a kielégítés erejéig az egyéb biztosítékokkal együtt.

A járulékoság elvéből következik, hogy a követelés megszűnésével, vagy a zálogjog átruházása nélküli átvállalásával megszűnik a zálogjog, kivéve ha mégis fennmarad a törvény rendelkezése értelmében megtérítési követelés biztosítására. [Pl. Ptk. 255. § (2)].

Confusio esetén megszűnik a zálogjog. Ez történhet úgy, hogy a zálogjogosult válik tulajdonossá, és úgy is, hogy a tulajdonos szerzi meg a zálogjoggal biztosított követelést. A jelzálogjog azonban a sorrendben hátrább álló zálogjogosultak irányában fennmarad, hogy ne fordulhasson elő az, hogy a tulajdonossá vált zálogjogosult mind a dolgát, mind a kielégítési alapját elveszti, ha a sorban mögötte álló hitelező kielégítést keres a zálogtárgyból. Ez a korábbi jogban ismert tulajdonosi jelzálog egyetlen fennmaradt esete (s ez is csak viszonylagosan, a hátrább álló irányában állhat fenn).

Megszűnik a zálogjog akkor is - összhangban a kárveszélyviselés egyéb szabályaival -, ha a zálogul lekötött dolog elpusztul. Kivételt képez ez alól a szabály alól az az eset - és így a kötelezett az elpusztult zálogtárgy helyett új biztosítékot köteles adni -, ha jogszabályi előírás folytán, biztosítékadási kötelezettségként kapták a zálogjogot és a kárért a jogosult nem felelős, vagy ha a dolog pusztulásáért vagy értékcsökkenéséért a zálogkötelezett felelős. Kivétel az az eset is, ha az elpusztult vagy értékcsökkenett dolog helyébe biztosítási összeg, illetve kártérítés lép.

A zálogjog típusaira a Ptk. külön részletezett szabályokat ad, ezek:

1. kézzzálogjog,
2. jelzálogjog,
3. bankhitelt biztosító zálogjog,
4. zálogjog jogon vagy követelésen.

A harmadik pontban említett zálogtípus a kézzzálogjog egy nevesített, rendhagyó formája, de a negyedik pontban említett zálogtípus is sok hasonlóságot mutat a kézzzálogjoggal.

## A kézizálogra vonatkozó rendelkezések

A régi társadalmi-gazdasági rendszertől örökölt, de a mai tulajdon- és forgalmi viszonyokhoz nem illeszkedő zálogjogi szabályrendszer alapvetően az ingó és ingatlan közötti különbségtételre alapozódik, tekintet nélkül az elzálogosított dolog, tárgy értékére. Ez az elméleti alapvetés a szocialista társadalmi-gazdasági rendszerben önként adódott, hiszen csak szűk körben létezett magántulajdon; nagyértékű termelési eszközök, nagyértékű egyéb fogyasztási javak nem lehettek a magán- és személytulajdon, illetve a zálogjogi forgalom tárgyai. Más oldalról a magyar jogi közgondolkodás és szabályozás - nyilván történeti-társadalmi okokból - mindig is kiemelten kezelte az ingatlan-tulajdonjogot, amelyet az adott formák is visszatükröznek. Ennélfogva az a szabály fogalmazódott meg, hogy ingókon általában kézizálogjog, míg ingatlanon csak jelzálogjog állhat fenn.

Ingó elzálogosításakor a zálogjog a dolog átadásával, a dolog birtokának átengedésével jön létre, tehát a pusztán megegyezés még nem keletkezteti a zálogjogot. A birtok átengedése - az általános szabályok szerint - jelképes is lehet, például történhet okmányok átadásával, vagy úgy, hogy a dolgot a felek közös birtokba veszik. Történhet az átadás harmadik személy - a zálogtartó, a sequester - kezéhez is.

A kézizálogjog tárgya lehet minden forgalomképes ingó dolog, s ide sorolható a végrehajtás alá egyébként nem vonható dolgok bizonyos köre is (Vht. 90-96. §). Zálogjog a dolog hányadán, részén nem keletkezhet. Zálogtárgyat nemcsak a kötelezett, hanem harmadik személy is adhat, ezzel szemben a kötelezett csak a saját tulajdonában lévő dolgokat zálogosíthatja el, ellenkező esetben a tulajdonossal szemben nem lesz hatályos a zálogjog. Kivétel azonban van e szabály alól. A forgalom biztonságára figyelemmel a törvény úgy rendelkezik, hogy kereskedelmi forgalomban nem tulajdonostól is lehet zálogjogot szerezni akkor, ha a zálogba vevő jóhiszemű. A PK. 33. sz. áf. ezt a szabályt kiegészíti azzal, hogy a zálogba vevő - még jóhiszeműsége esetén is - csak akkor szerzi meg a zálogjogot, hogyha a jogügylet (zálogbaadás) a zálogbaadó által folytatott kereskedelmi tevékenység körében történt.

Rendhagyó zálogjog keletkezik, ha a zálogjogosult a dolog tulajdonjogát is megszerzi. Ez az eset akkor, ha elhasználható dolgot adnak zálogba. Sőt, ilyenkor az a szabály él, hogy ugyanabból, ugyanannyit, ugyanolyan minőségben kell teljesítéskor visszaadni, tehát a hitelező a zálogba kapott dolgot - a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően - köteles felhasználni.

A zálogjogosultat megilleti a birtoklás joga, s mindenkivel szemben ható birtokvédelemben is részesül. Zálogszerződés vagy jogszabály ellenkező rendelkezése hiányában a dolgot nem használhatja, s nem hasznosíthatja. Köteles a dolgot épségben megőrizni, állagának megőrzése végett a zálogkötelezett költségére azt megfelelően kezelni. Ha a dolgot használhatja, illetve hasznosíthatja, akkor az ezért járó ellenértéket köteles a követelésébe beszámítani. Nemcsak jogosult, de köteles is a zálogtárgy természetes hasznait beszédeni. A természetes hasznok ellenértéke szintén a követelését csökkenti. Ezekről a költségekről elszámolási kötelezettség terheli. A zálog lejártá előtti az a megállapodás, amely az elszámolás alól mentesíti, semmis.

A zálogjogosultat általában nem illeti meg a rendelkezési jog. Kivételt képez ez alól, ha a zálogtárgy állaga gyorsan romlik, vagy a tulajdonost kárveszély fenyegeti. Ebben az esetben a jogosult köteles a dolgot értékesíteni, s a kapott összeg lép a zálogtárgy helyébe. Az értékesítéshez a tulajdonos hozzájárulását meg kell szerezni, hacsak nincs elháríthatatlan akadálya annak, hogy értesítsék az eladásról. A rendelkezési jog hiánya folytán a jogosult a zálogtárgyat további zálogba nem adhatja, mai jogunk tehát az alzálogot nem ismeri.

Ha a kötelezett nem teljesít, akkor a jogosult a zálogtárgyból kénytelen kielégítést keresni. Ez főszabály szerint bírósági eljárás és végrehajtás alapján lehetséges, semmis tehát az a megállapodás, amelynek alapján a jogosult nemteljesítés esetén megszerzi a dolog tulajdonjogát. Mivel a bírósági eljárás költséges és hosszadalmas, ezért a törvény kivételt enged a szigorú kielégítési szabály alól (közvetlen kielégítés):

- ha a zálogszerződést közokiratba foglalták;
- ha az értékesítés állami vagy szövetkezeti kereskedelem útján történik;
- ha a jogosult záloghitellel üzletszerűen foglalkozó állami vagy szövetkezeti szerv és az értékesítés általa történik (ha a jogosult nem állami szerv, akkor a szerződést közokiratba kell foglalni);
- ha a zálogszerződés lejártá után közös értékesítésben állapodnak meg, s azt a kitűzött időn belül, mindkét felet kielégítő áron értékesítik.

Ha a zálogtárgy értékesítésre került, akkor a befolyt összeget a következő sorrendben kell a következő követelések kielégítésére fordítani:

1. a zálogtárgyra fordított szükséges költségek,
2. a követelés és a zálogjog érvényesítésének költségei,
3. a zálogjoggal biztosított követelés kamata,
4. a főkövetelés.

A maradék pedig a zálogtárgy tulajdonosát illeti, illetve az egyéb, nem zálogos hitelezők tarthatnak rá igényt. Megjegyzendő, hogy ez a sorrend változó, hiszen pl. a korábbi szabályozás szerinti sorrend:

1. követelés és az érvényesítés költségei,
2. követelés kamata,
3. főkövetelés,
4. zálogtárgyra fordított szükséges költségek,
5. tulajdonos.

A kézzzálog megszűnik akkor is, ha a zálogtárgyat a zálogjogosult visszaadja, illetőleg akaratán kívül annak birtokából kiesik, s egy éven belül a birtokot nem szerzi vissza, vagy keresetet a dolog visszaszerzése érdekében nem indít. Kézzzálogjoggal biztosított, de elévült követelés esetén a jogosult - bár eredeti követelését bírósági úton nem érvényesítheti - kielégítést kereshet a zálogtárgyból a „remanet pignus propter obligationem” elve alapján.

A dolog birtokának átengedése nélkül történik a zálogtárgy kézi elzálogosítása, s így bizonyos értelemben rendhagyó kézzzálogjog keletkezik a bankhitel biztosítására lekötött zálogtárgyon, a közraktárban elhelyezett és közraktári jeggyel elzálogosított árun, valamint a lakás bérbeadójának, illetve a haszonbérbeadónak a javára a bérleménybe bevitt dolgokon.

### **Bankhitelt biztosító zálogjog**

A bankhitelt biztosító zálogjog azért rendhagyó esete a kézzzálognak, mert itt a zálogjog a hitel folyósítása által a zálogtárgy átadása nélkül is létrejön. A zálogjogot nem a zálogtárgy átadása keletkezteti, hanem a kölcsönösszeg folyósítása.

A kötelezett számára ez rendkívül előnyös, hiszen a zálogtárgy továbbra is az ő birtokában marad, termelhet vele, használhatja, hasznosíthatja, s a hitelező banknak is az az érdeke, hogy az adósa fizetni tudjon.

Ez a zálogjogi forma - a törvény rendelkezése alapján - a pénzügyi intézmény számára kielégítési jogot biztosít, a részletes szabályokat pedig külön jogszabály tartalmazza.

Korábban, amikor még az ún. egyszintű bankrendszer működött Magyarországon, nem volt problematikus ennek a zálogjognak az alkalmazása a kölcsön biztosítására. Ma alapvetően megváltozott a helyzet, s ugyanazon a dolgon több bank terhelése is fennállhat anélkül, hogy tudnának egymás jogairól, hiszen az ehhez szükséges nyilvántartási rendszer hiányzik. Ha ugyanazt a zálogtárgyat több bankhittel biztosító zálogjog terheli, akkor a kielégítés joga a jogosultakat a hitel folyósítása időpontjának sorrendjében illeti meg. Számos konfliktus, majd polgári per keletkezik abból, hogy a tulajdonos adós többféle hitelért is folyamodik, s a későbbi hitelezőit nem tájékoztatja a biztosítékul felajánlott zálogtárgyon korábban alapított zálogjogokról (BH. 1993. 245.). A megoldás nyilván az ingóra alapítható jelzálogjog restaurációja lesz.

### **Zálogjog követelésen vagy jogon**

Zálogjog olyan követelésen vagy jogon keletkezik, amely átruházható, vagy amelynek legalább a gyakorlása átruházható. Ingatlant terhelő haszonélvezeten viszont nem lehet érvényesen zálogjogot alapítani. Ha a követelés osztható, akkor a zálogjog keletkezik a követelés meghatározott részén is.

Az elzálogosítást követően értesíteni kell az elzálogosított követelés, illetve jog kötelezettjét az elzálogosítás tényéről, hiszen csak így várható el tőle, hogy a teljesítéskor majd helyesen, jogszerűen járjon el. A kötelezett beleegyezése nem szükséges, mivel az ő jogi helyzetére nem hat ki hátrányosan az újabb ügylet. Ha az elzálogosításról okiratot állítottak ki, akkor az okiratot át kell adni a jogosultnak, s ezzel a kézizáloghoz lesz hasonló a jogintézmény.

Az elzálogosítással a zálogkötelezett - aki egyébként a követelés jogosultja -, rendelkezési joga szűkebbé válik, mert a követelésről a zálogjogosultra kiható hatállyal nem rendelkezhet. Ha lemond követeléséről, vagy abból enged, akkor az ilyen rendelkezés relatíve hatálytalan lesz a zálogjogosult irányában.

A teljesítés vagy a zálogjogosult és a követelés jogosultja kezéhez együttesen, vagy bírói letéttel történhet. Ha nem bírói letéttel történik a teljesítés, akkor a teljesítés tárgyán a jogosultnak kézizálogjoga keletkezik. Ellenkező esetben pedig a követelésen vagy jogon fennálló zálogjog harmadik személynél letett kézizálogjoggá alakul. Kielégítési jogát a hitelező úgy gyakorolhatja, hogy az elzálogosított követelést érvényesíti. Ha az érvényesítéshez felmondás szükséges, akkor a kötelezettel szemben felmondási jogával egymaga is élhet a jogosult közreműködése nélkül kielégítési joga megnyíltá után.

### **A jelzálogjog szabályai**

Jelenlegi jogunkból hiányzik a jelzálogjogról szóló külön jogszabály, rendelkezéseket a Ptk., az ingatlan-nyilvántartásról szóló és más jogszabályok tartalmazzák.

Az ingatlant - annak értéke és a forgalomban betöltött szerepe miatt - csak jelzáloggal lehet terhelni. Az ingatlan jelzálogjog létrejöttéhez az arra irányuló szerződésen, bírósági határozaton kívül a jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. Jogszabály rendelkezése folytán keletkező zálogjognak a bejegyzése nem szükséges, a jelzálogjog ebben az esetben anélkül is létrejön. Csak pénzben meghatározott és ötezer forint, vagy ezt meg-

haladó összegű követelés biztosítására lehet szerződéssel jelzálogot engedni. A nyilvántartás tartalmazza a követelés összegét és annak járulékait (kamat, költség).

Az ingatlan-nyilvántartás általában közhitelesen bizonyítja a bejegyzett jogokat és egyéb tényeket, adatokat. A jelzálogjog vonatkozásában azonban a járulékoság elve érvényesül, ha a jelzálogjoggal biztosított követelés csökken vagy megszűnik. E szerint az elv szerint ugyanis a követelés csökkenése, megszűnése a zálogjogra az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés nélkül is kihat. A követelés terhesebbé válásakor azonban már a közhitelesség elve érvényesül ismét, hiszen az újabb hitelezők védelme, a forgalom biztonsága megköveteli, hogy a bejegyzett követelés ne váljék súlyosabbá az ingatlan-nyilvántartáson kívül. A követelés növekedésével tehát a jelzálogjog nem változik.

Különleges esete a jelzálogjognak az az eset, amikor a felek egy tartós jogviszonyból folyó mindenkori követelés biztosítására engednek jelzálogjogot (keretbiztosítéki jelzálogjog). Ebben az esetben az ingatlan-nyilvántartásban a már említett adatokon felül fel kell tüntetni azt a jogviszonyt és azt a legmagasabb összeget (keretet) is, amelynek a biztosítására a jelzálogjog szolgál. E jogot keretbiztosítéki jelzálogjogként kell a nyilvántartásba bejegyezni. Eltérően a közönséges jelzálogjogtól, a keretbiztosítéki jelzálogjog nem egy meghatározott követelést biztosít, hanem a feltüntetett összeg keretéig minden olyan követelésre biztosítékul szolgál, amely az alapul szolgáló jogviszony alapján keletkezik. Maga a bejegyzés még nem feltételez követelést, épp ezért itt külön kell bizonyítani a követelés fennállását és mértékét, míg a közönséges jelzálogjog esetében a bizonyítási kötelezettség csak a járulékokra vonatkozik, hiszen a főkövetelést a nyilvántartás tartalmazza.

Jelzálogjog tárgya csak az egész ingatlan, illetve a kötelezett tulajdonostárs egész tulajdoni illetősége lehet. A jelzálogjog főszabály szerint kiterjed az ingatlan alkotórészeire (épület és egyéb építmények, növényzet, termés stb.). Nem terjed ki azonban a gazdasági eszközökre és felszerelésekre, az állatállományra és az elvált termésre sem, kivéve ha a termést már az elválás előtt végrehajtás alá vonták. Nem terjed ki természetesen az épületre sem, ha a föld és az épület tulajdonjoga elválik. Egyetemleges jelzálogjog keletkezik, ha ugyanannak a követelésnek a biztosítására több ingatlan szolgál, függetlenül attól, hogy az ingatlanok ugyanannak vagy különböző személyeknek a tulajdonában vannak. Az egyetemleges jelzálogjog jogosultja tetszése szerint döntheti el, hogy melyik ingatlanból, esetleg mindegyik ingatlanból keres-e kielégítést. Utóbbi esetben annak a kötelezettnek, aki a követelést esetleg kielégítette, vagy akinek a tulajdonából kielégítés történt, megtérítési igénye és ezt biztosító jelzálogjoga keletkezik a többi tulajdonossal szemben.

A zálogjogosultat megilleti a tulajdonossal és a zálogtárgyat rongálóval szemben való fellépés joga: követelheti a rongálás bírói eltiltását, illetve a veszély elhárításához szükséges intézkedések megtételét, továbbá azt is, hogy a tulajdonos adjon a rongálás mértékének megfelelő újabb biztosítékot.

A jelzálogos hitelező a dolgot nem birtokolhatja és hasznait sem szedheti. Az ezzel ellentétes megállapodás - a pactum antichreticum - semmis. Fontos szabály, hogy a kézizálogjoggal ellentétben az elévült követelést biztosító jelzálogjog az elévüléssel együtt megszűnik.

Ingó dologon is lehetséges mai jogunk szerint jelzálogjog alapítása, ha a szükséges nyilvántartás rendelkezésre áll (működik), s jogszabály kifejezetten megengedi a zálogjog alapítását. A tengeri hajókat, belvizi hajókat nyilvános hajólajstromban tartják nyilván, s a lajstromba történő bejegyzéssel jelzálogjogot lehet rájuk alapítani. A jelzálogjog bejegyzésének csak írásbeli szerződés alapján van helye [1973, évi 6. tvr., 4/1974. (I. 9.) MT. r.]

## IV. A PTK. ZÁLOGJOGI REFORMJA

### Alapvetések és az általános szabályok

Az igazságügyminiszter 1994. márciusában előterjesztést tett a Kormány részére „A hitelbiztosítékokkal kapcsolatos egyes jogszabályok módosításáról” címmel. Az előterjesztés a Ptk., a Ptké., a Vht. és más jogszabályok módosítását vette tervbe.

A Ptk. zálogjogi fejezetének módosítása lényegesen eltér a korábbi szabályozástól, mind egyes alapelvei tekintetében, mind egységes szabályozási koncepciójában. Megszűnik a különbségtétel a zálogtárgy ingó, illetve ingatlan jellege alapján, ehelyett a zálogtárgy birtoklásának joga dönti el, hogy adott esetben kézi-, vagy jelzálogjogról van-e szó. A jogszabályszerkesztés koncepciója az egységességet úgy igyekszik kifejezni, hogy elhagyja az egyes zálogjogi formák külön alcím alatti szabályozását, ehelyett a következő alcímekre oszlik:

- Általános szabályok;
- A zálogjog tárgya;
- A zálogjog fajtái;
- A zálogjog keletkezése;
- A zálogjog érvényesítése;
- A zálogjog megszűnése;
- Személyes kötelezettséget megszüntető zálogjog.

Ezenkívül a tervezet néhány teljesen új - vagy a polgári korszakban esetleg már ismert - jogelvet és jogintézményt is bevezetni készül.

A tervezet által adott zálogjogi meghatározás szerint a jogosult a pénzben meghatározott vagy meghatározható követelésének biztosítására szolgáló zálogtárgyból más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést kereshet, ha a kötelezett nem teljesít. A kielégítési sorrendet illetően törvény eltérően rendelkezhet. Hatályos jogunkkal megegyezően a bírósági úton nem érvényesíthető követelés zálogjoggal biztosítása semmis. A zálogjog önállóan, a főkövetelés nélkül nem szállhat át az új jogosultra és megfordítva, a követelés átszállásával a zálogjog is osztja annak jogi sorsát. A zálogjog terjedelme ahhoz a követeléshez igazodik, amelynek a biztosítására a zálogtárgy szolgál. Kiterjed a kamatokra, az érvényesítés költségeire és a zálogtárgyra fordított szükséges költségekre is. Sőt, ha tartós jogviszonyból származó követeléseket biztosítanak zálogjoggal, s a kötelezett helyébe új személy lép, akkor a már korábban létrejött követeléseken felül az új kötelezett terhére keletkezett követelések biztosítására is kiterjed a zálogjog (keretbiztosítéki zálogjog).

### A zálogjog tárgya, fajtái

Zálog tárgya lehet minden birtokba vehető dolog, a pénz, az értékpapír, a dolog módjára hasznosítható természeti erő, az átruházható jog és követelés, továbbá az a jog, amelynek a gyakorlása átruházható. A zálogjog - mai jogunkkal egyezően - kiterjed a dolog tartozékaira is. Különbség viszont, hogy kiterjed a mező- és erdőgazdálkodás során használt gépekre és eszközökre is; ezekre a régi és a szocialista jogban - főszabály szerint - nem terjedt ki. Továbbra sem terjed ki azonban az egyéb gazdasági felszerelésre és az állatállományra, továbbá az elvált termésre sem, ha a zálogtárgy nincs a jogosult birtokában és az elválás előtt a termést nem

vonták végrehajtás alá. Továbbra sem lehet zálogjogot alapítani a dolog egy részén, hányadán, s ingatlanjelzálogjog esetén a jog csak az ingatlan-nyilvántartásban önálló egységként nyilvántartott egész ingatlanra, illetve az egész tulajdoni illetőségre alapítható. Zálogjog tárgya lehet az olyan dolog és jog is, amelyre a zálogszerződést követően szerez rendelkezési jogot a zálogkötelezett.

A javaslat ismeri - bevezeti - a lebegő zálogjog fogalmát is, amely azt az esetet fedi le, amikor a kötelezett vagyona vagy annak meghatározott hányada szolgál biztosítékkul a vagyont alkotó egyes jogok, dolgok konkrét meghatározása nélkül. Ekkor valamennyi, a zálogszerződés hatályba lépése után szerzett jogra és dologra is kiterjed a jogosult zálogjoga. Kérdéses lehet, hogy a jelenlegi gazdasági-társadalmi viszonyok között a jövőben megszerzendő dologra kiterjedő, illetve a lebegő zálogjog megfelelően tud-e működni. A teljesítési készség és képesség mai alacsony színvonala mellett újabb bizonytalansági tényezőnek tűnhet a hitelező szemében, ami természetesen még nem kérdőjelezi meg a jogintézmények létjogosultságát.

Egyetemleges zálogjog keletkezik, ha a követelés biztosítására több zálogtárgyat kötöttek le, s a felek az egyes tárgyak terhelésének mértékéről külön nem rendelkeztek, vagy ennek mértéke egyébként is kétséges. Ha a zálogtárgyak több személy tulajdonában vannak és jogviszonyuk alapján más nem következik, akkor a zálogtárgyak értékének arányában kötelesek helytállni. A kielégítést követően az a zálogkötelezett, akinek rovására ezt meghaladó kielégítés történt, a többi kötelezettől - de csak arányosan - megtérítést követelhet.

Egyértelműen fogalmaz a javaslat, amikor kimondja, hogy ha a jogosultat nem illeti meg a zálogtárgy birtoklásának a joga, akkor jelzálog keletkezik. Ilyen esetekre rendeli a hitelezői érdekek védelme érdekében, hogy a kötelezett köteles a dolog épségét megőrizni, illetve hogy a jogosult kérheti az esetleges veszélyeztető magatartások bírói megtiltását és a veszély elhárításához szükséges intézkedések megtételét. E jogait attól függetlenül gyakorolhatja, hogy a veszély a zálogkötelezett vagy harmadik személy magatartására - tevékenységére, illetve mulasztására - vezethető vissza. A követelést vagy jogot terhelő zálogjog esetére vonatkoztatott szabály, hogy a kötelezett csak a jogosult hozzájárulásával tehet olyan, a zálogjogra kiterjedő hatályú jognyilatkozatot, amely a jogosult kielégítési alapját megszünteti vagy hátrányosan változtatja. Ha a zálogtárgy állaga romlásnak indul és a követelés kielégítését az állagromlás veszélyezteti, akkor a fentiekén kívül követelheti a zálogtárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását. Mivel az állagromlás által a kielégítési jog gyakorlására nézve a hitelezőt súlyos hátrány fenyegeti, ezért a tervezet úgy rendelkezik, hogy ha a kötelezett megfelelő határidőn belül a helyreállításra, illetve a biztosítékadásra vonatkozó felhívásának nem tesz eleget, akkor a jogosult kielégítési jogát gyakorolhatja.

Ha a jogosultat megilleti a birtoklás joga, akkor a zálogtárgyon kézizálogjog keletkezik. A jogosult az átadott zálogtárgyat köteles épségben megőrizni. A „tárgy épségben megőrzése” itt ténylegesen nyilván mást jelent, mint a jelzálogjogi rendelkezések között. Erre vonatkozik az a szabály, hogy a jogosult külön rendelkezés hiányában a dolgot nem használhatja, s nem hasznosíthatja, szemben azzal az esettel, amikor a tulajdonos - a jelzálog-kötelezett - őrzi meg a dolog épségét használat és hasznosítás mellett. A használat és hasznosítási jog hiányában is jogosult, illetve köteles azonban beszédni a dolog természetes hasznait, hiszen ez a dolog állaga, értéke megőrzésének fogalmához hozzátartozik. Szabály, hogy a hasznok elsősorban a szükséges költségek fedezésére szolgálnak. A kötelezettet, illetve a dolog tulajdonosát védő szabály, hogy ha a zálogtárgy romlásától vagy értékének jelentős csökkenésétől lehet tartani, akkor más megfelelő biztosíték felajánlása mellett a dolog visszaadását lehet kezdeményezni.

Kötelezettségen és jogon alapuló zálogjog esetén is a kielégítés általában a zálogkötelezett kezéhez történik, hiszen végeredményben az elzálogosított követelés jogosultja ő maga, s ha a zálogjoggal biztosított kötelezettségét rendben teljesíti, nincs is ok rá, hogy a jogalkotó jogának közvetlen gyakorlásától megfosssa. Ez alól a szabály alól négy kivétel van:

- a) Ha a zálogjogból való kielégítési jog megnyílt előtt esedékessé válik az elzálogosított követelés, hiszen ekkor veszélybe kerülhet a zálogjogosult kielégítési alapja. Ilyen esetben az elzálogosított követelés kötelezettje csak a zálogjogosult és a zálogkötelezett kezéhez együttesen teljesíthet.
- b) Ha a zálogjogosultat megilleti a szolgáltatandó dolog birtoklásának a joga, akkor a kötelezett csak az ő kezéhez teljesíthet és kézzzálogjog keletkezik.
- c) Ha az elzálogosított követelés pénzkövetelés, a kötelezett a zálogjogosult és a zálogkötelezett kezéhez együttesen, vagy bármelyik jogosult kérésére bírói letéttel teljesíthet.
- d) Ha a követelés esedékessége - jog gyakorlása - felmondástól függ, kielégítési jogának megnyílt után a felmondással a zálogjogosult is élhet.

### **A zálogjog keletkezése, érvényesítése és megszűnése**

A zálogjog továbbra is szerződés, jogszabály illetve bírósági határozat alapján keletkezhet. A szabályon nem volt célszerű változtatni, így például a közigazgatási szervet felruházni zálogjogot keletkeztető joggal.

A szerződést, főszabály szerint, a felek szóban is megköthetik, azonban a jogalkotó bizonyos tényállások esetén - garanciális okokból - megköveteli a szerződés írásba foglalását. Ez leginkább a szerződés tárgya, illetve a szerződés tartalmában rejlő valamilyen okból történhet. A zálogjog keletkezésének érvényességi kelléke a szerződés írásba foglalása:

1. ingatlant terhelő zálogjog;
2. lebegő zálogjog;
3. jövőbeli vagy feltételes követelés esetén, továbbá
4. ha olyan dolog vagy jog szolgál biztosítékkul, amely fölött a kötelezett a szerződés megkötése után szerez rendelkezési jogot.

A jelzálogjogot nyilvántartás végett be kell jegyeztetni. Ingotlant terhelő jelzálogjog esetén továbbra is az ingatlan-nyilvántartás szolgálja ezt a célt, vízi- és légi jármű esetén pedig a hajó- illetve a légi jármű lajstrom. Más zálogtárgy, illetőleg lebegő zálogjog esetén az alábbi szerveknél vezetett nyilvántartásokba jegyzik be az elzálogosítás tényét, a jelzálogjogot:

A változat: a zálogkötelezett székhelye és tevékenysége szerint illetékes területi gazdasági kamara, ha pedig a zálogkötelezett nem tagja a kamarának, akkor a lakóhelye szerint illetékes helyi önkormányzat.

B változat: a cégbíróság, ha pedig a kötelezettet a cégjegyzékben nem tartják nyilván, akkor a lakóhelye szerint illetékes helyi önkormányzat.

C változat: a zálogkötelezett lakóhelye, székhelye szerint illetékes közjegyző.

Az „A”, illetve a „B” változat esetén öt, a „C” változat esetén pedig négy különböző helyen tartanak nyilván a jelzálogjogra vonatkozó adatokat. Ez a gondos hitelező szempontjából túl sok helyre történő utánajárást, s az eltérő eljárási szabályok miatt további bonyolult ügyintézés jelent. A tervezetnek olyan megoldást kellett volna választania, amely a kevés utánjárás és egyszerű ügyintézésen túl a nyilvántartás kijátszásának a lehetetlenségét is jelenti. Az ország-

szerte esetleg több, mint ötezer helyen, négy-öt különféle, eltérő szervezési ismérvekkel rendelkező szervnél történő, nem egységes elvek és módok szerint nyilvántartott adatok közhitelessége ugyanis erősen megkérdőjelezhető. Az eltérő informatikai adottságokkal és lehetőségekkel rendelkező szervek közötti kommunikáció kiépítése pedig sok időbe és még több pénzbe kerülne, ami kétségesse teszi a jogintézmény - a jelzálog - rendeltetészerű működését is.

A bejegyzés tartalmazza a követelés - alapkövetelés, kamat és költség - összegét, tartós jogviszonyból származó vagy jövőbeli követelés esetén pedig azt a legmagasabb összeget, amelynek biztosítására a zálogjog szolgál. A követelés csökkenése, illetve megszűnése a bejegyzésre való tekintet nélkül kihat a zálogjogra.

A zálogtárgyból történő kielégítés főszabály szerint továbbra is bírósági határozat alapján végrehajtás útján lehetséges. Ezen szabály alól továbbra is vannak kivételek:

- a) ha a szerződést közokiratba foglalták;
- b) ha közösen értékesítik a zálogtárgyat;
- c) ha a jogosult maga értékesíti a zálogtárgyat és a zálogtárgynak hivatalosan jegyzett piaci ára van, vagy a jogosult záloghitel nyújtásával üzletszerűen foglalkozó személy;
- d) ha a jogosult - a c) pontban meghatározott feltételek hiánya esetén - záloghitel nyújtásával vagy árverés szervezésével üzletszerűen foglalkozó személynek ad megbízást az értékesítésre.

Utóbbi két ponthoz feltételként járul, hogy a felek megállapodjanak az értékesítésnek ezekben a módozataiban. A zálogtárgy értékesítése előtt a kötelezettet értesíteni kell az értékesítésről, annak módjáról és idejéről. Mivel a törvénytervezet nem nevesíti azt a személyt, akinek a kötelezettségei közé tartozik az értesítés - pl. a zálogjogosult, az értékesítést végző -, ezért a bírói jogfejlesztésre marad ennek a kérdésnek az eldöntése. Nem szól - s így garanciális rendeltetéséből sokat veszít a szabály - arról a kérdéstről, hogy sikertelen értékesítést követően, új ár megállapítása után újra értesíteni szükséges-e a kötelezettet. A zálogtárgy értékesítésének bevétele a jogosultat illeti, de köteles a kötelezettel elszámolni, a követelést meghaladó bevételt kiadni. Az elszámolási kötelezettség alól mentesítő, a zálog megszűnése előtt kötött megállapodás semmis.

### **Személyes kötelezettséget megszüntető zálogjog**

A törvényjavaslat visszahozza a régi jogban meglévő telekadósság intézményét, újabb elnevezéssel és azzal az eltéréssel, hogy ezt a zálogjogot ingókra is lehet majd alapítani. Ez a személyes kötelezettséget megszüntető zálogjog intézménye.

A jog lényeges tartalma, hogy az alapul szolgáló követelés megszüntetésével zálogjog alapítható, s így a zálogjog járulékos jellege átalakul, részben meg is szűnik. A zálogjogosult ezt követően kizárólag a zálogtárgyból kereshet kielégítést meghatározott összeg erejéig. A kielégítéshez vagy a tulajdonos, vagy a jogosult felmondása szükséges. A felmondási idő egy év, de a felek ettől eltérően is rendelkezhetnek.

## **Önálló zálogjog**

Végezetül meg kell említeni a tervezet 252. §-a által bevezetésre kerülő zálogjogot, amely egy eddig teljesen ismeretlen megoldást kíván meghonosítani a magyar zálogjogi szabályozás területén. Eszerint zálogjog az alapul szolgáló követeléstől függetlenül úgy is alapítható, hogy a zálogjogosult az ebből eredő követelését önállóan, az alapul szolgáló követeléstől függetlenül érvényesítheti.

Ez azt jelenti, hogy a zálogjogi jogviszony, bár egy alapkövetelésre tekintettel jön létre (járulékoság), de a létrehozatalától kezdve függetlenné válik, önállóan létezik és működik, azaz járulékos jellege megszűnik. Az alapul szolgáló jogviszony és követelés a felek megállapodásához képest maradhat fenn vagy szűnhet meg. A két követelés elválása folytán az alapkövetelés megszűnése vagy önálló átszállása nem vonja maga után a zálogjog megszűnését, s a zálogjog mozgása a gazdasági forgalomban könnyebbé válik.

## Irodalomjegyzék

- Justinianus császár institúciói. Bp., 1991. (repr.)
- Marton Géza: A római magánjog elemeinek tankönyve. Institúciók. Bp., 1960.
- Brósz-Pólay: Római jog. Bp., 1976.
- Werbőczy István: Tripartitum. Bp., 1990. (repr.)
- Pauler Gyula: A magyar nemzet története az Árpád-házi királyok alatt. Bp., 1984. (repr.)
- Eckhart Ferenc: Magyar alkotmány- és jogtörténet. Bp., 1946.
- Nizsalovszky Endre: Magánjog II. Dologi jog. Bp., 1928.
- Nizsalovszky Endre: A zálogjogok és a telki teher néhány főkérdése. Bp., 1928.
- Nizsalovszky Endre: A jelzálogjog jogszabályai. Bp., 1929.
- Nizsalovszky Endre: Magyar magánjog II. Dologi jog. Bp., 1939.
- Eörsi Gyula: Polgári jog és családi jog. III. köt. Bp., 1960.
- Eörsi Gyula: Kötelmi jog. Általános rész. Bp., 1992.
- A Polgári Törvénykönyv magyarázata. Bp., 1993.

## Melléklet

### Törvényes zálogjogot biztosít:

#### 1. Az 1959. évi IV. törvény a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről

264. § (1) ... Ha az elzálogosított egyéb követelést teljesítik, a jogosult a teljesítés tárgyán kézizálogjogot szerez.

387. § (2) A vállalkozót a díj biztosítására zálogjog illeti meg a megrendelőnek azokon a vagyontárgyain, amelyek a vállalkozási szerződés következtében birtokába kerültek.

429. § (1) Ingatlan vagy lakás bérbeadóját (albérletbe adóját) a hátralékos bér és járuléka erejéig a bérlőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti.

456. § A haszonbérbe adót a hátralékos haszonbér erejéig a dolog hasznain, valamint a haszonbérlőnek a haszonbérelt területen levő vagyontárgyain zálogjog illeti meg.

465. § (4) A letéteményes díjkövetelése és költségei biztosítására zálogjog illeti meg a letévezőnek azokon a vagyontárgyain, amelyek a letét következtében kerültek birtokába.

470. § A szállodát az elszállásolásból folyó követeléseinek biztosítására zálogjog illeti meg a vendégnek azokon a dolgain, amelyeket a szállodába magával vitt. Erre a zálogjogra a bérbeadó zálogjogának szabályait kell megfelelően alkalmazni.

480. § A megbízottat költségei és díjkövetelése biztosítására zálogjog illeti meg a megbízónak azokon a vagyontárgyain, amelyek a megbízás következtében kerültek birtokába. (Az 513. § (2) bekezdése szerint a bizományra a megbízás szabályait kell alkalmazni!)

499. § (2) A fuvarozót a fuvardíj és költségek erejéig zálogjog illeti meg azokon a dolgokon, amelyek a fuvarozással kapcsolatosan birtokába kerültek.

519. § (1) A szállítványozót díjai és költségei 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.

#### 2. A 70/1952. (VIII. 23.) MT rendelet a törvényes zálogjog címén a szálloda birtokában levő ingóságok értékesítéséről

1. § A kereskedelmi szálláshely (a továbbiakban: szálloda) a vendég elszállásolásából és egyéb szükségleteinek fedezéséből eredő követelésének biztosítására gyakorolt vagy az elszállásolás körében nyilvánvalóan a vendég által okozott kár erejéig törvényes zálogjog címén a birtokába került ingóságokat hat hónapig köteles megőrizni. A megőrzési idő a vendégnek a szállodából való távozásakor kezdődik.

2. § Amennyiben az adós a törvényes zálogjog címén a szálloda birtokában levő ingóságait a megőrzési idő alatt nem váltja ki, a szállodajogosult azokat a használatcikk árusítására jogosult egyéni vállalkozó, gazdálkodó szervezetnek értékesítés céljából átadni. A szálloda az ingóságok átadásakor köteles a tulajdonos bejelentett nevét, címét, valamint a követelés összegét a használatcikk árusítására jogosult egyéni vállalkozó, gazdálkodó szervezettel közölni.

### 3. A 22/1965. (XI. 14.) Korm. rendelet a légi fuvarozás szabályzatáról

12. § (1) A fuvarozót a feladott poggyáson a fuvardíj és egyéb felmerült költségei erejéig zálogjog illeti meg.

32. § (1) A fuvarozót a küldeményen a fuvarkölttség erejéig zálogjog illeti meg.

(2) A fuvarozó zálogjoggal biztosított követelését a küldeményből bírósági eljárás nélkül - más zálogjogokat megelőzően - az állami vagy szövetkezeti kereskedelem útján való értékesítéssel elégítheti ki.

### 4. A 208/1951. (XII. 9.) MT rendelet a Vasúti Árufuvarozás Szabályzatának kiadása tárgyában

1. § A vasutat a küldeményt terhelő fuvarköltségek erejéig a fuvarozott küldeményre zálogjog illeti meg.

2. § A zálogjogot a vasút a többi fuvarozó előtte ismert követeléseinek biztosítására is köteles érvényesíteni; ha ezt elmulasztja, az előző fuvarozókkal szemben kezesként felel.

3. § A fuvarozási szerződésből eredő zálogjog megelőzi a küldeményt terhelő egyéb zálogjogot. A vasút a zálogjoggal biztosított követelést bírósági eljárás nélkül az állami vagy szövetkezeti kereskedelem útján való értékesítéssel elégítheti ki.

### 5. Az 1005/1956. (I. 7.) MT határozat a vasúti személy-, útipoggyász- és expresszáru-fuvarozási szabályzat kiadásáról

32. Cikk 1. § A vasutat a fuvarozási szerződés alapján az útipoggyászt terhelő követelések tekintetében a fuvarozott útipoggyászra zálogjog illeti meg.

A fuvarozási szerződésből eredő zálogjog megelőzi az útipoggyászt terhelő egyéb zálogjogot.

2. § A vasút a zálogjoggal biztosított követelést bírósági eljárás nélkül, az állami vagy szövetkezeti kereskedelem útján történő értékesítéssel elégítheti ki.

43. Cikk 1. § A vasútnak a fuvarozási szerződés alapján az expresszárut terhelő követelések tekintetében a fuvarozott expresszárura zálogjoga van. A fuvarozási szerződésből eredő zálogjog megelőzi az expresszárut terhelő egyéb zálogjogot.

2. § A vasút a zálogjoggal biztosított követelést bírósági eljárás nélkül, az állami vagy szövetkezeti kereskedelem útján történő értékesítéssel elégítheti ki.

### 6. Az 1/1957. (IV. 20.) KPM rendelet a Hajózási Árufuvarozási Szabályzat közzétételéről

1. § A hajózási vállalatot a fuvardíj, továbbá a fuvarozásra szükséges és hasznosan fordított költségek erejéig a fuvarozott küldeményre zálogjog illeti meg.

2. § A hajózási vállalat a zálogjogot a többi fuvarozó előtte ismert követeléseinek biztosítására is köteles érvényesíteni; ha ezt elmulasztja, az előző fuvarozókkal szemben kezesként felel.

3. § A fuvarozási szerződésből eredő zálogjog megelőzi a küldeményt terhelő egyéb zálogjogot. A hajózási vállalat a zálogjoggal biztosított követelését bírósági eljárás nélkül az állami vagy szövetkezeti kereskedelem útján való értékesítéssel elégítheti ki.

## 7. Az 1991. évi LX. törvény a Magyar Nemzeti Bankról

73. § Az MNB-t jegybanki feladatainak ellátásával összefüggésben keletkező követelése alapján belföldi adósának bármilyen címen birtokába jutott vagyona felett törvényes zálogjog illeti meg. Az MNB követelését törvényes zálogjoga alapján a zálogtárgyakból bírósági eljárás nélkül, a legalkalmasabbnak talált módon elégítheti ki.

## 8. Az 1966. évi 2. törvényerejű rendelet a vámjog szabályozásáról

2. § (3) A vámárut a vámhivatalok a vám megfizetéséig vagy biztosításáig visszatartathatják.

(4) Vámárut a vám - ideértve a vámtartozást is - erejéig törvényes zálogjog terheli; a vámtartozás tekintetében a törvényes zálogjog csak akkor érvényesíthető, ha azt a vám tekintetében is érvényesítik. A belföldi forgalom számára vámkezelt áruval az ország területén vámjogi szempontból szabadon lehet rendelkezni, kivéve, ha a vámárut a belföldi forgalom számára rendelet alapján a rendelkezési jog korlátozásával, illetőleg feltételtől függően vámkezelték. E bekezdés rendelkezései alapján a vámáru tulajdonjogának jóhiszemű megszerzőjével szemben igényt érvényesíteni nem lehet.

## 9. A 39/1976. (XI. 10.) PM-KkM együttes rendelet a vámjog részletes szabályainak megállapításáról és a vámeljárási szabályozásáról

5. § (2) A törvényes zálogjogot a vámáru visszatartásával vagy közvetlen felügyelet alá vételével kell gyakorolni.

(3) A törvényes zálogjog alapján a vám és a vámtartozás a vámárúnak a 45. § (7) bekezdésében meghatározott módon történő értékesítése útján közvetlenül érvényesíthető.

## 10. Az 1993. évi LVIII. törvény a jövedéki szabályozásról és ellenőrzésről, valamint a bérfőzési szeszdóról

73. § (1) A zárjegyihiány díjösszeg, a bérfőzési szeszdó és a jövedéki bírság tartozás (a továbbiakban: tartozás) végrehajtására - az e törvényben foglalt eltérésekkel - a bírósági végrehajtásról szóló 1979. évi 18. számú törvényerejű rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni. Ahol e rendelet végrehajtót említ, ott az országos parancsnokság és szervei hivatásos állományú tagját, ahol a bíróság elnökét, ott a területi parancsnokság parancsnokát kell érteni.

74. § (1) Ha az ingóvégrehajtás eredménytelen, vagy abból a tartozás nem egyenlíthető ki, a területi parancsnokság parancsnoka határozatban rendeli el az ingatlan-végrehajtást.

(2) Az ingatlan-végrehajtás elrendelésének akkor van helye, ha a tartozás összege a 100 ezer forintot meghaladja, illetve ennél kisebb összeg esetén akkor, ha a tartozás a végrehajtás alá vont ingatlan értékével arányban áll.

(3) Az ingatlan-végrehajtást elrendelőnek - a végrehajtási jog bejegyzése végett - a jogerős határozattal az ingatlan fekvése szerint illetékes földhivatalt kell megkeresnie.

(4) A végrehajtási jog bejegyzéséről szóló jogerős határozatot az ingatlan fekvése szerint illetékes bírósági végrehajtónak kell megküldeni, kérve az ingatlan értékesítését.

(5) Ha a végrehajtási jog nem jegyezhető be, a tartozás erejéig a területi parancsnokságot a fizetésre kötelezett személy ingatlanán jelzálogjog illeti meg, a tartozás megfizetéséig.

#### 11. Az 1992. évi LXXXIX. törvény a helyi önkormányzatok címzett és céltámogatási rendszeréről

19. § (1) A központi támogatással keletkezett vagyonnak a beruházás befejezésének évét követő tíz éven belül nem helyi önkormányzat részére történő elidegenítése, vagy a beruházási céltól eltérő hasznosítása esetén a központi támogatást vissza kell fizetni az állami költségvetésbe.

(2) Az (1) bekezdésben említett kötelezettség biztosítására a központi támogatással megvalósuló, illetőleg támogatással beszerzett ingatlant a központi támogatás mértékéig és a megvalósítástól, illetve a beszerzést követő 10 évig a magyar állam javára jelzálog terheli. A jelzálog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetéséről az önkormányzat gondoskodik.

#### 12. 1993. évi III. törvény a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról

118. § (1) A személyi térítési díj megfizetésére köteles - ingatlan tulajdonjogával rendelkező - jogosult esetében a térítési díjat jelzálogjog biztosítja.

(2) A jelzálogjog tényét a térítési díjat megállapító határozat tartalmazza. A jelzálogjog tényéről az ingatlan fekvése szerint illetékes földhivatalt a határozat egy példányának megküldésével tájékoztatni kell. A földhivatal a jelzálogjogot az intézményt fenntartó önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezi.

#### 13. Az 1992. évi XLIV. törvény a Munkavállalói Résztulajdonosi Programról

14. § (2) A szervezet a hitel vagy részletfizetés igénybevételével megszerzett vagyonrészt - a résztvevők részére való átruházás kivételével - a törlesztés befejezéséig nem idegenítheti el, azon a hitelező pénzintézetet, illetve részletfizetés esetén az állami vagyonkezelő szervezetet zálogjog illeti meg.

19. § (1) A szervezet tulajdonából a 18. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a résztvevő tulajdonába került vagyonrészek - a szervezet tulajdonában maradt vagyonrészek tekintetében még fennálló hiteltartozás, illetve részletek törlesztésének befejezéséig - nem idegeníthetők el, azon a hitelező pénzintézetet, illetve részletfizetés esetén az állami vagyonkezelő szervezetet zálogjog illeti meg.

#### 14. A távközlésről szóló 1992. évi LXXII. törvény végrehajtására kiadott 158/1993. (XI. 11.) Korm. rendelet a távközlő hálózatok összekapcsolásáról, együttműködésének engedélyezéséről, valamint a hálózati szerződésekről

8. § (5) A hálózati szolgáltatót díjkövetelése biztosítására zálogjog illeti meg adósának - mint előfizetői szolgáltatónak - harmadik személyekkel kötött előfizetői szolgáltatások alapján keletkezett díjköveteléseire.

#### 15. Az 1875. évi XXXVII. törvény a kereskedelmi törvényről

438. § A közraktári vállalatot, díjai tekintetében, a nála elhelyezett tárgyakra zálogjog illeti.

## **Az elzálogosítást kötelezően előíró jogszabályok:**

### 1. Az 1992. évi LIV. törvény az időlegesen állami tulajdonban levő vagyon értékesítéséről, hasznosításáról és védelméről

71. § (1) A Vagyonügynökség az állami vagyon kezelésére szerződéseket köt. A vagyonkezelés célja a szerződésben meghatározott hozadék (osztalék, részesedés) elérése, a vagyonérték megtartása vagy elérése, illetve hozadék, vagyongyarapodás elérése. A vagyonkezelésre kiírt pályázat feltételeinek meghatározása során ki kell kérni a munkavállalói érdekképviselői szervek véleményét is. Ennek során a 67. § (6)-(7) bekezdései szerint kell eljárni.

(2) A szerződések tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg, e törvény, más jogszabályok, a közzétett pályázati feltételek és a benyújtott pályázat keretei között.

(3) A Vagyonügynökség a hozzá tartozó állami vagyon kezelésére irányuló szerződésben az öt megillető tulajdonosi jogosítványok egy részét vagy egészét átruházhatja a kezelőre.

(4) Az állami vagyon kezelésére kötött szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítését szerződést biztosító mellékkötelezettségekkel (pl. zálogjoggal, óvadékkal, készfizető kezességgel) kell biztosítani. A biztosítékok együttesen is alkalmazhatók.

### 2. Az 1992. évi LIII. törvény a tartósan állami tulajdonban maradó vállalkozói vagyon kezeléséről és hasznosításáról

18. § (1) A vagyonkezelésre irányuló szerződés tartalmát a felek a jogszabályok keretei között, a pályázati kiírás és a benyújtott pályázat, illetve a (2) bekezdésben foglaltak figyelembevételével szabadon állapíthatják meg.

(2) Az állami vagyon kezelésére kötött szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítését szerződést biztosító mellékkötelezettségekkel (pl. zálogjoggal, óvadékkal, készfizető kezességgel) kell biztosítani. A biztosítékok együttesen is alkalmazhatók.

### 3. 1991. évi XXV. törvény a tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról, egységes szerkezetben a végrehajtására kiadott 104/1991. (VIII. 3.) Korm. rendelettel

T. 24. § (1) Az a 21. §-ban meghatározott kárpótlásra jogosult, aki vállalja, hogy az adóhatóságnál az árveréstől számított 30 napon belül mezőgazdasági vállalkozóként bejelentkezik, mezőgazdasági vállalkozási támogatásként - az árverésen való termőföldvásárlás céljából - igényt tarthat a 3. § alapján megállapított kár mértéke és a 4. § szerinti kárpótlás összege közötti különbözetre. A kárpótlás és a támogatás együttes összege az 1 millió forintot nem haladhatja meg.

(2) Ha az (1) bekezdésben említett támogatásban részesülő személy az előírt határidőn belül mezőgazdasági vállalkozóként nem jelentkezik be, vagy az adóhatóság a termőföld vásárlásától számított öt éven belül megállapítja, hogy ténylegesen nem folytat mezőgazdasági vállalkozói tevékenységet, a támogatás hitellé alakul át és azonnal esedékessé válik.

(3) Arra a termőföldre, amelyet a kárpótolt az (1) bekezdésben említett támogatással szerez meg, az állam javára öt évi időtartamra jelzálogjogot és elidegenítési tilalmat kell bejegyezni. Amennyiben e határidőn belül a kárpótolt az adóhatóságnál a támogatás összegét befizeti, az állam javára bejegyzett jelzálogjogot és elidegenítési tilalmat törölni kell.

R. 50. § (1) A föld fekvése szerint illetékes körzeti földhivatal a vételi jog alapján szerzett termőföld tulajdonjogát, továbbá az állam javára a jelzálogjogot és az elidegenítési tilalmat [T. 24. § (3) bek.] az árverési jegyzőkönyv alapján - a tábla felosztásáról készült vázrajz és területkimutatás beérkezését követően - jegyzi be az ingatlan-nyilvántartásba.