

SZAKDOLGOZAT

**Balla Gabriella
2008**

**Nyugat-Magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar**

**Zálogjog alapítása ingatlanokra
(Az ingatlan jelzálogjog és az önálló zálogjog
összehasonlítása)**

SZAKDOLGOZAT

Konzulens:
Dr. Juhász Erzsébet

Készítette:
Balla Gabriella
Levelező tagozat
Ingatlan-nyilvántartás szervező

Székesfehérvár
2008

NYILATKOZAT

Alulírott Balla Gabriella (neptun kód: [REDACTED]) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy a Zálogjog alapítása ingatlanokra. (Az ingatlan jelzálogjog és az önálló zálogjog összehasonlítása) című

szakdolgozat

(a továbbiakban: dolgozat) **önálló munkám**, a dolgozat készítése során betartottam a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. szabályait, valamint az egyetem által előírt, a dolgozat készítésére vonatkozó szabályokat, különösen a hivatkozások és idézések tekintetében¹.

Kijelentem továbbá, hogy a dolgozat készítése során az önálló munka kitétel tekintetében a konzulenszt illetve a feladatot kiadó oktatót **nem tévesztettem meg**.

Jelen nyilatkozat aláírásával tudomásul veszem, hogy amennyiben bizonyítható, hogy a dolgozatot **nem magam készítettem**, vagy a dolgozattal kapcsolatban szerzői jogsértés ténye merül fel, a Nyugat-Magyarországi Egyetem **megtagadja a dolgozat befogadását és ellenem fegyelmi eljárást indíthat**.

A dolgozat befogadásának megtagadása és a fegyelmi eljárás indítása nem érinti a szerzői jogsértés miatti egyéb (polgári jogi, szabálysértési jogi, büntetőjogi) jogkövetkezményeket.

Budapest, 2008.04.25.

.....

Hallgató

¹1999. évi LXXVI. tv. 34. § (1) A mű részletét - az átvevő mű jellege és célja által indokolt terjedelemben és az eredetihez híven - a forrás, valamint az ott megjelölt szerző megnevezésével bárki idézheti.

36. § (1) Nyilvánosan tartott előadások és más hasonló művek részletei, valamint politikai beszédek tájékoztatás céljára - a cél által indokolt terjedelemben - szabadon felhasználhatók. Ilyen felhasználás esetén a forrást - a szerző nevével együtt - fel kell tüntetni, hacsak ez lehetetlennek nem bizonyul.

Tartalomjegyzék

Bevezetés	6
1. A zálogjog kialakulása, rövid története	7
1.1. A római zálogjog története: fiducia, pignus, hypotheca	7
1.2. Zálogjog a középkori Magyarországon	12
1.3. A polgári korszak zálogjoga	16
2. A zálogjog jellemzése	21
2.1. A zálogjog fogalma	21
2.2. A zálogjog alanyai	22
2.3. A zálogjog természete, tárgya	23
2.4. Zálogjog keletkezése	24
2.4.1. Szerződésen alapuló zálogjog	24
2.4.2. Zálogjog keletkezése jogszabály alapján	26
2.4.3. A bírósági vagy hatósági határozaton alapuló zálogjog	27
2.5. A zálogjog fajtái	28
2.5.1. a jelzálogjog	28
2.5.2. a kézizálogjog	30
2.5.3. vagyont terhelő zálogjog	30
2.5.4. zálogjog jogon és követelésen	31
3. Zálogjog alapítása ingatlanokon	33
3.1. Az ingatlan jelzálogjog	33
3.1.1. A jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése	34
3.2. A keretbiztosítéki jelzálogjog	36
3.2.1. A keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzése	36
3.3. Az önálló zálogjog	37
3.3.1. Az önálló zálogjog alapítása és bejegyzése	37
3.4. Az egyetemeleges zálogjog	38
3.5. A zálogjog fenntartása, törlése	38
3.5.1. A zálogjog ranghelyével való rendelkezés	38
3.5.2. A zálogjog törlése	40
4. A magyar zálogjog hatályos jogszabályi szabályozása	42
4.1. A hatályos zálogjogi szabályozás rendszere, a jogforrások	42
4.2. A zálogjog érvényesítése – Zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályai	44

5.	Az ingatlan jelzálogjog és az önálló zálogjog összehasonlítása	49
6.	Összegzés	52
7.	Irodalomjegyzék	53

Bevezetés

Ingatlan, hitel, jelzálog.

Amennyiben a felsorolt szavak fölött egy pillanatra elgondolkodunk, több variáció is eszünkbe jut. Amiben biztosak lehetünk, hogy napjaink meghatározó fogalmai ezek. Az ingatlannak – ami vagyont, befektetést, otthont, biztonságot és még sorolhatnánk, mi mindent jelent – az utóbbi évtizedben egyre inkább „csatolmánya” az utóbbi két fogalom. Már szinte senki nem lepődik meg azon, ha egy lakás adásvételekor akár a teljes vételár egy kereskedelmi bank „zsebébe” folyik be, és nem az eladóéba, mert az eladó akár 100 %-ban hitellel terhelten vásárolta egykoron ingatlanát. Ennek oka, hogy megnőtt a 0 % önerővel folyósított lakáshitelek száma. Az emberek látszólag könnyebben jutnak egy kis lakáshoz, kertes házhoz, vállalkozás alapjául szolgáló telephelyhez, azonban a helyzet korántsem olyan rózsás, mint ahogyan azt első pillanatban hinnénk.

Az ingatlanok tulajdoni lapján sorakoznak a – már törölt, vagy épp most bejegyzett – terhek különböző jogosultakkal. Kereskedelmi bankok, állam, magánszemély, illetve a napjainkban oly elterjedt pénzügyi vállalkozások, akik az ú.n. rossz adósok hiteleit kiváltják; mindannyian bejegyezhetik különböző zálogjogukat, egymást követő rangsorban.

Ezek után már csak a kölcsönös bizakodás van hátra. Adós bízik abban, hogy képes lesz fizetni, hitelező pedig, hogy adós a képességén túl hajlandó is. A baj akkor következik be, amikor adósunk nem tudja, vagy egyszerűen csak nem akarja teljesíteni szerződésben vállalt kötelezettségét. Ekkor válik különösen fontossá az a bizonyos ingatlan nyilvántartási bejegyzés, annak is a ranghelye, jogosultja, összege, és legfőképp a ténye, hogy valóban megtörtént. Ha adós szép szóra nem teljesít, akkor következhet a jogi útra terelés: fizetési meghagyás, végrehajtási eljárás, ill. az utóbbi évben egyre jobban elterjedő ú.n. közvetlen értékesítés.

A dolgozatom témáját a miatt választottam, mert 10 éve foglalkozom ingatlanokat terhelő hitelekkel egy kereskedelmi bankban. Az első öt év a kihelyezéssel telt, a következő ötben pedig a behajtás, ezen belül is a követelés értékesítés területén szereztem tapasztalatot.

A következőkben a zálogjog római kori kialakulásától kezdve egészen a napjainkban gyakorolt formáig szeretném bemutatni, hogy milyen fontos szerepet kapott az ingatlanokon alapított zálogjog.

1. A zálogjog kialakulása, rövid története

1.1. A római zálogjog története: fiducia, pignus, hypotheca

A római jog forrásai közt nem találunk egyértelműen meghatározást a dolog (res) fogalmára. A rómaiak a testi tárgyakon fennálló tulajdonjogot értették dologi jog alatt, így például a telki szolgalmat, a haszonélvezetet, vagy az örökhaszonbérletet. A dologi jog teljes hatalmat jelentett a dolog felett és védelmet élvezett.

A dologi jog valójában a javak feletti rendelkezés rendszerének, a vagyoni berendezkedésnek joga. A dologi jog szabályai határozzák meg, hogy melyek lehetnek tárgyai az emberi uralomnak, és hogy ki rendelkezhet felettük, megszabja a magánjog és közjog határát, valamint a legfontosabb alanyi jogokat és kötelezettségeket.

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

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

Az első ősi, míg a két utóbbi későbbi korból származott.

Fentieken kívül más, nem magánjogi jogintézmények is kialakultak Rómában. Ilyen közjogi jellegű intézmény volt a Pignoris capio, amely egy kényszerítő jelleggel történő vagyonlefoglalást jelentett a magisztrátus által. A másik intézmény a legis actio per pignoris capionem volt, amely közjellegű követelések biztosítására és behajtására szolgált. Harmadik, a záloggal szintén hasonló elemekkel rendelkező intézmény a ius praedictorium volt. Ennek az volt a lényege, hogy az adós a nélkül is lekötötte (terhelhette) ingatlanát a köztartozások biztosítására, hogy azt átadta volna, s az esetleges eladás közigazgatási úton történt a magisztrátus által.

A magánjogi zálogformára a római jogászok az alábbi három változatot dolgozták ki:

1. A fiducia (cum creditore)

A mai értelmében nem ismerte az akkori jog a zálogot. A zálog maga a tulajdon-átruházás volt azzal a kötelezettséggel, hogy ha az adós teljesít, a hitelező köteles a dolgot visszaruházni.

Ennél a típusnál az alapkövetelés és a járulékos jelleg is hiányzik, amely pedig a zálog rendszerinti jellemzője. Az elzálogosításra a szolgálatmalapítás leggyakoribb formáit (színleges mancipáció, vagy az *in iure cessio*) használták fel, ekkor a záloghitelező egy szeszterciusért megvette a zálogtárgyat az adóstól.

Ez a zálogjogi forma teljes biztonságot nyújtott a hitelezőnek azzal, hogy a tulajdon átruházásra került. Sőt lehetőség volt arra is, hogy ha a zálogtárgy értékesebb volt, mint amekkora a követelés, a dolgot megtarthatta, és az értékkülönbözeten is tulajdont szerezhetett. Egészen Constantinus császár egyik rendeletéig – amelyben megtiltotta a használatát – érvényben volt ennek a külön kikötésnek (*lex commissoria*) az alkalmazása, amely az adós szempontjából rendkívül kedvezőtlen szabály volt. Ezt követően aztán a hitelező a dolgot meg nem tarthatta, azt köteles volt értékesíteni majd a fölösleget visszatéríteni. Abban a kivételes esetben maradhatott a hitelezőnél mégis, ha a dolgot eladni belátható időn belül nem sikerült, de ehhez császári engedély kellett.

A visszaadási kötelezettség kezdetben jogilag perelhetetlen volt, csupán a jogosult megbízhatóságán múlt. Később aztán az előljáró, még később a civiljog is szankcionálta a visszaadást nem teljesítő záloghitelezőt. Mivel a záloghitelező tulajdonával szabadon rendelkezhetett, akár meg is terhelhette azt, vagy továbbadhatta. Az adós a hitelezői kötelezettségek nem teljesítése esetén a harmadik személyt dolga visszaszerzése érdekében vagy más okból nem perelhette; keresete kizárólag a záloghitelező ellen és kártérítésre irányulhatott.

A fiducia amellet, hogy hátráltatta, részben ösztönözte is a gazdasági élet fejlődését. A dolgot tulajdonba adni csak egy személynek lehetett, ezzel lehetetlen volt ugyanazt a dolgot egy időben több zálogjoggal is megterhelni. Hátránya volt még az is, hogy a fiducia csak római polgárok között - később latinok között is - volt lehetséges. Ezzel szemben jó hatással volt a gazdasági életre az, hogy a záloghitelező a dolgot az adósnek prekáriumba (a hitelezők megengedték a jogosultnak, hogy használhassa a földjét)

visszaadhatta, amivel pedig az vált lehetővé, hogy a termelési folyamatból esetleg kivont dolog abba visszakerüljön, ezáltal pedig, hogy a termelési eszközétől megfosztott adós teljesítőképességét fokozza.

A fiducia a jusziniánuszi jogból már hiányzik, a mancipációval együtt kihalt. Azonban nem teljesen, mert az angolszász, illetve a középkori magyar jog alapvetően a fiducia-rendszerű zálogot használta.

2. A pignus

Pignus a mai kézizálog elődje. A fiducia és a pignus valószínűleg egymás mellett, egymást kiegészítve fejlődött. A lényeges különbség abban mutatkozott meg, hogy a pignusnál már a hitelező nem tulajdont, csupán birtokot szerzett. A zálogba adott dolgot így aztán meg nem terhelhette, tovább sem adhatta, és külön kikötés hiányában nem is használhatta (*furtum usus*).

Kezdetben a pignus nem engedte a hitelezőnek, hogy nem teljesítés esetén a dolgot eladhassa, majd a vételárból kielégítesse magát (*ius distrahendi*), sőt ha ezt tette, lopást (*furtum*) követett el. Később megállapodással (*paktum*) az eladás jogát kiköthette, majd a klasszikus kor végére ez a jog már a pignus fogalmi elemévé vált. A pignus *ius distrahendi* nélküli megoldása a fejlődésben zsákutcát jelentett, hiszen a hitelező, ha az adós nem teljesített, eladással nem juthatott a pénzéhez, a zálogtárgy használatára pedig nem volt jogosult.

A záloghitelező birtokosi pozíciója lényegesen gyengébb volt a zálogadós, mint tulajdonos pozíciójánál. A hitelező harmadik személyekkel szemben is nehezen léphetett fel, ha birtoklásában jogellenesen megzavarták. Ezért az előljáró tilalommal, megtagadással, végül mindenkivel szemben érvényesíthető dologi hatályú keresettel (*actio quasi Serviana in rem*) védte meg.

Gazdasági szempontból a pignus hasznosabb volt a fiduciánál: a záloghitelező a dolgot prekárium, illetve bérlet jogcímén a tulajdonos birtokában hagyhatta, majd a klasszikus korban a hitelező szedhette a zálogtárgy gyümölcseit is. A posztklasszikus kortól kezdődően pedig törvény hatalmazta fel a hitelezőt, hogy ha megállapodás nem is volt, bérbeadás útján hasznosítsa a zálogba kapott telket. Főszabály szerint a befolyó hasznok mindkét esetben beszámítandóak voltak a követelésbe.

A fiduciához hasonlóan hátrányként említendő, hogy egyidejűleg a dolognak csak egyetlen elzálogosítása volt lehetséges.

3. A hypotheca

A hypotheca a római köztársaság idejének végén, a principátus elején, a gazdasági hátrányok kiküszöbölésére alakult ki, mint a mai jelzáloghoz hasonló intézmény. A zálogtárgy tulajdonának illetve birtokának átengedése nélkül olyan megállapodással (pactum hypothecae) jött létre, mely alapján, ha az adós nem teljesít, akkor a hitelező a dolog birtokához jut és azt értékesítheti is, ezt követve a vételárból kielégítheti magát.

A hypotheca a haszonbérleti szerződésből kifejlődött jogintézmény volt: a haszonbérelő a bérleménybe vitt dolgait kötötte le bértartozása fejében. Kezdetben ez formátlan paktummal történt, később az előjáró (praetor) megtiltotta a lekötött dolgok birtokba vételét, jogi hatályúvá téve ez által a megállapodást. Ezt követően az actio Serviana in rem mindenkiel szemben érvényesíthető, dologi hatályú keresetet adott a dolog mindenkori birtokosa ellen.

A római zálogjogi fejlődés tetőpontja az volt, amikor is bármely kötelmi jogviszonyból származó követelés biztosítására nyújtott zálogtárgy kiadása iránt pereskedőknek, kényszerítő eszközként, a kormány által érvényesíthető keresetet adott a praetor. Ezáltal a pignus és a hypotheca egyenlő erejű dologi jogokká váltak. A lényeges eltérés közöttük csupán a zálogtárgy birtoklásában mutatkozott.

A zálogjog tárgya kezdetben csak testi tárgy, elidegenítési tilalom alá nem eső testi dolog lehetett. Később aztán dologösszesség, testetlen dolgok (jogok, pl. közös tulajdon hányada), sőt maga a zálogjog is. Az elzálogosított követelés nem eredményezett dologi jogi hatást, így kötelmi jellegű maradt. Kizárólag azokat a jogokat lehetett elzálogosítani, amelyek nem kötődtek elválaszthatatlanul a jogosult személyéhez. Rendhagyó módon egész vagyon is elzálogosítható volt (jövőbeli követelés, jövőben megszerzendő javak (res futurae) együtt).

A zálogjog tartalma a záloghitelezőt, illetve a zálogadóst megillető jogok és kötelezettségek összessége volt. A hitelező jogosult volt a dolgot (kézizálognál rögtön, jelzálognál lejáratkor) birtokba venni, birtokolni, ezen felül mindenkiel szemben megillette a birtokvédelem. A hitelezőnek lejárát után, a teljesítésre való többszöri

felszólítást követően volt joga eladni a dolgot, és a befolyt vételárból kielégíteni követelését. (Justinianus megkívánta a háromszori felhívást, s az utolsó felhívástól számított két év múlva engedélyezte az eladást).

Fentiek mindenkivel szemben érvényes jogok voltak, a hitelező jogosult volt a rosszhiszemű adós által elidegenített dolgot akár harmadik személytől is visszakövetelni. A *nemo plus iuris* elve alapján az adós zálogjoggal terhelt tulajdont ruházhatott csak át, így az új tulajdonos a dolgot terheltlen szerezhetette meg.

Kizárólag a hipotékánál (szűkebb értelemben a *pignus*nál is) volt lehetséges a több zálogjog egy dolgon. Az újabb elzálogosítást a hitelező tulajdonszerzése vagy tényleges birtoklása lehetetlenné tette.

A hitelezők kielégítési sorrendjére az ókori rómaiak három szabályt alkalmaztak:

„1. Ha a zálogjogot egy aktussal keletkeztették, akkor a hitelezők követelései arányában kaptak kielégítést a zálogtárgyból.

2. Ha a zálogjogot nem egy aktussal, de egy időben keletkeztették, akkor a birtokló hitelező kapott elsőnek kielégítést.

3. Ha a zálogjogokat nem egy időben keletkeztették, akkor a hitelezők a keletkezés időpontja szerint kaptak kielégítést.” ⁽¹⁾

Amennyiben a tulajdonos és az elbirtokló félben lévő birtokos is zálogjogot engedett a zálogtárgyon, egyszerre több zálogjog is létrejöhetett ugyanazon a dolgon. Ekkor a hitelezők közötti kielégítési sorrendre nézve az *actio Publiciana* elve érvényesült, ami azt jelentette, hogy annak volt elsőbbsége a kielégítésnél, aki az erősebb jogelődötől kapta a zálogjogot, ha pedig azonos jogú jogelődöktől történt a szerzés az elsőbbség, azt illette, aki a zálogot a birtoklótól kapta.

Kivételek természetesen itt is megemlíthendők. Nem érvényesültek a kielégítés során a fenti elsőbbségi elvek, a római államkincstár saját követelésére, a feleségnek hozományára, vagy a hitelezőnek a hajó, illetve a ház javítására adott kölcsönére. Ezen jogoknak minden zálogjogot megelőző elsőbbségük volt.

A sorvégén álló záloghitelezők számára hátrányos rendelkezés volt, hogy a zálogtárgy eladásának idejéről és módjáról csak a sorban első helyen álló hitelező dönthetett. Ez orvosolható volt úgy, hogy a sorvégiek a sorban előttük állókat kielégítették, amíg a rendelkezési jog hozzájuk nem került. Későbbi, hitelezőt védő szabály volt, hogy a nyilvános, tanúk előtti zálogjog megelőzte a nem nyilvánosan alapítottat.

A zálogjog megszűnt, ha a követelést teljesítették, a zálogtárgyat értékesítették és a hitelezők ebből kielégítést kaptak, a hitelező zálogjogáról lemondott, a zálogtárgy elpusztult, a zálogjog elévült s végül megszűnt – amíg lehetőség volt rá – a *lex commissoria* érvényesítésével.

1.2. Zálogjog a középkori Magyarországon

A középkori Magyarországon az egyház tiltotta a kölcsön utáni kamat szedését, emiatt a zálog nem egyszerűen csak valamely követelés biztosítására szolgált, hanem az átadott ingatlan hozadéka egyben kamatot is pótolta. Ez egy új funkciója volt a zálogjognak. Ahogy arra a magyar zálogszerződés elnevezése is utalt (*venditio temporalis* - ideiglenes eladás), az átadás hatálya meghatározott időre szólt, így nem beszélhetünk tényleges tulajdonba adásról. Az alábbiakban jellemzett zálogjog nem azonos a római jogi *hypotheca*-val, elnevezése *ius pignoratitium*, *ius pignoris* volt.

A záloghitelező a dolgot (ingatlant) birtokba vehette, s azt szabadon használhatta. A követelés megszűnésekor nemcsak a zálogösszeget, de a hasznos beruházások értékét is követelhetette, amennyiben pedig valamilyen kárt okozott, köteles volt azt megtéríteni. A birtoklás ideje alatt, az ezzel járó közterheket, adókat is ő kellett, hogy viselje. A záloghitelező a dolgot további zálogba adhatta, de ennek ideje nem haladhatta meg azt az időt, mint amennyire azt ő maga kapta; ezt nevezték *subimpignoration*nak.

A zálogszerződés lejártakor köteles volt a felkínált zálogösszeget elfogadni és a zálogba adott dolgot visszaadni. Bizonyos szolgálatokért, illetve érdekért való birtokátruházás esetén (ez volt az *inscriptio*) kivételesen lehetett csak hosszabb harminckét évnél a zálogszerződés lejárt. A hitelezők gyakran vonakodtak teljesíteni fenti kötelezettségüket, a kiváltást például, attól tették függővé, hogy a zálogba adott ingatlanon élő jobbággyokkal szemben ne legyen követelésük, s ezt a követelésüket később szándékosan nem hajtották be. Az efféle hitelezői magatartás a másik félnek kárt okozott, ezért a törvény úgy

rendelkezett, hogy "az olyan uzorás, ki a pénzt fölvenni, s a nála levő zálogos javakat és jószágokat visszabocsátani vonakodnék: országos törvényünk erejénél fogva, ellenfelével szemben azonnal annyi pénznek megfizetésében lesz marasztalendő, amennyiért neki a jószágok zálogba adva valának".

A hitelező továbbra is birtokolhatta a dolgot nem teljesítés esetén, de tulajdonjogot rajta még elbirtoklással sem szerezhette. Újabb szerződés esetére viszont kiköthette az elsőbbség (optio) jogát, ami a mai elővásárlási joghoz hasonlított.

A zálogadós a tulajdonában lévő dolgot bármikor eladhatta, természetesen csak a zálogjoggal terhelten. Lejáratkor, ha nem teljesített, a tulajdonjogot nem veszítette el, így a későbbiek folyamán bármikor sor kerülhetett a teljesítésre.

Harmadik személy jogállása a zálogszerződéssel kapcsolatban a következőképpen alakult. A zálogadós köteles volt az osztályosoknak zálogba vételre felkínálni - törvényes előjoguknál fogva - az ingatlant, feltéve, hogy előzetesen értesítette őket. Ha ezt elmulasztotta, akkor az osztályosok sikerrel támadhatták meg a tudtuk és beleegyezésük nélkül kötött zálogszerződést. Ez a szabály a nemzetség jogának, az ősiségnek az érvényesítését jelentette a zálogjogban. Az ősiség a honfoglalás idejétől fogva védte a nemzetségi tulajdont, és az 1848. évi áprilisi törvényekig alapvető jogintézmény volt a magyar jogban.

A Hármaskönyv a zálogjog megszerzésének három módját mutatta be:

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

A zálogszerződés érvényességi kelléke a hiteles hely előtti bevallás, az 50 forintnál nagyobb zálogbevallás beiktatása, továbbá a király beleegyezése, ha az adós a közbecsű értéknél nagyobb áron zálogosított el adománybirtokot. Ez utóbbi feltételre feltehetően a gyakori, valódi forgalmi értéken felüli elzálogosítás miatt volt szükség, elképzelhetően az osztályosok (az optio jogának) kijátszása végett. Ezt bizonyítja az a szabály, amely szerint ha "illő és közbecsűje szerinti értékén" felül kötöttek le valamely jószágot, azt "a fiak és atyafiak" már az elzálogosító életében közbecsű értékén visszaválthatták a hitelezőtől.

Néhány példa az ötven forint nagyságára nézve a Tripartitumból:

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

Tilos volt a zálogszerződésben a teljesítést nagymértékben megnehezítő, vagy lehetetlenné tevő feltételek alkalmazása, ilyen esetekben a szerződést később érvényteleníthették.

A középkorban a katolikus egyház egyre inkább világi hatalomra tört, és a legtöbb országban szert is tett erős befolyásra, ám konzervatív politikája és ideológiája hitel – és kereskedelem-ellenes volt. Tiltották a kamat, illetve kamatos kamat szedését éppúgy, mint az elzálogosítást. Azonban a politika vagy az ideológia nem szüntetheti meg az egyes jogintézmények rendeltetését, funkcióit, ahogy a kereskedelem vagy a hitelélet területén sem volt ezt képes.

„A naturális, önellátó gazdálkodás nem képes az állandó gyarapodásra, társadalmi kooperáció nélkül nincs folyamatos társadalmi fejlődés. S ahogy társadalmi kooperáció nem létezhet kereskedelem nélkül, úgy a kereskedelem sem létezhet hitel, biztosíték és haszon nélkül.” ⁽²⁾

Megfelelően tükrözi a zálog középkori ideológiai és politikai megítélését Werbőczy a Tripartitumban tett megállapítása: "a zálogos jószágokat nem csak bírni és kezelni kárhozatos és az üdvösséggel ellenkező dolog, hanem rólok még valamit írni is szörnyűségesnek látszik" (LXXX. cím). Az hétköznapiakban akkoriban a zálogot minden rendű és rangú ember felhasználta ügyleteinek lebonyolításához, sőt, z egyház és az egyházi személyek, vagy maga Werbőczy sem kerülhette ki. Az elzálogosítások nagy száma, továbbá a záloghoz kapcsolódó emberi találékonyság eredményeképp létrejövő kibúvó keresések és gyakori visszaélések okán kibocsátott törvények és egyházi oklevelek bizonyítják ezt. A 1486:25. és 1492:65 törvénycikkek büntetni rendelték a zálogot. 1279-ben, Fülöp püspök Budára hívott össze zsinatot, mely úgy határozott, (30-32. cikkel), hogy pap egyházi vagyont zálogba ne adjon.

IV. Béla 1251. december 5-én kibocsátott törvényében rendelkezett a zálogügyletekre vonatkozó szabályokról. Az említett törvényt a zsidók aranybullájának is hívták.

Mivel keresztény ember nem foglalkozhatott a fent említett jogügyletekkel, így helyettük más vallásúak: zsidók és mohamedánok intézték az ország pénzügyeit, akiket nem kötöttek vallási előírások. "Járta náluk a kamat, a kamatok kamatja. Kölcsönöztek mindenféle ingó zálogra, oklevelekre úgy, mint bibliára s ingatlanokra, s akkor a jószág jövedelmét húzták." ⁽³⁾

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

Számos konfliktus származhatott a mindennapok folyamán abból, hogy általában nem a keresztények, mint többség, hanem más vallású emberek, mint kisebbség foglalkoztak hitelezéssel és gazdagodtak meg abból. Ennek hatását még napjainkig is felfedezhetjük a társadalomtudatban.

A Tripartitum még a múlt század folyamán is hatályban, illetve alkalmazásban volt, meghatározva ezzel a politikai hatalom birtokosainak, az akkori magyar társadalom elitjének a zálogról és a hitelről, a hitelezésről alkotott világképét.

A zálogjog középkori magyarországi szabályozása rendkívül hasonlított, hazánk II. Világháborút követő történelmében zajló folyamatokra, jelenségekre.

A felülről irányított politikai-ideológiai mechanizmus a zálogot szégyellni való, bűnös dolognak titulálta, így vált a záloghitelezés szűk körben ható monopóliummá.

1.3. A polgári korszak zálogjoga

A kapitalista gazdálkodási mód megnövekedett hiteligényét nem biztosíthatta megfelelően a tulajdonos ingatlana, így az ősiség jogával terhelt tulajdon a polgári korszakba lépő magyar társadalom továbbfejlődését igen-igen akadályozta. A kézizálognak alárendelt szerepe volt az ingatlanzáloggal szemben, továbbá a városi statútumok eltérően, partikulárisan szabályozták a zálogjogot. Hiányzott az egységes, polgári elvek szerint működő szabályozás, és egyébként is nagy társadalmi ellenállás mutatkozott minden reform ellen. Ennek következtében a hitel és a hitelbiztosítékok reformja érdekében olyan nagyságok emeltek szót, mint Széchenyi István (Hitel c. könyve) és Kossuth Lajos.

Azzal, hogy a 1848. évi polgári forradalom törvényhozása eltörölte az ősiség intézményét, kilátás nyílt a hitellelet kezdetére. Az 1852. évben bevezetett Optk. új zálogjogi szabályokat is hozott, ami teljesen új rendszert jelentett az előzőhöz képest. Az ingatlanjelzálog működéséhez elengedhetetlenül szükséges nyilvántartási rendszert az 1855. évi Telekkönyvi rendtartás állította fel. Az akkori joganyagra jellemző volt, hogy a jelzálogról szóló rendelkezések a joganyagban szétszórtan voltak megtalálhatóak, s az első egységes - külön - törvényre további hat évtizedet kellett még várni.

A két világháború közötti időben a jelzálogjog a magánjog legkidolgozottabb része volt. A jól működő jogszabályok mellett bírói döntések és a jogtudósok által kimunkált, precíz dogmatikai rendszer jellemezte.

Az abszolút, mindenkivel szemben érvényesíthető és védelmet nyújtó alanyi jogok körét dologi jogoknak nevezték. Ezen belül két csoportot, az értékjogok vagy korlátolt dologi jogok és az állagjogok csoportját állapítottak meg. Az állagjogok a tulajdonjog korlátlanságának elvére épültek, arra, hogy az ebbe a körbe tartozó jogosítványokat kimerítően felsorolni nem lehet, s hogy nincs olyan jogosítvány, amely a tulajdonba be ne tudna olvadni anélkül, hogy azt lényegesen módosítaná. Olyan jogokat értettek alatta, amelyek a jogosultnak a dolog használatát biztosítják.

Ezzel szembeállították az ilyen ismérvekkel nem rendelkező jogokat, amelyek nem a dolog használatát célozták, hanem azt, hogy a jogosult vagyonértéket szerezzen általuk. Innen ered az értékjog elnevezés.

Az állagjogok körébe tartozott:

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

Értékjog:

- a) a telki teher,
- b) a zálogjog,
 - a jelzálogjog,
 - a ingó dologon fennálló zálogjog,
 - a jogon alapított zálogjog

A telki teher mai jogunkból teljesen hiányzó jogintézmény. Az ingatlan mindenkori tulajdonosának azt a jogát fogalmazta meg, miszerint visszatérő szolgáltatásokat köteles a jogosult javára teljesíteni. A jelzálogjog és a szolgalom egyfajta keveréke, amely inkább kötelem, mint dologi jogi jog. Az ingatlan leginkább a kötelezett megnevezésére, kiválasztására szolgált, ezen túlmenően biztosítási szerepe is volt, hiszen a jogosult kizárólag ebből kereshetett kielégítést, ha a kötelezett nem teljesített.

A korszakban a legjelentősebb zálogjogi forma a jelzálogjog volt.

Típusai:

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

A jelzálogjog közvetlen tárgya lehetett:

1. az ingatlan állaga,
2. az ingatlan eszmei hányadrésze, ha ez tulajdonostárs egész illetősége volt,

3. egyéb dolgok, különösen az elváló gyümölcsök,
4. jogok (akár jelzálogos követelés, vagy más átruházható dologi jogok is).

Feltételes vagy jövőbeli követelés biztosítására is alapítható volt jelzálogjog (az ügyvédi honorárium biztosítására, amikor az ügyvéd meghatározott eredmény elérésére vállalkozott). A jelzálogjog főszabályként járulékos természetű jog volt, ez alól a telekadósság intézménye kivételt képezett. A Jt. 81. §-a szerint "jelzálogot akként is lehet alapítani, hogy az ingatlant személyes követelés nélkül terhelje úgy, hogy a jogosult meghatározott pénzösszeg erejéig csak a jelzálogból kereshet kielégítést."

Fenti megoldás azért volt jó a tulajdonosnak, mert úgy juthatott hitelhez, hogy nem vált egész vagyonával felelős adóssá. Természetesen a telekadósság létrejöttkor még járulékos jog volt annyiban, hogy az alapkövetelésre tekintettel hozták létre, a telekadósság megalapításával azonban a személyes kötelezettséget meg lehetett szüntetni, s csak a telekadósságból folyó jogok és kötelezettségek maradtak fenn. Ezt a jogintézményt 1951-ben megszüntették, mert a szocialista polgári jog az olyan kötelezettségeket, amelyeknek a gazdasági háttere rejtve maradt, csak igen szűk körben ismerte el.

A magyar magánjog ekkor ismerte a tulajdonosi jelzálog intézményét, amely a saját dolgon fennálló zálogjogot jelentette. Kezdetben csak azt az esetet, amikor a jelzálogjog idegen dolgon állt fenn. Később, pl. adásvétel, öröklés vagy kielégítés folytán már azt is, amikor a jelzálogjog a saját dolgon keletkezik. Az utóbbi (szekunder) esetet azért kell a jognak elismernie, mert az olyan helyzetekben, amikor ugyanazon zálogtárgyat több zálogjog terheli, igazságtalanság lenne, ha az új tulajdonos jelzálogjoga confusio folytán megszűnne és a sorban hátrább álló hitelezők mögé kényszerülne. Ez felveti a ranghellyel való rendelkezés, a rangsor kérdését is. Egyenlő erejű jogok összeütközéséről van szó, hiszen a bejegyzett jelzálogjogok az egész ingatlant terhelik. Ekkor szabály szerint, az egyes zálogjogok a bejegyzés sorrendjében kerülnek kielégítésre.

További kérdésként merülhet fel, hogy mi történik, ha az egyik ranghely üresen marad?

Erre a jog kétféle választ adhat:

1. A mozgó vagy előrelépő ranghelyek rendszere:

- a rendszer lényege, hogy a hátrább álló hitelezők egy hellyel előbbre lépnek, kitöltve a keletkezett üres helyeket. (a mai magyar jog a mozgó ranghelyek rendszerét követi, kivétel a már említett confusio esete)

2. Az álló vagy fix ranghely rendszere:

- az itt alkalmazott elv szerint a hitelezők nem léphetnek előre, ehelyett egy új dologi jog keletkezik a tulajdonos javára: a ranghellyel való rendelkezés joga, vagy ha ez nem áll érdekében, akkor a kielégítés során azt az összeget követelheti, ami az adott ranghelyet megilleti. Ennek tartalma az, hogy a tulajdonos új hitelezőjét, illetve annak jelzálogjogát helyezheti a megüresedett ranghelyre. Fontos szabály, ami a többi hitelezőt védi, hogy az új jelzálogjog sohasem lehet terhesebb, mint aminek a helyére került.

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

1. a ranghely feljegyzés joga

- a telekkönyvben feljegyeztette a tulajdonos, hogy hat hónapon belül, megjelölt összegig jelzálogjogot alapít az adott ranghelyen; ezzel az előzetesen biztosított ranghellyel bármelyik hitelező rendelkezhetett, akár a feljegyzést kérő tulajdonos is
- ez utóbbi gyakori is volt, mert az új tulajdonos a régi tulajdonos javára így adott biztosítékot a vételárhátralékra

2. a ranghellyel rendelkezés joga

- a megszűnt jelzálogjog törléséig a tulajdonos rendelkezhetett a jelzálogjog ranghelyével

3. a ranghely fenntartás joga

- ha a tulajdonos a megszűnt jelzálogjog ranghelyével, annak törlésekor ténylegesen nem rendelkezett, egy évre a rendelkezés jogát magának fenntarthatta

Fontos intézmény volt a jelzálog adóslevél, amely a jelzálogos követelés telekkönyvön kívüli átruházására szolgált. A közokirat hitelesen tanúsította a rájegyzett jelzálogjogokat, megkönnyítve ezzel a kistőkéseknek a jelzálogjoghoz való jutást, illetve követelésüknek biztosítását (részjelzálog adóslevél). Különösen a kis- és nagy hitelintézetek közötti pénzforgalomban volt ennek nagy szerepe.

2. A zálogjog jellemzése:

2.1. A zálogjog fogalma

A rövid történeti áttekintés után mélyüljünk el a zálogjog fogalmi részleteibe.

A zálogjog általában egy olyan **járadékos dologi** jog, melynél fogva a hitelező, vagyis jogosult, a követelésének biztosítására lekötött **zálogtárgyból** kereshet magának **kedvező** kielégítést, ha az adós, vagyis kötelezett, nem teljesít.

Törvényi fogalma szerint, a „zálogjog alapján a jogosult a pénzben meghatározott vagy meghatározható követelésének biztosítására szolgáló zálogtárgyból – törvény ellenkező rendelkezése hiányában – más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést kereshet, ha a kötelezett nem teljesít.” (Ptk. 251.§ (1) bek.)

Jellemzői:

- járadékos, mert egy követelést biztosít, és a hitelező csak annyiban gyakorolhatja kielégítési jogát, amennyiben ténylegesen fennálló követelése van a kötelezettel szemben (kivétel az önálló zálogjog)
- dologi jog, mert a tulajdonjog részjogosítványainak önálló formája, a rendelkezési jog része
- kedvező, mert biztosított, hogy a jogosult minden eshetőségre tekintettel hozzájuthat követeléséhez (jogi feltétele a bírósági végrehajtás keretei közt)
- értékjog, mert értéket képvisel
- dologi hatállyal bír, mert mindenkivel szemben hatályos, a jogosult helyzetét mindenki köteles elismerni, a tulajdonos is
- abszolút hatályú, azaz mindenkivel szemben hatályos, így a zálogjogból való kielégítést mindenki köteles tűrni, aki a zálogtárgyon a zálogjog alapítását követően valamilyen jogot szerez
- törvény eltérő rendelkezése hiányában a zálogjogosult számára a zálogjog kielégítési elsőbbséget jelent. A zálogjog pénzben meghatározott, vagy olyan követelés biztosítását szolgálja, aminek pénzben kifejezhető értéke van
- a zálogszerződés szerződéskötés után keletkező követelés biztosítását is szolgálhatja

- semmis az olyan szerződés, amellyel bírósági úton nem érvényesíthető követelés biztosítására alapítanak zálogjogot; az ilyen megállapodás érvénytelenségének a megállapítása iránt pert lehet indítani
- érvénytelen szerződést nem lehet zálogjoggal biztosítani
- önálló zálogjog követeléstől függetlenül, attól elvontan is alapítható.

Három elvet fontos kiemelni:

1. a jogosult alapvetően a zálogból keres kielégítést, miközben a kötelezettnek helyt kell állnia
2. a zálogjog kielégítési elsőbbséget biztosít a zálogjogosult számára (ez a cél a II. zálogjogi novellában valósult meg)
3. járulékos kötelemként is megjelenik; követelést biztosít, amely bírósági úton végrehajtható

A zálogjog fogalmában meghatározott követelés jogviszony fennállását feltételezi. Eszerint alap jogviszonyt és járulékos jogviszonyt különböztetünk meg.

Az alap jogviszonyban hitelezőről, más néven jogosultról, követelésről és adósról vagy kötelezetről beszélünk.

A járulékos jogviszonyban (zálogjogviszonyban) az „elemek”: a jogosult, a zálogtárgy átadása és a kötelezett. Az adós (zálogkötelezett) felelősségének terjedelme a zálogtárggyal kapcsolatban a követeléshez igazodik, melynek biztosítására a zálogtárgy szolgál. A felelősség azonban a tőkén felül a kamatokra, és az érvényesítés, valamint a zálogtárgyra fordított szükséges költségekre is kiterjed. A követelés átszállásával a zálogjog is átszáll az új jogosultra. Főszabály alapján önmagában zálogjogot átruházni nem lehet, csak követeléssel együtt. Ha a követelés megszűnik, a zálogjog is megszűnik.

2.2. A zálogjog alanyai

A zálogjog alanyai között megkülönböztetjük a követelés:

- **jogosultját**, aki a hitelező
- **kötelezettjét**, aki az adós

Utóbbi lehet személyes kötelezett, vagy dologi kötelezett. Míg a személyes kötelezett felelősségének mértéke a teljes vagyonaig terjed, addig a dologi kötelezett, más néven zálogkötelezett felelőssége „csupán” a zálogtárgy erejéig. A személyes és dologi kötelezett személye esetenként eltérhet: más személy nyújt biztosítékot, és más veszi igénybe a hitelt. A személyes kötelezettnek teljesítési kötelezettsége, a dologi adósnak tūrési kötelezettsége van (ha az adós nem fizet, a jogosult a zálogtárgyból kereshet kielégülést, amit a zálogkötelezettnek tūrnie kell). A dologi adós a személyes adós hozzájárulása nélkül megteheti – annak érdekében, hogy a zálogjoggal biztosított vagyontárgyra vezetett végrehajtási eljárást elkerülje –, hogy a tartozást pénzben kiegyenlíti a jogosult felé.

Gyakorlatban, sok esetben fordul elő, hogy szülők, nagyszülők jóhiszeműen fedezetként adják a tulajdonukban lévő házat, lakást a gyerekek, unokának saját ingatlan vásárlásához. Ekkor a fedezetnyújtókat – banki ügymenettől függően – zálogkötelezettként vagy akár adóstársként is bevonhatják a szerződéses kötelembé. Amennyiben a fiatalok tartósan nem teljesítik szerződéses kötelezettségüket, a bank felmondhatja a szerződést, és végrehajtási eljárást kezdeményezhet. Ekkor a fedezetnyújtónak tūrési kötelezettsége lesz, illetve, ha adóstársként is bevonásra került, egyetemlegesen felel a tartozás kiegyenlítéséért.

Fenti okok miatt szintén gyakori, hogy a hozzátartozók inkább kiegyenlítik a lejárt tartozás(oka)t, mintsem hagyják, hogy elárverezzék fejük fölül a házukat.

2.3. A zálogjog természete, tárgya

Zálogjog tárgya lehet minden birtokba vehető dolog, átruházható jog vagy követelés” (Ptk. 252. § (1) bek.)

Minden olyan birtokba vehető dolog tehát, amely tulajdonjog tárgya lehet: ingó és ingatlan egyaránt.

Egyazon követelésnek a biztosítására több zálogtárgy is szolgálhat. Ekkor – amikor is minden zálogtárgy egy követelés biztosítására szolgál – egyetemleges zálogjogról beszélünk.

Amennyiben a zálogtárgy dolog:

- forgalomképes
- megterhelhető
- elidegeníthető

kell, hogy legyen.

Ha a zálogtárgy jog vagy követelés:

- alanyi jogi jogosultság
- ingatlan nyilvántartásbeli jog (pl. önálló zálogjog, szövetkezeti tag lakáshasználati joga)
- kötelmi jogi jogosultság (pl. szerződésen alapuló, nem személyhez kötött)
- ingatlan nyilvántartásban jelzáloggal biztosított követelés

de mindenképpen lefoglalható, végrehajtható, értékesíthető, azaz pénzzé tehető kell, hogy legyen.

Zálog tárgya lehet tehát:

- ingatlanok (egész vagy társtulajdonos egész tulajdoni illetősége)
- ingók (lajstromozott vagy nem)
- jogok
- átruházható követelések
- gazdasági társaság vagyona (pl. szerzői jogdíj vagy szabadalmi díj)
- pénz és értékpapír

A szerzői jog a szerző személyéhez kötődő jog, amely nem átruházható, de vannak elemei, amelyek igen, ilyenek például a szerzői jogból származó vagyoni jogok, amelyek átruházhatóak és záloggal terhelhetőek.

A zálogjog a zálogtárgy hasznaira is kiterjedhet, amennyiben erről külön megállapodás született. Ha azonban a zálogtárgy nincs a jogosult birtokában, a zálogjog nem terjed ki az elvált termésre, kivéve, ha a zálogtárgyat már a termés elválása előtt végrehajtás alá vonták.

2.4. Zálogjog keletkezése

„Zálogjog szerződés, jogszabály, vagy bírósági és – ha jogszabály így rendelkezik – más hatósági határozat alapján keletkezhet.” (Ptk. 254. § (1) bek.)

2.4.1. Szerződésen alapuló zálogjog

A szerződés a jellemző keletkeztetési forma: kétoldalú megállapodás (egyoldalú jognyilatkozattal nem alapítható zálogjog, kivételt képez a végintézkedés keretén belül-Ptk. 641§.). *Csak írásban* köthető meg. Ingó esetében átadás is szükséges, ingatlan esetében ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel, vagyon esetében MOKK nyilvántartási bejegyzéssel keletkezik.

Amennyiben a zálogjogosult és a zálogkötelezett zálogjog alapítására szerződést kötnek, ez a megállapodás kötelmi jogi jellegű, tehát az egymás közötti jogviszonyukban jogosítja, illetve kötelezi őket. Harmadik személlyel szemben akkor hatályos, ha a zálogtárgyat átadják, vagy a zálogjogot a megfelelő nyilvántartásba bejegyeztetik.

A zálogszerződést írásban kell megkötni. Egyes zálogtárgyak meghatározott módon történő elzálogosításához jogszabály további alakszerűségi követelményeket fűzhet.

A törvény speciális írásbeliséget ír elő az ingatlan kivételével a más dolgot terhelő jelzálogjog alapításához, valamint a vagyont terhelő zálogjog alapításához. Ezekben az esetekben, a zálogjog keletkezéséhez az is szükséges, hogy a jelzálogjogot a zálogjogi nyilvántartásba bejegyezzék. Ingatlanra vonatkozó jelzálogjog keletkezéséhez pedig, szükség van az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre.

- kézzzálogjog keletkezéséhez az írásba foglalt zálogszerződésen kívül a zálogtárgy átadása is elengedhetetlen
- jogon vagy követelésen zálogjog keletkezéséhez akkor szükséges a zálogjog nyilvántartásba való bejegyzése, ha a jog vagy követelés fennállását közhiteles nyilvántartás tanúsítja, és az erről szóló jogszabály elzálogosításukat e nyilvántartásba való bejegyzéshez köti.

A szerződésben rögzíteni kell:

- a felek személyét (a jogviszony alanyai általában az alapjogviszony alanyai, de a zálogkötelezett lehet 3. személy is)

- a zálogjog alapítására irányuló egyértelmű akaratnyilatkozatot
- a pénzben meghatározott vagy meghatározható követelést, melynek fedezetéül a zálogjog szolgál, a követelés jogcímét, összegét és pénznemét, esedékességét. Önálló zálogjog esetén nem kell a körülírás.
- a zálogtárgy azonosítására alkalmas körülírást

A szerződés alaki kellékei:

- ingó jelzálogjog és vagyont terhelő zálogjog esetén közjegyzői okiratba foglalás szükséges
- ingatlan jelzálogjog esetén nem feltétel a közjegyzői okiratba foglalás, viszont az ingatlan nyilvántartásba bejegyezni csak közokirat vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján lehet

2.4.2. Zálogjog keletkezése jogszabály alapján

A zálogjogot jogszabály is keletkeztetheti. E körbe, tipikusan az ingó dolgokat terhelő zálogjogokat soroljuk. Amennyiben jogszabályon alapul a zálogjog, azt törvényes zálogjognak nevezi a joggyakorlat.

Megkülönböztetünk törvényen alapuló zálogjogot, és egyéb jogszabályon alapuló zálogjogot.

Törvényen alapuló zálogjogot csak törvényben meghatározott követelésekre lehet alapítani. Ez esetben a követelés kielégítésére valamely meghatározott szerződéses jogviszony alapján a zálogjogosult birtokába kerülő vagyontárgyak nyújtanak fedezetet, például:

- a vállalkozót a díj biztosítására zálogjog illeti meg a megrendelőnek azokon a vagyontárgyain, amelyek a vállalkozási szerződés következtében birtokába kerültek
- a haszonbérbeadónak zálogjoga van a hátralékos haszonbér erejéig a dolog hasznain, valamint a haszonbérelőnek, a haszonbérrelt területen lévő vagyontárgyain

- a letéteményesnek zálogjoga van a díjkövetelése és költségei biztosítására a letevőnek azokon a vagyontárgyain, amelyek a letét következtében kerültek birtokába
- a Magyar Nemzeti Bankot törvényes zálogjog illeti meg a jegybanki feladatainak ellátásával összefüggésben keletkezett követelése alapján a belföldi adósának bármilyen címen birtokába jutott vagyona felett (e követelését a zálogtárgyakból bírósági eljárás nélkül a legalkalmasabbnak talált módon elégítheti ki)
- szállodát, az elszállásolásból eredő követelés biztosítására az elszállásolt tulajdonában lévő dolgok felett
- megbízott, fuvarozó, szállítmányozó stb.

Egyéb jogszabályon alapuló zálogjog:

- a lakáscélú támogatásokról szóló kormányrendelet alapján nyújtott kedvezmények biztosítékaul az épülő, felépített, korszerűsített lakást, illetve a hitelintézet által elfogadott más ingatlant jelzálogjog terheli. Ebben az esetben a jogszabály keletkezteti a zálogjogot.
- az adóhatóságot az adótartozás erejéig az adózó tulajdonában álló ingatlanon jelzálogjog illeti meg. Ez is jogszabályon alapul, de ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére adóhatósági határozat alapján kerül sor

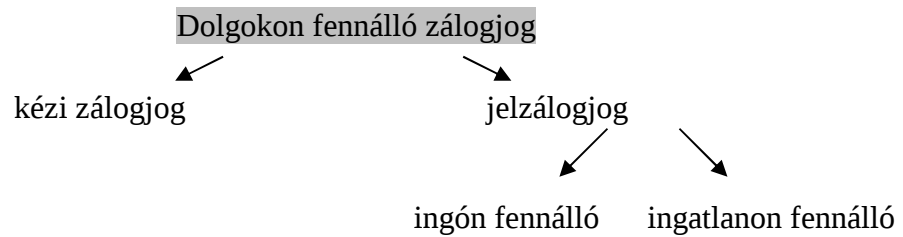
2.4.3. A bírósági vagy hatósági határozaton alapuló zálogjog

A zálogjog hatósági, bírósági határozat alapján tipikusan a biztosíték adására kötelezés eseteiben fordulhat elő, ha a zálogjog valamelyik fajtája tűnik megfelelően (pl. károsodás veszélye esetén – Ptk.341. §).

Hatósági határozat alapján, ha jogszabály azt előírja (adótörvény alapján: adó-, illeték-, vámtartozás stb. esetén 500 ezer Ft alatt zálogjog, a felett végrehajtási jog keletkezik).

Amennyiben például a megvásárolt ingatlanunkra kiszabott illetéktartozásra részletfizetést kérünk és kapunk, a hatósági határozat alapján zálogjog kerülhet bejegyzésre a tulajdonukra.

2.5. A zálogjog fajtái



2.5.1. A jelzálogjog

A jelzálogjog esetén a **zálogtárgy a zálogkötelezett birtokában marad**, tehát a jogosult nem rendelkezhet felette. A kötelezett jogosult a dolog rendeltetésszerű használatára, hasznosítására, köteles azonban annak épségét megőrizni, azaz őt illeti a birtoklás joga.

Állagromlás esetén a jogosult kérheti a helyreállítást, vagy megfelelő, másik biztosíték adását. Ha a kötelezett, vagy harmadik személy a zálogul adott dolog épségét veszélyezteteti, a jogosult a bíróságtól is kérheti, hogy tiltsa meg a veszélyeztető cselekményt, illetve rendelje el a veszély elhárításához szükséges intézkedéseket.

Amennyiben a jogosult felhívásának belátható időn belül a kötelezett nem tesz eleget, a jogosult gyakorolhatja kielégítési jogát.

Jelzálogjog csak a dolog egészére alapítható.

Ingatlanon fennálló jelzálogjog:

Ptk. 262. § (1) „Ingatlant csak jelzálogjog alapítása útján lehet elzálogosítani. Ingatlanra vonatkozó jelzálogjog alapításához az erre irányuló szerződésen felül a jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges.”

(részletesen 3.1. pont alatt)

Ingó dologon fennálló jelzálogjog:

- csak dolog egészére lehet alapítani, kivéve, ha a dolog fizikailag és jogilag osztható
- a szerződés érvényességének feltétele a közjegyzői okiratba foglalás, és a Magyar Országos Közjegyzői Kamaránál (MOKK) – külön törvény rendelkezései szerint – vezetett közhitelű zálogjogi nyilvántartásba történő bejegyzés
- amennyiben több zálogtárgyat terhelő zálogjogról van szó, vagy a zálogtárgyat nem lehet egyedileg megjelölni, a zálogtárgyakat fajta és mennyiség alapján körülírással lehet meghatározni, így fordulhat elő, hogy ingó jelzálogjog esetében a zálogtárgyak köre változhat

Keretbiztosítéki jelzálog:

- nem egy egyedileg meghatározott követelést, hanem olyan követelést biztosít, mely a zálogszerződésben meghatározott jogviszonyból vagy jogcímen keletkezett
- ingatlanon és más dologon is alapítható, amelyet be kell jegyezni vagy az ingatlan-nyilvántartásba, vagy a zálogjogi nyilvántartásba
- a bejegyzésnek tartalmaznia kell a jogviszonyt (pl. lízing), jogcímet és a legmagasabb kielégítési összeget
- a feleknek lehetőségük van arra, hogy amikor még semmilyen jogviszonyban nem állnak egymással, már zálogjoggal biztosítsák jövőbeni kapcsolatukat, mindezt sokkal olcsóbban és gyorsabban, mintha minden egyes zálogszerződést egy ingatlan nyilvántartási bejegyzés követne
- azokat a követeléseket biztosítja tehát, melyek az alapul szolgáló jogviszonyból eredően időről időre jelentkeznek
- ha a zálogszerződésben meghatározott jogviszony megszűnt, és ebből a jogviszonyból nem áll fenn további tartozása, kötelezett követelheti, hogy a jogosult mondjon le a keretbiztosítéki jelzálogjogáról
- keretbiztosítéki jelzálogjogot jegyez be pénzintézet például éven belüli lejáratú, eseti jellegű forgóeszközhitel nyújtásakor, melynek során adós részére egy hitelkeretet biztosít, amelyből különböző összegű folyósítást eszközöl adós részére, azonban a bejegyzett jelzálogjog összege változatlan marad

2.5.2. A kézizálogjog

„Kézizálogjog létrejöttéhez az erre irányuló zálogszerződésen felül a zálogtárgy átadása is szükséges” Ptk. 265. § (1).

Kézizálogjog esetén a zálogtárgy birtoklásának joga a jogosultat illeti, aki azonban nem használhatja, nem hasznosíthatja, de hasznait köteles beszedni és erről elszámolni. Harmadik személy (zálogtartó) részére is birtokba adható.

- kizárólag egy dolog egészére alapítható (a birtokbaadás csak így lehetséges, hiszen tulajdoni illetőség nem adható birtokba), mely lehet ingó, ingatlan, értékpapír vagy pénz
- állagromlás veszélye esetén a kötelezett visszakérheti a zálogtárgyat, de köteles helyette másikat felajánlani
- a kézizálogjog megszűnik, ha a jogosult a zálogtárgyat a tulajdonosnak visszaadja, illetve ha a birtokából akaratán kívül kikerült zálogtárgyat a jogosult egy éven belül nem szerzi vissza, és ennek érdekében bírósághoz sem fordul

2.5.3. Vagyont terhelő zálogjog

Vagyont terhelő zálogjog kötelezettje kizárólag jogi személyiségű, vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság lehet, a zálogtárgy pedig előbbi társaságok vagyona, vagy vagyonának önálló gazdasági egységként működtethető része (pl. autókereskedő önálló telephelye), a vagyont alkotó egyes jogok, követelések, dolgok egyedi meghatározása nélkül.

- olyan dolgokon, amelyek nem alkotnak egy gazdasági egységet, nem lehet alapítani, ilyen esetekben az ingó zálogjog a javasolt megoldás
- alapítása közjegyzői okiratba foglalással, és a zálogjog MOKK-nál vezetett zálogjogi nyilvántartásba történő bejegyzésével történik
- a kielégítési jog megnyíltát követően a jogosultnak két eszköze lehet: értékesíti a vagyontárgyat, és annak egészéből keres kielégülést, vagy pedig az egység megtartása mellett, egy nyilatkozattal meghatározott vagyontárgyakat terhelő zálogjoggá alakítja át a vagyont terhelő zálogjogot
- a vagyonnak a kielégítést veszélyeztető mértékben történő csökkenése esetén a kötelezett köteles értesíteni a jogosultat (a csökkenés mértékét szerződésben rögzíthetik, ahogy azt is, hogy kötelezett ellenőrizheti a jogosult gazdálkodását)

- a zálogjog jogosultja kielégítési jogát a zálogjog bejegyzésének időpontja szerinti ranghelyen gyakorolhatja
- itt említendő meg a BH2006. 120. miszerint ha a zálogjogosult a vagyont terhelő zálogjogot meghatározott vagyontárgyakat terhelő zálogjoggá alakítja, a kielégítési jogát akkor is a vagyont terhelő zálogjog bejegyzésének ranghelye szerint gyakorolhatja, ha a vagyont terhelő zálogjog 2001. szeptember 1-je előtt keletkezett

2.5.4. Zálogjog jogon és követelésen

Sajátos jogi típusként került szabályozásra a jogon és követelésen alapítható zálogjog, amely szintén az erre irányuló szerződéssel keletkezik. A nyilvántartásba való bejegyzése megoldható, de a „birtokba adás” már fejtörést okozhat. Ezzel tulajdonképpen láthatjuk is, hogy korlátozott dologi jog hozható létre olyan vagyontárgyon, amely nem minősül dolognak.

Amíg a követelések átruházása az engedményezéssel biztosítva van, addig a jogok átruházása nem szabályozott, külön jogszabály kifejezett rendelkezése alapján ruházhatók át. Ilyen jogszabályi rendelkezést tartalmaz például a Ptk. az önálló zálogjoggal kapcsolatban (részletesen 3.3. alatt)

- érvényesítéséhez a jog vagy követelés kötelezettjét értesíteni kell
- fennállása alatt a zálogkötelezett köteles kikérni a zálogjogosult hozzájárulását, ha jognyilatkozata folytán megszűnne vagy hátrányosan változna a kielégítési alapja (pl. tartozás elengedéssel)
ha bankszámlaszerződés alapján fennálló számlakövetelés elzálogosításáról van szó, a zálogkötelezett csak akkor köteles a zálogjogosult hozzájárulását kérni, ha előzőleg a zálogszerződésben volt ilyen kikötés
- ha egy elzálogosított követelés esedékessége korábbi, mint ahogy a zálogjog érvényesíthető lenne, akkor a harmadik személy csak együttesen teljesíthet a zálogjogosult és a zálogkötelezett felé (együttes jogosultság), kivéve ha a felek ettől eltérően rendelkeznek a szerződésben, illetve, ha kézizálogjogról van szó
- ha pénzkövetelés a zálog tárgya, az együttes jogosultak bármelyikének kérésére, mindkettőjük javára bírósági letétbe helyezéssel kell teljesítenie a kötelezettnek

- ha a követelés még nem esedékes a kielégítési jog megnyíltakor, és a követelést még nem értékesítették a zálogjog érvényesítése során, a teljesítés csak a zálogjogosult részére történhet

3. Zálogjog alapítása ingatlanokon

3.1. Az ingatlan jelzálogjog

Jogi szabályozása tekintetében az 1927. évi XXXIV. törvénycikket említhetjük meg elsőként, amely a telekkönyvi tulajdon és a tényleges birtoklás között előállott eltérések megszüntetését célzó egyes intézkedéseket rögzítette.

A Polgári Törvénykönyv rendelkezései mellett fontos megemlíteni az 1996. évi XXVI. törvényként megalkotott zálogjogi novellát, mely az egyik legfontosabb hitelbiztosíték, a zálogjog korszerűsítését célozta meg. A megújult szabályozás újra életre keltette az önálló zálogjog intézményét, és lehetővé tette az ingatlanok kézzzálogjog útján való elzálogosítását. Tette ezt annak ellenére, hogy az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzést az Inyvtv. nem támogatta. A novella talán legfontosabb újdonsága volt, hogy kiemelte a jelzálogjog intézményének fontosságát. Bevezetését követően, illetve alkalmazása során egyértelművé vált, hogy az új zálogjogi rendelkezések megfelelő hatályosulásához a szabályozás további módosítása szükséges. Így keletkezett a második zálogjogi novella, a 2000. évi CXXXVII. törvény a zálogjoggal kapcsolatos törvényi szabályozás módosításáról. A törvény újra úgy rendelkezett, hogy ingatlanon csak jelzálogjog alapítható.

Mivel a zálogjogi novella által bevezetett új intézmények ma már a hitelezési gyakorlat részét képezik, és további fedezetbiztosítási elemekkel gazdagítják a hiteléletet, a törvény megtartja, illetve továbbfejleszti az érintett intézményekre vonatkozó szabályozást.

Amint arra már a II. fejezet 4.1. pontja is utalt, ingatlant záloggal terhelni csak zálogszerződéssel lehet, és ezen felül, szükség van az ingatlan zálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére is.

Az Ingatlan-nyilvántartási törvény (továbbiakban Inyvtv.) 3. § (2) szerint „Az okiraton alapuló bejegyzés keletkezteti az átruházáson alapuló tulajdonjogot, továbbá a szerződésen alapuló vagyonkezelői jogot, földhasználati jogot, haszonélvezeti jogot és a használat jogát, a telki szolgalmi jogot, a jelzálogjogot (önálló zálogjogot).”

Ingalan jelzálogjog:

A zálogszerződés írásba foglalásával, és a fent említett bejegyzéssel alapítható. A bejegyzés egyik fontos feltétele – az Inyvt. 32.§ (1) bekezdés c-d). pontja szerint – az a jelzálogjog keletkezésére, módosulására, megszűnésére vonatkozó, bejegyzésre alkalmas okirat, amit közjegyző készített, vagy ügyvéd (jogtanácsos) ellenjegyzett.

Ha a szerződő fél írásra vagy olvasásra képtelen, a zálogszerződést közokiratba kell foglalni, nem elegendő az ügyvéd által ellenjegyzett okirat.

Ehhez kapcsolódik az EBH2005. 1270. Amely arról határoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló közokiratnak is meg kell felelnie az okiratok kötelező tartalmi elemeit megállapító rendelkezéseknek (1997. évi CXLI. törvény 32. §), illetve a BH2004. 489. mely szerint nincs helye hiánypótlásnak az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, ha a szerződő felek bármelyikének aláírása nem volt szabályszerű (1997. évi CXLI. tv. 32. §, 39. §).

- csak egész ingatlanra alapítható, de ez nem vonatkozik a közös tulajdonú dolognak arra a tulajdoni illetőségére, ami a kötelezett tulajdonában álló egész tulajdoni illetőség, mert ez utóbbi zálogba adható
- közös tulajdonban álló ingatlan fedezetként történő bevonásakor célszerű valamennyi tulajdonos által jóváhagyott, az ingatlan használati megosztását leszabályozni
- ingatlanra csak jelzálogjog alapítható, de az ingatlan lehet vagyont terhelő zálogjog tárgya, a vagyont terhelő zálogjog jogosultja azonban nem élvez a Ptk. 266. § (3) bekezdése szerinti rangsora alapján kielégítési elsőbbséget az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett zálogjogosultakkal szemben
- a jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése tekintetében alkalmazni kell az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény és a 109/1999 (XII.29.) FVM rendelet előírásait is
- a zálogjog több ingatlant is terhelhet, ezt nevezzük egyetemleges jelzálogjognak, ilyen esetekben a földhivatal mindegyik ingatlan tulajdoni lapján feltünteti a jelzálogjogot

3.1.1. A jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése

„Egyes jogok az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapra történő bejegyzéssel keletkeznek.” Inytv. 3. § (1)

A bejegyzés tárgya az ingatlan. A bejegyzés alapja a jelzálog alapítása, ami a zálogszerződés útján történik.

A kérelemhez kötöttség elve kimondja az Inytv. 6. § (1) – ben, hogy „a jogok és jogilag jelentős tények bejegyzésére illetőleg feljegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás - ha e törvény másként nem rendelkezik - az ügyfél kérelmére vagy hatósági megkeresésre indul, és az ingatlan-nyilvántartásba csak az a jog, jogilag jelentős tény jegyezhető be, illetőleg kerülhet feljegyzésre, amelyet a kérelem vagy hatósági megkeresés megjelöl.”

Az ingatlan elzálogosítása tehát zálogszerződés kötésével megtörténik. A szerződést a hozzá kapcsolódó kérelemmel együtt ezek után az illetékes körzeti földhivatalba kell eljuttatni, hogy a zálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése megtörténjen.

Az Inytv. 32 §. teljes körűen meghatározza a bejegyzésre alkalmas okiratok kötelező kellékeit, így például:

- az érdekelt magánszemély családi és utónevét, ideértve a születési családi és utónevét, születési helyét és idejét, anyja nevét, lakcímét, továbbá a személyi azonosítóját,
- a statisztikai számjellel rendelkező szervezet megnevezését, statisztikai azonosítóját, székhelyét, a bírósági, illetőleg cégbírósági bejegyzésének számát,
- az érintett ingatlan pontos megjelölését (település neve, helyrajzi szám) és a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot,
- a jog vagy tény pontos megjelölését,
- a jogváltozás jogcímét,
- az érdekeltek megállapodását, a bejegyzett jogosult bejegyzést engedő nyilatkozatát,
- az okiratot a közjegyző készítette, vagy
- az okiratot ügyvéd (jogtanácsos) ellenjegyzéssel látta el, továbbá, ha

- a meghatalmazottaknak és a feleknek az okirat alapján nyilvánvalóan azonosítható aláírását tartalmazza.
- az ellenjegyzéssel ellátott magánokirat bejegyzés alapjául akkor fogadható el, ha az tartalmazza az ellenjegyző személy nevét, aláírását, irodájának székhelyét, az ellenjegyzés időpontját és az „ellenjegyzem” megjelölést. Az ellenjegyzés érvényességének további feltétele a szárazbélyegző lenyomata.
- Jelzálogjog (önálló zálogjog) alapítására, módosulására és megszűnésére vonatkozó bejegyzés olyan magánokirat alapján is teljesíthető, amelyet a nyilatkozattevő hitelintézet - nevének feltüntetésével - szabályszerűen és nyilvánvalóan azonosítható módon írt alá

Az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésben fel kell tüntetni a követelés összegét, valamint annak járulékait. Amennyiben a követelés mértéke növekszik a bejegyzetthez képest, az nem érinti a zálogjog terjedelmét, ellentétben a követelés csökkenésével vagy megszűnésével, mert ez utóbbiak kihatnak a zálogjogra.

3.2. A keretbiztosítéki jelzálogjog

Olyan követelést biztosít, mely a zálogszerződésben meghatározott jogviszonyból vagy jogcímen keletkezett. A jellemzőit a II. fejezet 5.1.pontjában találjuk.

3.2.1. A keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzése

A zálogjog ezen fajtája ingatlanon és más dolgon is alapítható. Az ingatlanon történő alapítást az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. A bejegyzésnek tartalmaznia kell a jogviszonyt, a jogcímet, a legmagasabb kielégítési összeget.

Ptk. 263. § (2) „Ha a jogviszonyba új kötelezett lép a keretbiztosítéki jelzálogjog a jogviszonyból korábban létrejött követeléseken felül azoknak a követeléseknek is biztosítékaul szolgál, amelyek a jogviszonyból az új kötelezett terhére keletkeztek.”

Megszűnik, ha a követelés megszűnik. Amennyiben a zálogszerződésben meghatározott jogviszony megszűnt, és nem áll fenn tartozás, a kötelezett követelheti, hogy a jogosult mondjon le a keretbiztosítéki jelzálogjogáról. A nyilvántartásból való törléshez szükséges a jogosult nyilatkozata (törlési engedélye). Amennyiben jogosult ennek nem tesz eleget, kötelezett az Inytv. 62. § (1) bek. b. pont szerint törlési per megindítását kérheti.

3.3. Az önálló zálogjog

A fentiekben már említésre került, hogy az 1996-os novella bevezette az önálló zálogjog intézményét. A gazdasági élet igényelte a zálogjog alapügylettől való elválasztását. Így született meg ez a nem járulékos jellegű mellékkötelezettség. Az önálló zálogjog maga a főkötelezettség.

3.3.1. Az önálló zálogjog alapítása és bejegyzése

Önálló zálogjog esetén a jogosult a zálogszerződésben meghatározott összeg és járulékai erejéig, és kizárólag a zálogtárgyból kereshet kielégítést. Időtartamát a felek zálogszerződésben határozhatják meg szabadon. Azonban a határozatlan időre alapított önálló zálogjog alapján történő kielégítéshez valamelyik fél felmondása szükséges. Ez lehet akár a kötelezett, akár a jogosult fél, a felmondási idő 6 hónap (ha másban nem állapodtak meg).

Dologi adósság, mert nincs személyes adósság, személyes követelés nem terheli, mert nincs alapjogviszony.

A zálogszerződésben meg kell határozni azt az összeget, aminek erejéig a zálogjogosult a zálogtárgyból kielégítést kereshet. A zálogjogosult kizárólag a zálogtárgyból elégítheti ki magát, nincs alapul szolgáló követelés, amelynek érvényesítését kérhetné.

Az önálló zálogjog át is ruházható. A zálogkötelezett azonban az alapul szolgáló jogviszonyból eredő jogait és kifogásait csak a zálogjog közvetlen megszerzőjével szemben, vagy átruházás esetén ennek olyan jogutódja ellen érvényesítheti, aki az önálló zálogjogot ingyenesen szerezte, vagy a szerzéskor az annak alapjául szolgáló jogviszonyt ismerte.

Követelést biztosító zálogjoggá átváltoztatható (és fordítva is). Az átváltoztatás a felek megállapodásával, ha nyilvántartás tartalmazza, akkor az átváltoztatás is bejegyzéssel történhet. Ehhez nincs szükség a rangsorban azonos vagy hátrább álló jogosultak hozzájárulásához.

A fentieket meghaladóan az önálló zálogjogra a törvény a zálogjog általános szabályait rendeli megfelelően alkalmazni. (Ptk. 251-268.§)

3.4. Az egyetemeleges zálogjog

Ugyanannak a követelésnek a biztosítására több zálogtárgy is szolgálhat. Ekkor egyetemeleges zálogjogról beszélünk. Az egyes zálogtárgyak értéküktől függetlenül az egész követelés biztosítására szolgálnak. Amennyiben a több zálogtárgy több tulajdonos kezében van, és ezek jogviszonyából más nem következik, akkor az egyetemeleges felelősségük mellett (a zálogkötelezettet szemben), az egymás közti viszonyukban a zálogtárgyak értékének arányában kell, hogy helytálljanak. Ha az egyikőjük az arányt meghaladó mértékben teljesít a jogosult felé, követelheti a többitől az arányos megtérítést. Amennyiben végrehajtási eljárásra kerül sor, az egyes zálogtárgyak kielégítési sorrendjét a jogosult határozza meg. Csak annyi zálogtárgyat vehet igénybe, amennyi a követelés kiegyenlítéséhez szükséges.

Vegyünk példaként egy, a bevezetőben említett – kereskedelmi bankok által – 0 %-os önerővel folyósított lakásvásárlási kölcsönügyletet, amely ügylet esetében a bank nem elégszik meg azzal, hogy fedezetként a megvásárolandó ingatlant vonja be, hanem szükség van ú.n. pótfedezetre bevonására is. Ebben az esetben mind a kettő (vagy több) ingatlanra egyetemelegesen bejegyzésre kerül a kifolyósított összeg, vagyis a fennálló tőkekövetelés és járuléakai erejéig bejegyzésre kerül a bank egyetemeleges zálogjoga.

3.5. A zálogjog fenntartása, törlése

Inyvtv. 7. § (1) „Az ingatlan-nyilvántartásban egy-egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát - e törvény eltérő rendelkezése hiányában - a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem iktatási időpontja határozza meg. Ranghelyet csak olyan kérelemmel lehet alapítani, amelyhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot is mellékeltek.”

3.5.1. A zálogjog ranghelyével való rendelkezés

A tulajdonos az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetheti – előzetesen biztosíthatja – hogy egy éven belül az ingatlant jelzálogjoggal kívánja terhelni, a feljegyzésben foglalt összegnél nem nagyobb összeg erejéig.

A jelzálogjog ranghelyét előzetesen biztosító feljegyzésben meg kell jelölni a terhelés és járuléakai legnagyobb összegét, valamint fel kell tüntetni az előzetes ranghely biztosítás

kezdő és végső időpontját. A hatályosság időtartamát attól a naptól kell számítani, amikor a ranghely biztosítására irányuló kérelem az illetékes földhivatalhoz beérkezett.

Amennyiben a jelzálogjog bejegyzését a feljegyzésben meghatározott határidő alatt kéri, a jelzálogjogot a feljegyzés ranghelyén kell bejegyezni, tekintet nélkül az időközi végrehajtási intézkedésekre, végelszámolásra, felszámolásra.

Ha a jelzálogjog bejegyzését, a feljegyzésben meghatározott összeget meghaladó követelés biztosítására kérték, az összeget meghaladó részt új, illetőleg fenntartott ranghelyre kell bejegyezni. Ha a bejegyezett jelzálogjog a feljegyzésben meghatározott keretet nem meríti ki, a fennmaradó részre újabb jelzálogjog alapítható.

Ha a feljegyzéssel biztosított ranghelyen a feljegyzett határidő alatt a bejegyzést nem kéri, a feljegyzést törölni kell. A körzeti földhivatal a tulajdonos törlési kérelme alapján a feljegyzést a ranghely biztosításának időtartama alatt is törölketheti.

A bejegyzések ranghelyének megváltoztatása tényét az összes érdekelt fél okiratba foglalt nyilatkozata alapján lehet az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezni. Jelzálogjog ranghelyének megváltoztatásához az ingatlan tulajdonosának a hozzájárulása szükséges.

A feljegyzés alapjául szolgál ugyanúgy, ahogy a bejegyzés alapjául a közokirat, ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat vagy olyan magánokirat, ahol a névalírással hitelességét közjegyző tanúsítja.

A tulajdonos meghatározott időn belül kérheti az eredetnél nem terheesebb új jelzálogjog bejegyzését, vagy kérelmének előterjesztésétől számított egy év tartamára a ranghely fenntartásának feljegyzését. Ez a fix ranghely elve, mely szerint a zálogkötelezett rendelkezhet a megüresedett ranghellyel. Ha új hitelt kíván felvenni a hitelezőnek felajánlhatja a megüresedett ranghelyet. A rangsorban hátrébb álló jogosultak érdekeit védi az a szabály, ami kimondja, hogy új jelzálogjog nem lehet terheesebb mint az előző volt. Az új jelzálogjogot a bejegyzett zálogjog törlésével egyidejűleg lehet alapítani, vagy a ranghelyet egy évre fenntartani. Ha a tulajdonos a határidő alatt nem terjeszt elő kérelmet, vagy kijelenti, hogy nem él a jogával a földhivatal törli a jelzálogjogot.

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén lehetőség van annak feljegyzésére, ha a zálogkötelezett valamely meghatározott későbbi zálogjogosult vagy harmadik személy irányában lemondott arról a jogáról, hogy a jelzálogjog bejegyzés ranghelyével

rendelkezhessék, vagy hogy e ranghelyet új jelzálogjog bejegyzésének céljára fenntarthassa.

A feljegyzésben meg kell jelölni azt a személyt, akinek a javára a lemondás történt, és meg kell jelölni a jelzálogjognak a ranghelyét, amire a lemondás vonatkozik.

A lemondás ingatlan-nyilvántartásban történő feljegyzése annak a személynek az okiratba foglalt beleegyezése alapján törölhető, akinek javára a zálogkötelezett a rendelkezési jogáról lemondott.

3.5.2. A zálogjog törlése

A zálogjog megszűnik, ha a zálogtárgy tulajdonosa, valamint a követelés kötelezettje különböző személy, és a jogosult a zálogtárgyból kielégítést kapott, ezt követően a követelés pedig egyéb biztosítékaival együtt a kielégítés erejéig a tulajdonosra száll át.

A zálogjog megszűnik:

- ha a követelés megszűnik, vagy a zálogjog átruházása nélkül átszáll
- ha a zálogjogosult a zálogtárgy tulajdonjogát, vagy a zálogtárgy tulajdonosa a zálogjoggal biztosított követelést megszerzi, a zálogjog azonban a hátrább álló zálogjogosultak irányában fennmarad
- ha törvény így rendelkezik
- ha a zálogtárgy elpusztul
ha az elpusztulásért vagy értékcsökkenésért a tulajdonos felelős, a kárért a jogosult nem felelős, a tulajdonostól új zálogtárgyat lehet követelni, ha a zálogtárgyat károsodás elhárítása érdekében értékesítik a vételár a zálogtárgy helyébe lép
- tartozás megszűnik
- zálogjog megszűnik, ha a törvény a végrehajtási vagy más eljárás körében így rendelkezik

Speciális megszűnés:

- kézi zálogjognál, ha a zálogjogosult kiesik a dolog birtokából és egy éven belül nem szerzi vissza, vagy nem indít keresetet a visszaszerzésért
- keretbiztosítéki zálogjognál, ha megszűnik a zálogszerzésben meghatározott jogviszony és nincs tartozása, követelése
- vagyont terhelő zálogjognál, ha a lebegő helyzetet megszüntetik és fixálják egy meghatározott vagyontárgyra, és átalakul

Amennyiben a jelzálogjog jogosult nem adja ki a törlési engedélyt az Inytv. 62.§ alapján törlési pert lehet indítani.

Amennyiben a jelzálogjog törlését nem az ingatlan tulajdonosa kéri, erről a körzeti földhivatal törlése előtt a tulajdonost nyilatkozattételre meghatározott határidő kitűzésével értesíti.

4. A magyar zálogjog hatályos jogszabályi szabályozása

4.1. A hatályos zálogjogi szabályozás rendszere

A Ptk. Hatályos zálogjogi szabályai a rendszerváltást követően két jelentős módosításon mentek keresztül. Az 1996-os évi XXVI. Törvény (első zálogjogi novella) és a 2000. évi CXXXVII. Törvény (második zálogjog novella) alapjaiban megváltoztatta a zálogjogi szabályokat. Azzal, hogy az ingó jelzálogjog, a vagyont terhelő zálogjog, és az önálló zálogjog bevezetésre került, egy bonyolult szerkezet jött létre.

A zálogjogi szabályokat a Ptk. 251-269. §-ai határozzák meg a következő bontásban. A 251-260.§-okban foglaltak az összes zálogfajtára alkalmazandóak (amennyiben a különös szabályok másként nem rendelkeznek). Ezekben a részekben kerül meghatározásra és szabályozásra a zálogjog tárgya, fajtája, keletkezése, érvényesítése és megszűnése.

A Ptk. 261-264. § a jelzálogjogot, a Ptk. 265. § a kézzzálogjogot, a következő a vagyont terhelő zálogjogot (Ptk. 266.). A jogokon és követeléseken fennálló zálogjogot a két ezt követő (Ptk. 267-268. §), végül pedig az önálló zálogjogot a Ptk. 268. § szabályozza.

A zálogjog mint ú.n. értékjog, egy szerződést biztosító korlátolt dologi jog. A zálogjogosult számára kielégítési elsőbbséget biztosít arra az esetre, ha a kötelezett nem teljesít. A kielégítés szabályai szerint a zálogjogosult más hitelezőket megelőzően is kielégítést nyerhet a zálogtárgyból. Fizetéseképtelenség esetén is előnyös helyzetben van zálogjogosult, ugyanis a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló 1991. évi XLIX. tv. 2006. évi VI. törvénnyel módosított 57. § szerint kizárólag a felszámolási költségek előzik meg a követeléseit.

A jogviszonyban három személyt definiálunk: zálogjogosultat, személyes kötelezettet és dologi (zálog-) kötelezettet. A zálogjogosult, aki a szerződésben vagy a törvényben meghatározott feltételek teljesülése esetén a zálogtárgyból kielégülést kereshet. Vele szemben személyes kötelezettként áll az, aki a szerződés teljesítéséért felel, ill. dologi kötelezettként, aki a zálogtárgyat adja tulajdonosként. A két utóbbi személy lehet egyazon kötelezett is.

A zálogjog olyan abszolút hatályú dologi jog, amely mindenivel szemben hatályos. Ebből következően (kivételektől eltekintve, pl. Ptk. 262 §) a zálogjoggal terhelt vagyontárgyon dologi jogot csak zálogjoggal terhelten lehet szerezni. Ez azt vonja maga után, hogy mindenki túrni köteles a zálogtárgyból való kielégülést, aki a zálogjog alapítását követően szerez jogot a zálogtárgyon.

A Ptk. 251. § (1)-(2) bekezdése elég tág körben határozza meg, hogy melyek azok a követelések, amelyek zálogjoggal biztosíthatóak. Két kíváncsiat találunk: nem biztosítható zálogjoggal a bírósági úton nem érvényesíthető szerződés (naturalis obligatio, Ptk. 204.§), valamint a követelésnek pénzben kifejezhetőnek kell lenni. E tekintetben az a követelmény, hogy a pénzben meghatározott követelés pontos összege a zálogszerződésből világosan kiderüljön, illetve a nem pénzbeli követelés pénzben meghatározható legyen.

Ptk. 251. §

(1) Zálogjog alapján a jogosult a pénzben meghatározott vagy meghatározható követelésének biztosítására szolgáló zálogtárgyból – törvény eltérő rendelkezése hiányában – más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést kereshet, ha a kötelezett nem teljesít. Bírósági úton nem érvényesíthető követelés zálogjoggal biztosítása semmis.

(2) Zálogjog jövőbeli vagy feltételes követelés biztosítására is alapítható.

Amennyiben a feltételes vagy jövőbeli követelés a szerződés megkötésekor már fennáll, további követelmény nincs arra vonatkozóan, hogy zálogjoggal biztosítható legyen.

(3) A zálogtárggyal való felelősség terjedelme ahhoz a követeléshez igazodik, amelynek biztosítására a zálogtárgy szolgál. Kiterjed a kamatokra, a követelés és a zálogjog érvényesítésének költségeire, továbbá a zálogtárgyra fordított szükséges költségekre is.

Az önálló zálogjog kivételével a zálogjog járulékos jog, így terjedelme az alapjául szolgáló követeléshez igazodik. Ez alapján, ha a követelés csökken, a zálogtárgyhoz kapcsolódó felelősség mértéke is csökken, mindamellett, hogy a zálogkötelezett helytállni köteles a tőkén kívül a járulékokra is. Amennyiben a követelés összege csökken, vagy

megszűnik, az a közhiteles ingatlan nyilvántartási bejegyzés tartalmától függetlenül hatással van a zálogjogra, védve ezzel a zálogkötelezettet.

(4) A követelés átszállásával a zálogjog is átszáll az új jogosultra. A zálogjogot – törvény eltérő rendelkezése hiányában – csak a követeléssel együtt lehet átruházni.

Az önálló zálogjog azonban kivétel. A Ptk. 269. § (3) bekezdése kimondja, hogy az önálló zálogjog átruházható. Egyéb esetben a zálogjog átruházása semmis.

A követelés átszállhat jogszabály vagy szerződés alapján. Az előbbi esete az universalis jogutódlás, amely az öröklés, vagy jogutódlás lehet. Szerződéses alapja van a követelés engedményezésének.

(BH2002.240. Jelzáloggal biztosított követelés engedményezésekor a zálogjog is átszáll az új jogosultra. Nem keletkezik tehát új jelzálogjog, hanem az átszálló, engedményezett követelést biztosító olyan zálogjog áll fenn, amely megtartja eredeti rangsorát. A felszámolási eljárásban tehát a hitelezői igény besorolásakor az eredeti rangsor az irányadó.)

4.2. A zálogjog érvényesítése – Zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályai

Ptk. 255. § (1) A zálogtárgyból való kielégítés – ha jogszabály kivételt nem tesz – bírósági határozat alapján végrehajtás útján történik.

A zálogjog legfőbb célja, hogy biztosítsa a zálogjogosult követelésének kielégítését. A zálogjog érvényesítésének főszabálya szerint hatósági úton, bírósági határozat alapján, végrehajtás útján történik. A Ptk. 257-258. §-aiban láthatjuk, hogy a zálogjogi novellák egyre szélesebb körben tették lehetővé a bírósági végrehajtáson kívüli értékesítést.

Bírósági határozat és végrehajtható okirat alapján lehet főszabály szerint kielégítést nyerni a zálogtárgyból. A személyi kötelezettet a bíróság a tartozás megfizetésére kötelezi, míg a dologi kötelezett a zálogtárgyból való kielégítésének tűrésére kötelezi.

A bíróság jogerős, vagy előzetesen végrehajtható marasztaló határozata alapján, és ha a teljesítési határidő letelt, az első fokon eljáró bíróság a végrehajtást kérő kérelmére

végrehajtási lapot állít ki. A közjegyzői okirat végrehajtási záradékolásának van helye, ha közokiratba foglalt követelésről és zálogszerződésről van szó, továbbá a végrehajtásnak a Vht. (Végrehajtási Törvény) 21. §-ában, a Vht.22.§ c pontjában és az 1991.évi XLI. törvényben előírt feltételei fennállnak.

(2) Semmis a kielégítési jog megnyílt előtt létrejött az a megállapodás, amely szerint a jogosult a kötelezettség teljesítésének elmulasztása esetén megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát.

Amennyiben felszámolási eljárás indul a zálogkötelezett ellen, az adós ingatlanán és egyéb vagyontárgyain fennálló zálogjog a vagyontárgy értékesítésével szűnik meg. Ennek következtében a vevő zálogjogtól mentes tulajdonjogot szerez a vagyontárgyakon. Ha több zálogjog is terheli a zálogtárgyat, akkor a kielégítési sorrend megállapítása a Ptk. 256. §-a alapján történik.

Ptk. 256. § (1) A kielégítési jogot – ha törvény eltérően nem rendelkezik – a zálogtárgyra az elzálogosítás után szerzett jogok nem érintik. Ha ugyanazt a zálogtárgyat több zálogjog terheli, törvény eltérő rendelkezésének hiányában a kielégítés joga a jogosultakat zálogjoguk keletkezésének sorrendjében (rangsor) illeti meg.

(2) Ha a zálogjog több dolgot terhel, a jogosult határozhatja meg a kielégítési jog érvényesítésének sorrendjét. Az értékesítés azonban csak annyi zálogtárgyra terjedhet ki, amennyi a kielégítéshez szükséges.

A Ptk. 257-258. §-ai a zálogjog érvényesítésének főszabálya alóli kivételeket tartalmazza.

A 257. § (1) bekezdése a felek általi közös értékesítést, a (2) bekezdése a zálogjogosult általi értékesítést, a (3) bekezdés a zálogjogosult megbízottja általi értékesítést szabályozza.

A 258. § (1) bekezdése a zálogtárgy tulajdonjogának átruházását szabályozza. A (2) bekezdés arról rendelkezik, hogy a kötelezettet – érdekeit védve – értesíteni kell az értékesítést megelőzően az értékesítés módjáról, helyéről és idejéről.

A 258. § (4) bekezdésben foglalt felhatalmazás alapján a 12/2003 (I.30.) Kormányrendelet a bírósági végrehajtásokon kívüli értékesítés szabályait foglalja magában.

E rendelet 1. § (1) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni, ha a zálogtárgyat a Ptk. 257. §-ának (2)-(3) bekezdése szerinti megállapodás alapján a zálogjogosult vagy az általa megbízott személy (jogosult) bírósági végrehajtás mellőzésével értékesítheti.

Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a felek megállapodása csak akkor irányadó, ha az nem sérti a zálogkötelezett e rendeletben biztosított jogait, és nem teszi terhesebbé az e rendeletben el írt kötelezettségeit.

2. § (1) bekezdése alapján a zálogjogosult köteles a zálogkötelezettet arról írásban értesíteni, hogy kielégítési jogát gyakorolni kívánja, a zálogtárgy értékesítésével. Az előzetes értesítés és az értékesítés között legalább 30 napnak kell eltelnie.

A (2) bekezdés előírja, hogy az előzetes értesítésnek mit kell tartalmaznia:

- a) a zálogszerződés és - ha nem ebben történt - az értékesítésre vonatkozó megállapodás,
- b) az értékesíteni kívánt zálogtárgy,
- c) a kielégítési jog gyakorlásával érvényesíteni kívánt összeg és annak járulékai,
- d) a kielégítési jog megnyíltának oka és időpontja
megjelölését.

A (3) bekezdése szerint a zálogkötelezett az előzetes értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles jelezni a jogosult felé, hogy kik azok a személy(ek), ak(ik)nek - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogokon és tényeken kívül – a zálogtárgyon további zálogjoga vagy más olyan joga áll fenn, amely akadályozná a vevő tulajdonszerzését vagy tulajdonjogát korlátozná.

A kormányrendelet a továbbiakban még meghatározza:

- a jogosult legalább 15 nappal az értékesítést megelőzve írásban kell, hogy értesítse a zálogkötelezettet az értékesítés választott módjáról, helyéről és időpontjáról
- értesítésben az értékesítéssel megbízott személyt is meg kell jelölni, illetve - ha az értesítés a megbízottól származik - csatolni kell a zálogjogosult ilyen tartalmú nyilatkozatát
- az előbbi két értesítés egy iratban is teljesíthető

- több jogosult által történt előzetes értesítés esetén a kötelezett azon jogosult felé köteles teljesíteni, akinek értesítése elsőként érkezett
- közös értékesítés esetén a zálogkötelezett a sikeres értékesítés érdekében a zálogjogosulttal köteles együttműködni
- ha a zálogtárgy nincs a jogosult birtokában, a zálogjogosult írásos értesítésében felhívhatja a zálogkötelezettet, hogy bocsássa a jogosult rendelkezésére meghatározott időn belül.
- a zálogkötelezett köteles a zálogtárgy értékesítésében együttműködni, és tartózkodni minden olyan magatartástól, amely a jogosultat akadályozná jogainak gyakorlásában
- ha a zálogtárgy olyan lakóingatlan, amely esetében a zálogjogosult az ingatlan kiürített állapotban való értékesítését követelheti, a jogosult kérheti az ingatlan kiürített állapotban való birtokba adását, melynek teljesítésére legalább 3 hónapos határidőt kell számolni. Az erre kiszabott határidő letelte után, ki nem ürített állapotú birtokba bocsátás elmulasztása az ingatlan értékesítésének nem akadálya.
- a jogosult a birtokába került zálogtárgyról, illetve a javára működtetett vagyon esetén annak elemeiről és összetételéről leltárt köteles készíteni, melynek során a zálogkötelezett részvételének lehetőségét biztosítani kell.
- a jogosult a zálogtárgy értékesítésére irányuló intézkedéseiről, azok időpontjának megjelölésével köteles értékesítési naplót vezetni
- az értékesítést végző jogosult írásban értesíteni köteles az értékesítésről - ha a zálogtárgy a birtokába került, arról is - a zálogjoggal rendelkező más - értékesítésre szintén feljogosított - jogosultakat, hogy az értékesítés folyamatába az értesítés kézhezvételétől számított meghatározott, de legalább 8 napos határidőn belül bekapcsolódhatnak
- a bekapcsolódott zálogjogosult a zálogjoggal biztosított követelésének jogalapját és összegszerűségét igazoló okiratokat az értékesítést végző jogosultnak köteles bemutatni
- előbbieken említett jogosultak egyhangú határozattal meghatározhatják vagy megváltoztathatják az értékesítés helyét, idejét és módját
- a zálogtárgy értékesítése során a jogosult az adott helyzetben általában elvárható gondossággal köteles eljárni, ennek megfelelően a zálogtárgyat az értékesítési jogának keretei és az adott piaci körülmények között elérhető méltányos áron - a

zálogkötelezett és a bekapcsolódott zálogjogosult törvényes érdekeit védve – kell értékesítenie

- az értékesítés sikertelensége esetén a felek 15 napon belül az értékesítésre újabb határidőben állapodhatnak meg, ennek hiányában a jogosult 8 napon belül köteles a zálogtárgyat a zálogkötelezettnek visszaadni. Ez abban az esetben mellőzhető, ha ez utóbbi határidő lejártától számított 15 napon belül jogosult bírósági végrehajtást kezdeményez
- a zálogtárgy értékesítését követően az értékesítés eredményéről a jogosult haladéktalanul írásbeli elszámolást köteles készíteni, amelynek a következőket kell tartalmaznia:
 - a) az értékesített zálogtárgyak leltár szerinti felsorolását,
 - b) a zálogtárgyak ellenében kapott vételárat egyenként, illetve összességében az értékesítés módjától függően
 - c) a zálogtárgy őrzésével, fenntartásával, értékesítésével, vagyon esetén annak működtetésével, valamint az elszámolási kötelezettség teljesítésével kapcsolatosan felmerült költségeket,
 - d) a zálogtárgy, vagyon esetén a működtetés - zálogjogosult által beszedett - hasznait
 - e) a zálogtárgyból kielégítendő követelések összegét, jogcímét, rangsorát, és ha van
 - f) a zálogkötelezettet megillető maradványösszeget
- az írásbeli elszámolást meg kell küldeni a zálogkötelezettnek és az értékesítésbe bekapcsolódott zálogjogosultaknak, ezt követően az érdekelt az elszámolással kapcsolatos kifogásait 8 napon belül írásban jelentheti be a jogosultnak, amelyre az érdekeltek további 8 napon belül tehetnek észrevételt
- kifogás esetén a jogosult az írásbeli elszámolást fenntartja, vagy módosítja, majd erről az érdekelteket írásban és azzal tájékoztatja, hogy a figyelembe nem vett kifogásaikat, illetve észrevételeiket a továbbiakban bírósági úton, nem peres eljárás keretében érvényesíthetik (nem peres eljárás megindítása iránti kérelmet a zálogkötelezett lakóhelye szerint illetékes helyi bírósághoz kell benyújtani)

5. Az ingatlan jelzálogjog és az önálló zálogjog összehasonlítása

Az önálló zálogjog egy olyan zálogjogi forma, amelynek gyökerei a XX. Század elejére nyúlnak vissza. Az 1927. évi XXXV. törvénycikkely által szabályozott telekadósság intézményét a század elején még önálló zálogjogként definiálták. Ez a fogalom 80 évvel később újra szerepet kapott a zálogjog jogi szabályozásában.

Ahogy az már korábban említésre került, az önálló zálogjogot a 1996. évi első zálogjog novella (továbbiakban Zn1.) teremtette meg újra, visszanyúlva a telekadósság szabályaihoz. Két jelentős különbség azonban, hogy a telekadósság csak ingatlant terhelhetett, az önálló zálogjognak azonban ingó dolog is tárgya lehet, illetve amíg telekadóslevelet lehet kiállítani, addig az önálló zálogjog esetén erre nincs lehetőség.

Az említett novella hatályba lépését követően kialakult egy rossz értelmezés, mi szerint az önálló zálogjog csak személyes követelés nélkül alapítható, vagy az alapítással egyidejűleg legalább is a személyes követelést meg kell szüntetni. Ez az értelmezés volt az egyik oka annak, hogy a hitelezők nem alkalmazták túl nagy számban ezt a jogintézményt.

A korlátozott kötelezetti helytállás szabálya alapján azért volt előnyös ez a forma az ingatlantulajdonos számára, mert úgy tudott hitelt felvenni, hogy közben nem vált személyes adóssá. Ehelyett helytállási kötelezettsége kizárólag a zálogtárgy értékéig, azaz az ingatlana értékéig, állt fenn.

A Zn1. az átruházhatóságról nem rendelkezett ugyan, de közvetve levezethető volt a Ptk. 269.§ (3) bekezdéséből. Azonban a nem kellőképpen szabályozottság azt eredményezhette, amivel a II. Zálogjogi Novella hatálybalépése után szembesülhettek a gyakorlatban, hogy fenn állt a kétszeres teljesítés veszélye. Eszerint, az átruházott önálló zálogjogot követően a kötelezett egyszer kötelmi jogviszony alapján, másodszor dologi jogviszony alapján is teljesíthetett volna az eredeti és az új jogosulttal szemben is. Ráadásul amennyiben az eredeti jogosult felé már teljesített is, erre a tényre, mint kifogásra nem hivatkozhatott az új jogosulttal szemben.

A hiányosságokat a 2000-ben megszületett módosítások szüntették meg (továbbiakban Zn2.):

- megváltoztatta az önálló zálogjog fogalmát
- kimondta, hogy átruházható az önálló zálogjog
- külön szabályozta az átalakíthatóságot

Ezt követően a Ptk. 269 §. tekintjük irányadónak, amely világosabbá tette az önálló zálogjog lényegét. A definíció szerint, már nem elvárt, hogy megszűnjön a személyes követelés, illetve eleve hiányozzon, csupán arra van szükség, hogy a személyes követelés elváljon jogilag a biztosítéktól.

Az egyik lényeges különbség ebben rejlik az ingatlanon alapított jelzálog és az önálló zálogjog között. Előbbinél ugyanis nem lehet elválasztani a követelést a fedezeti ingatlantól, és nem mondható el az, hogy a biztosíték jogi sorsa független a személyes követeléstől.

Továbbiakban elmondható, hogy mindkét forma fedezetet nyújt a zálogszerződésben meghatározott tőkekövetelésre és annak járulékaira egyaránt. A zálogjogosult tehát ily módon kereshet kielégítést a zálogtárgyból.

Főszabály szerint a zálogtárgyra korlátozott helytállás elvét ismerjük. Ebből a szempontból egyezik a két zálogjogi forma esetében, hogy a zálogkötelezett kizárólag a lekötött vagyontárggyal felel, hiszen a zálogjog, mint dologi jog kizárólag abból a vagyontárgyból biztosítja a kielégítést, amit terhel. Az adós egyéb vagyona ellen csakis a kötelmi jogviszony alapján lehet fellépni.

Az önálló zálogjogot a feleknek fel kell mondaniuk. Ez a felmondás nem egyezik meg a kötelmi jogi szerződések felmondásával, ugyanis itt nem zálogszerződés vagy kölcsönszerződés felmondásáról van szó, hanem magának a zálogjognak a lejárttá tételéről. Emiatt semmis az a megállapodás, ami a gyakorlatban lehetetlenné tevő felmondási időt határoz meg például 100 évet.

Fontos különbség, hogy amíg önálló zálogjog személyes követelés nélkül is átruházható, egy ingatlan jelzálogjogot nem lehet önmagában átruházni, csak a követeléssel együtt.

A különbségek az alábbiakban foglalhatók össze:

- ingatlan jelzálogjog követelés nélkül nem, míg önálló zálogjog a nélkül is alapítható
- ingatlan jelzálogjog csak a követeléssel együtt ruházható át, míg az önálló zálogjog önállóan, követelés nélkül is, forgalomképességet biztosítva ezzel
- az ingatlan jelzálogjog esetében, ha a követelés megszűnik, kihat a zálogjogra, azaz megszűnik a bejegyzett jog is
a követelés megszűnése esetén az önálló zálogjog továbbra is fennállhat, rugalmasságot biztosítva ezzel ennek a formának, hiszen így lehetőség van arra, hogy az adós újabb hitelt vegyen fel, amelyeket ugyanaz a zálogjog biztosít (erre

még a keretbiztosítéki zálogjog sem alkalmas teljesen, csak ha nem változik az adós személye)

Mindezek ismeretében talán nem is olyan meglepő, hogy a magyar jogban ez a jogintézmény a zálogházi tevékenységen és a kereskedelmi bankok jelzálog-hitelintézetek által történő refinanszírozásán kívül nem túlzottan terjedt el a gyakorlatban. Ennek oka főként az lehet, hogy ez a zálogfajta nem biztosítja kellő mértékben a zálogadós védelmét azáltal, hogy nem a törvény, hanem a felek közötti megállapodás teremti meg a zálogjog és a követelés között kapcsolatot.

A gyakorlati problémák azt eredményezték, hogy a Magyar Jelzálogbank Egyesület 2007. szeptemberében törvényjavaslatot terjesztett elő, amelynek célja az önálló zálogjognak az új Ptk.-ban való megőrzése és újraszabályozása. A javaslatot az IRM elfogadta és beépítette az új Ptk. átdolgozott javaslatába.

6. Összegzés

Ezzel a végére értünk ennek az évszázadokban mérhető történetnek. Az a tény, hogy a zálogjog intézménye már évszázadok óta minden korban jelen volt és van napjainkban is, azt bizonyítja, hogy a gazdasági életnek és a hétköznapi embernek egyaránt szüksége van rá.

Ahogy azt láthattuk, alapjaiban nem túlzottan változott a szabályozás, legfeljebb újabb elemekkel bővült, illetve, ahogy bármi másnak, a zálogjogi rendszernek is volt szüksége korszerűsítésre, az adott társadalmi és gazdasági elvárások alapján. Azonban ez a korszerűsítés a hitelélet fejlődését segítette elő, lehetőséget és munkát adva ezzel a hitelintézetek, pénzügyi vállalkozások széles körének.

A számítógépes nyilvántartások, a világháló segítségével a mai kor embere már rövid időn belül, viszonylag kevés utána járással tudja ügyeit intézni, legyen szó akár egy hitelből történő autó,- vagy lakásvásárlásról, egészen egy gazdasági társaság finanszírozásáig.

Az ingatlan-nyilvántartásban, a közigazgatás területén és természetesen a pénzintézetek esetében is elektronikus nyilvántartásról és sok esetben elektronikus ügyintézésről is beszélhetünk, ami szintén támogatja a zálogjogi formák széleskörű, korszerű alkalmazását.

Mindezek után, van - e bárki is, akinek nem támadt kedve a családi ingatlant jelzáloggal terheltetni?

Irodalomjegyzék

Dr. Amann Gyöngyi: Zálogjog <http://mek.oszk.hu>

Bodzási B.2007_december: Az önálló zálogjog hatályos és jövőbeli szabályozásának összehasonlítása, ELTE Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola elektronikus folyóirat <http://www.ajk.elte.hu/TudomanyosProfil/Kiadvanyok/elektronikus/themis>

Dr. Bodzási B.:Néhány gondolat az új Ptk. javaslatának zálogjogi szabályairól az önálló zálogjog tükrében

<http://www.mortgagebanks.hu/fileadmin/mortgagebanks/uploads/>

CompLex Jogtár Plusz:

Hatályos – 1959. évi IV. törvény – a Polgári Törvénykönyvről

Hatályos – 1997. évi CXLI. törvény – az ingatlan-nyilvántartásról

Hatályos – 1994.évi LIII. Törvény – a bírósági végrehajtásról

Földi A., Hamza G. 1996: A Római jog története és intézményei, Nemzeti Tankönyvkiadó Budapest

Dr. Juhász Erzsébet: Ingatlanjog órai jegyzet

Kormányrendelet 12/2003 (I.30.) a bírósági végrehajtásokon kívüli értékesítés szabályairól

Lenkovics B. 2001.: Magyar Polgári Jog, Eötvös József Könyvkiadó, Budapest

Dr. Papp Iván: Ingatlanjog órai jegyzet

1996. évi zálogjogi novella: <http://www.mkogy.hu/irom36>

Idézetek:

1. Dr. Amann Gyöngyi: Zálogjog <http://mek.oszk.hu>
2. Dr. Amann Gyöngyi: Zálogjog <http://mek.oszk.hu>
3. A magyar nemzet története az Árpád-házi királyok alatt, Bp, 1899. II. 191. o