



Kapa Máttyás

Néhány gondolat az önálló zálogjogról

A jelen sorok szerzője az egyetemi hallgatók, de a gyakorló jogászok körében is azt tapasztalta, hogy jelentős nehézségek merülnek fel az önálló zálogjog szabályainak értelmezése kapcsán, sőt magának a jogintézmény lényegének a megértése is komoly elmélyülést igényel. Ez a felismerés indított arra, hogy papírra vessek néhány, szándékom szerint az önálló zálogjog szabályainak értelmezését segítő gondolatot.

1. Az önálló zálogjog fogalma

Az önálló zálogjog tőkeszolgáltatásra irányuló önálló értékjog, amely bármely típusú vagyontárgyon fennállhat.

- a) Az önálló zálogjog *értékjog*. Az önálló zálogjog (mint a zálogjog általában) a korlátolt dologi jogok, azon belül pedig a dolog által megtestesített érték megkötését és esetleges kivonását célzó értékjogok közé tartozik.
- b) Az önálló zálogjog *tőkeszolgáltatásra irányul*. A zálogjogosult a zálogszerződésben meghatározott összeg, valamint annak járulékaik erejéig a zálogjoggal terhelt zálogtárgyból kereshet kielégítést. Ez a kitétel egyértelműen meghatározott pénzüsszeg szolgáltatását, el-

nyerését jelöli meg az önálló zálogjog létesítésének gazdasági motivációjaként. Természetesen ebből az is következik, hogy a meghatározott pénzüsszeg megfelelő szolgáltatása mentesíthet az önálló zálogjog érvényesítése, a zálogjogból történő kielégítés alól.

- c) Az önálló zálogjog *önálló értékjog*. Az önálló zálogjog – szemben más zálogjogokkal – nem járulékos jellegű, nem szükséges, hogy egy alapügyletbe kapcsolódjon. A zálogkötelezettség itt nem járulékos mellékkötelezettség, hanem maga a főkötelezettség.
- d) Önálló zálogjog *bármely típusú vagyontárgyon fennállhat*. Mivel az önálló zálogjogra is „megfelelően” alkalmazni kell a járulékos zálogjogra vonatkozó szabályokat, így az önálló zálogjog is fennállhat akár ingatlanon, akár ingóságokon, sőt akár átruházható követelésen vagy jogen¹ is.

A jogirodalomban előfordul, hogy más oldalról közelítik meg az önálló zálogjog fogalmát. Eszerint az önálló zálogjog olyan absztrakt, biztosítéki célú, főkövetelést keletkeztető ügylet, amelyben a zálogszerződésben feltüntetett összegig a kielégítés kizárólagos forrása az önálló zálog-

jog tárgyát képező zálogtárgyak összessége.²

2. Az önálló zálogjog eredete, szabályozása

Az önálló zálogjogot az 1996. évi XXVI. törvény vezette be Magyarországon. Ez az intézmény nem előzmény nélküli a magyar magánjogban, és a külföldi jogrendszerekben is találhatunk hasonló jellegű jogi megoldásokat. A hasonló funkciójú külföldi jogintézmények közül példa a német Grudschuld (telekadósság).³ A magyar jogban az önálló zálogjog előzményének tekinthető a jelzálogról szóló 1927. évi XXXV. törvényekben szabályozott telekadósság, amely a jelzálogjog speciális, főkövetelés nélkül létező, azaz nem járulékos jellegű változata volt. Telekadósságot, ezt a fajta különleges zálogjogot – amint azt a neve is mutatja – csak ingatlanon lehetett alapítani.

A hatályos Ptk. szerint a zálogjog egységes, így polgári jogi kódexünk az önálló zálogjogot – az általánosan elterjedt járulékos jellegű zálogjog mellett – speciális, nem járulékos jellegű zálogjogként szabályozza. A különös rendelkezések mellett azonban a Ptk. utaló szabálya az önálló zálogjogra megfelelően alkalmazni rendeli a járulékos jellegű zálogjog szabályait is. Ebből többek között az is következik, hogy az önálló zálogjognak éppen annyi fajtája lehet, amennyi a járulékos zálogjognak, és önálló zálogjog mindazokon a vagyontárgyakon, ingókon, ingat-

¹ Jogon vagy követelésen csak akkor állhat fenn zálogjog, ha az átruházható. Elidegeníthető jog például a szabadalmi-, védjegy-, mintaoltalmi- vagy szerzői jog, át nem ruházhatóak a személyhez szorosan kötődő jogok, így például a tartásra való jogosultság.

² Vö. Christ Norbert: A zálogjog egyes kérdései; a szindikált kölcsönszerződés zálogjoggal történő biztosítása. In: Magyar Jog 2000. évi 3. szám 156. old.

³ Vö. Balogh Zsigmond: Az újonnan szabályozott önálló zálogjog a német tapasztalatok tükrében. In: Magyar Jog 2002. évi 7. szám 470-477. old.

lanokon, jogon, követelésen, sőt vagyonon is alapítható, amelyekben járulékos zálogjog fennállhat.

Megjegyzendő ugyanakkor, hogy a jogintézmény az elmúlt években nem igazán terjedt el. A Magyar Országos Közjegyzői Kamara adatai alapján 1997. május 5. és 2004. december 31. között 44 416 járulékos ingó jelzálogjogra vonatkozó szerződést kötöttek, míg ugyanebben az időszakban csupán 190 önálló ingó jelzálogszerződés jött létre. Ugyanezen hét és fél esztendőben 10 876 járulékos vagyont terhelő zálogjog, és csupán 86 önálló vagyont terhelő zálogjog jött létre.⁴

3. Az önálló zálogjog létrejötte

Önálló zálogjog – jelen sorok szerzőjének álláspontja szerint – csak szerződésen alapulhat. Ez következik abból a rendelkezésből, hogy önálló zálogjog esetén a zálogjogosult a *zálogszerződésben* meghatározott összeg, valamint annak járulékai erejéig kizárólag a zálogjoggal terhelt zálogtárgyból kereshet kielégítést.

A zálogszerződést tartalmazó okiratnak meg kell felelnie bizonyos tartalmi és alaki követelményeknek.

a) A Ptk. 254. § (2) bekezdése szerint a zálogszerződést *írásban* kell megkötni, egyes zálogtárgyak meghatározott módon történő elzálogosításához pedig jogszabály *további alakszerűségi követelményeket* fűzhet. Speciális alakszerűségi követelményeket elsősorban a jelzálogjog alapítására vonatkozóan tartalmaznak a jogszabályok.

aa) Az ingatlanra kötött jelzálogszerződésre a Ptk. nem ír elő minősített írásbeli alakot, maga a szerződés, az ügylet tehát érvényesen létrejöhet pusztán az írásba foglalással. Ugyanakkor a jelzálogjog létrejöttéhez szükséges, hogy a zálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Erre azonban csak olyan okirat alapján van lehetőség, amelyet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény jog bejegyzésének alapjául elfogad, a bejegyzésre alkalmasnak nyilvánít.

Ehhez viszont az okiratnak bizonyos – az ingatlan-nyilvántartási törvényben meghatározott – speciális tartalmi és alaki követelményeknek kell megfelelnie. Bizonyos jogok, így a jelzálogjog (önálló jelzálogjog) keletkezésére, módosulására, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzésnek közokirat, ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye. Ellenjegyzésként a jogtanácsos ellenjegyzését is el kell fogadni, ha a szerződő felek valamelyike jogtanácsos által képviselt szervezet. Jelzálogjog (önálló jelzálogjog) alapítására és megszűnésére vonatkozó bejegyzés olyan magánokirat alapján is teljesíthető, amelyet a nyilatkozattevő hitelintézet – nevének feltüntetésével – szabályszerűen írt alá. Ha az okiratot a nyilatkozattevő helyett meghatalmazott írta alá, csatolni kell a meghatalmazást is, amelyet a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra előírt alakszerűségek szerint kell kiállítani. Írásra vagy olvasásra képtelen személy jognyilatkozatán alapuló bejegyzéshez, a nyilatkozat közokiratba foglalása szükséges, amelyben e körülményre utalni kell.

ab) Az ingatlan kivételével a más dolgot terhelő jelzálogjog (önálló jelzálogjog) alapításához, valamint a vagyont terhelő zálogjog (önálló zálogjog) alapításához a zálogszerződés közjegyzői okiratba foglalására van szükség. A közjegyzői okiratokra vonatkozó tartalmi és formai követelményeket a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 111–132. §-ai tartalmazzák. A kötelező alakszerűség megsértésével kötött szerződés semmis.

b) A járulékos zálogjog alapítására irányuló zálogszerződés *tartalmi követelményein* túl az önálló zálogjogot létrehozó zálogszerződésnek van egy speciális kötelező tartalmi eleme is. A zálogszerződésben meg kell ugyanis határozni azt az összeget, aminek erejéig a zálogjogosult a zálogtárgyból kielégítést kereshet. Erre márcsak azért is szükség van, hiszen a zálogjogosult kizárólag a zálogtárgyból elégítheti ki magát, nincs

alapul szolgáló követelés, amelynek érvényesítését kérhetné.

A zálogjog létrejöttéhez a szerződés megkötésén túl természetesen további feltételek is szükségesek, így jelzálogjog esetén a megfelelő nyilvántartásba történő bejegyzés, kézi zálogjog esetén a zálogtárgy átadása.

A 2000. évi zálogjogi novella előtt a Ptk. úgy rendelkezett, önálló zálogjog kétféleképpen alapítható: egyrészt alapul szolgáló követelés nélkül, másrészt úgy is, hogy az alapítással egyidejűleg megszüntetik a biztosíték alapjául szolgáló követelést. Természetesen ma is alapítható a fenti módon önálló zálogjog, azonban az indokolatlan, sőt értelmezési nehézségeket okozó megszorítást a hatályos szövegben felváltotta az a kitétel, hogy „zálogjog úgy is alapítható, hogy az a zálogtárgyat személyes követelés nélkül terhelje.” Az új szövegezés erősíti a nem járulékos zálogjog önállóságát, valamint dologi jogi jellegét.

4. Az önálló zálogjog átruházása, kifogás-korlátozás

Az önálló zálogjogot alapító szerződés jogcímtől független, elvont, absztrakt jogviszony. Az absztrakt jelleg ugyanakkor nem azt jelenti, hogy a jogügyletnek ne lenne jogcíme, a felek az önálló zálogjog alapításával természetesen valamely gazdasági vagy jogi célt el kívánnak érni. Az absztrakt természet inkább abban fogható meg, hogy a feleknek nem kell feltárni a kötelezettségvállalás jogcímét, kauzáját, a jogcím elvileg bármi lehet (pl. vételár tartozás, kölcsön, stb.). Az absztrakt ügyletek önmagukban megalapozzák az adós kötelezettségét, ez megkönnyíti az igényérvényesítést. A jogcím hibájára fogyatékoságára a kötelezettnek kell hivatkoznia, őt terheli a bizonyítás kötelezettsége, ráadásul ilyen ügyleteknél a hivatkozások és a kifogások is korlátok közé vannak szorítva.⁵

Az önálló zálogjog tehát absztrakt jogviszony, a mögötte esetleg meghúzódó alapügylet nem jut komoly

4 Forrás: Páka Sándor: Beszámoló és statisztikai jelentés a Magyar Országos Közjegyzői Kamara által vezetett Zálogjogi Nyilvántartás 2004. Évi működéséről. In: Közjegyzők Közlönye 2005. évi 2. szám 15. old.

5 Leszkoven László: Az önálló zálogjog. In: Magyar Jog 1998. évi 9. szám 537. old.

jelentőséghez, azt már az önálló zálogjogot létesítő felek maguk is – praktikus okokból – elkülönítik, eltávolítják az önálló zálogjogtól. Az önálló zálogjog átruházható, ráadásul erre az alapjogviszony átruházása nélkül kerül sor. Az átruházás folytán az alapügylet és az absztrakt ügylet közötti – amúgy is alig értékelhető – kapcsolat jelentősége tovább csökken.

Az önálló zálogjog fent leírt sajátosságai okán a kifogások csak korlátozottan érvényesíthetők az önálló zálogjog aktuális jogosultjával szemben. A zálogkötelezett az önálló zálogjog alapjául szolgáló jogviszonyból eredő jogait és kifogásait csak az önálló zálogjog közvetlen megszerzőjével szemben, átruházás esetén pedig csak ennek olyan jogutódjával szemben érvényesítheti, aki az önálló zálogjogot ingyenesen szerezte, vagy a szerzéskor az annak alapjául szolgáló jogviszonyt ismerte. Megjegyzendő, hogy az alapul szolgáló jogviszony ismerete körében jelentős bizonyítási nehézségek merülhetnek fel.

Itt érdemes megjegyezni, hogy a jogirodalomban többen felvetik, hogy – német mintára – nálunk is ki kellene alakítani az önálló zálogjog célját rögzítő biztosítéki szerződés vagy célmeghatározó nyilatkozat intézményét.⁶

5. Kielégítés az önálló zálogjog alapján

Az önálló zálogjog esetén speciális szabályok vonatkoznak a kielégítési jog megnyílására. Általában a kielégítési jog akkor nyílik meg, ha a kötelezett a lejárt alapkövetelés esedékességekor nem teljesít. Az önálló zálogjog nem kapcsolódik követeléshez, így annak lejáratához sem lehet kötve. Erre figyelemmel a kielégítési jog a zálogjogosult vagy a zálogkötelezett felmondásával nyílik meg. A felmondás határidejét a törvény hat hónapban állapítja meg, a felek azonban a szerződésben ennél rövidebb vagy hosszabb felmondási időben is megállapodhatnak.

Természetesen a zálogkötelezett a kielégítési jog gyakorlásának elkerülése végett megfizetheti a követelést. Fizetésre azonban nem köteles, hiszen nem tekinthető (kötelmi alapú) személyes kötelezettnek, viszont túrnie kell a zálogtárgyból történő kielégítést.

A fentiekén túlmenően különös szabályt nem tartalmaz a Ptk. az önálló zálogjog érvényesítésére, az utaló szabály alapján itt is bírósági végrehajtás útján történik a zálogjog érvényesítése, ugyanakkor a felek bizonyos alternatív értékesítési módokban is megállapodhatnak.

5.1. Kielégítés bírósági végrehajtás útján

A jogszabály szerint a zálogtárgyból való kielégítés általában bírósági határozat alapján, végrehajtás útján történik. Már itt érdemes jelezni, hogy ez az eljárás meglehetősen időigényes, ráadásul komoly anyagi befektetést, a költségek előlegezését igényli.

A bírósági végrehajtási eljárás alapvetően két szakaszra oszlik, az első a végrehajtás elrendelése, a második a végrehajtás foganatosítása. A végrehajtási eljárásban többféle szabály is elősegíti a zálogjogosult jogérvényesítését. A végrehajtás elrendelése körében érdemes megemlíteni, hogy a Vht. 22. § c) pontja alapján a bíróság végrehajtási záradékkal látja el a zálogszerződésről szóló közokiratot, ha a követelés teljesítési határideje letelt. Így tehát önmagában a zálogszerződésről szóló közokirat alapján lehetőség van a végrehajtás elrendelésére. Az ingatlan kivételével a más dolgot terhelő jelzálogjog (önálló jelzálogjog) alapításához, valamint a vagyont terhelő zálogjog (önálló zálogjog) alapításához egyébként a zálogszerződést eleve kötelező közjegyzői okiratba foglalni, ugyanakkor a felek nincsenek elzárva attól sem, hogy egyéb, önálló zálogjogot alapító szerződéseiket is közjegyzői okiratba foglaltassák.

A végrehajtás foganatosítása körében általában a két legfontosabb, a zálogjog érvényesítésével kapcsola-

tos kihívás, amelyre jogi megoldást kell nyújtani egyrészt, ha a végrehajtási eljárásban több végrehajtást kérő konkurál, másrészt, ha a zálogtárgyat más által indított végrehajtási eljárásban, más hitelező követelésének érvényesítése végett foglalják le. Mindkét felvetett problémára a végrehajtási eljárás normái igyekeznek választ adni, ezek ma alapvetően kétféle vonatkozásban biztosítanak speciális jogállást a zálogjogosultnak: egyrészt a konkuráló hitelezők között a zálogtárgyból befolyt vételár tekintetében kielégítési elsőbbséget nyújtanak, másrészt lehetőséget adnak, hogy a zálogjogosult – bizonyos esetekben – a más által indított eljárásban is a végrehajtást kérő pozíciójába kerüljön – esetleg az anyagi jog szabályai szerint még nem is esedékes követelése alapján.

5.2. A zálogjog érvényesítése bírósági végrehajtás mellőzésével

Amint arról már esett szó a zálogjog érvényesítésére főszabály szerint bírósági végrehajtás keretében kerülhet sor. Ugyanakkor a felek megállapodásukkal e szabálytól bizonyos körben eltérhetnek, az ilyen megállapodás az önálló zálogjog érvényesítését is jelentősen megkönnyítheti. Az eltérési lehetőség tartalma függ attól, hogy a felek a kielégítési jog megnyílása előtt vagy után kötik megállapodásukat. A kielégítési jog megnyílása után az eltérés lehetséges szélesebb körű, a megállapodás ilyenkor akár arra is kiterjedhet, hogy a zálogtárgy tulajdonjogát a jogosult szerzi meg. A kielégítési jog megnyílása előtt ilyen tartalmú megállapodás nem köthető. Ugyanakkor már a kielégítési jog megnyílása előtt is megállapodhatnak a felek a zálogjog bizonyos alternatív, azaz a bírósági végrehajtási eljárás kívüli érvényesítésében. E megállapodásukat felek tipikusan a zálogszerződésben rögzítik. Akár a zálogszerződésben, akár külön szerződésben történik a megállapodás, arra kötelező az írásbeli alak.

A felek a zálogjog érvényesítésének háromféle alternatív változatá-

6 Vö. Balogh Zsigmond: Az újonnan szabályozott önálló zálogjog a német tapasztalatok tükrében. In: Magyar Jog 2002. évi 7. szám 474-475. old., Rauf Csaba: Polgári jogunk új intézménye: az önálló zálogjog. In: Collega 1999. évi 4. szám 26. old.

ban állapodhatnak meg, ezek az alábbiak:

- a zálogtárgy közös értékesítése
- a zálogtárgy értékesítése a zálogjogosult által
- zálogtárgy értékesítése megbízás alapján.

Mindhárom fajta szerződési kikötés esetén kötelező tartalmi elem egyrészt az értékesítésre nyitvaálló határidőben, másrészt a legalacsonyabb eladási árban, harmadrészt az eladási ár számítási módjában történő megállapodás.

A gyakorlatban kérdéses, sőt vitás lehet, hogy mit jelent „a legalacsonyabb eladási ár számításának módja”, amelyben ugye a feleknek meg kell állapodniuk. Ezzel a kitételrel a 2000. évi zálogjogi novella egészítette ki a Ptk-t. Ugyanakkor nyílt meg a lehetőség arra, hogy a felek ne csak a kielégítési jog megnyílása után, hanem akár előtte is megállapodhassanak alternatív értékesítési módok alkalmazásában. Ebből következik, hogy a jogalkotó nyilván azért írta elő kötelezően a legalacsonyabb eladási ár számításának módjában történő megállapodást, mert a hosszú távú ügyletek biztosítékaként lekötött vagyontárgyak (pl. ingatlanok) értéke az évek múlásával változhat, így méltánytalan tételes összegben megállapítani a minimális eladási árat. Ennél célszerűbb például az aktuális forgalmi érték bizonyos hányadát, százalékát megjelölni legalacsonyabb értékesítési árként. Egyes szerzők szerint e körben a jelzálog hitelezés körében alkalmazott és jogszabályban rögzített hitelbiztosítéki értékszámítás és ehhez kapcsolódó műszaki és gazdaságossági számítások során alkalmazott elvek és gyakorlat szolgálhatnak támpontul.⁷

5.2.1. A zálogtárgy közös értékesítése

A zálogjog első fajta alternatív érvényesítési módja a zálogtárgy közös értékesítése lehet. A megállapodás a felek egybehangzó akaratnyilatkozatával jön létre, ugyanakkor a tartalom kialakítása terén a feleket többféle korlát is köti. Egyrészt bizonyos kérdésekben (értékesítés határideje, minimális eladási ár mértéke és szá-

mítási módja) kötelező megállapodni. Másrészt a megállapodás tartalmát erősen köti a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályairól szóló 12/2003. (I. 30.) Korm. rendelet. E rendelet a felek megállapodására kógens szabályokat állapít meg, amelyekről a felek csak abban a körben térhetnek el, amelyben azt a jogszabály lehetővé teszi.

Ha a megállapodásban meghatározott határidő alatt, illetve feltételek mellett a zálogtárgyat nem sikerült értékesíteni, a közös értékesítésre irányuló megállapodás hatályát veszti. A megállapodás hatályvesztése nyomán a zálogjogosult egyéb lehetséges kielégítési eljárás útján, végső soron bírósági végrehajtás keretében juthat követeléséhez.

5.2.2. A zálogtárgy értékesítése a zálogjogosult által

Speciális feltételek fennállása esetén a felek abban is megállapodhatnak előzetesen, hogy a jogosult a zálogtárgyat bírósági végrehajtás mellőzésével maga is értékesítheti. Erre akkor kerülhet sor

- ha a zálogtárgynak hivatalosan jegyzett piaci ára van, vagy
- ha a jogosult záloghitel nyújtásával üzletszerűen foglalkozik (a zálogjoggal biztosított követelése tekintetében ide kell érteni a hitelintézeteket is).

A tartalmi és formai követelményeket tekintve a felek megállapodására mindaz irányadó, amit a zálogtárgy közös értékesítése kapcsán leírtunk.

5.2.3. A zálogtárgy értékesítése a zálogjogosult megbízása alapján

Végezetül arra is van lehetőség, hogy a felek előzetes írásbeli megállapodása alapján a jogosult a zálogtárgy értékesítésére záloghitel nyújtásával, illetve árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek megbízást adjon.

Magyarázatra szorulhat a „záloghitel nyújtásával, illetve árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személy” fogalma. Az 1996. évi zálogjogi novellát követően

a „záloghitel nyújtásával”, illetve „záloghitel nyújtásával vagy árverés szervezésével” üzletszerűen foglalkozó személyek körét illetően a gyakorlatban eltérő nézetek alakultak ki. A 2000. évi zálogjogi novella előkészítése során felmerült az alanyi kör olyan tartalmú meghatározása, amely a korábbi szóhasználatnak megfelelően kizárólag a záloghitel nyújtására alapított jogi személyeket, vagyis a klasszikus értelemben vett záloghitelezéssel foglalkozókat (zálogházakat, jelzálog-hitelintézeteket) jogosította volna fel arra, hogy a rendelkezésben megfogalmazott lehetőséggel élhessenek. (Ma Magyarországon három ilyen szakosított hitelintézet van.) Felvetődött egy ezzel éppen ellenkező elképzelés is, amely a pénzügyi intézmények teljességét sorolta volna a kedvezményezettek körébe. A törvényalkotó az előbbi ésszerűtlenül szűkre szabottnak, az utóbbit pedig túlságosan tágának ítélte meg. Úgy vélekedett, hogy ilyen széles intézményi spektrumban csupán garanciális megfontolásokból sem volna célszerű a bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítést megengedni. Ezért a törvényhozó végül is úgy döntött, hogy a záloghitel nyújtásával üzletszerűen foglalkozó, a szűkebb értelemben vett záloghitelezésre szakosodott intézményeken kívül a pénzügyi szolgáltatások széles körének végzésére jogosult hitelintézetek számára kell biztosítani a kielégítési jog gyakorlásának ezt a lehetőségét. A célzott alanyi körbe egyébként csak azokat az intézményeket érdemes bevonnunk, amelyek mind gazdasági, mind pedig jogi szervezettségük (szabályozottságuk) folytán képesek az adósvédelmi garanciák biztosítására, tőkeerejüknel fogva pedig arra, hogy e garanciák esetleges megsértése esetén a sérelmet szenvedett zálogkötelezett számára teljes körű helytállást (kártérítést) nyújtsanak.

A 2000. évi zálogjogi novella ugyanakkor árverés szervezésével hivatalból foglalkozó személynek minősítette a felszámolót és az önálló bírósági végrehajtót is.

A zálogtárgynak a zálogjogosult megbízása alapján történő értékesí-

⁷ Petrik Béla: Zálogtárgyak értékesítése végrehajtási eljárásról. In: Gazdaság és Jog, 2003. évi 4. szám, 14. old.

tésére a felek akkor kötnek megállapodást, ha a zálogjogosult általi közvetlen értékesítésben történő megállapodás törvényi előfeltételei nem állnak fenn, vagy – bár a feltételek fennállnának – a felek nem kívánnak élni a jogosult általi közvetlen értékesítésre vonatkozó felhatalmazással.

6. Az önálló zálogjog átalakítása

Az önálló zálogjog átalakítása a 2000. évi zálogjogi novella által bevezetett, hasznos szabály, amely megteremti az önálló és a járulékos zálogjog közötti átjárhatóságot, még hozzá mindkét irányba. Ez a szabály már a korábbi magyar magánjogban is jelen volt (1927. évi XXXV. tc. 86. §) és a német szabályozásban is létezik.

A hatályos Ptk. szerint az önálló zálogjog – ranghelyének megtartása mellett – követelést biztosító zálogjoggá, ez utóbbi pedig önálló zálogjoggá a felek erre irányuló megállapodásával átváltoztatható. A megállapodást olyan típusú okiratba kell foglalni, amelyet a jogszabályok a zálogjog alapításához megkövetelnek. Amennyiben a zálogjogot a nyilvántartás (ingatlan-

nyilvántartás, zálogjogi nyilvántartás) tartalmazza, úgy a megállapodáson felül az átváltoztatás megtörténtének a nyilvántartásba történő bejegyzésére is szükség van. Az átváltoztatáshoz nincs szükség a rangsorban azonos vagy hátrább álló zálogjogosultak hozzájárulására.

7. Az önálló zálogjog előnyei

Az önálló zálogjog – más hasonló célú jogintézményekhez képest – mind a zálogjogosult, mind a zálogkötelezett számára kínálhat előnyöket. A zálogjogosult számára előny az átruházhatóság, valamint az átruházás utáni kifogás-korlátozás. Megjegyzendő, hogy a kifogások érvényesítésének korlátozása teszi valóban forgalomképpé az önálló zálogjogot. A zálogkötelezett számára kedvező lehet, hogy az önálló zálogjog révén forgalomképes fizetőeszközhöz jut, az önálló zálogjog alapján ráadásul helyállása kizárólagosan a zálogtárgyra szűkül. További előny, hogy a biztosítéki céllal alapított önálló zálogjog több, egymás után keletkező és megszűnő jogviszony, követelés biztosítására is alkalmas, anélkül, hogy ezek módosulása bár-

milyen hatást gyakorolna az önálló zálogjogra.

8. Az önálló zálogjog és a váltó

Jelen sorok szerzője sok tekintetben hasonlóságot vél felfedezni az önálló zálogjog és a váltó intézménye között. Erre a fajta hasonlóságra már a jelzálogról szóló 1927. évi XXXV. törvény cikkben szabályozott, az önálló zálogjog elődjének is tekinthető telekadósság kapcsán többen rámutattak. A jogszabály 83. §-ához fűzött miniszteri indokolás szerint „a telekadósság az ingatlan jogban némileg a váltóra emlékeztető szerepre van hivatva.”

Az önálló zálogjog és váltó is absztrakt jogügylet, mindkettő célja, hogy forgalomképes fizetési eszközzel szolgáljon. Az önálló zálogjog és a váltó is átruházható, a kifogások előterjesztése mindkét esetben korlátozott. Különbség, hogy a váltót forgatmánnyal kell átruházni, míg az önálló zálogjog átruházásához szerződésre, és – a zálogjog fajtájához képest – a zálogtárgy átadására vagy a zálogjog megfelelő nyilvántartásba történő bejegyzésére van szükség.