

## **Bodzási Balázs**

*Polgári Jogi Tanszék*

*Témavezető: Harmathy Attila*

# **A JÓHISZEMŰ JOGSZERZÉS ELVE A ZÁLOGJOGBAN**

## **I. A jóhiszemű jogszerzés elvének jogpolitikai és közgazdasági háttere**

### **1.1. A jóhiszemű jogszerzés elvének tartalma**

A jóhiszemű jogszerzés elve a polgári jogban a forgalombiztonság érdekeit szolgálja. *Szladits* meghatározása szerint, a nem-jogosulttól való jogszerzés eseteiben a modern jogfejlődés a jóhiszemű forgalom érdekében megtöri a *nemo plus iuris* forgalomellenes ridegségét.<sup>1</sup>

A jóhiszemű jogszerzés elvének elismerése a jogszerzés tényét teszi egyértelművé, amellyel a forgalom érdekeit is biztosítja. Jogi szempontból ennek az elvnek a legfontosabb összetevője egy olyan hamis joglátszat, amelyben a jogszerző bízott. A polgári jog ezt az objektív joglátszatot részesíti védelemben. A jóhiszemű jogszerzés elvének számos megjelenési formája van, valamennyiben közös azonban, hogy hamis joglátszat képezi a jóhiszemű jogszerzés védelmének az alapját.

A jóhiszemű jogszerzés elve a forgalombiztonság érvényre juttatásával a privát-autonómia elvéhez is kapcsolódik. A magánautonómia elve képezi az alapját a jogalanyok szabad interakciójának. Ez egyrészt a szerződéses szabadságot fogja át, másrészt pedig a jogi pozíciókkal való szabad rendelkezés lehetőségét és szabadságát. A magánautonómiához az a lehetőség is hozzátartozik, hogy a jogi pozíciók az egyik személyről egy másikra átruházhatóak. Ez adja a hátterét azoknak a jogintézményeknek, amelyek a jogalanyok interakciójának megkönnyítését célozzák. Ez vonatkozik a forgalombiztonság elvére is, amely a jóhiszemű jogszerzés védelmének hátterében is meghúzódik. A forgalombiztonságnak mindemellett van alkotmányjogi aspektusa is, ez ugyanis a jogállamiság elvének részét képező jogbizton-

---

<sup>1</sup> SZLADITS 1941, 258. o.

ság egyik szegmense.<sup>2</sup> A forgalombiztonság védelme ugyanakkor gazdaságpolitikai koncepció is egyben.<sup>3</sup>

### ***1.2. Érdekkiegyenlítő szerep***

A forgalombiztonság érdekeinek védelme mellett a jóhiszemű jogszerzés elve jogalkotói döntés a valódi tulajdonos/jogosult és a jóhiszemű jogszerző közötti érdekkonfliktusban. A korábbi jogosult érdeke azonban nemcsak a jóhiszemű szerző érdekeivel ütközik, hanem a forgalom minél biztonságosabb és minél könnyebb lebonyolítására irányuló közérdekkel is. Ehhez kapcsolódóan lényeges azt is kiemelni, hogy a jóhiszemű jogszerzés védelme nem szorítkozik a közvetlen jogszerzőre, hanem annak jogutódaira is kiterjed.

A forgalom érdekei melletti teljes körű jogalkotói koncepciónak a korábbi jogosult érdekeire is tekintettel kell lenni, vagyis számításba kell venni a korábbi tulajdonos regressz igényét is. Központi kérdés tehát, hogy ki viseli azt a rizikót, ha ez a regressz igény megtérítés nélkül marad. Ehhez kapcsolódik az a kérdés is, hogy a korábbi jogosult tud-e kártérítési igényt érvényesíteni a hamis joglátszat létrejöttéért felelős állami hivatalokkal, illetve azzal az állami szervvel, testülettel szemben, amelyhez ez a hivatalnok tartozik (pl. közjegyző, földhivatali alkalmazott).<sup>4</sup>

A polgári jog tehát nem helyezheti egyoldalúan a jóhiszemű jogszerző érdekeit előtérbe. Ez ellen nemcsak az általános igazságérzet tiltakozik, de alkotmányos rendelkezések is felhozhatóak. Ha ugyanis a valódi jogosult jogi pozícióját nem jogosult személy rendelkezése alapján elvonják, az sértheti az alkotmányok és nemzetközi egyezmények által kimondott tulajdongaranciát. Alkotmányos garanciák keretei között kerülhet csak sor azoknak az eseteknek a rögzítésére, amelyek kivételt tesznek azon alapelv alól, miszerint a tulajdonnal kizárólag a tulajdonos rendelkezhet.<sup>5</sup>

A jóhiszemű jogszerzés védelme ennek alapján jóval szélesebb dimenziókat érint. Alapvetően azonban arra a kérdésre ad választ, hogy kit kell adott dolog tulajdonosának tekinteni. Nem véletlen tehát, hogy a jóhiszemű szerzés jogszerűsége körüli viták még hosszú ideig nem fognak nyugvóponttra jutni.<sup>6</sup>

---

<sup>2</sup> LIEDER 2010, 860. o.

<sup>3</sup> STAGL 2011, 536. o.

<sup>4</sup> LIEDER 2010, 860. o.

<sup>5</sup> LEUSCHNER 2005, 161. o.

<sup>6</sup> STAGL 2010, 532. o. A szerző véleménye szerint mindeztidáig nem sikerült meggyőző érvekkel alátámasztani, hogy egy nem-jogosult miként ruházhat át jogszerűen egy nem őt megillető jogot.

### 1.3. Közgazdasági háttér

A jóhiszemű jogszerzés elvének közgazdasági elemzése során abból kell kiindulni, hogy ez az elv a biztonságosan és könnyen lebonyolítható jogi és kereskedelmi forgalom megteremtését célozza. Ez piacgazdaságban azért is kívánatos, mert ennek elérése hozzájárulhat a társadalmi jólét növeléséhez. Ez az átruházási folyamathoz kapcsolódó tranzakciós költségek csökkenésével valósulhat meg.<sup>7</sup>

A forgalom biztonságának és zavartalanságának a biztosítása az elosztás hatékonyságát is szolgálja. Ez azt jelenti, hogy ezáltal közelebb kerül annak az ideális állapotnak az elérése, amelyben a rendelkezésre álló erőforrásokat optimálisan használják fel, és ezzel a társadalmi jólétet is maximalizálják.<sup>8</sup>

Az elosztás hatékonysága egyúttal a csere – más néven: az interakciók – hatékonyságát is jelenti. Ennek értelmében meghatározott javakat bizonyos szereplők saját egyéni igényeik alapján, magasabb szinten tudnak hasznosítani, mint mások. Ennek alapján pedig a társadalmi jólét akkor a legmagasabb, ha a javak azokhoz kerülnek, akik azokat a legjobban tudják hasznosítani. Ez a piacok működéséről szóló ún. *Coase*-teória. Ennek lényege, hogy az adja a legmagasabb árat egy jószágért, aki abból a legnagyobb egyéni haszonra tud szert tenni. Ebből pedig az következik, hogy a tranzakció nem jön létre, ha az ahhoz kapcsolódó költségek magasabbak, mint az abból várható nyereség. A hatékony elosztást jelentő ideális állapotot ennek alapján annál könnyebb elérni, minél alacsonyabbak a tranzakciós költségek. A túl magas tranzakciós költségek akadályozzák a javak hatékony elosztását, ami azzal a következménnyel jár, hogy a javakat nem ott fogják felhasználni, ahol az a legnagyobb haszonnal járna.<sup>9</sup>

Fontos közgazdasági érdek tehát, hogy a tranzakciós költségek csökkenjenek. Ezt a célt szolgálja a jóhiszemű jogszerzés elvének az elismerése, és ezzel a forgalom biztonságosabb és könnyebb lebonyolításának a megteremtése.

A fenti közgazdasági fejtegetés a jóhiszemű jogszerzés esetében azt is jelenti, hogy ha valaki egy vagyontárgy tulajdonjogát annak érdekében kívánja megszerezni, hogy saját egyéni hasznát maximalizálja, akkor különösen fontos érdeke fűződik ahhoz, hogy ezt a vagyontárgyat utóbb ne vonják el tőle. Amennyiben a jogrendszerből hiányoznak a jóhiszemű jogszerzés lehetőségét kimondó rendelkezések, akkor ez a veszély fennáll. A jogszerző ez ellen a veszély ellen csak úgy

<sup>7</sup> LIEDER 2010, 861. o.

<sup>8</sup> SCHÄFER – OTT 2005, 26. o.

<sup>9</sup> LIEDER 2010, 862. o.

tudna védekezni, hogy a vagyontárgy tulajdonjogi helyzetére vonatkozóan aprólékos nyomozást végez. Ez azt jelentené, hogy amennyiben speciális elbirtoklási-, illetve elévülési szabályok sem állnak rendelkezésre, akkor a jogszerző arra lenne kényszerítve, hogy az összes korábbi átruházás jogszerűségét megvizsgálja. Egy ilyen tájékozódás egyrészt rendkívüli kiadásokkal járna, másrészt viszont sok esetben egyszerűen megvalósíthatatlan lenne. Mindez a tranzakciós költségeket olyan mértékben megnövelné, hogy a jogszerző eltekintene az ügylet megkötésétől.<sup>10</sup>

A jóhiszemű jogszerzés elvének hiánya mindemellett a jogátruházó-eladó felet is hátrányosan érinthetné, hiszen sokkal nehezebben tudná meggyőzni a potenciális jogszerzőt saját jogosultságának a fennállásáról.<sup>11</sup>

Összességében tehát azt mondhatjuk, hogy a jóhiszemű jogszerzés szabályai alkalmasak arra, hogy hozzájáruljanak az átruházáshoz kapcsolódó tranzakciós költségek jelentős mértékű csökkenéséhez, ezáltal pedig a javak hatékonyabb elosztásához és a társadalmi jólét növeléséhez. A jóhiszemű jogszerzés elvének kimondása révén azok a tranzakciók is végbemennek, amelyek az előzetes biztonsági intézkedésekhez, tájékozódáshoz kapcsolódó túl magas költségek miatt megghiúsulnának.<sup>12</sup>

Másrésztől azonban utalni kell azokra a költségekre is, amelyek a jóhiszemű jogszerzés kimondásával a valódi jogosultat/tulajdonost terhelik. A valódi tulajdonosnak ugyanis kiadásokat kell eszközölnie annak érdekében, hogy a jogvesztést elkerülje. Ilyen költség például, hogy a tulajdonosnak meg kell tekintenie az ingatlan-nyilvántartást, hogy meggyőződjön arról, hogy valóban ő az ingatlan tulajdonosa. Szemben a cégnyilvántartással, a telekkönyvi gyakorlatban ritkán fordul elő, hogy az ingatlan tulajdonosok időszakonként rendszeresen ellenőrzik a nyilvántartást. Ezek a költségek azonban messze elmaradnak azoktól a költségektől, amelyeket a forgalom résztvevőinek a jóhiszemű jogszerzés szabályainak hiányában kellene elviselniük. Mindezek alapján a közgazdasági érvek határozottan a jóhiszemű jogszerzés elvének elismerése mellett szólnak.<sup>13</sup>

Van azonban olyan nézet is, amely szerint a jóhiszemű jogszerzés elvének közgazdasági értékelése még ma sem teljesen egyértelmű. Azokban a jogrendszerekben ugyanis – ilyen például a német –, amelyekben az ingójelzálogjog hiánya miatt a tulajdonjog-fenntartás és a biztosítéki tulajdonjog-átruházás a legfontosabb ingó biztosíték, a könnyített feltételekkel történő jóhiszemű jogszerzés azzal a lényeges következménnyel járhat, hogy a szóban forgó biztosítékok léte kérdésessé válik. A

<sup>10</sup> LEUSCHNER 2005, 231. o.

<sup>11</sup> LIEDER 2010, 862. o.

<sup>12</sup> LEUSCHNER 2005, 232. o.

<sup>13</sup> LIEDER 2010, 863. o.

bizonytalan biztosítékok azonban drágítják a hitelezést, amelynek a nemzetgazdasági hatásai jóval jelentősebbek, mint a jóhiszemű jogszerzést terhelő tranzakciós költségek csökkenése. Erre vonatkozó empirikus kutatások azonban még ma sem állnak rendelkezésre.<sup>14</sup>

#### 1.4. A jóhiszemű jogszerzés esetei

A régi magyar magánjogban a jóhiszemű jogszerzést az eredeti és a származékos szerzőmódok között álló közbenső esetcsoportnak tekintették. A jóhiszemű jogszerzés eseteiben a szerzés joghatása annak ellenére beállt, hogy a szerzés alapjául szolgáló jog valójában megillette volna azt, aki arról rendelkezett. Feltétel volt azonban, hogy a jogátruházás vagy jogalapítás egyéb tényálláselemei (érvényes átruházó vagy alapító szerződés, érvényes jogcím) fennálljanak. Ezekhez utóbb olyan további tényálláselemek járultak (pl. külső tényekbe vetett bizalom), amelyek a jogelőd jogának hiányát voltak hivatva pótolni. A jóhiszemű jogszerzés eseteit alakjukban származékos, tartalmukban azonban eredeti szerzőmódoknak tekintették. A szerző a jogát ugyan a nem-jogosult személytől származtatta, de az neki nem volt jogelődje, mert a jog nem illette meg, az viszont, akit megilletett, ugyancsak nem volt jogelődje, hiszen a jogszerzés nem tőle származott.<sup>15</sup>

A jóhiszemű jogszerzés elvének kimondására törvényi szinten elsődlegesen az ingó dolgok tulajdonjogának megszerzése körében került sor. A jóhiszemű jogszerzés védelmének azonban utóbb ennél jóval több esetkőre alakult ki. Fontos ugyanakkor kiemelni, hogy a jóhiszemű jogszerzés elve a követelések átruházása, engedményezése során nem érvényesült.<sup>16</sup>

A régi magyar magánjogban két fő esetcsoport között tettek különbséget:

a) a tulajdonjog, illetve a zálogjog jóhiszemű megszerzése ingó dolgokon a birtokban lévő nem-tulajdonostól, valamint

b) tulajdonjog vagy korlátolt dologi jog szerzése telekkönyvezett ingatlanon a telekkönyvbe bejegyzett nem-jogosulttól, a telekkönyvbe vetett bizalom alapján.

Ezt egészítette ki az álörököstől való jóhiszemű jogszerzés esete, amelynek háttérét az osztrák jog jelentette.<sup>17</sup> A mai jog alapján még egy esetkőre kell utalni, a jóhiszemű jogszerzés elve ugyanis megjelenhet a társasági jogban-cégjogban is, a cégnyilvántartáshoz kapcsolódóan.

<sup>14</sup> STAGL 2011, 538. o.

<sup>15</sup> SZLADITS 1941, 259. o.

<sup>16</sup> VILLÁNYI 1941, 133. o.

<sup>17</sup> SZLADITS 1941, 258-259. o.

Az ingatlanjogban a jóhiszemű jogszerzés elve szorosan kapcsolódik a telekkönyv intézményéhez. A telekkönyvi bejegyzésbe vetett bizalmi elvnek belső legitimáló hatása van. Teljesen más azonban a helyzet ingók esetében. Ingóknál a jóhiszemű jogszerzés elve ahhoz a gyakorlati tapasztalati tényhez kapcsolódva alakult ki, hogy a tulajdon és a birtok számos esetben nem esnek egybe.<sup>18</sup> Másként megfogalmazva ez azt jelenti, hogy az ingatlanjogban a telekkönyvi nyilvánosság és közhitelesség elveinek a *bona fides* gondolatával történő összekapcsolódását – amely a 17-18. század folyamán ment végbe – élesen el kell határolni az ingókhoz kapcsolódó jóhiszemű jogszerzés elvétől.<sup>19</sup> Az alapul szolgáló *fides*-dogma a jogtörténeti fejlődés folyamán különböző időpontokban és különböző összefüggésekben jelent meg.<sup>20</sup>

## II. A zálogjog jóhiszemű megszerzésének szabályai a magyar magánjogban

### 2.1. A kézizálogjog jóhiszemű megszerzése a régi magyar magánjogban

Zálogot ugyan rendszerint csak a dolog tulajdonosa adhatott, de ez alól a főszabály alól már egy 1875-ben hozott legfelsőbb ítélőszéki határozat kivételt állapított meg. Eszerint az a hitelező is zálogjogot szerzett, aki nem a tulajdonostól kapta a dolgot zálogba, feltéve, hogy erről a hiányosságról nem volt tudomása. Ezen túlmenően nem-tulajdonostól csak akkor lehetett zálogjogot szerezni, ha a szerzés olyan személytől történt, aki jogosult volt a tulajdonos helyett eljárni.<sup>21</sup>

A jóhiszeműség egyébként azt jelentette, hogy a zálogjogot szerző nem tudta és a kellő gondosság mellett sem kellett volna azt tudnia, hogy idegen ingóról van szó.<sup>22</sup>

Kézizálogjoghoz kapcsolódóan ki kell emelni azt a szabályt, amely jelzálogjogtól eltérően lehetővé tette a biztosított követelés kézizálogjog nélküli átruházását. A kézizálogjog is természetesen járulékos jellegű volt, vagyis a biztosított követelés fennállásától a kézizálogjogot nem lehetett elválasztani. Ennek alapján a kézizálogjogot csak a követeléssel együtt lehetett átruházni. Másrészt azonban a kézizá-

<sup>18</sup> BAUR 1989, 464. o.

<sup>19</sup> A *bona fides*-ről részletesebben ld.: FÖLDI 2011, 35-57. o.

<sup>20</sup> BUCHHOLZ 1978, 104. o.

<sup>21</sup> KOLOSVÁRY 1904, 410. o.

<sup>22</sup> U.o.

logjog átruházásához szükség volt a zálogtárgy átadására is.<sup>23</sup> Ezt az 1875. évi Kereskedelmi törvény (Kt.) 308. §-a kifejezetten ki is mondta.<sup>24</sup>

Ennek értelmében a zálogjogosult hitelező a zálogtárgy átadása nélkül is átruházhatta a követelést, amelynek következtében azonban a kézizálogjog nem szűnt meg. Az adós ilyenkor a zálogtárgy visszaadását csak fizetés ellenében követelhetette. Ha az adós értesült az engedményezésről, akkor annak az lett a következménye, hogy ezt követően már két személlyel állt jogviszonyban: az engedményessel, aki a követelést megszerezte, és az engedményezővel, akinél a zálogjog – a zálogtárgy átadásának a hiányában – továbbra is fennmaradt. Ha az adós nem fizetett, az engedményező eladhatta a zálogtárgyat.

A korabeli jogirodalomban *Imling Konrád* szükségesnek tartotta a Kt. 308. §-ának megváltoztatását.<sup>25</sup> *Kolosváry* szerint pedig a Kt. 308. §-a nemcsak a zálogjog járulékos jellegével, hanem a zálogjog fogalmával is ellentétes volt. A zálogjog alapján ugyanis a zálogjogosult kielégítési joga a bárki tulajdonában lévő zálogtárgyra vonatkozott. Ebben a körülményben nyilvánult meg a zálogjog abszolút jellege. *Kolosváry* szerint nem kívánható meg a zálogjog átruházásakor a zálogként lekötött vagyontárgy egyidejű átadása, emellett pedig a biztosított követelés önálló átruházása a kézizálogjog megszűnését kell, hogy maga után vonja.<sup>26</sup>

A kézizálogjog megszűnését eredményezte, ha harmadik jóhiszemű személy a zálogtárgyon visszterhesen tulajdonjogot szerzett. Ez különösen akkor következhetett be, amikor a zálogtárgy nem volt a záloghitelező birtokában. Akkor is megszűnhetett azonban a zálogjog, ha a jóhiszemű harmadik éppen a záloghitelezőt vélte tulajdonosnak és tőle szerezte meg a zálogtárgy tulajdonjogát. Ha a jóhiszemű harmadik a zálogtárgyon nem tulajdont, hanem csak ügyleti zálogjogot szerzett, akkor a zálogtárgyat terhelő korábbi zálogjog fennmaradt, de az új zálogjogot a korábbival szemben – kivéve, ha törvény ettől eltérően rendelkezett – elsőbbség illette meg.<sup>27</sup>

<sup>23</sup> Az I. világháború utáni bírói gyakorlat ezt a követelményt lazította, sőt a Kúria egy 1937-es döntése már abba az irányba mutatott, hogy az átadást nem a zálogjog érvényes létrejöttének feltételeként, hanem csak annak harmadik személyekkel szembeni hatályához kívánták meg (414/1937. – Gr. XXX. 807.).

<sup>24</sup> Ettől eltérően rendelkezik a német BGB 1250. §-a, amely szerint a követelés átruházásával a kézizálogjog is átszáll az új hitelezőre, ha pedig a felek ezt az átszállást kizárják, akkor a zálogjog megszűnt.

<sup>25</sup> IMLING 1905, 655. o.

<sup>26</sup> KOLOSVÁRY 1904, 411. o.

<sup>27</sup> NIZSALOVSKY 1942, 819. o.

Itt kell utalni arra is, hogy a korabeli jog szerint zálogjog tárgya jog és követelés is lehetett. Ha a jogot vagy követelést nem arra jogosult személy zálogosította el, a jóhiszemű szerző nem szerzett zálogjogot. Ebben a vonatkozásban tehát a jóhiszemű jogszerzés védelmének szabályai épp úgy nem érvényesültek, mint követelések engedményezése esetén. Ha azonban olyan jogról volt szó, amelyhez kapcsolódóan a forgalom biztonságának védelme ezt megkívánta, akkor a jóhiszemű zálogszerző is védelemben részesült. Ezt volt a helyzet a telekkönyvi jogok, illetve értékpapírok esetében.<sup>28</sup>

## **2.2. A jelzálogjog jóhiszemű megszerzése a régi magyar magánjog alapján**

### *2.2.1. A járulékoság és a telekkönyvi közhitelesség elveinek összeütközése*

A jelzálogjogról szóló 1927. évi XXXV. törvény (Jt.) a jelzálogjog többféle típusát szabályozta, melyek között alapvetően a járulékoság mértéke szerint lehetett különbséget tenni. Ennek alapján megkülönböztettek egymástól közönséges (forgalmi) jelzálogjogot, biztosítéki jelzálogjogot és telekadósságot. Mindhárom jelzálogtípus közös sajátossága volt azonban, hogy ezek egyszersmind telekkönyvi jogok is voltak, amelyek jogi sorsára a telekkönyvvel kapcsolatos jogszabályok akkor is hatással voltak, ha ezek a kötelmi jognak a biztosított követelésre vonatkozó szabályaitól eltértek. Ilyen eltérések esetén azonban a jelzálogjog járulékoságából fakadóan – kivéve a nem-járulékos telekadósságot – összeütközés állhatott elő, melyet a jognak fel kellett oldania. Ilyen összeütközés származhatott abból, hogy amíg a jelzálogjog keletkezése a telekkönyvi bejegyzés folytán nyilvánosan ment végbe, addig az általa biztosított követelésnek sem a keletkezését, sem a megszűnését nem kísérte publicitás.<sup>29</sup>

Ebből az összeütközésből két kivezető megoldás kínálkozott. Az egyik lehetőség a telekkönyvi közhitelesség szabályainak áttörése volt, amely azt jelentette, hogy a jelzálogjog a harmadik szerző szempontjából is osztozott a követelés jogi sorában. A másik megoldást az jelentette, hogy a jelzálogjog telekkönyvi bejegyzése révén a jóhiszemű telekkönyvi szerzés védelmére vonatkozó szabályokat kiterjesztették a követelésre is.

A Jt. mindkét megoldást elismerte úgy, hogy a két esetkörre két különböző jelzálogtípust rendelt. A Jt. 63. §-a alapján biztosítéki jelzálogjog esetében a követelés jogi sorsa kihatott a jelzálogjogra is. A Jt. 63. § (1) bekezdése alapján

<sup>28</sup> NIZSALOVSKY 1942, 833. o.

<sup>29</sup> NIZSALOVSKY 1942, 684. o.



jelzálogjogot követelés biztosítására úgy is lehetett alapítani, hogy a jóhiszemű telekkönyvi szerzés védelmének szabályai a jelzálogból való kielégítés tekintetében a biztosított követelésre nem terjedtek ki. Ezzel szemben közönséges (forgalmi) jelzálogjog esetében a jóhiszemű szerző javára a látszat-jelzálogjog is valóságos jelzálogjoggá vált.<sup>30</sup>

Közönséges (forgalmi) jelzálogjog esetén a telekkönyvi közhitelesség elve azért érvényesült az átlagosnál szélesebb körben és írta felül a járulékoság elvét, mert ennél a jelzálogtípusnál elvárás volt, hogy maga a jelzálogos követelés is a forgalom tárgya lehessen. A jelzáloghitel biztonsága pedig megkívánta, hogy a jóhiszemű jogszerző bízhasson abban, hogy telekkönyvbe bejegyzett követelésre az ingatlanból kielégítést szerezhet. A jelzálogjog telekkönyvi bejegyzése ennek megfelelően jóhiszemű, visszterhes jogszerzők javára magának a követelésnek a fennállását is garantálta, de csak az ingatlanból való kielégítést szempontjából.<sup>31</sup>

#### 2.2.2. A jóhiszemű telekkönyvi szerzés védelme közönséges jelzálogjog esetében

Közönséges (forgalmi) jelzálogjog vonatkozásában a Jt. 47. §-a mondta ki a jóhiszemű telekkönyvi szerzés védelmét. Ennek alapján a telekkönyvi bejegyzés hatályának és a jóhiszemű telekkönyvi szerzés védelmének szabályai a jelzálogból való kielégítés tekintetében a jelzálogjogon felül kiterjedtek a jelzálogjoggal biztosított követelésre is.

Ezen rendelkezés alapján a *publica fides* a kielégítés tekintetében nemcsak a jelzálogjogot, hanem a biztosított követelést is védte. Ez azt jelentette, hogy az ingatlan tulajdonosa a kielégítést csak olyan okból akadályozhatta meg kifogás vagy beszámítás útján, amely őt személy szerint a követelést érvényesítő és a *publica fidesre* hivatkozó hitelezővel szemben megillette.<sup>32</sup> Az anyagi jogi szempontból megszűnt, de a telekkönyvben bejegyezve maradt jelzálogjog jóhiszemű megszerzése nem támasztotta új életre a biztosított követelést a személyes adóssal szemben, lehetővé tette azonban a jelzálogból való kielégítés keresését.<sup>33</sup>

Ez tükröződött a Jt. 47. § (2) bekezdésében is, amely szerint csak a 47. §-ban foglalt szabályokból folyó korlátok között lehetett érvényesíteni a jelzálogos hitelezővel szemben az előző §-ok szerint felhozható kifogásokat és beszámítási jogot. Ez a rendelkezés érintette a jelzálogjog engedményesét is. Ehhez kapcsolódóan kell utalni arra, hogy a Jt. 46. §-a átvette az 1913-as Ptk. tervezet 674. §-ában foglalt

<sup>30</sup> Uo.

<sup>31</sup> SZLADITS 1933, 337. o.

<sup>32</sup> NIZSALOVSKY 1929, 142. o.

<sup>33</sup> NIZSALOVSKY 1942, 684. o.

szabályt. A Jt. miniszteri indokolása azonban kiemelte, hogy a Jt. 46. §-ában meghatározott engedményesi jog gyakorlásának is korlátot szabott a jóhiszemű telekkönyvi szerző védelme. A jóhiszemű szerző tehát az engedménnyel szemben is védelemben részesült.<sup>34</sup>

A Jt. 47. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés, vagyis, hogy a telekkönyvi bejegyzés hatályának szabályai a követelésre is kiterjedtek, azt jelentette, hogy a jelzálogjog érvényesítését nem lehetett önmagában azzal megghiúsítani, hogy a jelzálogjog mögül hiányzott a követelés. Másrészt nem lehetett a zálogtárgyból kielégítést kezdeményezni annak igazolásával, hogy a követelés a jelzálogjog már bekövetkezett törlése ellenére is fennállt.<sup>35</sup>

A jóhiszemű telekkönyvi szerzés szabályai kétféle szerzést részesítettek védelemben. Egyrészt védték az eredetileg érvénytelen bejegyzés alapján további jogot szerzőt. Másfelől védték azt is, aki eredetileg érvényes, de utóbb bekövetkezett jogváltozás folytán az anyagi jog szerinti állapottól eltérővé vált bejegyzés alapján szerzett további jogot.

Az eredetileg érvénytelen bejegyzés esetén a további jogszerzők joga megtámadható volt, de csak az ún. telekkönyvi elbirtoklás korlátai között. Itt kell utalni arra, hogy a Jt. hatályba lépése után is fennmaradt az a telekkönyvi rendelkezés, amely szerint az, akinek nyilvánkönyvi jogát valamely bejegyzés (bekebelezés) sértett, ha a végzést számára kézbesítették, perindítási szándékát 60 nap alatt a telekkönyvbe feljegyeztethette, a pert pedig hat hónapig megindíthatta. Ha a végzést nem kézbesítették a részére, akkor három év állt rendelkezésére, hogy a pert megindítsa. Ez a szabály a jelzálogjogra is kiterjedt, és elsősorban azokat a jelzálogos hitelezőket védte, akik jelzálogjogukat engedményezéssel szereztek.<sup>36</sup>

Más volt azonban a helyzet az eredetileg érvényes bejegyzés alapján jóhiszeműen és visszterhesen jogot szerző esetében. Az ilyen jóhiszemű jogszerző jogát ugyanis a telekkönyvön kívül beállott jogváltozás alapján nem lehetett megtámadni. A kielégítést nyújtó kötelezett ennek alapján nem támadhatta meg a telekkönyvben bejegyezve maradt hitelezőtől származó és jóhiszemű harmadik személy javára szóló bejegyzett engedményt. Csak arra volt lehetősége, hogy a régi jelzálogos hitelezőtől követelhesse a korábbi engedmény vagy egyéb jogcselekmény folytán fennmaradó jelzálogjoghoz szükséges okiratokat.<sup>37</sup>

---

<sup>34</sup> NIZSALOVSKY 1929, 142. o.

<sup>35</sup> NIZSALOVSKY 1929, 143. o.

<sup>36</sup> NIZSALOVSKY 1929, 142. o.

<sup>37</sup> NIZSALOVSKY 1929, 143. o.

Az, hogy a jóhiszemű jogszerzés védelmének a szabályai a jelzálogból való kielégítés tekintetében a követelésre is kiterjedtek, azt jelentette tehát, hogy nemcsak a követelés érvénytelensége vagy megszűnése nem érintette a jelzálogjogon alapuló kielégítési jogot, hanem az sem, ha a követelés a személyes adóssal szemben mást illetett. Azt azonban nem jelentette ez a rendelkezés, hogy a jóhiszemű telekkönyvi szerző a követelést a személyes adóssal szemben is érvényesíthette.<sup>38</sup>

A fentiek alapján a jóhiszemű telekkönyvi szerzés védelmének szabályai a jelzálogjog fennállása mellett – a jelzálogból való kielégítés szempontjából – a követelés fennállását is védték. Ennek alapján a jelzálogjognak engedményezés útján, a jóhiszeműség védelme alá eső módon való megszerzése kizárta a tulajdonos részéről olyan kifogások érvényesítésének a lehetőségét, amelyek akár a jelzálogjog bejegyzésére, akár a követelés fennállására vonatkoztak. A fennállást kétségbe vonó kifogásokkal egy tekintet alá estek azok a kifogások is, amelyek alapján a jelzálogjogról való lemondást lehetett követelni. Az ilyen kifogások azonban az engedményessel szemben is érvényesíthetőek voltak.<sup>39</sup>

Más megfogalmazásban ez azt jelentette, hogy a jelzálogos követelés jóhiszemű és visszterhes telekkönyvi megszerzése a kifogások és beszámítási jogok elenyészését idézték elő. A jóhiszemű és visszterhes szerző a jelzálogjogot az anyagi jog szempontjából fennálló kifogásokra és beszámítási lehetőségekre tekintet nélkül akkor is érvényesíthette, ha a személyes adóssal szemben a követelés ezen okok valamelyike miatt nem lett volna érvényesíthető. A követelést ilyenkor csupán a jelzálogból való kielégítés tekintetében kellett fennállónak, illetve kifogás útján el nem háríthatónak tekinteni. A jóhiszemű és visszterhesen szerző kezében ennek alapján érvényesíthető járulékos jelzálogjoggá válhatott az a telekkönyvi bejegyzés által fennállónak mutatott jog is, amely már a bejegyzéskor is csupán látszólagos jog volt.<sup>40</sup>

A Kúria egy 1930-ban hozott határozata szerint, ha a hitelező jóhiszeműen fenn nem álló követelés biztosítására szolgáló jelzálogjogot szerez, a jóhiszemű szerzővel szemben a jelzálogadás kifogást csak a szerzési ügylet, vagy a bejegyzés érvénytelensége miatt emelhet, de nem érvényesíthetők vele szemben a rosszhiszemű szerző ellen emelhető egyéb anyagi jogi kötelemszünetető kifogások. A döntés azt is kiemelte, hogy a jóhiszemű szerzővel szemben is felhozható érvénytelenség a három évi, illetve hat hónapi telekkönyvi elbirtoklási határidő elteltével felhozhatatlanná vált (K. 57/1930. – Gr. XXV. 601.).

---

<sup>38</sup> Uo.

<sup>39</sup> Uo.

<sup>40</sup> NIZSALOVSKY 1942, 717-718. o.

### 2.2.3. A telekadósság jóhiszemű megszerzése

A telekadósság intézményét a Jt. előtti magyar jog nem ismerte. A Jt. szabályai szerint a telekadósság valójában nem volt más, mint a többi megjelenési formájában járulékos természetű jelzálogjog önálló jogviszonyként történő létrejötte. A telekadósság nem a megalapítását megelőző jogi helyzet tekintetében volt független a személyes követeléstől, hanem a megalapítás után vált azzá. Ez azonban nem volt akadálya annak, hogy a tulajdonos – a telekkönyvi *publica fides* korlátai között – érvényesítse a telekadósság kauzájául szolgáló jogviszony vagy alapítási ügylet hiányait.<sup>41</sup>

Ehhez kapcsolódott a Jt. 85. §-a, amely az alapul fekvő jogviszonyból eredő jogokról rendelkezett. Ennek értelmében a jelzálog tulajdonosa a telekadósság tekintetében az alapul fekvő jogviszonyból eredő jogokat csak a közvetlen szerző ellen vagy ennek olyan jogutóda ellen érvényesíthette, aki a telekadósság szerzésekor az alapul fekvő jogviszonyt ismerte, vagy akinek a szerzése ingyenes volt.

Ezzel összefüggésben a Jt. miniszteri indokolása azt emelte ki, hogy visszaélésekre vezetett volna, ha a telekadósság alapításával oltalomban nem részesülő, érvénytelen jogügyletekből származó követeléseket érvényesíthetővé lehetett volna tenni. Ezért a Jt. megteremtette annak lehetőségét, hogy a tulajdonos a telekadósság közvetlen megszerzőjével szemben, valamint a telekkönyvi közhitelesség szabályainak korlátai között harmadik jogszerzőkkel szemben is érvényesítse az alapul fekvő jogviszonyból eredő jogait.

A Jt. 85. §-ának szabályai valójában azokat a rendelkezéseket pótolták, amelyek közönséges jelzálogjog esetében a követelés tekintetében felhozható kifogásokra vonatkoztak. Ennek alapján mind az eredeti szerzővel, mind annak jogutódjával szemben érvényesíthetők voltak a telekadósságot alapító ügyletre és magára a telekadósságra vonatkozó kifogások, de csakis a jóhiszemű telekkönyvi szerzés védelmének korlátai között.<sup>42</sup>

Ez azt jelentette, hogy a tulajdonos megszüntetéshez való jogát a telekadósság új jogosultjával szemben jóhiszemű és visszterhes jogszerzés esetében nem gyakorolhatta. A jóhiszeműség hiányzott, ha a telekadósság megszerzője a szerzéskor az alapul fekvő jogviszonyt ismerte. Önmagában azonban az alapjogviszony jellegének az ismerete nem szüntette meg a jogszerző jóhiszeműségét. Erre csak akkor került sor, ha a jogszerző az ellenjogot (kifogást) keletkeztető momentumot is is-

<sup>41</sup> NIZSALOVSKY 1929, 277. o.

<sup>42</sup> NIZSALOVSKY 1929, 287. o.

merte.<sup>43</sup> A telekadósság ingyenes megszerzése esetén az ellenjogok gyakorlása korlátlanul fennmaradt.

### **2.3. Következtetések a hatályos jogra vonatkozóan**

A hatályos Ptk. csak kézizálogjog és önálló zálogjog esetében szól a jóhiszemű jogszerzés lehetőségéről. Jelzálogjog vonatkozásában azonban a Ptk. 262. § (3) bekezdésére kell felhívni a figyelmet, amely szerint a követelés csökkenése vagy megszűnése a bejegyzés tartalmára tekintet nélkül kihat a zálogjogra. Járulékos jelzálogjognál tehát a hatályos jog azt a megoldást tette általános szabállyá, amelyet a Jt. a biztosítéki jelzálogjog vonatkozásában követett, vagyis az anyagi jogi járulékoság elvének elsőbbséget biztosít a nyilvántartás közhitelességével és a jóhiszemű jogszerző védelmével szemben. Ez adósvédelmi szempontból indokoltnak is tűnik.

Az ingatlanjogban azonban az ingatlan forgalom biztonságának a védelme érdekében a hatályos jogszabályok is lehetővé teszik a nem-tulajdonostól való tulajdonszerzést. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 63. § (2) bekezdése szerint azzal szemben, aki további bejegyzés folytán, az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, a bejegyzéstől számított három év alatt lehet a törlési keresetet megindítani.<sup>44</sup> Ez a szabály jelzálogjogra is irányadó.

Ennek értelmében az eredeti jogosult érvénytelen bejegyzésétől számított három éves perindítási határidő eltelte után indított törlési perben a közhitelesség elve alapján az ingatlan-nyilvántartásban bízó jóhiszemű jogszerző tulajdonjoga vagy más joga akkor sem törölhető, ha az előző bejegyzés érvénytelensége miatt az átruházó vagy jogot engedő személy nem volt tulajdonos. A Legfelsőbb Bíróságnak az érvénytelenségi és törlési per kapcsolatáról szóló 3/2010. (XII. 6.) PK véleménye ezzel kapcsolatban arra hívja fel a figyelmet, hogy a jóhiszemű személyt az eredeti jogosulttal szemben három évig nem részesíti védelemben. A jóhiszemű szerző jogának bejegyzéséhez fűződő védelmi hatás – az eredeti jogosult érdekeinek védelmére figyelemmel – csak három év múlva áll be.<sup>45</sup>

A hatályos anyagi zálogjogi és ingatlan-nyilvántartási szabályok összevetése alapján arra a következtetésre juthatunk, hogy ingatlan jelzálogjog esetében – bizo-

<sup>43</sup> NIZSALOVSKY 1942, 673. o.

<sup>44</sup> Ezzel kapcsolatban ld.: KURUCZ 2011, 88-101. o.

<sup>45</sup> Bírósági Határozatok 2011.90.

nyos korlátok között – lehetőség van jóhiszemű jogszerzésre.<sup>46</sup> Ez más nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjogok vonatkozásában azonban nem állapítható meg.

Kérdés ugyanakkor, hogy aki az Inyvtv. 63. § (2) bekezdésében foglalt hároméves jogvesztő határidő eltelte után, jóhiszeműen megszerezte az ingatlant terhelő jelzálogjogot, tudja-e azt érvényesíteni, vagyis a zálogjoghoz kapcsolódó kielégítési jogát gyakorolni. E mögött a jelzálogjog mögött ugyanis nincs biztosított követelés. A hatályos jog – szemben a Jt. 47. §-ával – nem mondja ki azt a szabályt, hogy a jelzálogjog jóhiszemű megszerzője javára a kielégítés tekintetében a követelés is fennáll. Biztosított követelés nélkül azonban a jelzálogjog nem lesz érvényesíthető, az alapján nem indítható bírósági végrehajtási eljárás.

### Felhasznált irodalom

BAUR, Fritz: Lehrbuch des Sachenrechts. 15. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 1989

BUCHHOLZ, Stephan: Abstraktionsprinzip und Immobilienrecht. Klostermann Verlag, Frankfurt a. M., 1978

FÖLDI András: Észrevételek a bona fides ausztriai recepciójának kérdéséhez. In: Rác Lajos (szerk.): A német-osztrák jogterület klasszikus magánjogi kodifikációi. Budapest, Martin Opitz Kiadó, 2011, 35-57. o.

IMLING Konrád: A zálogjog. In: FODOR Ármin (szerk.): Magyar magánjog. II. kötet. Dologjog. Singer és Wolfner kiadása, Budapest, 1905

Indokolás a Polgári Törvénykönyv Törvényjavaslatához. II. Dologi jog. Igazságügyi Javaslatok Tára. XIV. évfolyam, III. külön szám, Budapest, 1914. szeptember 25.

LEUSCHNER, Lars: Verkehrsinteresse und Verfassungsrecht. Duncker & Humblot, Berlin, 2005

LIEDER, Jan: Die Lehre vom unwirksamen Rechtsscheinträger. Archiv für die civilistische Praxis (AcP), Band 210, 2010, 857-912. o.

---

<sup>46</sup> A kérdés – korábbi jogszabályi környezetben – felmerült a BH 1993.46. jogesetben is. A konkrét esetben a Legfelsőbb Bíróság a jelzálogjog jóhiszemű megszerzésére történő alperesi hivatkozást nem fogadta el, de az ítéleti indokolás arra utal, hogy megfelelő körülmények között erre lett volna lehetőség.

KOLOSVÁRY Bálint: A magyar magánjog tankönyve. Politzer Zsigmond Fia Könyvkereskedése, Budapest, 1904

NIZSALOVSZKY Endre: A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1929

NIZSALOVSZKY Endre: Korlátolt dologi jogok. In: SZLADITS Károly (szerk.): Magyar magánjog. Ötödik kötet, Dologi Jog, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1942

SZLADITS Károly: A magánjogi tényállások. In: SZLADITS Károly (szerk.): A magyar magánjog. Első rész. Általános rész – személyi jog. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1941

SZLADITS Károly: A magyar magánjog vázlata. Első rész, Grill Károly Könyvkiadóvállalat, Budapest, 1933

SCHÄFER, Hans-Bernd – OTT, Claus: Lehrbuch der ökonomischen Analyse des Zivilrechts 4. Auflage, Springer Verlag, Berlin, 2005

STAGL, Jakob Fortunat: Gutgläubiger Fahrnisserwerb als „sofortige Ersitzung”. Archiv für die civilistische Praxis (AcP), Band 211, 2011, 530-582. o.

VILLÁNYI László: A kötelelem alanyai. In: SZLADITS Károly (szerk.): A magyar magánjog. Harmadik kötet. Kötelmi jog általános része. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1941

