

**Bodzási Balázs**  
**Polgári Jogi Tanszék**  
**Konzulens: Harmathy Attila**

## **Az önálló zálogjog hatályos és jövőbeli szabályozásának összehasonlítása**

### **I. Rövid jogtörténeti áttekintés**

#### **1. 1. A Ptk. kodifikációs elképzelések és az 1927-es Jt.**

A zálogjog nem-járuelkos – másként fogalmazva: absztrakt<sup>1</sup> – formájának a törvényi szabályozása jogalkotói elképzelésként már a XX. század elején megjelent kodifikációs elképzelésekben felmerült. A múlt század elejei törvénytervezetek miniszteri indokolásai azonban a zálogjog ezen formáját az eladósodást elősegítő, a magyar jog számára jogintézményként említették<sup>2</sup>. Érdemes megemlíteni, hogy múlt század elejei Ptk. tervezetek az absztrakt zálogjogot nem telekadósságnak, hanem önálló zálogjognak nevezték. Ez azért fontos, mert ez a kifejezés 80 évvel később ismét visszatért a magyar jogi terminológiában.

Az 1920-as években az akkor önálló életet kezdő – a trianoni békeszerződés által szétdarabolt – magyar állam egy rendkívül súlyos gazdasági válságból próbált kilábalni. A gazdaságban óriási tőkehiány alakult ki, amely elsősorban a mezőgazdaságot sújtotta. Ilyen körülmények között született meg a jelzálogjogról szóló 1927. évi XXXV. törvénycikkely (a továbbiakban: Jt.), amelynek 81-86. §§-ai szabályozták a telekadósság intézményét. Ezt egészítették ki a telekadóslevélre vonatkozó szabályok.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> A német jogirodalomban, amely az absztrakció fogalmát széles körben ismeri és használja, az absztrakt kifejezés fogalmi ellentéte a kauza. Ez azt jelenti, hogy absztrakt az az ügylet, amelynek nincs kauzája. Ilyen például a német jogban az egyszerű tulajdonátruházási ügylet (Einigung), amely egy dologi jogi megállapodás és amely elkülönül a kötelmi jogi szerződéstől, amely viszont már kauzális. Egy egyszerű adásvétel esetén a német jog különbséget tesz a dologi jogi Einigung és a kötelmi jogi Schuldverhältnis között, amely utóbbi általában egy adásvételi szerződés. Amíg a dologi jogi ügylet absztrakt rendelkező jogügylet, addig az adásvételi szerződésnek mindig van kauzája. Erre a fogalmi megkülönböztetésre utal *Lohn Balázs* is, amikor pontatlannak tartja az absztrakt zálogjog megnevezést: lsd. *Lohn* (2006), 18. old. A zálogjog vonatkozásában ez a fogalmi megkülönböztetés azonban másként érvényesül. Ebben az esetben ugyanis az absztrakt jelleget nem a kauzához kell viszonyítani, hanem az alapul fekvő, biztosított követeléshez. Amennyiben a zálogjog ettől a követeléstől jogilag független, akkor absztrakt – vagyis nem-járuelkos – biztosítéki jogról beszélünk, ennek hiányában járuelkosról. A zálogjogi szabályozásban tehát az absztrakt kifejezés ellentéte a járuelkos. Lsd.: *Schäfer* (1993), 6. old.

<sup>2</sup> Lsd. pl. a *Indokolás* (1914), 181. old.

<sup>3</sup> Részletesebben a telekadósságról és a telekadóslevélről: *Bodzási* (2007b)

## 1. 2. Az 1996-os I. Zálogjogi Novella

Az önálló zálogjogot a Ptk. módosításáról szóló 1996. évi XXVI. törvény (a továbbiakban: Zn1.) teremtette meg. Ezt megelőzően az 1959-ben megszületett Polgári Törvénykönyv csak a zálogjog járulékos típusát szabályozta. A rendszerváltás után megindult kodifikációs munkálatok során merült fel ismét az absztrakt zálogjog szabályozásának a kérdése és került sor – önálló zálogjog néven - ennek a jogintézménynek a Ptk.-beli szabályozására.

A Zn1. készítői – külföldi példák mellett – döntően a telekadósságnak a Jt.-beli szabályaihoz nyúltak vissza. Két alapvető különbséget azonban már előljáróban ki kell emelni: 1.) a telekadósság csak ingatlant terhelhetett, az önálló zálogjognak azonban ingó dolog is tárgya lehet, 2.) a telekadósságról értékpapírt – telekadóslevelet – lehetett kiállítani, az önálló zálogjog esetében azonban ezt a jogalkotó nem tette lehetővé.

### 1.2.1. Az önálló zálogjog fogalma

A Ptk. 269. § (1) bekezdésének 1996 és 2001 között hatályos szövege szerint: *„Zálogjog az alapul szolgáló követelés nélkül vagy annak megszüntetésével is alapítható.”*

Bár a jogalkotó szándéka nyilvánvalóan nem erre irányult, a gyakorlatban kialakult ennek a szakasznak egy olyan értelmezése, mi szerint az önálló zálogjog vagy csak személyes követelés nélkül alapítható, vagy az alapítással egyidejűleg a személyes követelést meg kell szüntetni. Zámbo szerint *„jellemzően az önálló zálogjog létrejöttének hátterében is valamilyen adósság áll, a felek szándéka viszont arra irányul, hogy ettől függetlenül a helyébe hozzák létre a zálogjogot, az eredeti tartozás egyidejű megszüntetésével (datio in solutum). Nem kizárt azonban az sem, hogy a zálogtárgy tulajdonosa valakinek a javára ellenszolgáltatás nélkül (mindenféle követelés nélkül), ingyenesen alapítson zálogjogot.”<sup>4</sup>*

Ez az értelmezés volt az egyik oka annak, hogy a hitelezők távol tartották magukat az önálló zálogjog alkalmazásától (a másik az ún. kétszeres teljesítés veszélye: 1.2.5. pont). Senki nem akarta ugyanis a kötelmi jogi jogviszonyt (pl. a hitel-, vagy kölcsönszerződést) az önálló zálogjog megalapításával egyidejűleg megszüntetni, nem is beszélve a második lehetőségéről.

---

<sup>4</sup> Zámbo (1999), 139. old.

Ezt az értelmezést Salamonné annyiban árnyalja, hogy nézete szerint nem az alapszerződés szűnt meg, hanem csak az abból eredő követelés érvényesíthetősége.<sup>5</sup>

A zálogjog fogalmának ilyen absztrakt jellegű meghatározásából következett az is, hogy a jogirodalom egyértelműen elismerte, hogy az önálló zálogjog nemcsak biztosítékként alapítható, hanem más célra is szolgálhat. Zámbó szerint az önálló zálogjog az ajándékozás és a végintézkedés egyik speciális formájaként is elképzelhető lett volna, ha a zálogkötelezett ezt mindenféle ellenszolgáltatás nélkül alapítja.<sup>6</sup> Hozzá kell tenni, hogy ehhez az értelmezéshez a Zn1. rendelkezései jogszabályi alapot szolgáltattak.

### **1.2.2. Korlátozott kötelezetti helytállás**

A Zn1. hatályba lépése után a Ptk. 269. § (1) bek. második mondata így szólt: *„A zálogjogosult ebben az esetben - a zálogszerződésben meghatározott összeg erejéig - kizárólag a zálogjoggal terhelt zálogtárgyból kereshet kielégítést.”* Ez az ún. korlátozott kötelezetti helytállás szabálya, amely már a Jt. 81. §-ában is megjelent, sőt a Jt. miniszteri indokolása szerint a jelzálogjog ezen nem járulékos jellegű fajtája azért volt előnyös az ingatlantulajdonos számára, mert anélkül tudott hitelt felvenni, hogy személyes adóssá vált volna, vagyis a tartozásért nem felelt az egész vagyonával. Ehelyett helytállási kötelezettsége kizárólag a zálogtárgy, vagyis az ingatlan értékéig állt fenn. Ennyiben a telekadósság kötelezettjének a helyzete hasonlított az ún. dologi adós helyzetéhez, aki a személyes követelésnek nem kötelezettje.

Az önálló zálogjog ezen jellemvonását Zámbó is kiemeli.<sup>7</sup> Az önálló zálogjog kötelezettjének egyrészt tehát személyes tartozása – így fizetési, teljesítési kötelezettsége – nem állt fenn, helytállási kötelezettsége pedig a zálogjog alapján kizárólag a lekötött vagyontárgyra korlátozódott.

### **1.2.3. A felmondás**

A Ptk. 1996. május 1-je után hatályos 269. § (2) bek. szerint: *„A zálogjogosultnak zálogjoga alapján történő kielégítéséhez a zálogkötelezett vagy a zálogjogosult felmondása szükséges, a felmondás ideje - a felek eltérő megállapodásának hiányában - hat hónap.”* A felmondás szabályai nagyrészt megegyeztek a Jt. azonos tartalmú rendelkezéseivel. Ezekre a szabályokra azért volt szükség, mert az önálló zálogjog lejárt és ezáltal érvényesíthetősége – az absztrakt jellege miatt – nem volt az alapul fekvő, biztosított jogviszony lejártához kapcsolható. A járulékos

---

<sup>5</sup> Salamonné (1999), 109. old.

<sup>6</sup> Zámbó (1999), 140. old.

<sup>7</sup> Zámbó (1999), 138. old.

zálogjog esetén az alapjogviszony lejárta – az adós teljesítésének a hiányában – a törvény erejénél fogva kihat a biztosítéki jogra is, vagyis a zálogjog is érvényesíthetővé válik. Ilyen kapcsolat azonban a követelés és a biztosíték között önálló zálogjog esetében nincs, ezért volt szükség egy speciális megszűnési okot, a felmondást a törvényben nevesíteni.

#### **1.2.4. A kifogás-korlátozás**

A Ptk. 269. § (3) bek. szövege az ún. kifogás-korlátozás intézményéről, amelyhez hasonló a váltójogban ismert. Eszerint: *„Az önálló zálogjog átszállása esetén a zálogjog megszerzőjével szemben a zálogkötelezett a zálogjog alapjául szolgáló követelésből származó kifogásait csak akkor érvényesítheti, ha a zálogjog megszerzője rosszhiszemű volt, vagy reá nézve a szerzésből ingyenes előny származott.”* Itt kérdéses lehetett a rosszhiszeműség fogalma, de Zámbo szerint ezt biztosan kimerítette az, ha az önálló zálogjog megszerzője az alapul fekvő jogviszony fogyatékososságait ismerte.<sup>8</sup>

A Zn1. ugyan nem mondta ki, hogy az önálló zálogjog átruházható, pontosabban az alapul fekvő követelés (ha egyáltalán volt ilyen) nélkül átruházható. Ez azonban közvetve levezethető a Ptk. 269. § (3) bekezdéséből, amely az önálló zálogjog átszállása esetén érvényesülő kifogás-korlátozásról rendelkezett. Az átruházhatóság tehát már a kezdetektől fogva hozzátartozott az önálló zálogjog lényegéhez, annak forgalomképességét volt hivatott elősegíteni<sup>9</sup>. Az átruházhatóságon alapuló forgalomképesség adta a háttérét annak a jogirodalomban megjelent nézetnek, amely szerint ezt a forgalomképességet az értékpapírba foglalással kellett volna a jogalkotónak teljessé tennie.<sup>10</sup> Mint láttuk, az értékpapírba foglalást a Jt. lehetővé tette a telekadóslevél formájában. Ennek külföldi mintája – amint arra a Jt. miniszteri indokolása is utalt – nem a német, hanem a svájci jog volt. A svájci ZGB ugyanis a *Schuldbrief* formájában ezt a lehetőséget megadja a feleknek.

Az kétségtelen, hogyha az önálló zálogjogban egy váltószerű jogviszonyt látunk<sup>11</sup> – amelyre a Zn1. szövege nagymértékben alapot is szolgáltatott -, akkor az értékpapírba foglalás egy szükségszerű és kívánatos lépés, ameddig azonban a magyar jogalkotó sem 1996-ban, sem 2000-ben nem jutott el.

---

<sup>8</sup> Zámbo (1999), 140. old.

<sup>9</sup> Salamonné (1999), 108. old.

<sup>10</sup> Zámbo (1999), 142. old., Anka-Gárdos-Nemes (2003), 365. old.

<sup>11</sup> Leszkoven (2001) 122. old.

### 1.2.5. A kétszeres teljesítés veszélye

Az átruházáshoz kapcsolódott azonban egy komoly jogi probléma, amellyel igazán csak a II. Zálogjogi Novella hatálybalépése, vagyis 2001. szeptember 1-je után szembesült a gyakorlat. Ez az ún. kétszeres teljesítés veszélye. Ennek lényege, hogy ha a zálogjogosult átruházta az önálló zálogjogot és a zálogjog új megszerzője jóhiszemű volt – vagyis nem ismerte az alapul fekvő jogviszonyt és annak fogyatékosait -, illetve ellenérték fejében szerezte meg az önálló zálogjogot, akkor a zálogkötelezett adott esetben mind az eredeti jogosultnak, mind pedig az ő jogutódjának kénytelen lett volna teljesíteni. Az eredeti jogosultnak kötelmi alapon, hiszen köztük – a Ptk. 269. § (1) bek. megfogalmazása ellenére is – fennállt egy kötelmi jogi jogviszony (általában hitel-, vagy kölcsönszerződés). Ennek a jogviszonynak a zálogkötelezett a személyes adósa volt, ami azt jelenti, hogy az egész vagyonával felelt a követelés teljesítéséért. Az önálló zálogjog átruházása esetén azonban – figyelemmel a kifogás-átruházás intézményére – az önálló zálogjog megszerzője is érvényesíthette zálogjogát, dologi jogi alapon. Amennyiben a zálogkötelezett a kötelmi jogi követelést teljesítette a zálogjog első jogosultja, az átruházó felé, erre a tényre, mint kifogásra nem hivatkozhatott a zálogjog új jogosultjával szemben. Ennek alapján előállhatott volna az a helyzet, hogy adott esetben mind kötelmi, mind pedig dologi jogi jogcím alapján teljesít (pontosabban fogalmazva: a dologi jogi jogcím nem a teljesítésre, hanem a kielégítés túrésára vonatkozik, vagyis a zálogkötelezett ezt elkerülendő fizet a zálogjogosultnak). Ez ellen a veszély ellen a jogalap nélküli gazdagodás csak korlátozott, időben elhúzódó és meglehetősen kétséges eszköz lett volna a zálogkötelezett kezében. Annak oka, hogy ez a veszély a gyakorlatban nem realizálódott, egyértelműen az volt, hogy az önálló zálogjogot 1996 és 2001 között a hitelélet szereplői nem használták. Mint erre már utaltunk, ennek hátterében ekkor még nemcsak a kifogás-korlátozás, hanem az önálló zálogjog fogalmának nem kellően precíz törvényi meghatározása állt, amely már azt megelőzően távol tartotta a feleket ettől a jogintézménytől, hogy a kétszeres teljesítés kockázatát egyáltalán felmérték volna.

Megjelent azonban ez a kockázat a jogirodalomban. Zámbó egyértelműen utal a kettős teljesítés veszélyére. Megoldási javaslatának azonban nem volt jogszabályi alapja. Szerinte ugyanis ezen veszély kiküszöbölése érdekében a feleknek már az önálló zálogjog megalapítása során úgy kellett volna eljárniuk, mintha az alapításról szóló okirat „quasi értékpapír” lett volna. Ennek megfelelően elő kellett volna írniuk a zálogszerződésben, hogy az önálló zálogjog kizárólag az eredeti okiraton ruházható át oly módon, hogy az a mindenkori kötelezettel szemben is hatályos legyen, továbbá azt is, hogy a zálogjog érvényesítésének a tényét, illetve az érvényesítésen kívüli fizetés tényét az okiraton szintén

vezetni kellett volna.<sup>12</sup> Azon túlmenően, hogy jogszabályi rendelkezések ezt nem alapozták meg, ezzel a véleménnyel kapcsolatban az a fő probléma – ami az értékpapírba foglalással szemben is felhozható –, hogy nagytömegű, több tízezres szerződésállomány esetén, ha nem is lehetetlen, de legalábbis nehézkes és költséges ennek az elvárásnak eleget tenni.

Mindent összevetve a Zn1. egy kiemelkedő kodifikációs munka eredménye. Számos újítása életképesnek bizonyult és hozzájárult a magyar hitelélet megreformálásához (pl. ingó-jelzálogjog, vagyont terhelő zálogjog). A zálogjog absztrakt formájának a visszahozatala a magyar jogba szintén egy támogatandó elképzelés volt. Részben azonban időhiány, részben pedig a gyakorlati tapasztalatok hiánya miatt számos olyan félreérthető rendelkezés került a Ptk.-ba, amely megakadályozta az önálló zálogjog elterjedését.

## **II. A II. Zálogjogi Novella és a hatályos jog**

A vázolt hiányosságok miatt a jogalkotó 2000-ben elérkezettnek látta az időt arra, hogy módosítsa az 1996-ban hatályba lépett zálogjogi rendelkezéseket, illetve, hogy megteremtse az összhangot az anyagi jog és az eljárási jog között. Ez utóbbi miatt a 2000. évi CXXXVII. törvény (a továbbiakban: Zn2.), amely 2001. szeptember 1-jén lépett hatályba, a Csódtörvény<sup>13</sup> és a Végrehajtási törvény<sup>14</sup> egyes rendelkezéseit is módosította.

A Zn2. a következő területeken hozott változást az önálló zálogjog szabályozásában: 1.) megváltoztatta az önálló zálogjog fogalmát, 2.) kimondta, hogy az önálló zálogjog átruházható, és 3.) külön szabályozta az önálló zálogjog átalakíthatóságát. Tekintettel arra, hogy 2001. szeptember 1-je óta a Ptk. 269. §-a nem esett át újabb változtatáson, azt a továbbiakban, mint hatályos jogot ismertetjük<sup>15</sup>.

<sup>12</sup> Zámbo (1999), 142. old.

<sup>13</sup> A csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló 1991. évi XLIX. törvény. A hatályos szöveg szerint a törvény címe: A csődeljárásról és a felszámolási eljárásról. A végelszámolás – mint nemperes eljárás – 2006-ban az ún. Cégtörvényben nyert elhelyezést.

<sup>14</sup> A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény.

<sup>15</sup> Leszkoven a Zn2. elfogadása után megjelent művében kiemeli, hogy a hatályos jogban más olyan zálogjogi konstrukciók is léteznek, amelyek az önálló zálogjoggal együtt áttörnek a törvényes járulékoság elvét. Ezek közé sorolja pl. azt az esetet, amikor valaki idegen tartozás biztosítására vállal zálogkötelezettséget (vagyis amikor a személyes és a dologi adós nem ugyanaz a személy lesz). A járulékoság elve ellen hat szerinte az is, hogy a kézizálogjog tárgyából a követelés elévülése ellenére megengedett a kielégítési jog. Végül az önálló zálogjoggal lényegileg azonos konstrukcióként tekint arra az esetre, amikor a zálogház követelésének a kielégítésére kizárólag a nála elhelyezett zálogtárgy szolgál, vagyis a jogviszony a dologra korlátozódik. Lsd. *Leszkoven* (2001), 121-122. old.

## 2. 1. Az önálló zálogjog fogalma

A korábbi törvényi definíciót – amelynek hibás jellegére a jogirodalom is utal<sup>16</sup> – a Ptk. 269. § (1) bek. első mondatában a következő rendelkezés váltotta fel: *„Zálogjog úgy is alapítható, hogy az a zálogtárgyat személyes követelés nélkül terhelje.”*

A hatályos rendelkezés tehát világosabbá tette az önálló zálogjog lényegét, amely már nem kívánja meg a személyes követelés megszüntetését, illetve annak hiányát, csupán azt, hogy a biztosítéki sorsa a személyes követeléstől jogilag elváljon. Ez a meghatározás – bár kevésbé absztrakt, mint a Zn1. -, még mindig lehetővé teszi azt az értelmezést, miszerint az önálló zálogjogot nemcsak biztosítéki célra lehet alapítani és felhasználni.<sup>17</sup> Az más kérdés, hogy a szerzők többsége is abból indul ki, hogy az önálló zálogjogot a gyakorlatban nagyrészt biztosítéki céllal alapítják<sup>18</sup>, viszont teljesen nem zárják ki a más célú alapítás lehetőségét sem.<sup>19</sup>

A Zn2. tehát már kevésbé absztrakt, vagyis jobban kifejezésre juttatja azt, hogy önálló zálogjog esetén is van egy személyes követelés, csak a biztosíték jogi sorsa ettől független.

## 2. 2. Korlátozott kötelezetti helytállás

A Ptk. 269. § (1) bek. második mondata kisebb pontosításon esett át, de a korlátozott kötelezetti helytállás elvét fenntartotta: *„Ilyen esetben a zálogjogosult a zálogszerződésben meghatározott összeg, illetve annak járulékai erejéig – kizárólag a zálogjoggal terhelt zálogtárgyból kereshet kielégítést.”*

Látható, hogy a mondat nyelvtani átformálása mellett tartalmi eltérés is mutatkozik a Zn1.-hez képest, nevezetesen az, hogy a hatályos jog utal a járulékok biztosíthatóságára is. Ez egyébként következne az általános zálogjogi szabályokból is [Ptk. 251. § (3)], külön rögzítése azonban azért is előnyös, mert az általános szabály a törvényi járulékoság elve kapcsán kerül kimondásra, amely önálló zálogjog esetében hiányzik. Ennek megfelelően – az esetleges jogértelmezési bizonytalanságok elkerülése érdekében – a hatályos jog egyértelművé teszi, hogy az önálló zálogjog is fedezetet nyújt a zálogszerződésben meghatározott tőkekövetelés mellett annak járulékaira is. A zálogjogosult tehát ebben a körben kereshet kielégítést a zálogtárgyból.

<sup>16</sup> Anka-Gárdos-Nemes (2003), 363. old.

<sup>17</sup> Leszkoven (2001), 124. old., Anka-Gárdos-Nemes (2003), 362. old.

<sup>18</sup> Leszkoven szerint – szemben az elméletben fellelhető ellenkező állásponttal (lsd. Zámbo) – az önálló zálogjog biztosítéki céllal történő alapítása nem szünteti meg automatikusan az alapjogviszonyt. Lsd.: Leszkoven (2001), 125. old. A jövőbeli szabályozás ezt a gyakorlatban elfogadott álláspontot erősíti fel.

<sup>19</sup> Harmathy (2006), 408. old.

Nem változott viszont a főszabály, nevezetesen a zálogtárgyra korlátozott helytállás elve<sup>20</sup>. Az más kérdés – mutat rá egy újabb tanulmány<sup>21</sup> –, hogy ez az elv a járulékos zálogjogok esetében is érvényesül. Ebből a szempontból helyes az a nézet, amely szerint zálogjog alapján – járulékos és önálló zálogjog esetében egyaránt – a zálogkötelezett csakis a lekötött zálogtárggyal tartozik helytállni, hiszen a zálogjog mint dologi jog kizárólag abból a vagyontárgyból biztosít kielégítési jogot, amelyet terhel. Ennek megfelelően a zálogjog alapján az adós egyéb vagyona ellen nem lehet fellépni, erre csakis a biztosított kötelmi jogviszony alapján van lehetőség.<sup>22</sup>

### 2. 3. A felmondás

A felmondás intézménye természetesen a hatályos jogban is megtalálható, a Ptk. 269. § (2) bek. mindazonáltal kisebb módosításon esett át. A hatályos szöveg szerint: *„A zálogjogosult kielégítéséhez – ha a felek másként nem állapodnak meg – az önálló zálogjognak a zálogkötelezett vagy a zálogjogosult általi felmondása szükséges, a felmondás ideje – eltérő megállapodás hiányában – hat hónap.”*

A hatályos szöveg annyiban módosította a Zs1.-et, hogy a felmondást nem tette kizárólagossá az önálló zálogjog lejárttá tétele szempontjából. Ez azt jelenti, hogy ha a felek más jogi tényhez kötik az önálló zálogjog lejárttát – amely mint láttuk az érvényesíthetőség, a kielégítési jog gyakorlásának előfeltétele –, akkor ezáltal kizárhatják a felmondást. A lényeg, hogy az önálló zálogjog lejárttá tehető legyen, vagyis ne álljon elő az a helyzet, hogy valamelyik fél – de leginkább a zálogkötelezett – nem tud megszabadulni ettől a tehertől. A diszpozitivitást tehát a Zs2. kiterjesztette, ennyiben visszatért a Jt. 83. § (1) bek. foglalt megoldásához. A diszpozitivitás jelenleg két területen érvényesül: 1.) a felek a felmondáson kívül más lejárat módját is meghatározhatnak, illetve 2.) a felmondás idejét a törvénytől eltérően állapíthatják meg. Amit viszont nem tehetnek – kifejezett törvényi tilalom ellenére sem –, az az, hogy a felmondási időt úgy határozzák meg, hogy az a gyakorlatban lehetetlenné teszi az önálló zálogjog felmondását. Így például egy 100 éves határidő meghatározás nyilvánvalóan semmis<sup>23</sup> lenne, miként a túlzottan rövid határidő megjelölés (pl. 1 perc) is.

<sup>20</sup> Leszkoven az önálló zálogjog fontos tulajdonságaként tárgyalja „a dologra korlátozott felelősség” elvét. Lsd. Leszkoven (2001) 122. old.

<sup>21</sup> Csizmazia-Gárdos (2007)

<sup>22</sup> Csizmazia-Gárdos (2007) 34. old. A szerzők szerint tehát valamennyi zálogfajta közös sajátossága a korlátozott kötelezett helytállás, csak mivel a gyakorlatban a biztosított követelés alapján az adós teljes vagyonára is lehet végrehajtást vezetni, ezért ez kevésbé tudatosul. A korlátozott helytállást is el lehet azonban érni: 1. ha az alapkötelmet úgy határozzák meg, hogy az adós nem a teljes vagyonával, hanem csak meghatározott vagyontárgyával köteles helytállni, vagy 2. ha a felek az önálló zálogjog alapításával egyidejűleg az alapkötelmet megszüntetik.

<sup>23</sup> Kérdéses lehet, hogy a semmisséget milyen okra alapítjuk. Mivel konkrét jogszabályi tilalom, amely egyértelműen utalna a semmisségre (mint pl. Ptk. 255. § (2) bek., Ptk. 292. § (2) bek., Ptk. 314. § (2) bek., Ptk.



A hatályos jog azt is egyértelművé teszi, hogy a feleknek az önálló zálogjogot kell felmondaniuk. Ezt azért kell kiemelni, mert ezt a fordulatot a Zn1. nem tartalmazta, amelyből esetleg azt a téves következtetést is le lehetett volna vonni, hogy bármelyik fél a zálogszerződést, vagy a hitel-, illetve kölcsönszerződést mondja fel, feltéve, hogy volt ilyen. Ezen kötelmi jogi megállapodások felmondása ugyanis nem azonos a korlátozott dologi jog érvényesíthetőségét megteremtő felmondással.

#### 2. 4. A kifogás-korlátozás

A Zn2. sem érintette a kifogás-korlátozás intézményét, nem teremtette viszont meg az értékpapírba foglalás lehetőségét sem. Egyértelművé tette ezzel szemben, hogy az önálló zálogjog személyes követelés nélkül is átruházható. A hatályos Ptk. 269. § (3) bek. szerint: *„Az önálló zálogjog átruházható. A zálogkötelezett az önálló zálogjog alapjául szolgáló jogviszonyból eredő jogait és kifogásait csak az önálló zálogjog közvetlen megszerzője vagy ennek olyan jogutódja ellen érvényesítheti, aki az önálló zálogjogot ingyenesen szerezte, vagy a szerzéskor **az annak alapjául szolgáló jogviszonyt ismerte.**”*

A hatályos törvényszöveg tehát nem az önálló zálogjog átszállása, hanem annak átruházása kapcsán ismeri el a kifogás-korlátozás intézményét. Az átruházás egyértelműen kétoldalú jogüggyellett, szerződéssel történő jogviszony-módosulást jelent, az átszállás azonban ennél többet. Az átszállás jelentheti ugyanis az öröklés során történő megszerzést is. A hatályos szöveg alapján tehát a kifogás-korlátozás csakis a jóhiszemű visszterhes átruházás esetén érvényesül.

További változás a Zn1.-hez képest, hogy a hatályos rendelkezések szólnak a kifogások mellett a jogokról is. Jóhiszemű visszterhes átruházás esetén tehát a közvetett megszerzővel szemben sem az alapjogviszonyból származó kifogásokat, sem az abból eredő jogokat nem hozhatja fel a zálogkötelezett. Ennek ellenére a szabályozás alapkonceptiója 2000-ben sem változott, ezért a fenti 1.2.5. pontban részletesen bemutatott kétszeres teljesítés veszélye a hatályos jog alapján is egyértelműen fennáll.

#### 2. 5. Az önálló zálogjog átalakíthatósága

Új rendelkezése a hatályos jognak a Ptk. 269. § (4) bek., amely az önálló zálogjog átalakíthatóságáról szól. Erről ugyanis a Zn1. nem, csak a Jt. 86. §-a rendelkezett. A hatályos szabályok szerint: *„Az önálló zálogjog – ranghelyének megtartása mellett – követelést biztosító zálogjoggá, ez utóbbi pedig önálló zálogjoggá a felek erre irányuló megállapodásával – ha a zálogjogot a nyilvántartás tartalmazza, úgy a megállapodáson felül a*

---

342. § (1) bek.), ebben az esetben nincs, ezért a Ptk. 200. § (1) bek. első mondata nem jöhet figyelembe. Ehelyett megállapítható azonban a semmisség a jóerkölcsbe ütközés címén: Ptk. 200. § (1) bek. második mondat.

*nyilvántartásba történő bejegyzésével – átváltoztatható. Az átváltoztatáshoz nincs szükség a rangsorban azonos vagy hátrább álló zálogjogosultak hozzájárulására.”* Az eddigi tapasztalatok alapján ez a szabály nem vetett fel alkalmazási nehézségeket, bár kérdés, hogy milyen számban éltek a felek az átváltoztatás lehetőségével.

## **2. 6. Utaló szabály**

A Ptk. 269. § (5) bek. alapján az önálló zálogjogra egyebekben a 251-268. §-okban foglalt rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni. Ez gyakorlatilag szó szerint megegyezik a Zn1. megfogalmazásával.

Ezzel a szakasszal kapcsolatban arra kell rámutatni, hogy melyek azok az általános rendelkezések, amelyeket önálló zálogjog esetén nem lehet alkalmazni. A törvényi járulékoságot kimondó szabályok természetesen ebbe a körbe tartoznak. Érdeemes azonban felhívni a figyelmet arra is, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjogról szóló Ptk. 263. §-a sem nyerhet alkalmazást. A Ptk. 263. § (1) bek. alapján ugyanis a keretbiztosítéki jelzálogjog iránti bejegyzésnek tartalmaznia kell a jogviszony vagy jogcím megjelölését. Erre önálló zálogjog esetén nem kerülhet sor.

## **2. 7. Rész összefoglalás**

Annak ellenére, hogy a Zn2. több szempontból is pontosabbá tette, kiegészítette a Ptk. 269. §-át, az önálló zálogjog gyakorlati elterjedését ez még önmagában nem eredményezte volna. Annak feltételeit, hogy ez a jogintézmény a banki gyakorlatban – legalábbis a kereskedelmi bankok jelzálogbankok által történő refinanszírozása során – felhasználásra kerül, nem a Ptk., hanem a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (a továbbiakban: Jht.) egyes rendelkezéseit módosító, a pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2001. évi L. törvény teremtette meg, 2001. július 18-ai hatállyal. Ennek a gyakorlatnak a részletes bemutatására más helyen már sor került.<sup>24</sup> Jelen írás szempontjából az a lényeg, hogy a kétszeres teljesítés veszélyét kiküszöbölendő a Jht. 8. § (6) bek. összeköti az alapkövetelést az önálló zálogjoggal: a kereskedelmi bank szerződésszegése esetén az alapkövetelés is átszáll a jelzálogbankra, vagyis az adós a továbbiakban már a jelzálogbanknak fog teljesíteni. Ebből a szempontból tehát a Jht. felülírja a Ptk. 269. §-át és - legalábbis az igényérvényesítés során - ismételten összekapcsolja az alapkövetelést a biztosítékkal.

Ezek a gyakorlati problémák és tapasztalatok vezettek oda, hogy a Magyar Jelzálogbank Egyesület (a továbbiakban: MJE) 2007 szeptemberében egy törvényjavaslatot terjesztett az Igazságügyi és Rendészeti Minisztérium elé, amely az önálló zálogjognak az új Ptk.-ban

<sup>24</sup> Bodzási (2007a), 13. old.

való megőrzésére és újraszabályozására irányult. Ezt a javaslatot az IRM elfogadta és beépítette az új Ptk. – átdolgozott – Javaslatába.

### **III. Az új Ptk. átdolgozott Javaslatára és a jövőbeli szabályozás**

#### **3. 1. Az új Ptk. Javaslatának átdolgozása**

A kodifikációs munkálatok során elsőként 2005. augusztus 1-jén készült el az új Ptk. dologi jogi könyvének a tervezete, amely valójában nem kívánt állást foglalni az önálló zálogjoggal kapcsolatban, ehelyett a hatályos szabályozás fenntartására tett javaslatot. Ezt 2006. május 26-án követte az újabb tervezet, amely az önálló zálogjog megszüntetése mellett érvelt. Ez az elképzelés számos bírálatot váltott ki a gazdasági élet szereplőinek a részéről, akik azonban nemcsak bírálták ezt az elképzelést, de a MJE törvényjavaslata formájában alternatív szabályozási elképzeléssel is előálltak.

Az IRM internetes honlapján 2007. október 29-én jelent meg az új Ptk. átdolgozott Javaslat (a továbbiakban: átdolgozott Javaslat), amely 4:162-4:168. §-aiban szabályozza az önálló zálogjogot. Ez az átdolgozott Javaslat néhány helyen nem vette át a MJE tervezetében szereplő rendelkezéseket, amelyeket ehelyütt részletesen ismertetünk. Mivel 2007 év végéig lehetőség van az új Ptk. átdolgozott Javaslatának további módosítására, ezért nem kizárt, hogy az eredetileg kimaradt rendelkezések is bekerülnek az új Ptk. végleges Javaslatába, amelyet az IRM még 2007-ben a Kormány, majd 2008 január-február folyamán a Parlament elé kíván benyújtani. A jelenlegi elképzelések szerint az új Ptk. 2010. január 1-jén fog hatályba lépni.

#### **3. 2. Az önálló zálogjog fogalma és tárgya**

Az átdolgozott Javaslat 4: 162. §-a alapján: *„Ingatlanon jelzálogjog úgy is alapítható, hogy az az ingatlant a biztosított követelés fennállásától függetlenül terhelje.”* Ezen törvényi definíció alapján egyértelmű a különbség a hatályos joghoz: az önálló zálogjog a jövőben csakis ingatlant terhelhet. Mivel pedig ingatlant úgy a hatályos [Ptk. 262. § (1) bek.], mint a jövőbeli szabályok [4:107. § (2) bek.] alapján csakis jelzálogjog formájában lehet elzálogosítani, ezért önálló zálogjogot is csak jelzálogjog formájában lehet majd alapítani.

Az önálló zálogjog tárgya szűkítésének háttérében két ok áll. Egyrészt a felek jobban bíznak az ingatlan-nyilvántartás közhitelességében, mint az egyébként naprakész, de más jellegű zálogjogi nyilvántartásban. A szűkítés egyik indoka tehát a fokozottabb adósvédelem, az ingatlan-nyilvántartásba vetett fokozottabb közbizalom.

A másik indok az volt, hogy az eseteket túlnyomó többségében önálló zálogjogot eddig is ingatlant terhelő jelzálogjog formájában alapítottak a felek. Ezzel szemben 2005. december 31-ig 198 darab önálló ingójelzálogjogot, illetve 90 darab önálló vagyont terhelő jelzálogjogot jegyeztek be a közjegyzői nyilvántartásba, ami az járulékos ingójelzálogjogok és vagyont terhelő zálogjogok több tízezres számához képest elenyészően csekély.<sup>25</sup>

A jövőbeli szabályozás szerint tehát az önálló zálogjog tehát olyan ingatlant terhelő jelzálogjog, amely a zálogtárgyat *„a biztosított követelés fennállásától függetlenül”* terheli. A hatályos törvényben személyes követelés szerepel, ezt az új Ptk.-ban a biztosított követelés váltja fel. Ez a módosítás is azt hivatott egyértelművé tenni, hogy az önálló zálogjog egy biztosítéki jog, amelyet más célra nem lehet felhasználni. A törvény nyelvezete tehát elébe kíván menni az ún. izolált önálló zálogjog (amely pl. az ajándékozás vagy végrendekezés egyik alakzata lehetne) értelmezésére vonatkozó elméleti fejtegetéseknek.

A másik lényeges változás a hatályos törvényhez képest, hogy a *„követelés nélkül”* fordulatot a *„követelés fennállásától függetlenül”* kitétel váltotta fel. Ez a megfogalmazás nyomatékosabban kívánja kifejezésre juttatni, hogy egy biztosított személyes követelés önálló zálogjog esetén is fennállhat, igaz ez nem feltétele az önálló zálogjog megalapításának és létének.

Ez a törvényi megfogalmazás nagyon szerepet tulajdonít a biztosított követelés és az önálló zálogjog egymástól való jogi függetlenségének a fennállás és a megszűnés során, mint az alapítás alkalmával. A biztosított követelés fennállásától való függetlenség az önálló zálogjog fennállása szempontjából azt jelenti, hogy az a követelés nélkül is átruházható. A megszűnés szempontjából pedig azt, hogy az önálló zálogjog a követelés megszűnése – tipikusan teljesítés általi megszűnése – után is fennmaradhat, és ezáltal alkalmas újabb hitelek biztosítására.

A MJE törvényjavaslata még egy mondatot tartalmaz az önálló zálogjog fogalmát és tárgyát meghatározó szakaszon belül, amely azonban az IRM átdolgozott Javaslataból eddig kimaradt. Eszerint: *„Az önálló zálogjog által biztosított személyes követelés megjelölését a telekkönyv nem tartalmazza.”* Első ránézésre ez nem egy Ptk.-ba illő szabály. Ha azonban alaposabban megvizsgáljuk a jelenlegi jogi helyzetet, azt láthatjuk, hogy a

<sup>25</sup> Tolmár (2006), 10-14. old.

nyilvántartásba vétel részletes szabályait az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.), valamint ennek végrehajtási rendelete, a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Vhr.) szabályozza. Ez utóbbi pedig gyakorlatilag lerontja a Ptk.-t, mert ugyanazoknak a feltételeknek a teljesítését kívánja meg önálló zálogjog bejegyzése során, mint a járulékos zálogjog esetében. Így megköveteli az alapul szolgáló megállapodásnak a bejegyzési kérelemhez történő csatolását is. Ezt a visszás helyzetet kívánta a MJE törvényjavaslata az új Ptk.-ba iktatandó garanciális szabállyal megakadályozni<sup>26</sup>.

A MJE törvényjavaslata tartalmazza a korlátozott kötelezetti helytállás szabályát is. Ez kimaradt az átdolgozott Javaslatból, de a fent már részletesebben kifejtettek alapján ez nem okoz problémát, nem változtat ugyanis az önálló zálogjog lényegi tulajdonságain.

### **3. 3. A biztosítéki szerződés**

Az új szabályozás egyik központi eleme a biztosítéki szerződés szabályozása. Ennek a kötelmi jogi megállapodásnak ugyanis az a feladata, hogy megteremtse azt a kapcsolatot a követelés és a biztosíték között, amely a törvényi járulékoság hiányából fakad. Cél tehát a fokozott adósvédelem megteremtése, vagyis az, hogy az önálló zálogjog kötelezettje ne kerüljön rosszabb helyzetbe, mint járulékos zálogjog eseté lenne.

A 4:163. § (1) bek. szerint: *„A zálogjogosult az ingatlanból kizárólag a biztosítéki szerződés feltételei szerint kereshet kielégítést. A biztosítéki szerződést írásba kell foglalni.”* Az első mondat választ ad arra a kérdésre is, hogy mi a jogkövetkezménye a biztosítéki szerződés hiányának. Ez az önálló zálogjog – mint dologi jog – érvényes létrejöttét nem érintheti, másrésztől viszont nem lehetne szankció nélkül hagyni azt a helyzetet, ha a hitelező szándéka vagy mulasztása miatt a felek nem kötnek biztosítéki szerződést. Ennek következtében az új szabályozás kimondja azt az alapelvet, hogy a zálogjogosult kielégítési jogát kizárólag a biztosítéki szerződés feltételei szerint gyakorolhatja. Azt nem mondhatta volna ki az új Ptk., hogy a kielégítési jogot csak a biztosítéki megállapodás alapján lehet gyakorolni, mert ez a jog nem a biztosítéki szerződés alapján illeti meg a jogosultat, hanem az általános zálogjogi szabályok alapján. Emiatt használja a törvényszöveg a *„feltételei szerint”* kitételt. Ez azonban a végeredmény szempontjából ugyanazt jelenti: a jogosult nem gyakorolhatja kielégítési jogát, vagyis nem érvényesítheti zálogjogát.

A fokozottabb adósvédelem megteremtése érdekében mondja ki az új Ptk., hogy ezt a biztosítéki megállapodást írásba kell foglalni. Ennek hiányában az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell a szerződésre

<sup>26</sup> Ehhez hasonlóan: Leszkoven (2001), 127. old.

alkalmazni, de a jogosult kielégítést a biztosítéki szerződés semmissége esetén sem kereshet.

A 4:163. § (2) bek. meghatározza a biztosítéki szerződésnek azokat a kötelező tartalmi elemeit. Az idézett (2) bek. alapján: *„A biztosítéki szerződés különösen az önálló zálogjog alapításának célját, a felmondás gyakorlásának módját és a felmondási időt, az önálló zálogjogból való kielégítés mértékét, valamint a zálogkötelezettet megillető jogok gyakorlásának feltételeit tartalmazza.”*

Az alapítás célja alatt azt kell érteni, hogy a biztosítéki szerződésben pontosan meg kell jelölni azt az alapul fekvő jogviszonyt, vagy követelést, amelyet az önálló zálogjog biztosít. Külön utalni kell arra a kötelmi jogi megállapodásra – amely általában hitel-, vagy kölcsönszerződés -, amely alapján a biztosított követelés vagy jogviszony létrejött. Ebből a szempontból figyelemmel kell lenni az általános zálogjogi szabályok között található 4:104. § (1) bekezdésére is, amely szerint a zálogjog egy vagy több, fennálló vagy jövőbeli, feltétlen vagy feltételes, meghatározott vagy meghatározható összegű pénzkövetelés vagy pénzben kifejezhető értékkel rendelkező egyéb követelés biztosítására alapítható.

A kielégítési jog mértékének meghatározása azért rendkívül fontos, mert ez alapján léphet fel a kötelezett a jogosult esetleges túlzott igényével szemben. Elképzelhető ugyanis, hogy a nyilvántartási bejegyzésben a felek egy magasabb összeget jelöltek meg, mint amennyivel a kötelezett ténylegesen tartozik. Ennek az állhat a hátterében, hogy a felek már előre tudják, hogy a kötelezett utóbb újabb hitelekkel fog felvenni és ezt ugyanez az önálló zálogjog fogja biztosítani. Erre a német banki gyakorlatban széles körben találni példát, a felek ezáltal megtakarítják az utólagos – a hitel tényleges felvételekor sorra kerülő – bejegyzés idejét és költségeit. Ennek megfelelően előfordulhat, hogy a nyilvántartási bejegyzésben magasabb összeg szerepel, mint a tényleges tartozás. Annak érdekében, hogy a jogosult kizárólag a ténylegesen fennálló követelésnek megfelelő megtérítéshez jusson a zálogjog érvényesítése során, a biztosítéki szerződésben pontosan meg kell határozni a követelés mindenkori mértékét. Ehhez mérten kereshet a jogosult kielégítést, vagyis ez fogja meghatározni a kielégítés mértékét is és nem a nyilvántartási bejegyzés. Annak érdekében, hogy ezt a kötelezett egy ellene indított végrehajtás vagy felszámolás során kifogásként fel tudja hozni, szükségessé válhat a Vht. és a Cstv. megfelelő módosítása is.

A zálogkötelezettet megillető jogok alatt elsősorban a 4:167. §-ban nevesített jogokat kell érteni, melyekről alább részletesen szólnunk.

### **3. 4. A kifogások felhozatala**

A 4:163. § (3) bek. szerint: *„A zálogkötelezett hivatkozhat azokra a kifogásokra, amelyek őt a biztosítéki szerződés alapján megilletik. A zálogkötelezettet megillető kifogások gyakorlását nem lehet kizárni vagy korlátozni.”* Ez még nem jelent változást a hatályos joghoz képest, hiszen azt a Ptk. 269. § (3) bek. ma is lehetővé teszi, hogy a kötelezett az eredeti jogosulttal szemben - vagyis az alapjogviszonyon belül maradván - hivatkozhatson jogaira és kifogásaira.

Az új szabályok szerint ezekről a kifogásokról a feleknek a biztosítéki szerződésben kell rendelkezniük, vagyis ez is a biztosítéki megállapodás kötelező tartalmának része.

A hatályos Ptk. 269. § (3) bek. külön szól a kötelezettet megillető jogokról is. Az új rendelkezésekből ez kimaradt, viszont remélhetőleg ennek kiegészítésére sor fog kerülni.

### **3. 5. Az átváltoztatás**

A 4: 164. § (1) bek. szerint: *„Az önálló zálogjog követelést biztosító zálogjoggá, ez utóbbi pedig önálló zálogjoggá a felek erre irányuló megállapodásával és az átváltoztatás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével átváltoztatható.”* A MJE javaslata a mondat második részét nem tartalmazza. Kérdés, hogy kell ez érteni? Mivel csakis ingatlant terhelő jelzálogjogok átalakítása jöhet szóba, ezeket a nyilvántartás már eredetileg is tartalmazza. Ennek megfelelően ez a bejegyzés kizárólag az átváltoztatás tényére vonatkozik, vagyis a nyilvántartásból ki fog derülni, ha ilyen átalakított zálogjogról van szó.

A (2) bek. alapján az átváltoztatáshoz nincs szükség a rangsorban azonos vagy hátrább álló zálogjogosultak hozzájárulására. Végül a (3) bek. kimondja, hogy az átváltoztatás a zálogjog eredeti ranghelyét nem érinti.

### **3. 6. Az önálló zálogjog átruházása**

A 4:165. § (1) alapján: *„Az önálló zálogjog a biztosított követelés nélkül is átruházható.”* A (2) bek. szerint a biztosítéki szerződés alapján a zálogkötelezettet megillető kifogásokat a zálogkötelezett az önálló zálogjog átruházása esetén az új jogosulttal szemben is felhozhatja.

A (2) bek. lényeges eltérést jelent a hatályos joghoz képest, hiszen megszünteti a kifogás-korlátozás intézményét, amely eddig az egyik legkomolyabb akadálya volt az önálló zálogjog szélesebb körű elterjedésének. Az új szabályok szerint tehát a zálogkötelezett a biztosítéki szerződésben meghatározott kifogásokra az önálló zálogjog bármelyik új megszerzőjével szemben korlátozás nélkül hivatkozhat,

függetlenül a szerzés ingyenes vagy visszterhes voltától, valamint a jogszerző jó- vagy rosszhiszeműségétől.

A MJE javaslata az önálló zálogjog átruházása kapcsán elismerné a részletekben történő átruházást, vagyis az önálló zálogjog megoszthatóságát is. Eszerint az önálló zálogjog részletekben is átruházható és a zálogjogosult igényelheti az önálló zálogjog megosztását az ingatlan-nyilvántartásban. Erre különösen a konzorciális hitelezés során mutatkozna igény, amikor több hitelező nyújt hitelt az adósnak és ezt egyetlen önálló zálogjog biztosítja.

### **3. 7. Felmondás**

A 4:166. § - az önálló zálogjog érvényesítése címszó alatt – szabályozza a felmondás intézményét. Az (1) bek. szerint a felek eltérő megállapodása hiányában a zálogjogosult kielégítéséhez az önálló zálogjognak a zálogkötelezett vagy a zálogjogosult általi felmondása szükséges. A (2) bek. alapján a felmondás ideje – a felek eltérő megállapodása hiányában – hat hónap. A (3) bek. szerint a felmondási jogot nem lehet kizárni. Ezek a szabályok nem jelentenek változást a hatályos joghoz képest.

### **3. 8. A zálogkötelezett jogai és az utaló szabály**

A fokozottabb adósvédelem érdekében az új szabályozás rendezi azt a kérdést, hogy milyen jogok illetik meg a zálogkötelezettet az önálló zálogjog megszűnése során. A 4:167. § szerint: *„Ha az önálló zálogjog alapításának a biztosítéki szerződésben megjelölt célja véglegesen meghiúsult, a zálogjoggal biztosított követelés megszűnt, illetve a biztosítéki szerződésben foglalt más megszűnési ok, vagy feltétel bekövetkezett, a zálogjogosult a zálogkötelezett írásbeli felszólítására köteles hozzájárulni ahhoz, hogy az önálló zálogjogot harmadik személy javára jegyezzék át, vagy töröljék az ingatlan-nyilvántartásból.”*

Ennek a szabályozásnak a háttérében az áll, hogy a zálogjogosult ne tudjon visszaélni az önálló zálogjoggal a biztosított követelés megszűnése, vagy más megszűnési ok bekövetkezése után. Hasonló szabály a hatályos jogban a keretbiztosítéki jelzálogjognál található, a Ptk. 263. § (3) bekezdésében.

A 4:168. § tartalmazza a szükséges utalást az általános zálogjogi szabályokra: *„Az önálló zálogjogra egyebekben a zálogjogra vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.”* A MJE javaslata ehhez képest némileg pontosabban fogalmaz, amikor kimondja, hogy erre a megfelelő alkalmazásra a biztosított követelés hiányából fakadó eltérésekkel kerülhet sor. Ennek a fordulatnak az elhagyása a törvényszövegből természetesen nem okoz túlzott jogalkalmazási



nehézséget, de talán szerencsésebb lenne, ha az új Ptk. is tartalmazná ezt a kitételeket.

### **3. 9. Összegzés**

Az új szabályozás remélhetőleg megteremtette a feltételeit egy megfelelően rugalmas hitelezési eszköz gyakorlati meghonosításának. A már ismertetett refinanszírozási modell mellett – amely azért számos megoldatlan jogi problémát is felvett – igény mutatkozhat erre a biztosítékra a konzorciális hitelnyújtás és a határon átnyúló hitelezés során is. Ez utóbbihoz kapcsolódik, hogy ha az ún. Eurohypotheke<sup>27</sup> koncepciója a megvalósulás folyamatába lép, akkor a magyar jog egy komoly előnnyel rendelkezik azon jogrendszerekhez képest, amelyek az absztrakt zálogjogot egyáltalán nem ismerik.

---

<sup>27</sup> Részletesen: *Stöcker* (1992), *Kiesgen* (2004)

## Felhasznált irodalom

**Anka Tibor-Gárdos István-Nemes András:** A zálogjog kézikönyve, HVGORAC, Budapest, 2003, idézve: *Anka-Gárdos-Nemes* (2003)

**Bodzási Balázs:** Javaslat az önálló zálogjog újraszabályozására Polgári Jogi Kodifikáció, 2007. 1. szám, 12-26. oldal, idézve: *Bodzási* (2007a)

**Bodzási Balázs:** Támpontok az önálló zálogjog újraszabályozásához – A telekadósság és a telekadóslevél - A Polgári Jogi Tudományos Diákkör Évkönyve 2003-2004. és 2004- 2005. tanév, ELTE ÁJK, Bibliotheca Iuridica, Seminarium 11., Budapest 2007, 199-221. old., idézve: *Bodzási* (2007b)

**Csizmazia Nobert-Gárdos István:** Az önálló zálogjogról kodifikációs szempontból Polgári Jogi Kodifikáció, 2007. 3. szám, 32-41. old., idézve: *Csizmazia-Gárdos* (2007)

**Harmathy Attila:** A szerződést biztosító mellékkötelezettségek, 6. A zálogjog Polgári Jog – Kommentár a gyakorlat számára, 2. kiadás, Szerk.: dr. Petrik Ferenc Budapest, HVG-ORAC, 2006, 819-847. old., idézve: *Harmathy* (2006)

**Indokolás** a Polgári Törvénykönyv Törvényjavaslatához, II. Dologi jog, Magyar Királyi Igazságügyminisztérium, Budapest, 1914. szeptember 25., idézve: *Indokolás* (1914)

**Leszkoven László:** A zálogjog új szabályai Novotni Kiadó, Miskolc, 2001, idézve: *Leszkoven* (2001)

**Lohn Balázs:** Az absztrakció jogintézménye különös tekintettel a zálogjogra Polgári Jogi Kodifikáció, 2006. 3. szám, 15-24. old., idézve: *Lohn* (2006)

**Kiegsen, Christof:** Ein Binnenmarkt für den Hypothekarkredit EUL Verlag, Lohmar-Köln, 2004, idézve: *Keigsen* (2004)

**Salamonné dr. Solymosi Ibolya:** A szerződés biztosítékai AGROCENT Kiadó, Budapest, 1999, idézve: *Salamonné* (1999)

**Schäfer, Achim:** Grenzüberschreitende Kreditsicherung an Grundstücken Peter Lang Verlag, Frankfurt a. M., 1993, idézve: *Schäfer* (1993)

**Stöcker, Otmar:** Die „Eurohypothek“  
Berlin, Duncker & Humblot, 1992, idézve: *Stöcker* (1992)

**Tolmár Gyula:** Beszámoló és statisztikai jelentés a Magyar Országos  
Közjegyzői Kamara által vezetett Zálogjogi Nyilvántartás 2005. évi  
működéséről  
Közjegyzők Közlönye, 2006. 2. szám, 10-14. old., idézve: *Tolmár* (2006)

**Zámbó Tamás:** A zálogszerződés  
KJK Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1999, idézve: *Zámbó*  
(1999)