

# A zálogjogi szabályozás gazdasági és jogpolitikai háttere

## I. A ZÁLOGJOG FOGALMA

### 1. A zálogjog fogalma a hatályos jog alapján

A zálogjog fogalmának – a további elemzéshez elengedhetetlenül szükséges – meghatározása első ránézésre egyszerű feladat, hiszen a hatályos Ptk. 251. § (1) bekezdése ehhez megfelelő támpontot nyújt. Ennek alapján a zálogjog pénzbeli követelés biztosítására szolgáló, meghatározott vagyontárgyat terhelő biztosítéki jog, amely a jogosultnak kielégítési elsőbbséget biztosít. Ebből a definícióból a következő elemeket kell kiemelni: a) a zálogjog dologi jogi jellege; b) a biztosított követelés; c) a zálogtárgy; és d) a kielégítési elsőbbség, amely akkor gyakorolható, ha a kötelezett nem teljesít.<sup>[1]</sup>

Nem mindegyik jogrendszer ismeri azonban a zálogjog egységes fogalmát, zálogjog alatt ugyanis sokszor csak kézzzálogjogot értenek.<sup>[2]</sup> Ezekben a jogrendszerekben a jelzálogjogokra külön kifejezést használnak (a német és a svájci jogban: *Grundpfandrechte*). Ez alá a fogalom alá azokat a dologi biztosítékokat vonják, amelyek közös jellemzője, hogy egy pénzkövetelés jogosultja a kötelezett nem teljesítése esetén a terhelt vagyontárgyból (ez a német jogban kizárólag ingatlan lehet) bírósági végrehajtás útján kielégítést kereshet.<sup>[3]</sup> A kézzzálogjog és a jelzálogjogok közös megjelölésére a dologi biztosítékok kifejezést használják.

Ebből a szempontból hatályos jogunk az osztrák jog hatását tükrözi, amely szintén ismeri az egységes zálogjog fogalmát. Az osztrák jogban a zálogjog lényege a dologi felelősség, amely alapján a jogosultat egy mindenkivel szemben hatályos kielégítési jog illeti meg. Ennek révén a jogosult a biztosított követelés nem teljesítése esetén, egy meghatározott vagyontárgyból kielégítést kereshet.<sup>[4]</sup>

A zálogjognak (dologi biztosítékoknak) tehát valamennyi jogrendszerben az a kielégítési elsőbbség a lényege, amely egy különleges, privilegizált helyzetet biztosít a jogosult számára. Ugyan valamennyi jogosultat megilleti az a jog,

[1] Ebből a fogalom-meghatározásból az is következik, hogy a zálogjoghoz kapcsolódó kielégítési jogát a jogosult nem gyakorolhatja bármilyen szerződésszegés esetén, hanem csak akkor, ha a biztosított követelés kötelezettje esedékességkor nem teljesít.

[2] Ld. német BGB 1204. §-át, illetve a svájci ZGB 884. §-át.

[3] Baur, 1989, 309.

[4] Ld. ABGB 447. §, részletesebben: Koziol-Welser, 2006, 371.

hogy nem teljesítés esetén a kötelezett teljes vagyonát bírósági végrehajtás alá vonja, azonban kizárólag a záloghitelező jogosult arra, hogy a lekötött vagyontárgyra vonatkozóan kielégítési jogát más jogosultakat megelőzően gyakorolhassa. Ezt a másokat megelőző kielégítési jogát a zálogjogosult attól függetlenül érvényesítheti, hogy ki a lekötött vagyontárgy tulajdonosa. A zálogjogosultnak ez az egyoldalú, abszolút hatályú előjoga a zálogjog gazdasági jelentőségével és hátterével magyarázható.<sup>[5]</sup>

Kérdésként merülhet fel, hogy a járulékoság fogalmi eleme-e a zálogjognak, illetve a dologi biztosítékoknak? A járulékos jelleg röviden azt jelenti, hogy a zálogjog alapján fennálló kielégítési lehetőség az alapul szolgáló követeléshez igazodik.<sup>[6]</sup> A járulékoság alapján a zálogjog osztja a biztosított követelés jogi sorsát. A járulékoság ennek értelmében egy jogtechnikai egyszerűsítés, amely az elsődleges jogviszonyra irányadó rendelkezéseket közvetíti a járulékos jogviszonyra. A törvényi járulékoság mögött meghúzódó fontos jogpolitikai indok a járulékos jog kötelezettjének a védelme.<sup>[7]</sup>

A zálogjog egy olyan korlátozott dologi értékjog, amely ugyan lehet járulékos, de nem kell feltétlenül annak lennie.<sup>[8]</sup> Ennek alapján követelést biztosító (járulékos) zálogjog és nem-járulékos, önálló zálogjog között tehetünk különbséget.

A járulékoság elve a magyar jogban az 1959 és 1996 közötti időszakban alapvetően gazdaságpolitikai okok miatt vált kizárólagossá a zálogjogon belül. Az 1959-es Ptk. miniszteri indokolása szerint erre – és ezzel együtt a zálogjog önálló, biztosított követelés nélküli átruházásának a megtiltására – azért volt szükség, hogy a zálogjog eredeti rendeltetésének megfelelően kizárólag biztosítéki szerepet töltsön be, és mint a forgalom önálló tárgya, ne váljék a spekuláció eszközévé.<sup>[9]</sup> A rendszerváltás után az alapjaiban megváltozott gazdasági és társadalmi körülmények között a járulékoság elvének kizárólagosságát az eredeti formában már nem volt indokolt fenntartani.<sup>[10]</sup> Utalni kell azonban arra is, hogy az új Ptk. ismét kizárólagossá kívánja tenni a járulékoság elvét a zálogjogon belül, vagyis azt az új kódex a zálogjog fogalmi elemévé emeli.

Összefoglalóan a zálogjognak két lényeges fogalmi elemét kell kiemelnünk: a zálogjog által biztosított elsődleges kielégítési jogot, valamint a zálogjog dologi jogi jellegét.<sup>[11]</sup>

[5] Baur, 1989, 310.

[6] Harmathy, 2009, 440.

[7] A járulékoságról részletesebben ld.: Bodzási, 2011, 27–59.

[8] Az értékjogokról részletesebben ld.: Nizsalovszky, 1928a, 9–33.

[9] A Magyar Népköztársaság Polgári Törvénykönyve – Az 1959. évi IV. törvény és a törvény javaslatának miniszteri indokolása. Budapest, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, 1963, 278.

[10] Harmathy, 2009, 441.

[11] Harmathy, 2009, 438.

## 2. A zálogjog fogalmára vonatkozó jogirodalmi nézetek

Zlinszky Imre 1894-ben megjelent művében a zálogjog lényegét annak dologi jogi jellegében határozta meg. Ezzel kapcsolatban kiemelte, hogy amíg a biztosított követelés csak olyan személyes igényt nyújt a hitelezőnek, amely csupán a kötelezett ellen érvényesíthető és csak addig, amíg a vagyon az adós kezében van, vagyis, ha az adós azt harmadik személyre ruházza át, a hitelező a vagyonból többé kielégítést nem szerezhet. A hitelező kielégítésének biztosítása érdekében azonban a zálogjog a hitelezőnek más dolgában olyan jogot enged, amelynél fogva követelésének kielégítését a dologból abban az esetben is követelheti, ha annak tulajdonát az adós időközben másra ruházta át. A zálogjog lényege tehát Zlinszky szerint, hogy a hitelezőnek teljes biztosítékot nyújtson, anélkül, hogy akár az adós tulajdonjoga, akár a forgalom igényei sérelmet szenvednének.<sup>[12]</sup>

Kolosváry Bálint a zálogjog két előfeltételeként a zálogtárgyat (zálogot) és a biztosítható követelést jelölte meg. Emellett utalt a zálogjog címére, vagyis arra, hogy a zálogjog vagy szerződésen, vagy törvényen alapszik.<sup>[13]</sup> Kolosváry tehát már előrevetítette azt a máig nehezen megválaszolható kérdést, hogy a zálogjogot vajon dologi jognak, vagy pedig kötelmi jognak kell-e tekinteni.

Imling Konrád a zálogjog és a kezesség közeli rokonságát hangsúlyozta, arra hivatkozással, hogy gazdasági rendeltetésük azonos. Ennél fogva a zálogjogot dologi kezességnek nevezte. A zálogjog azonban véleménye szerint dologi jog, amely két vonatkozásban is megjelenik. Egyrészt abban, hogy valaki zálogjogot létesíthet a tulajdonában lévő dologon anélkül is, hogy a hitelezővel bármilyen jogviszonyban állna. Másrészt pedig abban, hogy a zálogjog hatályban marad akkor is, ha utóbb a zálog harmadik személy tulajdonává válik.<sup>[14]</sup>

Szladits Károly 1933-ban megjelent munkájában azt állította a középpontba, hogy a zálogjog alapján a jogosult részére bizonyos érték jár a lekötött vagyontárgyból: akár valamely követelés okából (járulékos zálogjognál), akár ettől függetlenül (telekadósság). A zálogjog emellett mindenkivel szemben hatályos, vagyis nemcsak tulajdonváltás esetén követi teherként a dolgot, de érvényesítésekor is közömbös, hogy ki tartja magánál a zálogtárgyat.<sup>[15]</sup>

A témával legmélyebben foglalkozó Nizsalovszky Endre a zálogjog fogalmának meghatározása során abból indult ki, hogy a zálogjog szinte valamennyi megjelenési formája kötelmi jogviszonnyal áll kapcsolatban. Kiemelte azt is, hogy a zálogjog szabályozásában az egyes országok különböző jogi meggyőződése igen széles körben érvényesül.<sup>[16]</sup> Részben ezzel magyarázta, hogy a zálogjog minden formájára kiterjedő egységes zálogjogfogalom még az 1920-as évek-

[12] Zlinszky, 1894, 299.

[13] Kolosváry, 1904, 402.

[14] Imling, 1905, 623–624.

[15] Szladits, 1933, 304.

[16] Nizsalovszky, 1928b, 114.

ben sem volt általánosan elfogadott. Ennek hátterében a jogon vagy követelésen fennálló zálogjog dologi jogi jellege körüli bizonytalanságok álltak.<sup>[17]</sup>

Nizsalovszky azonban utalt arra is, hogy az egységes zálogfogalom egy másik problémás eleme a saját, vagy tulajdonosi jelzálogjog intézménye. Ennek az intézménynek az alapproblémája, hogy a tulajdonos egy tőle elvont jogosítványt zálogjogosultként gyakorolhat. Azt is kiemelte ugyanakkor, hogy a zálogjog lényegét és dologiságát nem érinti sem a birtok hiánya (jelzálogjog), sem pedig az értékesítés jogának gyakorlása közben a bírói közreműködés, vagy épp annak a hiánya.<sup>[18]</sup> A zálogjog körében tehát – szemben a legtöbb dologi joggal – nem fogalmi elem a dolog feletti uralom, a birtok, illetve az sem, hogy a zálogjogosult kizárólag állami közreműködés mellett gyakorolhatja kielégítési jogát. Mindez rávilágít a közhiteles nyilvántartások kiemelkedő jelentőségére, amelyek a birtok nélküli zálogjogoknál (jelzálogjogok) pótolják a hiányzó publicitást és dologi jogi jellegét.

## II. A ZÁLOGJOGI SZABÁLYOZÁS GAZDASÁGI HÁTTERE

### 1. A biztosítékok alkalmazásának gazdasági funkciója

A zálogjog – és általában a hitelbiztosítékok – gazdasági funkciója szorosan kapcsolódik a hitelnyújtás fogalmához. Hitelbiztosítékokra ugyanis a hitelezési elemet tartalmazó ügyleteknél lehet szükség. Hitelezési elemet bármilyen visszerhes szerződés tartalmazhat, ez tehát nemcsak a (pénz)kölcsönszerződés jellemvonása lehet. Minden olyan jogügylet esetében hitelnyújtásra kerül sor, amikor az egyik fél a saját szolgáltatását időben korábban nyújtja, az ezért járó ellenszolgáltatást pedig a másik fél időben később teljesíti.<sup>[19]</sup>

Közgazdasági értelemben a hitel a vásárlóerő ideiglenes átengedése. A vásárlóerő átengedése azért tekinthető ideiglenesnek, mert a hitelfelvevő a neki átadott vásárlóerőt egy meghatározott időtartam után köteles visszaadni a hitelezőnek. A hitel ezzel együtt a kihasználatlan vásárlóerő periodikus átruházása olyan gazdasági javakra, amelyekhez használati szándék kapcsolódik. A hitel ennek megfelelően közgazdasági szempontból egy olyan eszköz, amely ideális esetben bármilyen használat-kiesést képes megakadályozni.<sup>[20]</sup>

Egy vállalkozás akkor vesz igénybe hitelt, ha a szükséges beruházások megvalósítása, illetve a fizetőképesség fenntartása saját eszközök felhasználásával nem biztosítható. Előfordulhat azonban olyan eset is, amikor a saját tőkéből történő finanszírozás valamilyen okból kifolyólag (pl. adózási vagy kockázatosztási szempontok miatt) költségesebb, mint az idegen tőkéből történő finanszírozás.<sup>[21]</sup>

[17] Nizsalovszky, 1928c, 168.

[18] Nizsalovszky, 1928c, 167.

[19] Zoltán, 1972, 13.

[20] Massari, 2006, 10.

[21] Duttile, 1986, 70.

A termelés és a javak elosztásának fejlődése ma már döntően azon alapszik, hogy a vállalkozó idegen tőkét vesz igénybe. Ha ennek az idegen tőkének a megszerzése társulás, gazdasági társaság alapítása, vagy szövetkezeti tőke jegyzése útján történik, akkor az idegen tőkéből társvállalkozó lesz.<sup>[22]</sup> A vállalkozó azonban igen gyakran nem így, hanem pénzkölcsön útján szerzi meg a vállalkozása fejlődéséhez szükséges tőkét. Ehhez kapcsolódóan már az 1945 előtti magyar jogirodalomban egyértelművé vált az a felismerés, hogy a pénz- és hitelgazdaság fejlettebb korszakaiban a termelés, a javak elosztása és a fogyasztás túlnyomó részben hitel igénybevételével, különösen pedig kölcsön segítségével történik.<sup>[23]</sup>

A hitelnyújtó oldalán a hitel rendelkezésre bocsátása befektetésnek tekinthető. Ez közgazdasági szempontból jelenthet egyrészt készpénz-, illetve számlapénz hitelt, másrészt azonban fizetési halasztást, vagy kezességvállalást is. A hitelnyújtás tehát számos cselekvési formában testet ölthet. Ezek a különböző hitelnyújtási formák alapvetően két nagy csoportba sorolhatók: fizetési típusú hitelek, illetve felelősségi típusú hitelek.

Fizetési hitel esetén tényleges hitelnyújtásra kerül sor olyan értelemben, hogy a hitelező vagy egy meghatározott pénzüsszeget ad a hitelfelvevőnek, vagy az egyik fél a saját szolgáltatását időben korábban teljesíti, esetleg halasztást ad az ellenszolgáltatást teljesítésére. Ezen belül is számos alcsoport különböztethető meg egymástól. A pénzkölcsön mellett ugyanis fizetési típusú hitel a szívességi kölcsön, az áruban adott hitel (ún. kereskedelmi hitel) és az értékpapírkölcsön is. Ezeknek nemcsak gazdasági és értékbeli jelentősége, hanem jogi természete, alakszerűsége, feltételei és szavatossági következményei is mások, mint amelyek a hagyományos pénzkölcsönre irányadók.<sup>[24]</sup>

Ezzel szemben felelősségi típusú hitelnyújtásnál a hitelező arra tesz ígéretet, hogy helytáll egy olyan kötelezettségért, amely a hitelfelvevőt egy harmadik személy irányában terheli.<sup>[25]</sup> Felelősség típusú hitelnyújtás például a kezesség-, vagy garanciavállalás (ezeket aval-hitelnek is nevezik). Ebbe a csoportba tartozik azonban a váltóleszámitolás is, amikor a hitelező arra vállal kötelezettséget, hogy a hitelfelvevő által kiállított váltót egy meghatározott összeghatáron belül elfogadja.

Jelen tanulmány a fizetési hitelen belül nem érinti sem a szívességi kölcsön, sem a kereskedelmi hitel, sem pedig az értékpapírkölcsön intézményeit. Mivel ezek a fizetési típusú hitelek más jellemvonásokkal bírnak, mint a hagyományos (bank)kölcsönszerződésben megjelenő hitel, ezért ezekre az ügyletekre más típusú biztosítékokat is alkalmaznak a gyakorlatban (a kereskedelmi hitelre például jellemzően tulajdonjog-fenntartást, illetve lízinget).

[22] Ezzel összefüggésben kell utalni a gazdasági társaságok gazdasági funkciójáról szóló elemzésre. Lásd: Kisfaludi, 2007, 19–26.

[23] Bátor, 1942. 154.

[24] Erről lásd: Bátor, 1942, 156.

[25] Meincke–Hingst, 2011, 633.

## 2. A biztosítéknyújtás és a hitelezés összefüggései

A fentiekkel összefüggésben a hitelbiztosítékok alkalmazása valójában az egyik szerződő fél (a hitelező) bizalmatlanságának a kifejeződése. A hitelező akkor kér biztosítékot, ha nem bízik a másik fél (kötelezett, adós) fizetőképességében, vagy fizetőkészségében, vagyis tart annak gazdasági összeomlásától. A hitelező helyzete természetesen akkor a legkedvezőbb, ha az adós gazdasági összeomlása nem következik be és a kikötött biztosítékot nem kell érvényesítenie.

A biztosítékok alkalmazására irányuló megállapodás mindezek alapján másodlagos, kiegészítő ügyletnek tekinthető, amely feltételezi a főügyletet, a hitelnyújtásra irányuló megállapodást. A biztosítéki ügylet mindaddig a háttérben marad, amíg a hitelezési elemet tartalmazó ügylet szerződészerűen teljesítésre kerül. Ha azonban a főügylet teljesítésében valamilyen hiba támad – különösen, ha annak teljesítésére az adós részéről nem kerül sor –, előtérbe kerülnek a biztosítékok. Ebben az esetben az életre kelt biztosítéki ügylet lép a főügylet helyébe.<sup>[26]</sup>

A biztosítékok mindemellett fontos szerepet játszanak a hitelnyújtással kapcsolatos döntésben is. A biztosítékok léte és értéke visszahat magára a főszolgáltatásra, vagyis az esetek többségében a pénzkölcsönre. Ennek megfelelően a valóságban nem létező, vagy hiányos biztosítékok a hitelnyújtást meg is hiúsíthatják, illetve lényegesen megnehezíthetik és megdrágíthatják azt.<sup>[27]</sup>

Közgazdasági szempontból a hitelnyújtásra vonatkozó döntés mellett a biztosítékok fontos szerepet játszanak a hitelezés feltételeinek meghatározásában is. Kapcsolat áll fenn a biztosítékok és a kölcsön árának, a kamatnak a mértéke között. Ez a kapcsolat jól tükröződik abban is, hogy a biztosítékkal ellátott, valamint a biztosíték nélküli hitelek kamata különböző.<sup>[28]</sup>

A kamatszint meghatározása több tényezőtől függ, de ebben szerepet játszik – a refinanszírozási költségek mellett – az is, hogy a hitelezőnek milyen mértékben kell számolnia az adós fizetéseképtelenségével. A kamatszintet meghatározó tényezőket *del-credere* rizikónak nevezik. A hitelező a *del-credere* rizikó kiegyenlítésére felárat kalkulál.<sup>[29]</sup>

Bankfelügyeleti szempontból emellett a biztosítékokat figyelembe kell venni a hitelintézetek szavatoló tőkéjének számítása során is. Ezen keresztül a biztosítékok hatással vannak a kamatfelárra (kamatmarzsra) is. Ha az ügyletet több biztosítékkal is ellátták és egy releváns biztosíték kiesik, akkor az jelentős költségtöbblettel járhat a hitelező számára, ami ugyancsak drágíthatja a hitelt.

Összességében azt mondhatjuk, azon keresztül, hogy a biztosítékok alkalmazásával csökkenthető a hitelezőt fenyegető kockázat, csökkenthetők az

[26] Bülow, 1984, 1.

[27] Drobniig, 1976, 15.

[28] Drobniig, 1976, 23.

[29] Schäfer-Ott, 2005, 591.

ügyletkez kapcsolódó tranzakciós költségek is. A biztosítékok alkalmazása tehát hatással van a hitelfeltevőt terhelő költségekre. Ez azt jelenti, hogy a biztosítékok felhasználásának ár- és költségcsökkentő hatása van.<sup>[30]</sup>

### 3. A hitelezési igény növekedésének hatása a hitelbiztosítékok szabályozására

A gazdaságban mutatkozó hiteligeny és a hitelbiztosítékok szabályozása szoros kapcsolatban áll egymással. Olyan időszakokban, amikor a hiteligeny megnő, a hitelbiztosítékok jogi szabályozásának kiszélesedése, bővülése figyelhető meg. Ennek szemléletes példája Európában a jelzálogjogi szabályozás 19. századi átfogó átalakulása. Ennek az egész Európára kiterjedő reformfolyamatnak az alapvető célja az volt, hogy a mezőgazdaságban is azonos feltételek alakuljanak ki a tőkebefektetések számára, mint az iparban.<sup>[31]</sup> Ugyancsak ezt az összefüggést támasztja alá Nyugat-Európában a II. világháború utáni időszak is.<sup>[32]</sup>

A magyar jogirodalomban is igen korán felismerték, hogy a biztosítékoknak – különösen pedig a jelzálogjognak – fontos szerep jut a forgalom megkönnyítésében, gyorsításában. Már a 20. század elején is egyértelmű volt, hogy a már akkor is meglehetősen élénk gazdasági versenyben nagy forgalmi tőkékre volt szükség, a szükséges pénzüsszegeket gyorsan kellett előteremteni, ennek a célnak pedig tökéletesen megfelelt a jelzálogjog intézménye. A jelzálogjog lehetővé tette, hogy a tulajdonos az ingatlanában rejlő értéket könnyebben hasznosíthassa.<sup>[33]</sup>

Különösen fontossá vált a zálogjognak a tőke mobilizálásában betöltött szerepe a trianoni összeomlás utáni gazdasági válság idején. Ezt a közgazdaságtani összefüggést a magyar jogalkotó is felismerte. A jelzálogjogról szóló 1927. évi XXXV. törvénycikk (a továbbiakban: Jt.) általános miniszteri indoklása kiemelte, hogy az 1920-as években a gazdasági életnek minden korábbinál nagyobb szüksége volt arra, hogy a hitelnyújtás könnyebbé váljon. Az érdekeltek ugyanis az I. világháború utáni gazdasági válság hatására csak jóval nehezebben és jóval kisebb mértékben tudtak hitelhez jutni, mint 1914 előtt. Ennek oka alapvetően az volt, hogy a háború utáni gazdaság nélkülözötte a normális hitelélet lebonyolításához szükséges pénzmennyiséget. A jogalkotó célja tehát az volt, hogy a tőke gazdasági körforgását felgyorsítsa, mert így aránylag kisebb pénzmennyiséggel is ugyanaz a gazdasági eredmény volt elérhető.<sup>[34]</sup> A hitelnyújtás jogi feltételeinek megkönnyítése és ezen keresztül a tőkeáramlás felgyorsítása érdekében a Jt. számos új jogintézményt kodifikált, melyek közül a jelzáloglevél és a telekadósság konstrukcióit kell első helyen kiemelni.

[30] Duttle, 1986, 97.

[31] Erről részletesebben ld.: Coing, 1991, 9–22.

[32] Schäfer-Ott, 2005, 602. Hasonló kérdések merültek fel a német jogban az 1970-es és 80-as években, amikor napirendre került a bírói gyakorlat által elismert, de a BGB-ben nem szabályozott és nem is nyilvános ingó dologi hitelbiztosítékok reformja.

[33] Jehlicska, 1913, 249–250.

[34] Nizsalovszky, 1929, 2.

Mivel az 1920-as években a magyar gazdaság meghatározó szegmense továbbra is a mezőgazdaság volt, ezért már a Jt. előtt is több jogszabály célul tűzte ki a mezőgazdasági hitelezés feltételeinek megkönnyítését. Ebbe a körbe tartozott a helyettesíthető ingóságokra vonatkozó jelzálogjog bejegyzéséről szóló 1923. évi XXXVIII. törvénycikk is, amely a korabeli fizetőeszköz (korona) nagymértékű elértéktelenedésére tekintettel lehetővé tette a nagyobb értékállólandóságot mutató mezőgazdasági termékek – különösen gabona – érték mérőként történő alkalmazását.

A tőkebevonás élénkítése motiválta a mezőgazdasági hitel megszerzését könnyítő egyes rendelkezésekről szóló 1925. évi XV. törvénycikk megalkotását is. A törvény indokolása kiemelte, hogy az ország nehéz gazdasági helyzete szükségessé tette legfőbb bevételi forrásának, a mezőgazdasági termelésnek a fokozását. Ez azonban csak úgy volt elképzelhető, ha a mezőgazdasági birtokos a gazdasági berendezéseit felújíthatta és kiegészíthette. Ehhez azonban hitelre volt szükség, hiszen megfelelő saját tőkével a gazdaságok legnagyobb része a háború után már nem rendelkezett. Közérdeknek tekintették tehát, hogy a mezőgazdaság hitelszükségletének kielégítését előmozdítsák, különösen pedig, hogy a külföldi tőkebefektetéseket megkönnyítsék. Ennek érdekében a törvény lehetővé tette, hogy a záloglevelek kibocsátására már korábban is jogosult intézeteken felül (1876. évi XXXVI. törvénycikk a záloglevelek biztosításáról) – a pénzügyminiszter engedélyével – hitel- és pénzintézetekből, mint tagokból álló szövetkezetek is záloglevelet bocsássonak ki. A jogalkotói cél ezzel az volt, hogy élénkítse a záloglevél üzletet és a záloglevelek külföldön történő elhelyezését, ezen keresztül pedig a külföldi tőkebevonást. Ehhez kapcsolódóan a korabeli magyar jogirodalomban is kiemelték annak gazdasági jelentőségét, hogy a mezőgazdasági termelők – záloglevelek kibocsátása útján – hosszúlejáratú kölcsönökhöz juthassanak.<sup>[35]</sup>

Emellett azonban utalni kell az ipari záloglevelekről szóló 1928. évi XXI. törvénycikkre is, amelynek megalkotását az a felismerés vezérelte, hogy az ipari vállalkozásoknak is szüksége volt könnyen elérhető, kedvező kamatozású hitelekre. Az ipari vállalatok ugyanis, ha egyáltalán volt is megfelelő hitelforrásuk, túlnyomórészt rövid lejáratú és emiatt magas kamatozású személyi hitelhez juthattak csak hozzá. Annak érdekében, hogy az ipar hosszú lejáratú, olcsó hitelt kapjon, olyan intézkedésekre volt szükség, amelyekkel intézményesíteni lehetett, hogy azokat a tőkéket, amelyek az ipari vállalatok teljes vagyonát – és nemcsak az ingatlanokat – terhelő jelzálogjog fedezete mellett nyújtottak, kamatozó értékpapírok kibocsátása útján mobilizálni lehessen. Az említett törvény ennek elérése érdekében lehetővé tette, hogy az ipari vállalatok vagyonát, mint egységes jogi egészet végrehajtás alá lehessen vonni.<sup>[36]</sup>

[35] Bátor, 1942, 155.

[36] Ez a konstrukció tekinthető a hatályos jogban vagyont terhelő zálogjogként ismert jelzálogtípus magyar jogtörténeti előzményének.



Az 1920-as évekhez hasonlóan a rendszerváltást követően is a hitelélet igényeinek a kielégítése, mindenekelőtt a tőkeáramlás felgyorsítása és a külföldi működő tőke bevonása állt a zálogjogi reformok mögött.

#### 4. A zálogjogi szabályozás sokszínűsége

A történeti példák egyértelműen azt igazolják, hogy a biztosítékok közül a zálogjog kapcsolódik a legszorosabban a tőke- és hitelpiacokhoz. Ez a kapcsolat jogdogmatikai szempontból azonban még ma sincs teljes mértékben feldolgozva. Emellett hiányoznak az állam gazdasági berendezkedése és hitelbiztosítéki szabályozása közötti viszonyt feltáró elemzések is.<sup>[37]</sup>

A biztosítékok és a hitelezés közötti szoros kapcsolatból az azonban mindenképpen következik, hogy a hitelbiztosítékok jogi kereteinek a kialakítása és a megváltoztatása minden esetben gazdasági konzekvenciákkal jár. Emiatt minden egyes jogszabályi módosítást – különösen igaz ez az átfogó reformokra – a gazdasági következmények szempontjából is vizsgálni kell. Ezért mindenképpen elvárható a jogi szabályozás gazdasági dimenzióinak a figyelembevétele, témánk szempontjából pedig a hitelezés és a hitelbiztosítékok közötti kölcsönös gazdasági összefüggés felismerése és az ebből származó igények tolerálása.<sup>[38]</sup>

A zálogjogi szabályozás akkor felel meg leginkább a gazdasági élet igényeinek és elvárásainak, ha kellőképpen sokszínű. Ezzel kapcsolatban csak utalunk arra, hogy a német BGB a jelzálogjogoknak olyan szerteágazóan sok típusát szabályozza, amely már a német jogirodalom értékelése szerint is több annál, mint amennyire a gyakorlati igények kielégítéséhez szükség lenne.<sup>[39]</sup>

A zálogjogi szabályozás sokszínűsége azt jelenti, hogy a polgári jog számos választási lehetőséget biztosít a felek számára, amelyekből a piaci szereplők megfelelő mérlegelés után ki tudják választani az aktuális gazdasági igényeiknek leginkább megfelelő zálogjogi konstrukciót. A zálogfajták nagy száma tehát önmagában egy fontos szempont.

A sokszínűség azonban nemcsak a zálogjoggal, hanem általában a biztosítékok jogi szabályozásával szemben is elvárás. Ez azt jelenti, hogy a hagyományos biztosítékok mellett szükség van olyan biztosítéki konstrukciókra is, amelyek már az adós fizetésektelenségének beállta előtt kifejtik hatásukat. Elsősorban a nagy összegű, ún. strukturált ügyletek hitelezői szeretnének olyan biztosítékokra szert tenni, amelyek érvényesítéséhez nem kell szétrombolni a finanszírozott projektet, nem kell megszüntetni az adósságot. Olyan biztosítékokra tartanak igényt, amelyek optimálisan illeszkednek a tovább működő adós által meghatározott struktúrákba. A hitelezők elsődleges érdeke, hogy ellenőrző jogosítványaik és biztosítékaik segítségével gondoskodni tudjanak a megtérülésről, az

[37] Dorndorf, 1986, 15.

[38] Drobnig, 1976, 15.

[39] Baur, 1989, 328.

adós szerződéses vállalásainak betartásáról, vagyis az adós és a projekt folyamatos és megfelelő működéséről. Egy jól felépített nagy beruházáshoz, projekt-ügyletkezhez kapcsolódó szerződészegéskor a hitelezőknek a legkritkább esetben előnyös egy csőd- vagy felszámolási eljárás megindítása. A megtérüléshez szükséges érték ugyanis jóval biztosabban elérhető a biztosítékokhoz – elsődlegesen a zálogjoghoz – kapcsolódó kielégítési elsőbbség gyakorlása nélkül.<sup>[40]</sup>

Gyakori hitelezői kritika, hogy a hatályos magyar csőd- és felszámolási szabályok nem szolgálják az eljárás alá vont adós működőképességének és az eljárás alá vont vagyonba tartozó eszközök értékének a megőrzését. A fizetési-képtelenségi eljárások alá vont vagyontárgy ugyanis éppen azt a sajátos értéket veszíti el, aminek fenntartását csak egy működő projekt teheti lehetővé. A kizárólag az eszköz értékesítésére koncentrált végrehajtás tehát – az idézett kritika szerint – egy zsákutca. Ezért a hitelezők a hagyományos biztosítékok mellett olyan biztosítéki céllal használt struktúrákra tartanak igényt, amelyek elsődleges szerepe a fizetési-képtelenségi eljárások megindítását megelőzően alkalmazható biztosítékok létesítése. Ezek a jogintézmények nem konkurálnak az esetlegesen párhuzamosan kikötött hagyományos biztosítékokkal, például a zálogjoggal. Sokkal inkább kiegészítik azokat.<sup>[41]</sup>

## 5. Forgalmképesség, rugalmasság

A zálogjogi szabályozással szemben támasztott lényeges elvárás – amely összefüggésben áll a zálogjogok sokszínűségével is –, hogy a gazdasági igények kielégítése érdekében szabályozásra kerüljenek olyan zálogfajták is, amelyek forgalmképesek. A forgalmképesség igényét a zálogjog akkor képes kielégíteni, ha könnyen – adott esetben akár biztosított követelés nélkül is – átruházható. Ez alapvetően a járulékoságtól való eltávolodással, adott esetben a zálogjognak a biztosított követeléstartól való teljes elválasztásával érhető el.

A történeti példák azt mutatják, hogy a zálogjog forgalmképességének növelését – a nem-járukeos zálogjog elismerése mellett – más jogintézmények is szolgálhatják, így mindenekelőtt az értékpapírba (okiratba) foglalás és a tulajdonosi zálogjog intézménye.<sup>[42]</sup>

A forgalmképességhez kapcsolódóan az is elvárás a jogi szabályozással szemben, hogy a zálogjog rugalmas biztosítéki jogként kerüljön kialakításra. A rugalmasság azt jelenti, hogy a zálogjog nyilvántartási bejegyzés és újabb közjegyzői okiratba foglalás nélkül felhasználható legyen az időközben esetlegesen megváltozott finanszírozási igények, biztosítéki célok kielégítésére is. Különösen hosszútávú finanszírozási ügyletek esetén valószínű, hogy az eredeti biztosítéki cél megvalósulása után a felek újabb hitelezési ügyletet kötnek

[40] Nádasy - Horváth - Koltai, 2011, 257.

[41] Nádasy - Horváth - Koltai, 2011, 258.

[42] Buchholz, 1978, 137-139., 157-158., 182., 258-263.

egymással, amelyhez újabb biztosítéki cél kapcsolódik. Lényeges gazdasági érdek, hogy ilyen esetben a biztosítékokat, így a zálogjogot is hozzá lehessen illeszteni az új ügyletbe, az új biztosítéki célhoz. Erre a járulékos zálogjog kevésbé alkalmas, hiszen a törvényi járulékoság révén a biztosított követelés megszűnésével együtt megszűnik a zálogjog is. A rugalmasság ennek megfelelően – a forgalomképességhez hasonlóan – elsődlegesen a zálogjog nem-járulékos formáinál jelenhet meg a jogi szabályozás szintjén.

### III. A ZÁLOGJOGI SZABÁLYOZÁS JOGPOLITIKAI HÁTTERE

#### 1. Hitelező- és adósvédelem

A zálogjogi szabályozással szemben támasztott több évszázados jogpolitikai elvárás, hogy megfelelő védelmet nyújtson úgy a zálogjogosult hitelezőnek, mint a zálogkötelezettnek. Egyik fél védelme sem célszerű, ha a másik rovására előtérbe kerül, mert a túlzott hitelezővédelem mellett a túlzott adósvédelem is számos negatív következménnyel jár. Elegendő csupán arra utalni, hogy ha a jogi szabályozás túlzott védelemben részesíti a zálogkötelezettet, akkor szigorúbb feltételek mellett fog csak hitelhez jutni, amely drágítja a hitelezést. A túlzott adósvédelem tehát végső soron azt eredményezi, hogy a gazdaságban csökken a rendelkezésre álló hitel mennyisége és az is nehezebben lesz elérhető az érdekeltek számára.

A hitelező- és adósvédelem kérdése legélesebben a zálogjog érvényesítése során jelentkezik. Éppen ezért a zálogjog érvényesítésére vonatkozó szabályoknak különösen kiérleltnek és a felek közötti érdekkiegyenlítésre alkalmasnak kell lenniük. Ebből a szempontból külön vizsgálendő kérdés a bírósági végrehajtási eljárás elkerülésére irányuló, ún. alternatív igényérvényesítési módok szabályozása.

A zálogjogok nyilvántartása az a másik fontos terület, amelyen belül szintén előtérbe kerül a hitelező- és adósvédelem kérdése. Amennyiben ugyanis jelentős mértékben kiszélesedik ezeknek a nyilvántartásoknak a felhasználói köre, akkor a nyilvántartás módja, megbízhatósága, kiszámíthatósága az érdekeltek számára elsőrendű kérdéssé válik. Ebből a szempontból különösen az elektronikus nyilvántartások bevezetése és működtetése egy olyan kérdéskör, amelynél nem hagyható figyelmen kívül az adott ország gazdasági, valamint a nyilvántartást használók kulturális-technikai fejlettségi szintje. Ehhez kapcsolódóan van jelentősége az esetleges állami-közjegyzői közreműködésnek a nyilvántartási bejegyzési eljárás során.

#### 2. A zálogkötelezett védelme nem-járulékos zálogjog esetében

Az utóbbi években a nem-járulékos zálogjoghoz kapcsolódóan megélénkült a vita arról, hogy vajon ez a konstrukció megfelelő védelemben részesíti-e a zálogkötelezettet. Ez a jogpolitikai vita Németországban 2008-ban a BGB egyes

rendelkezéseinek – többek között a nem-járulékos *Grundschuld* szabályainak – a módosításához vezetett. A részletek kifejtése nélkül ezzel kapcsolatban itt csak annyit emelnénk ki, hogy a német jogalkotó a *Grundschuld* forgalomképességének a rovására változtatta meg a zálogkötelezett védelmére vonatkozó szabályokat (ezek valójában a *Grundschuld* jóhiszemű megszerzésére vonatkozó szabályok).<sup>[43]</sup>

Ezekkel a módosításokkal kapcsolatban a német jogirodalomban az a többségi álláspont alakult ki, miszerint az új rendelkezések meglehetősen átgondolatlanok.<sup>[44]</sup> Emellett az is megállapítható, hogy a BGB új 1192. § (1a) bekezdése ellentmond a jelzálogjogi szabályozás eredeti koncepciójának.<sup>[45]</sup> További probléma, hogy mivel a forgalmi jelzálogjog (*Verkehrshypothek*) esetében továbbra is fennáll a jóhiszemű jogszerzés lehetősége, így adott esetben fennállhat a kétszeres teljesítés veszélye is. A jogalkotónak azonban nyilván nem ez volt a szándéka. Erre tekintettel a BGB új 1192. § (1a) bekezdése nemcsak rendszeridegen, de ezen keresztül valójában az eredeti jogalkotói célt – a zálogtárgy tulajdonosának a védelmét – sem sikerült elérni.<sup>[46]</sup>

A magyar jogirodalomban is megjelent olyan álláspont, amely szerint a nem-járulékos önálló zálogjog esetén – a kétszeres teljesítés veszélye miatt – a zálogkötelezett rosszabb helyzetbe kerülhet, mint amilyenben járulékos zálogjog alkalmazása esetén lenne. Az önálló zálogjog esetében ezen vélemény szerint nem megfelelően biztosított a zálogkötelezett védelme.<sup>[47]</sup>

Látható tehát, hogy a zálogkötelezett védelme szoros összefüggésben áll a forgalomképesség kérdésével. Ez különösen a zálogjog nem-járulékos, forgalomképes alakzatainál merül fel a legélesebben.<sup>[48]</sup>

### 3. A forgalombiztonság védelme

A zálogjogi szabályozás mögött meghúzódó fontos jogpolitikai szempont a forgalombiztonság védelme. A forgalombiztonság védelme elsődlegesen a közhiteles nyilvántartások kiemelkedő szerepében ölt testet. Megjelenik azonban olyan részletszabályokban, mint például a zálogjog jóhiszemű megszerzésének a lehetősége, melyet néhány jogrendszer elismer.

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

[43] Erről részletesebben lásd: Bodzási, 2012, 143–160.

[44] Wolfsteiner, 2009, 875.

[45] Redeker, 2009, 211., továbbá Meyer, 2010, 61.

[46] Redeker, 2009, 211.

[47] Csizmazia–Gárdos, 2008, 657.

[48] Erről részletesebben lásd: Gärtner, 2005, 221.

egy másikra átruházhatók. Ez adja a háttérét azoknak a jogintézményeknek, amelyek a jogalanyok interakciójának megkönnyítését célozzák. Ez vonatkozik a forgalombiztonság elvére is, amely a jóhiszemű jogszerzés védelmének háttérében is meghúzódik.

A forgalombiztonságnak mindemellett van egy alkotmányjogi aspektusa is, ez ugyanis a jogállamiság elvének részét képező jogbiztonság egyik szegmense.<sup>[49]</sup> A forgalombiztonság védelme ugyanakkor egy gazdaságpolitikai koncepció is egyben.<sup>[50]</sup>

#### 4. Fogyasztóvédelem

Az utóbbi évtizedben – alapvetően európai uniós hatásra – a hitelbiztosítéki jogban is teret nyert a fogyasztóvédelem. Ez azt jelenti, hogy ha a kötelezett oldalon fogyasztó áll, akkor a biztosítéki jogot alapító szerződésre (zálogszerződés, kezességi szerződés, garanciavállalás, stb.) speciális szabályokat kell alkalmazni.

Ebből a szempontból érdemes utalni a lakóingatlanokhoz kapcsolódó hitelmegállapodásokról szóló európai parlamenti és tanácsi irányelv-javaslatra, amely 2011-ben a jelzáloghitelek belső piacának megteremtésére irányuló törekvésekkel összefüggésben készült el.<sup>[51]</sup> Ennek az irányelv-javaslatnak a háttérében alapvetően a jelzáloghitel sajátosságai állnak.

#### IRODALOM

- Anka Tibor – Gárdos István – Nemes András (2003): *A zálogjog kézikönyve*. HVG-ORAC, Budapest.
- Bátor Viktor (1942): Kölcsön. In: Szladits Károly (szerk.): *A Magyar Magánjog*. 4. kötet. Kötelmi jog különös rész. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 154–196.
- Baur, Fritz (1989): *Lehrbuch des Sachenrechts*. 15. Auflage, München, Verlag C. H. Beck.
- Bodzási Balázs (2011): Járulékoság és absztrakció a zálogjogban. In: Fazekas Marianna (szerk.): *Jogi tanulmányok 2011*. Budapest, ELTE Állam- és Jogtudományi Kar, 27–59.
- Bodzási Balázs (2012): A követelésvásárlás egyes jogi problémái. In: *Hitelintézeti Szemle*, 2. szám, 143–160.
- Buchholz, Stephan (1978): *Abstraktionsprinzip und Immobilienrecht - Zur Geschichte der Auflassung und der Grundschuld*. Klostermann Verlag, Frankfurt a. M.
- Bülow, Peter (1984): *Recht der Kreditsicherheiten*. C.F. Müller Verlag, Heidelberg.
- Coing, Helmut (1991): Die Neugestaltung des Liegenschaftsrechts. In: Coing, Helmut (Hrsg.): *Studien zur Entwicklung der Industrialisierung auf das Rechts*. Dunkler Humblot, Berlin, 9–22.

[49] Lieder, 2010, 860.

[50] Stagl, 2011, 536.

[51] COM (2011) 142.

- Csizmazia Norbert – Gárdos István (2008): Zálogjog. In: Vékás Lajos (szerk.): *Szakértői javaslat az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez*. Complex Kiadó, Budapest, 655–709.
- Jehlicska Ferenc Rezső (1913): *A modern polgári jog és a kath. keresztény erkölcs-tudomány*. Stephaneum Nyomda, Budapest.
- Dorndorf, Eberhard (1986): *Kreditsicherungsrecht und Wirtschaftsordnung*. C.F. Müller Verlag, Heidelberg.
- Drobnig, Ulrich (1976): *Empfehlen sich gesetzliche Maßnahmen zur Reform des Mobiliarsicherheiten?* Verhandlungen des 51. Deutschen Juristentagen. Band I (Gutachten), Teil F., C.H. Becksche Verlagsbuchhandlung, München.
- Duttler, Josef (1986): *Ökonomische Analyse dinglicher Sicherheiten*. Marchal und Matzenbacher Wissenschaftsverlag, Krefeld.
- Gärtner, Alex (2005): *Die Sicherungsgrundschuld im Spannungsfeld zwischen Eigentümerschutz und Verkehrsfähigkeit*. Inaugural-Dissertation. Rechtswissenschaftlicher Fakultät der Westfälischen Wilhelms-Universität zu Münster.
- Harmathy Attila (2009): *A szerződést biztosító mellékkötelezettségek*. In: Petrik Ferenc (szerk.): *Polgári jog. Kommentár a gyakorlat számára*. HVG-ORAC, Budapest.
- Imling Konrád (1905): A zálogjog. In: Fodor Ármin (szerk.): *Magyar Magánjog*. II. kötet, Dologjog. Singer és Wolfner Kiadása, Budapest, 623–793.
- Jehlicska Ferenc Rezső (1913): *A modern polgári jog és a kath. keresztény erkölcs-tudomány*. Stephaneum Nyomda, Budapest.
- Kisfaludi András (2007): *Társasági jog*. Complex Kiadó. Budapest.
- Kolosváry Bálint (1904): *A magyar magánjog tankönyve*. Politzer Zsigmond és Fia Könyvkereskedése, Budapest.
- Koziol, Helmut – Welser, Rudolf (2006): *Grundriss des bürgerlichen Rechts*. Band I. 13. Auflage, Manzsche Verlag, Wien.
- Lieder, Jan (2010): *Die Lehre vom unwirksamen Rechtsscheinträger*. Archiv für die civilistische Praxis (AcP), Band 210., 857–912.
- Massari, Philipp (2006): *Das Wettbewerbsrecht der Banken*. Berlin, De Gruyter Recht.
- Meincke, Eberhard – Hingst, Kai-Michael (2011): Der Kreditbegriff im deutschen Recht. In: *Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht, Wertpapier-Mitteilungen (WM)*, 14. szám, 633–640.
- Meyer, André (2010): Die Regelung der Sicherungsgrundschuld in § 1192 Abs. 1a BGB – ein nicht durchdachter Schnellschuss des Gesetzgebers. In: *Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht, Wertpapier Mitteilungen (WM)*, 2. szám, 58–65.
- Nádasy Bence – Horváth S. Attila – Koltai József (2011): *Strukturált finanszírozás Magyarországon*. Alinea Kiadó, Budapest.
- Nizsalovszky Endre (1928a): *A zálogjogok és a telki teher néhány fő kérdése*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest.
- Nizsalovszky Endre (1928b): Értékjog és zálogjog. In: *Magyar Jogi Szemle*, 4. szám, 114–121.
- Nizsalovszky Endre (1928c): Értékjog és zálogjog. In: *Magyar Jogi Szemle*, 5. szám, 156–169.
- Nizsalovszky Endre (1929): *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest.
- Redeker, Philipp (2009): Renaissance der Hypothek durch Abschaffung des gutgläubigen einredefreien Erwerbs bei der Grundschuld? In: *Zeitschrift für Wirtschaftsrecht (ZIP)*, 5. szám, 208–213.

- Schäfer, Hans-Bernd-Ott, Claus (2005): *Lehrbuch der ökonomischen Analyse des Zivilrechts*. 4. Auflage, Springer Verlag, Berlin-Heidelberg.
- Stagl, Jakob Fortunat (2011): *Gutgläubiger Fahrniserwerb als „sofortige Ersitzung“*. Archiv für die civilistische Praxis (AcP), Band 211. 530-582.
- Szladits Károly (1933): *A magyar magánjog vázлата*. Első rész, Grill Károly Könyvkiadóvállalat, Budapest.
- Wolfsteiner, Hans (2009): Grundschild. In: J. von Staudingers: *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen*. Sellier-de Gruyter, Berlin, 858-908.
- Zlinszky Imre (1894): *A magyar magánjog mai érvényében - különös tekintettel a gyakorlat igényeire*. Ötödik kiadás. Kiegészítette: Dárday Sándor. Franklin-Társulat, Budapest.
- Zoltán Ödön (1972): *Kölcsönszerződés*. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest.



•  
Kondor Béla: 12 kis rézkarc album, 1970. (részlet)