

Fiduciárius jelenünk, zálogos jövőnk
– *gondolatok a szindikált hitelezésről és a szűkülő biztosítéki
lehetőségekről*

Jelige: Trust

1.	Előszó	3
2.	A biztosítékok szükségessége	4
2.1.	A biztosítékok fejlődéstörténete	5
3.	Zálogjogok	7
3.1.	A jelzálog főbb ismérvei.....	7
3.2.	386 milliárd érv az önálló zálogjog mellett	8
3.3.	Az önálló zálogjoggal kapcsolatos magyar bírói gyakorlat.....	11
3.4.	Önálló zálogjog a gyakorlatban: a szindikált hitel.....	12
3.4.1.	A szindikált hitel biztosítása Magyarországon	15
4.	Tulajdon mint biztosíték.....	19
4.1.	A biztosítéki célú vételi jog (fiduciárius opció).....	19
4.2.	A biztosítéki célú tulajdonátruházás és a visszavásárlási joggal kombinált adásvétel	22
5.	Összegzés	25
	Függelék	28
	F/1. Az estate rendszerről.....	28
	F/2. A konzorciumról és a szindikátusról.....	29
	F/3. A Holland Ptk. a fiduciárius biztosítékokról.....	30
	Felhasznált irodalom	31
	Hivatkozott jogszabályok	34
	Jogesetek	35

1. Előszó

2012 júliusában T/7971. számon az Országgyűlés elé került az új Polgári Törvénykönyv tervezete.¹ Az új Ptk. elfogadására valószínűleg jelen dolgozat lezárását követően kerül sor, így az Országgyűlés honlapján közzétett tervezet módosításait már csak a(z) (O)TDK szóbeli fordulóján tudom ismertetni, azonban a tervezet már jelenlegi formájában is alkalmas arra, hogy megpróbáljam bemutatni azokat a koncepcionális változtatásokat, melyek mentén az új törvény született. 2012. szeptember 18-án az Országgyűlés Alkotmányügyi Bizottsága a javaslatot általános vitára alkalmasnak találta, így a törvény elfogadása célegyesbe érkezett.² A tervezetet a két éve (újra) felhatalmazott Polgári Jogi Kodifikációs Főbizottság jegyzi, mely Vékás Lajos akadémikus vezetésével dolgozta ki magánjogunk újabb sarokkövét, alapul véve egyrészt a Vékás professzor által szerkesztett Szakértői Javaslatot, illetve a 2009-ben elfogadott, de hatályba nem lépett Ptk. rendelkezéseit, másrészt pedig a holland Ptk.-t és a kanadai Québec tartomány magánjogi kódexét.³ Jelen dolgozat szempontjából a *Burgerlijk Wetboek* az érdekesebb, ugyanis véleményem szerint az új Ptk.-ba, illetve az azt hatályba léptető Ptké.-be a hollanddal gyakorlatilag egyező megoldásként fognak bekerülni azok a részletszabályok és átmeneti rendelkezések, melyek a törvény hatályba lépése előtt kötött fiduciárius kötelek jogi helyzetét rendezik.⁴ A gondolatmenet részletesen a dolgozat törzsszövegében kerül kifejtésre, a fejezet hátralevő részében csupán néhány szerkesztéstechnikai alapvetésre szeretném felhívni a Tisztelt Olvasó figyelmét, mely alapvetés véleményem szerint megkönnyíti a dolgozat írását és olvasását is, azáltal hogy rögtön az elején a helyére tesz bizonyos fogalmakat.

Mivel az dolgozat vázát a Polgári Törvénykönyv adja, sejthető hogy mind a törzsszövegben, mind a lábjegyzetekben sűrűn meg fog jelenni, azonban volt 2009-ben egy hatályba nem lépett Polgári Törvénykönyvünk, jelenleg az Országgyűlés előtt van egy törvényjavaslat Polgári Törvénykönyv névvel, valamint Vékás Lajosnak professzornak jelent meg egy szakértői javaslata az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez. A dolgozat tehát az egyszerűség kedvéért a következő terminológiát fogja használni: i) jelenleg hatályos Polgári Törvénykönyvünk⁵ a "Ptk.", ii) a 2009-es, hatályba nem lépett Polgári Törvénykönyv⁶ annak ellenére, hogy megszavazták, a "Tervezet", iii) Vékás Lajos szakértői javaslata⁷ a "Javaslat", iv) a T/7971. számú törvényjavaslat pedig az "Új Ptk." megnevezést kapja.

¹ <http://www.parlament.hu/irom39/07971/07971.pdf> [Letöltve: 2012. 09. 19.]

² http://hvg.hu/itthon/20120918_Lenyugozo_tetszik_a_kormanypartiakkal_az [Letöltve: 2012. 09. 19.]

³ Csabai Virgínia: *Interjú Vékás Lajossal*. Jogifórum, 2012. április 21. Budapest.

Lásd: <http://www.jogiforum.hu/interju/93> [Letöltve: 2012. 09. 20.]

⁴ Ha valóban ez fog történni, akkor prognosztizálható a fiduciárius opció, a biztosítéki célú tulajdonátruházás és a visszavásárlási joggal kombinált adásvételi szerződések jelzáloggá, illetve a biztosítéki célú engedményezések követelést terhelő záloggá konvertálása. A Holland Ptk. fiduciárius biztosítékokra vonatkozó szabályozását lásd a Függelék F/3. mellékletében.

⁵ 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről

⁶ 2009. évi CXX. törvény a Polgári Törvénykönyvről

⁷ VÉKÁS Lajos (Szerk.): *Szakértői javaslat az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez*. Budapest, 2008.

2. A biztosítékok szükségessége

Ma Magyarországon többek között az ún. *subprime-válság* hatására mind a kereskedelmi bankokat, mind az általuk kihelyezett hiteleket a közvélemény igen ellenségesen kezeli. Ebben a hangulatban hajlamosak a hitelfelvevők is elfelejteni, hogy a kölcsön alapvetően egy jó dolog: már az előtt élvezhetjük az adott jószágot,⁸ hogy akár hosszú évek munkájával össze kellene gyűjteni rá a teljes vételárat. A kölcsön veszélye azonban - még ha ez tautologikusan is hangzik - éppen abban rejlik, hogy mivel az adósnak nem áll rendelkezésére az a likvid pénzösszeg, amivel a jószágot meg akarja vásárolni, hanem ezt az összeget apránként törleszti a hitelnnyújtónak, előfordulhat, hogy ez a törlesztés valamilyen ok miatt megghiúsul. A folyamat megszakadhat mind a fizetési képesség, mind a fizetési készség csökkenése vagy megszűnése miatt, önhibából vagy önhibán kívül is. Előfordulhat, hogy az adós elveszti a munkahelyét, lebetegszik, baleset éri, a svájci frank árfolyamnövekedése miatt úgy gondolja, hogy élete végéig sem fizeti vissza a hitelt, ezért abbahagyja a törlesztést, vagy a törlesztést meg sem kezdi, mert a hitel felvétele után alig titkolható csalási célzattal rögtön a hitelfelvétel után elrepül Thaiföldre, vagy más egzotikus országba. A hitelnnyújtó (a továbbiakban az egyszerűség kedvéért: bank) ezekre az esetekre készül fel akkor, mikor az adóstól biztosítékot kér.

Az általános vélekedéssel szemben a hatékony biztosítéki rendszer nem csak a bankoknak jó. Ha a bank tudja, hogy akármilyen történik, a pénzt visszakapja, akkor alacsonyabb kamatokkal tud hitelt adni. Nem kell ugyanis beépítenie az árazásába az ún. bebukott hiteleket, a biztosítékok érvényesítésével járó időt és jogi költségeket. A hatékony biztosítéki rendszer meglátja az adós érdeke is, mivel a hatékony biztosítékok neki alacsonyabb kamatokat, hosszabb futamidőt vagy magasabb kölcsönösszeget jelentenek. A három elemből nyilván a kamat a leghangsúlyosabb, ha ugyanis az adós kötelezettségei kevésbé terhesek, akkor könnyebben teljesíti őket. A bank így folyamatosan és tervezhető mértékben jut a pénzéhez, az adós vagyontárgyait pedig nem fenyegeti végrehajtás.⁹

Paradox módon úgy tűnik, hogy az általános közhangulat inkább a hitelek drágítását tűzte ki célul: az interneten kvázi bank-ellenes szövetségek alakulnak,¹⁰ adósok olyan fórumokat hoznak létre, ahol a kölcsönszerződések semmissé nyilvánításáról polemizálnak,¹¹ *adósmentésre* alakult *jogsegélyszolgálatok*¹² első fokú, nem jogerős ítéleteket¹³ precendensként aposztrofálnak. Véleményem szerint ez a folyamat végső soron a jövőbeli adósokra lesz a legrosszabb hatással, ugyanis a mostani intézkedések a későbbi kölcsönöket

⁸ A jószágot közgazdaságtani értelemben használom.

⁹ SZALÓKI Gergely: *A biztosítéki jog fejlődésének lehetséges irányai*. Jogelméleti Szemle, 2011/1.

¹⁰ Banki Hitel Károsultjainak Egyesülete - <http://www.bhke.hu/> [Letöltve: 2012. 09. 23.]

¹¹ Devizahitelszerződés megtámadása PTK 210. (3) - <http://www.jogiforum.hu/forum/20/28906> [Letöltve: 2012. 09.23.]

¹² Banki és Végrehajtási Károsultak Fogyasztóvédelmi Egyesület - <http://bankikarosultak.hu/> [Letöltve: 2012. 09. 23.]

Pénzügyi Szervezetek Lakossági Figyelője - <http://www.pszlf.com/> [Letöltve: 2012. 09. 23.]

¹³ Pert nyert egy devizaadós a bankja ellen - <http://index.hu/gazdasag/magyar/2012/09/14/pert-nyert-egy-devizaados-a-bankja-ellen/> [Letöltve: 2012. 09. 23.]

drágítják - feltéve hogy a bankok tudnak majd hitelt kihelyezni úgy, hogy a tőkekövetelményeket megtartsák, még abban az esetben is, ha a külföldi anyabankjuk nem tőkésíti fel őket.

2.1. A biztosítékok fejlődéstörténete

Már a római jogban is két csoportra osztották a biztosítékokat: személyi és dologi biztosítékokra. A *legis actios* eljárásnak az a sajátossága, hogy először az adós és a kezes személye, nem pedig vagyona került végrehajtás alá. A rómaiak megfelelő zálogjogi nyilvántartás hiányában egyébként is a személyi biztosítékokat preferálták.¹⁴ A birtok és a tulajdon átszállását megkövetelő fiducia (cum creditore) egyébként sem lehetett hatékony és megfelelő biztosítéki forma egy olyan társadalomban, ahol a polgárok tulajdonában többnyire csak a mezőgazdasági termeléshez használt eszközök álltak. Ebből a szempontból a *pignus* (kézizálog) sem jelentett áttörést, mivel az eszköz ennél a megoldásnál is kiesett a gazdaság vérkeringéséből, annak ellenére, hogy a tulajdonjog az adósnál maradt. Voltaképpen a *hypotheca* (jelzálog) megjelenése is annak köszönhető, hogy a gazdasági racionalitás utat tört magának, értve ez alatt, hogy a hitelezőknek az volt az érdekük, hogy a pénzüket biztosan visszakapják, azonban ehhez az adósnak értelemszerűen termelnie kellett, ezért az adósnak megengedték, hogy a zálogba adott tárgyat vagy földet visszabérelnesse a zálogjogosulttól, aki innentől fogva már csak egy jelképes záloggal (jelzálog) rendelkezett.¹⁵

A hűbéri rendszerben a jelzálog csak ingatlanokon állhatott fenn, s ez az állapot konzerválódott évszázadokig, mikor is Angliában a XIX. században megjelent a *chattel mortgage*,¹⁶ az ingó jelzálog, amit az egyéb angolszász jogrendszerű államok is átvettek.¹⁷ Magyarországon *némi késéssel*, 1996-ban jelent meg az I. Zálogjogi Novellában, a jogon, követelésen, illetve teljes vagyonon alapított záloggal egyetemben.¹⁸ Hasonló késés volt tapasztalható Európa több államában. A német BGB¹⁹ jogszabályi szintre emelte az ingó jelzálog tilalmát, s nem szabályozta sem a biztosítéki átruházást, sem a biztosítéki engedményezést, ezzel kívánták a kodifikátorok megszüntetni a rejtett hitelbiztosítékokat. Ennek a kísérletnek a kudarca a német tulajdonszerzési rendszerrel magyarázható, ugyanis az absztrakt dologi ügylet érvényességét nem érinti a felek kötelmi megállapodása, így a tulajdonjogot a jogcím hibája ellenére is átvihető.²⁰ Az, hogy az angol jog ilyen újítást tudott hozni, visszavezethető az angol tulajdonjogi sajátosságokra. Angliában ugyanis nem alakult ki a kontinentális értelemben vett abszolút tulajdonjog. A tulajdonjog egy angolszász jogász számára egy ún. *bundle of rights*, azaz jogok kötege, ahol is inkább a különböző

¹⁴ BRÓSZ Róbert - PÓLAY Elemér: *Római jog*. Szeged, 1974. 361.

¹⁵ FÖLDI András - HAMZA Gábor: *A Római Jog Története és Intitúciói*. Budapest, 2008. 442-445.

¹⁶ 1878. évi Bills of Sale Act

¹⁷ TAJTI Tibor: *Comparative Secured Transactions Law*. Budapest, 2002. 88.

¹⁸ 1996. évi XXVI. törvény a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyve egyes rendelkezéseinek módosításáról

¹⁹ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

²⁰ CSIZMADIA Norbert: *Tulajdon mint biztosíték?* In: Gárdos Péter (Szerk.): *Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből*. Budapest, 2010. 21.

jogosultságok összemérésével döntenek el, hogy ki jogosult pl. rendelkezni az ingatlannal.²¹ Ez az *estate*-rendszer miatt esetenként igen bonyolult feladat lehet.²²

Szintén a fejlődéshez tartozik, hogy két jogpolitikai irányzat folyamatosan konkurál egymással: egyik oldalról a hatékony adósvédelmet, a másik a biztosítékok forgalomképességét favorizálja. Azt még a szocialista tervgazdaság is elismerte, hogy a "*népgazdaságnak is és a gazdálkodó szervezeteknek is érdeke, hogy [ezek] a pénzeszközök ne heverjenek kihasználatlanul*",²³ vagyis hasznosítani kell őket. A biztosítéki konstrukcióknál ez elsősorban olyan módon lehetséges, hogy a járulékoságot nem kezeljük fogalmi elemként, azaz akár a biztosíték és a biztosított követelés teljes szétválasztásával, vagy más eszközökkel, például az értékpapírba foglalással vagy a tulajdonosi zálog intézményével.²⁴ Jelenleg az Új Ptk. a biztosítéki rendszer uniformizálásával és a járulékos zálogjog kizárólagossá tételével²⁵ kétség kívül a forgalomképesség ellen foglalt állást.

²¹ „...the English law of ownership and possession, unlike that of Roman law, is not a system of identifying absolute entitlement, but of priority of entitlement.” *Waverley Borough Council v Fletcher* [1996] QB 334.

²² Az *estate*-rendszert lásd részletesen a Függelék F/1. mellékletében.

²³ EÖRSI Gyula: *Pénzszolgáltatásra irányuló szerződések*. In: Eörsi Gyula - Kemenes Béla - Sárándi Imre - Világgy Miklós: *Kötelmi jog - Különös Rész*. Budapest, 1998. 208.

²⁴ BODZÁSI Balázs: *A zálogjogi szabályozás gazdasági és jogpolitikai háttere*. Jog - Állam - Politika, 2012/3. 80-81.

²⁵ Az Új Ptk. 5:100. § (2) szerint a különvált zálogjog is járulékos.

3. Zálogjogok

A dolgozat kizárólag a járulékos jelzáloggal és az önálló zálogjoggal foglalkozik. A keretbiztosítéki zálogjog, a vagyont terhelő zálogjog, a követelést terhelő zálogjog, illetve az üzletrészt terhelő zálogjog egyenként elemezve is kitöltene egy-egy TDK dolgozatot, ezek tárgyalását jelen esetben mellőzöm, a kézizálog pedig egyrésztől nem jelentős a gazdasági forgalomban, másrésztől pedig nem lehet tárgyalni az óvadék nélkül, így olyan hangsúlyeltolódást eredményezne a dolgozatban, amit nem tartok kívánatosnak.

3.1. A jelzálog főbb ismérvei

Zálogjogot szerződés, jogszabály, illetve bírósági vagy más hatósági határozat keletkeztethet. A dolgozat kizárólag a szerződéses zálogjoggal foglalkozik, a kötelmi jog különös részében található "törvényes zálogjogok",²⁶ illetve a bíróságok által alkalmazott biztosíték adására kötelezés²⁷ tárgyalását a téma nem teszi szükségessé.

A zálogszerződést mindig írásban kell megkötni, illetve egyes tárgyak elzálogosításához jogszabály további alaki követelményeket is megállapíthat.²⁸ A további azonban lehet enyhébb is, így például a zálogházi tevékenység során kötött kézizálog szerződés akkor is írásba foglaltnak tekintendő, ha a zálogkötelezett személyéről adatot nem tartalmaz.²⁹ Az ingatlanon alapított jelzálog érvényes létrejöttéhez egyebekben szükség van még a zálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére. Még ettől is szigorúbbak az ingó-jelzálog követelményei, ugyanis ha jogszabály eltérően nem rendelkezik,³⁰ akkor a zálogszerződést közjegyzői okiratba kell foglalni és a Magyar Országos Közjegyzői Kamara által vezetett közhiteles nyilvántartásba is be kell jegyezni. Közös az ingatlan-nyilvántartásban és a MOKK rendszerében, hogy a bejegyzéshez fel kell tüntetni a követelés összegét, azok járulékait, akár a zálogszerződés tartalmára is megfelelő utalni³¹ - rövid zálogszerződéseknél általában magát a szerződést illeszti be a dokumentumba. A jelenlegi szabályozás szerint főszabályként a zálogtárgyból való kielégítés bírósági határozat alapján, végrehajtás útján történik, mely meglehetősen lassú és költséges, sokszor magának az adósnak sem jó. Az Új Ptk. ezen az elvileg adósvédelmi rendelkezésen változtat azzal, hogy a zálogjogosult választásától teszi függővé a kielégítési jog bírósági végrehajtás útján vagy bírósági végrehajtáson kívül történő érvényesítését.³²

²⁶ Ptk. 397. §, 429. §, 456. §, 465. §, 470. §, 480. §, 499. §

²⁷ Ptk. 341. §

²⁸ Ptk. 254. § (2)

²⁹ 150/2001. (IX. 1.) Korm. rendelet 1. §

³⁰ Eltérően rendelkezik a 80/2009. (XII. 28.) IRM rendelet az alvázszámmal rendelkező gépjárműveknél, ahol a MOKK által regisztrált és minősített elektronikus aláírással rendelkező felhasználó maga is jegyezhet be zálogjogot az eljárási költség megfizetése után. Az ellenőrzés ellenére itt nincs közokirati kényszer.

³¹ LENKOVICS Barnabás: *Dologi jog*, Budapest, 2008. 239-240.

³² Új Ptk. 5:127. § (3) és 5:128. §. Megjegyzendő, hogy egyes szerzők szerint már a zálogjogosult bekapcsolódása a végrehajtási eljárásba is sérthet alapjogokat, ha ez valóban így van, akkor várakozással tekintek az esetleges alkotmányossági felülvizsgálatra. Lsd. bővebben: JUHÁSZ Zoltán: *A bírósági végrehajtás alkotmányossága és a zálogjogosult bekapcsolódása a végrehajtási eljárásba*. Jogelméleti Szemle, 2006/4.

A járulékos jelzálogjog, mint járulékos jog osztja a főkötelem jogi sorsát, azaz annak megszűnésével maga is megszűnik.³³ Megszűnik továbbá, ha a biztosított követelést a zálogjog átruházása nélkül ruházzák át, ha a zálogjogosult megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát, ha törvény végrehajtási vagy más eljárás során így rendelkeznek, ha a zálogtárgy megsemmisül, illetve abban az esetben, ha a zálogtárgyat a károsodás elhárítása érdekében értékesíteni kell, azonban ebben az esetben a befolyó vételár a zálogtárgy helyébe lép.³⁴ Nem kizárólagos eset azonban a járulékosság,³⁵ még a hatályos Ptk. is tesz bizonyos kivételeket a járulékosság elve alól, így például a feltételes vagy jövőbeli követelés zálogjoggal való biztosítása, illetve a keretbiztosítéki zálogjog is nélkülözi a járulékoságot.³⁶ Valójában azt kell mondanunk, hogy a járulékosság mint kizárólagos ismérv talán a római jogban érvényesült a leginkább, már az abból kifejlődött barbár/germán jogok sem tartották a járulékoságot lényegi elemnek.³⁷

Egy átlátható biztosítéki nyilvántartás egy ország hiteléletének alapköve.³⁸ A korábbi évszázadokban nagyrészt azért nem tudott meghonosodni például az ingókat terhelő jelzálog, mert megfelelő nyilvántartás híján csak a kézizálog (ingók esetén), illetve az ingatlant terhelő jelzálog tudta kellőképpen védeni a hitelezők érdekét, hogy tisztában legyenek azzal, hogy az adósnak valójában mekkora a vagyona. Manapság a fiduciárius biztosítékok elterjedésével sokszor nem egyértelmű, hogy egy vagyont terhelő jelzálog a "kristályosításig" mekkora értéket képvisel, lehet hogy azon opciós-, visszavásárlási vagy egyéb jog van, amivel adott esetben el lehet vonni a vagyontárgyat az adós többi hitelezőjétől.

3.2. 386 milliárd³⁹ érv az önálló zálogjog mellett

A két Világháború közti magánjogunkban megtalálható jogintézményt - a korábbi telekadósságot,⁴⁰ - hozta vissza a jogalkotó az I. Zálogjogi Novellával, önálló zálogjog néven.⁴¹ A bevezetés nem titkolt célja a jelzálog-hitelezés fellendítése volt.⁴² A telekadósság törvényi meghatározása szerint „*Jelzálogjogot akként is lehet alapítani, hogy az ingatlant személyes követelés nélkül terhelje...*”. A telekadósság tehát egy nem járulékos jelzálogjog.⁴³

³³ HARMATHY Attila: *A szerződést biztosító mellékkötelezettségek*. In: Petrik Ferenc (Szerk.): *Polgári jog. Kommentár a gyakorlat számára*. Budapest, 2009. 440.

³⁴ LENKOVICS i.m. 237-238.

³⁵ NIZSALOVSZKY Endre: *Értékjog és zálogjog*. Magyar Jogi Szemle, 1928/5. 168.

³⁶ BODZÁSI Balázs: *A zálogjog néhány alapkérdéséről*. Themis, 2011. július. 6.

³⁷ SZALÓKI Gergely: *Adalékok a római zálogjog továbbéléséhez a középkori germán jogokban*. Debreceni Jogi Műhely, 2010/3.

³⁸ DUBOVEC, Marek: *UCC Article 9 Registration System for Latin America*. Arizona Journal of International & Comparative Law, 2011, Vol. 28, No. 1. 118-121.

³⁹ Az FHB Jelzálogbank 2011. december 31-én fennálló önálló zálogjog-állománya 386 418 millió Ft, a refinanszírozott hitelállomány és az azon belüli önálló zálogjogra vonatkozó könyvvizsgálói megállapítások alapján számítva. Forrás: FHB 2011. Évi Éves Beszámoló <https://www.fhb.hu/>

⁴⁰ Bevezette az 1927. évi XXXV. törvénycikk a jelzálogjogról (a továbbiakban: Jt.) 81. §

⁴¹ A két jogintézmény lényegileg hasonló, de az önálló zálogjoggal szemben a telekadósság csak ingatlanon alapítható és csak jelzálog formájában. Lásd: Jt. 81. § és Ptk. 269. §

⁴² GELLÉN Zsuzsa: *Az önálló zálogjog alkalmazása a jelzálog-hitelezés gyakorlatában*. Jogelméleti Szemle, 2002/4.

⁴³ MENYÁRD Attila: *Dologi jog*. Budapest, 2010. 383.

A legtisztább dologi értékjog⁴⁴ esetében az adósnak még csak fizetési kötelezettsége sincs,⁴⁵ viszont élhet azon jogával, hogy a jogosult követelésének megfizetésével elhárítsa a kielégítési jog gyakorlását,⁴⁶ ami praktikusán az ingatlan eladását jelentené -tehát annak ellenére, hogy az alapul fekvő jogviszonyban személyes kötelezett, inkább a dologi jelleg dominál. A kielégítési jog jogosultjának senkivel szemben nincs olyan követelése, amely nem teljesítése esetén gyakorolná a kielégítési jogot, csupán az telekadósság maga.⁴⁷ Ennek megfelelően a telekadósság nem korlátozza az ingatlan forgalomképességét, mert az ingatlan eladásakor nincs szükség az új adósok nyilvántartásba történő bejegyzésére és ehhez hasonló procedúrákra, úgy mint hitelképesség-ellenőrzés, új okiratok kiállítása. Továbbá az absztraktságnak köszönhetően alkalmas olyan jogviszonyok biztosítására, amelyek még létre sem jöttek, hosszú távon változhatnak, vagy arról sincs tudomásunk hogy létrejöhetnek.⁴⁸

Az ingókon alapított önálló zálogjog a zálogházak és a nagy értékű gépjárművek lízingbeadóinak - többnyire, de nem kizárólagosan flottavásárlásoknál - tevékenységében került széles körben alkalmazásra,⁴⁹ a jogalkotó nem követte el azt a *hibát*, hogy ingó jelzálog helyett csak fiduciárius eszközöket adott az ingóságok birtokbaadás nélküli biztosítéki használatára.⁵⁰ Az I. Zálogjogi Novella kissé homályos megfogalmazása nem volt kellően egyértelmű a jogalkalmazás számára, mert bár egyes szerzők - helyesen - úgy vélekedtek, hogy az alapkövetelés megmaradhat,⁵¹ mások következetesen csak a követelés nélküli és a követelés megszüntetésével alapított önálló zálogjoggal foglalkoztak.⁵² A II. Zálogjogi Novella⁵³ már szerencsésebb megfogalmazást választott, világossá téve, hogy az alapul fekvő követelés⁵⁴ mellett is alapítható önálló zálogjog, úgy hogy az nem érinti a másik jogviszonyt.

A hitelezőnek megvan az a lehetősége, hogy *túlbiztosítsa* hitelét. A túlbiztosítás quasi szükségességét a zálogjogi szabályozás hiányosságai vetették fel, közelebbről a rendkívül körülményes és hosszadalmas végrehajtás⁵⁵ és az adós ellen indult felszámolás esetén bizonytalan megtérülés.⁵⁶ A fiduciárius biztosítékok használata azonban a magyar jogban jelenleg nem problémamentes. A bírói gyakorlat nem egységes ezen biztosítékok kezelésében,

⁴⁴ NIZSALOVSKY Endre: *Korlátozott dologi jogok*. In: Szladits Károly (Szerk.): Magyar Magánjog. Ötödik kötet, Dologi Jog. Budapest, 1942. (a továbbiakban: Nizsalovszky1942) 661.

⁴⁵ Legalábbis ami a telekadósságot illeti, mivel nincs kizárva, hogy emellett még kötelmi jogviszony is legyen a felek között.

⁴⁶ NIZSALOVSKY Endre: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*. Budapest, 1929. 7.

⁴⁷ NIZSALOVSKY1942 662.

⁴⁸ Például köztes finanszírozásnál.

⁴⁹ LESZKOVEN László: *A zálogjog új szabályai*. Miskolc, 2001. 121-122.

⁵⁰ CSIZMADIA i.m. 20-21.

⁵¹ SALAMONNÉ dr. Solymosi Ibolya: *A szerződések biztosítékai*. Budapest, 1999. 112.

⁵² ZÁMBÓ Tamás: *A zálogszerződés*. Budapest, 2001. 135-143.

⁵³ 2000. évi CXXXVII. törvény a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyve egyes rendelkezéseinek módosításáról

⁵⁴ A dolgozatban alapügyletként a kölcsönszerződést értem, míg rendelkező ügyletként a biztosítéki jogot megalapító ügyletet. A terminológia részletes kifejtését lásd: CSIZMADIA Norbert - GÁRDOS István: *A zálogjog alapítása a dologi jogok szerzésének rendszerében*. Polgári Jogi Kodifikáció, 2007/1. 26-27.

⁵⁵ Ezt elkerülendő gyakran használt kiegészítő biztosíték a vételi jogra (opció, Ptk. 375. §) vonatkozó megállapodás, mely egyszerűen végrehajtható, hátránya viszont, hogy nem felszámolásbiztos.

⁵⁶ Az 1991. évi XLIX. törvény a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról, vonatkozó rendelkezései. Továbbá: MISKOLCZI Bodnár Péter: *A zálogjog és az óvadék szabályozása a Polgári Törvénykönyvben és a csődjogban*. In: Dr. Bíró György - Dr. Szalma József (Szerk.): *Kötelmi Jogi Kodifikációs Tanulmányok*. Miskolc, 2005. 283.

azonos tényállás mellett könnyen előfordulhat – és elő is fordul -, hogy egy bíróság az adott jogviszonyt érvénytelenné nyilvánítja és ahhoz semmilyen jogkövetkezményt nem fűz, egy másik pedig átminősíti zálogjoggá.⁵⁷ Utóbbi megoldás véleményem szerint ellentétes a felek akaratával, ha ugyanis (járulékos) zálogjogot szerettek volna alapítani, akkor nyilvánvalóan meg is teheték volna, de költség-, idő-megtakarítás, vagy egyéb okok miatt más megoldáshoz nyúltak. Természetesen itt nem magánszemélyekről, fogyasztókról beszélek, akik adott esetben valóban ki lehetnek szolgáltatva egy hitelintézetnek, ami megfelelően képzett apparátussal rendelkezik, hanem olyan vállalkozásokról, amelyek jogtanácsosi vagy ügyvédi képviselőkkel karöltve ülnek le a tárgyalóasztalhoz. A gazdasági társaságoknak sokszor igen hasznos lehet egy többé-kevésbé likvid, könnyen átruházható, azaz forgalomképes zálogfajta alkalmazása. Az ilyen zálogjognál a megfelelően elkészített biztosítéki szerződés éppen úgy védi és védheti az adós, mint a hitelező érdekeit.⁵⁸ Ezen okok miatt gondolom azt, hogy az a bírói gyakorlat, amely nem ismeri el a fiduciárius biztosítékok létjogosultságát ilyen egyenrangú felek között, azaz a bajba jutott vállalkozásnak megengedi, hogy azzal mentse ki magát, hogy az ügylet létre sem jött, amellettt hogy nincs összhangban egy sor polgári jogi jogelvvvel, a legkevésbé sem sarkallja a szerződésszerű teljesítésre jogalanyokat. Az Új Ptk. jelenlegi szövege alapján azonban úgy tűnik, hogy *megoldódik* a fiduciárius biztosítékok problémaköre.⁵⁹

Egy téma tárgyalása kapcsán nem lehetünk azonban szemellenzősek, tény hogy az önálló zálogjognak van hátránya is. Fájó módon ez a hátrány pont az előnyéből következik, azaz a járulékoság hiányából. A járulékoság hiánya miatt az adós nem tudja érvényesíteni az alapjogviszony alapján azokat a kifogásokat, amelyeket egy járulékos jelzálog mellett tudna. Ilyen feltételek mellett az adósnak igen célszerűtlen belemennie egy ilyen biztosítéki formába, azzal egyenértékű, mintha önként tenné fejét a nyaktilóba. Mivel a törvény nem adott erre semmilyen szabályozást, a gyakorlat kialakított egy szerződéstípust, a *side agreementet*,⁶⁰ amellyel a törvényi járulékoságot pótolva bevezette a szerződéses járulékoság koncepcióját.⁶¹ Bár a szerződéses járulékoság az egyes szerzők között vitatott,⁶² megfelelően kifejezésre juttatja az adósvédelem szükségszerűségét - ami valamiféle járulékoság nélkül igencsak nehézkes.

Az önálló zálogjog kapcsán az adóst elsősorban a kétszeres igényérvényesítéssel szemben kell megvédeni, azaz attól, hogy a hitelező mind az alapjogviszony, mind az önálló zálogjog által kielégítse magát. Erre szolgál a fentebb említett *biztosítéki szerződés*. A szerződésben a hitelnújtó kötelezi magát arra, hogy csak az alapjogviszony mértékéig él az önálló zálogjog alapján a kielégítési jogával, továbbá az egyes törlesztő részletek adós által történő

⁵⁷ BDT 2001.492, BH 2001.584, BH 2006.118

⁵⁸ BODZÁSI Balázs: *A követelésvásárlás egyes jogi problémái*. Hitelintézeti Szemle, 2012. 2. szám. 158-159.

⁵⁹ Új Ptk. 6:99. § Megjegyzés: a pénzügyi biztosítékokról szóló irányelvben meghatározott biztosítéki megállapodások, mint kivételek az első közzétételt követő szakmai konzultációt követően kerültek be a törvényjavaslatba.

⁶⁰ Lásd biztosítéki szerződés néven a Javaslatban és a Tervezetben

⁶¹ BODZÁSI Balázs: *Javaslat az önálló zálogjog újraszabályozására*. In: Gárdos Péter (Szerk.): *Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből*. Budapest, 2010. 376-379.

⁶² GÁRDOS István - CSIZMADIA Norbert: *Az önálló zálogjogról kodifikációs szempontból*. Polgári Jogi Kodifikáció, 2007/3. 33.

megfizetése csökkenti a biztosítéki szerződés által meghatározott összeget. Így, bár ha a kölcsönszerződés megkötése közjegyzői okiratban, önálló zálogjog kikötésével történik, azaz elvileg nem lenne akadálya a végrehajtási záradék általi közvetlen végrehajtásnak, az adós a biztosítéki szerződés - mint kifogás - felmutatásával mentesülhet a peres eljárás lefolytatása nélküli végrehajtástól.

Zárójelben érdemes megjegyezni azt a páneurópai kezdeményezést, ami az egyes európai államokban megtalálható, a követeléstől elkülönülő (azaz nem járulékos) zálogjogok⁶³ egységesített szabályozását kívánja elérni.⁶⁴

3.3. Az önálló zálogjoggal kapcsolatos magyar bírói gyakorlat⁶⁵

Érdekességgként megjegyzendő, hogy sem a Pécsi Ítéltábla, sem a Győri Ítéltábla, sem a Debreceni Ítéltábla, illetve a városokhoz tartozó Törvényszékek⁶⁶ nem ítéleztek még önálló zálogjoggal kapcsolatos jogvitában, továbbá a Kúria előtt még szintén nem volt ilyen ügy. Érdemes azt is kiemelni, hogy bár a Bírói Határozatok Gyűjteményének keresője⁶⁷ az önálló zálogjogra, illetve a Ptk. 269. §-ra 13 találatot dob ki, ezek egy része csak megemlíti, de a tényállás nem kapcsolódik hozzá,⁶⁸ illetve sok az eset azokból az időkből, mikor a 269. § nem az önálló zálogjogot szabályozta.⁶⁹

A legkorábbi nyilvánosan hozzáférhető eset talán a kiindulópontja azoknak a sztereotípiáknak, hogy az önálló zálogjogot kizárólag a zálogházak és a jelzálog-hitelintézetek használják:⁷⁰ egy zálogházi leltározás során hiányt tárnak fel, mely hiány fedezésére az adós felajánl egy önálló zálogjogot; a jogesetben végig szakértői kérdéssről van szó, hogy mennyi is az adott hiány, azaz a becsérték vagy az eladási érték az irányadó.⁷¹ A gyakorlat szerint lehetséges megbízási szerződéseket, melyek kölcsönközvetítésre szóltak, önálló zálogjoggal biztosítani, a perbeli alperesek eredménytelenül hivatkoztak az önálló zálogszerződés - szerintük - jogtalan felmondására, mivel a szerződés *expressis verbis* tartalmazta a jutalékelőleg vissza nem-fizetését, mint felmondási okot.⁷² A Fővárosi Ítéltábla döntése,⁷³ bár az önálló zálogjog jóerkölcsbe ütközésével kapcsolatos, inkább a bankjog szempontjából

⁶³ Pl. Grundschuld(Németország), Schuldbrief(Svájc), Hüpoteek-(Észtország), Zemljišzi dolg-(Szlovénia)

⁶⁴ Lásd bővebben: NASARRE-AZNAR, Sergio: *Eurohypothec: Drafting a Common Mortgage for Europe*. Journal of Legal Affairs and Dispute Resolution in Engineering and Construction, Tarragona, 2010. 50-62. és STÖCKER, Otmar: *Die "Eurohypothek"*. Berlin, 1992. 216-297.

⁶⁵ ... avagy gondolatok arról, hogy "Az önálló jelzálogszerződés [ugyanis] olyan sajátos jogintézmény, melynek megértése még a jogi végzettségűeknek sem egyszerű." Forrás: Fővárosi Ítéltábla 9.Pf.20.602/2008/4.

⁶⁶ Mivel jogtörténeti jelentősége nincs, a "Törvényszék" megnevezést fogom használni a "Megyei Bíróság" helyett is, az Európai Bíróság is hasonló gyakorlatot követ a Törvényszék ítéleteinek idézése esetén.

⁶⁷ <http://birosag.hu/engine.aspx?page=anonim> [Letöltve: 2012. 09. 27.]

⁶⁸ Pécsi Törvényszék 15.P.20.402/2008/92., Kecskeméti Törvényszék 8.G.40.301/2009/10., Szegedi Ítéltábla Pf.I.20.678/2009/4., Fővárosi Ítéltábla 17.Pf.21.549/2011/3., Szegedi Ítéltábla Gf.I.30.567/2011/3.

⁶⁹ Székesfehérvári Törvényszék G. 40.062/2006/44., Nagykovácsi Városi Bíróság P.20.074/2009/24.,

⁷⁰ GÁRDOS Péter: *Előszó*. In: Gárdos Péter (Szerk.): Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből. Budapest, 2010. 14.

⁷¹ Fővárosi Törvényszék 15.P/P.III.23.677/2006/34.

⁷² Fővárosi Törvényszék 27.P.20.536/2009/19.

⁷³ Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.22.096/2010/3.

érdekes, az eljáró tanács kimondta ugyanis, hogy bár az adós nem írta alá az Üzletszabályzatot, az azon szereplő aláírás hamisítvány, ez csak annyit jelent, hogy a bank nem hivatkozhat eredménnyel az Üzletszabályzat rendelkezéseire. Ugyanakkor ez nem volt érdemben releváns, mivel mind az önálló zálogjog, mind az opciós jog a hitelszerződésben került megfogalmazásra, melyet a felek jóváhagyólag aláírtak, így az önálló zálogjog érvénytelenségéről nem lehet szó. A biztosítéki szerződés (*side agreement*) törvényi szabályozásának hiányában úgy tűnik, hogy az önálló zálogjogot érintő legnagyobb probléma a bírói gyakorlat hiánya. Egy esetben helyen állapította meg ugyanis az első fokú bíróság azt, hogy a hitel, illetve az önálló zálogjog felmondása nem jár azzal, hogy ezeket a jogokat az ingatlannyilvántartásból törölni kell, annak vizsgálatát azonban elmulasztotta, hogy a biztosítéki szerződés alapján jogosult-e az alperes a kielégítésre, azaz fenntarthatja-e az önálló zálogjogot, vagy sem.⁷⁴ A másodfokú bíróság helyesbített tényállása és a biztosítéki szerződés helyes értelmezése után a jogerős határozat kimondta, hogy a biztosítéki szerződés alapján csak az abban meghatározott költségek és díjak vonatkozásában illeti meg a zálogtárgyból való kielégítés lehetősége a zálogjogosultat, mivel azonban a követelése ezen a körön kívül esik, a szerződés alapján köteles az önálló zálogjog nyilvántartásból való törlésére.⁷⁵ Az esetek között igazi gyöngyszemeket is lehet találni, ilyen például az a felperes, aki a bíróságon sziklaszilárdan állította, hogy ő az I. rendű alperessel önálló zálogszerződést kötött, mivel a szerződésben különbözik az adós és a zálogkötelezett személye.⁷⁶

3.4. Önálló zálogjog a gyakorlatban: a szindikált hitel

„A konzorcium⁷⁷ önálló cégek, vállalkozók valamely gazdasági célra irányuló időszakos összefogása [...]”⁷⁸

A magyar jogban a szindikátus jellemzően a társasági jogban jelenik meg, ott vagy a társasági alapító okirat része, vagy a felek a társaság alapítása előtt kötik egymással. Ez az atipikus szerződés tartalmazhatja a működési szabályokat, a feladatköröket, szabályozhatja a felek egymás közötti viszonyát, azonban lényeges pont, hogy harmadik személyekre a szindikátusi szerződés nincs kihatással.

Miért is kell a bankoknak szindikátusokba tömörülniük? Magyarországon különösen aktuális probléma, hogy az adósok nem tudják visszafizetni a kölcsönöket, késedelembe esnek, a hiteleket a bankok felmondják; ugyan ez a probléma a vállalati szférában is jelentkezik. Tekintve, hogy a szindikált hiteleket esetenként befektetési fokozat alatti (BBB-/Baa3)⁷⁹

⁷⁴ Fővárosi Törvényszék 63.P.25.006/2008/12.

⁷⁵ Fővárosi Ítéltábla 17.Pf.20.927/2010/4.

⁷⁶ Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.867/2011/4.

⁷⁷ A szindikátus és a konzorcium fogalmakat gyakorlati megfontolásból szinonimaként szokás használni, a továbbiakban én is így fogok tenni. Forrás: *Háttér-megállapodások, szindikátusi szerződések*. Cégvezetés, 2006/12. és PETRIK Ferenc (Szerk.): *Bankjog*. Budapest, 2003. 620. és 638. A szindikátus és a konzorcium elhatárolását lásd a Függelék F/2. pontjában.

⁷⁸ Fővárosi Ítéltábla 2. Kf.27.152/2003/8.

⁷⁹ A három nagy hitelminősítő Ba1 (Moody's), illetve BB+ (Standard & Poor's, Fitch) minősítéssel jelöli a spekulatív – befektetésre nem ajánlott – kategóriát. A kategóriának megfelelően ezek a szindikált hiteleket LIBOR +200 bázispont vagy még ettől is nagyobb kamat mellett adják olyan cégeknek, akik legalább a hitel összegéhez mérten 50%-os kamatok, adózás és értékcsökkenési leírás előtti eredménnyel (EBITDA) rendelkeznek.

ügyleteknek nyújtják, nagy az esélye annak, hogy az egyes felvevők nem tudják visszafizetni a hitelt. A bankoknak mérlegelniük kell, hogy van-e elég biztosítékuk, a kockázatok nem veszélyeztetik-e a törvényes működésüket,⁸⁰ de gyakran egyszerűen nem is helyezhetnek ki ekkora hitelt egy hitelfelvevőnek.⁸¹

A vállalati ügyletek jellemzően már meglévő adósság kiváltására, projektfinanszírozásra,⁸² cégfelvásárlásra, illetve portfólió (hitel, részvény vagy kötvény) újratőkésítésre vesznek fel hiteleket. A piacot ezért sokáig a banki befektetők uralták, mert bár az 1980-as évektől kezdve adtak el magas hozamú szindikált hiteleket nem banki befektetőknek, az intézményi befektetők csak az 1990-es évek közepétől-végétől váltak jelentős szereplőkké,⁸³ míg mára a szindikált hitelek 60%-át ők vásárolják fel.⁸⁴

A szakirodalom háromféle szindikátusi formát különböztet meg, ezek az *underwritten deal* (UD), a *best efforts syndication* (BES) és a *club deal* (CD).⁸⁵ Meg kell azonban jegyezni, hogy a gyakorlat nem használja/nem ebben a formában használja a megnevezéseket, a CD-t például nem is tekinti tulajdonképpen szindikátusnak, mivel ott a tagok végig a szindikátusban maradnak.

UD esetén a hitelnyújtó garántálja, hogy szükség esetén ő nyújtja a teljes hitelösszeget, amennyiben nem tud elég konzorciumtagot meghívni. Természetesen ez nem akadály a utólagos szindikálásnak, a portfóliót a kihelyezés után is fel lehet osztani, a kölcsönt szét lehet teríteni - amennyiben van rá kereslet.

Ennek a megoldásnak a hátránya, hogy egy nem megfelelő befektetői környezetben könnyen elszámolhatja magát a hitelnyújtó, aki ha nem tudja eladni a hitel egy részét az általa kalkulált áron, akkor vagy kénytelen leírni veszteségként, vagy diszkont áron próbált túladni rajta – többnyire szintén veszteséggel.⁸⁶ Ez a konstrukció egyrészt előnyös az adósnak, mert egy szindikátusi ígervénnyel a pályázatában bizonyíthatja, hogy rendelkezik elegendő forrással egy projekt finanszírozásához, a finanszírozó banknak pedig – a kockázat és a profit kettősből adódóan – ezek az üzletek hozzák a legmagasabb nyereséget.

A BES konstrukció a legkockázatosabb adósok és projektek támogatására alakult ki, lényegében hasonló a UD-hez, azzal a különbséggel, hogy itt a bank (vagy bankok csoportja) nem a teljes hitelösszeget nyújtja, azaz nem ad ígervényt arra vonatkozólag, hogy ha nem tud

⁸⁰ Lásd bővebben: 1996. évi CXII. törvény a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról (a továbbiakban: Hpt.) 76/A.-78/A. §

⁸¹ Hpt. 79-81. §, illetve az egyes hitelezőknél az ún. *legal lending limit/policy* sem teszi lehetővé, hogy egyedül nyújtsák a kölcsönt.

⁸² SZALÓKI Gergely: *Legal Aspects of Capital Structure in project finance*. Jogelméleti Szemle, 2010/3.

⁸³ DEMSETZ, Rebecca: *Recent Trends in Commercial Bank Loan Sales*. FRBNY Quarterly Review, Winter, 1993-94. 75-78.

⁸⁴ European Central Bank: *Working Paper Series No. 1028*. 2009. március. 10. és GADANECH, Blaise: *The Syndicated Loan Market: Structure, Development and Implications*. BIS Quarterly Review, 2004. 75-80.

⁸⁵ Tekintve, hogy ezen kifejezéseknek nincs szabatos fordítása, saját elnevezés megalkotása pedig a téma kapcsán nem lenne gyakorlatias, így – részben a magyar nyelv védelmében is – a(z) „UD”, „BES” és a „CD” rövidítéseket fogom használni.

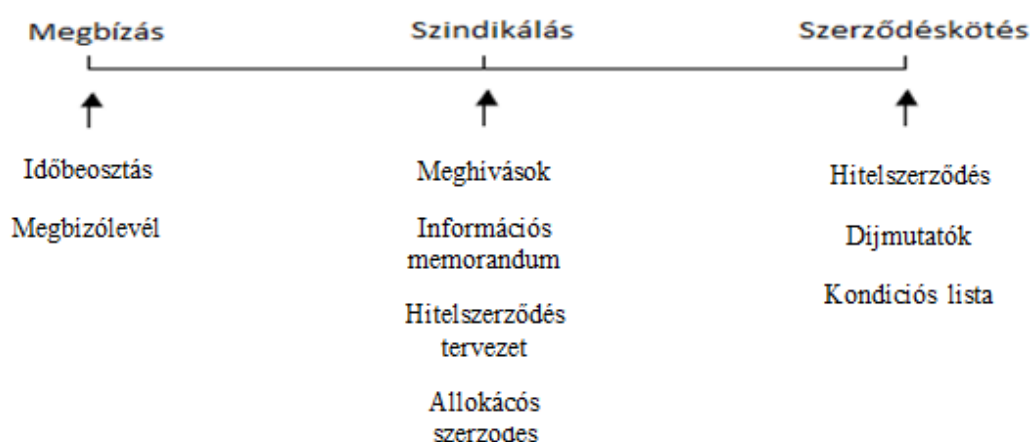
⁸⁶ Standard & Poor's: *A Syndicated Loan Primer* In *A Guide To The Loan Market*. 2006. szeptember. (a továbbiakban: S&P) 2.

elég bankot meghívni a konzorciumba akkor ő maga nyújtja a teljes kölcsönt - a konstrukció másik neve éppen ezért *non-underwritten deal*.⁸⁷

Végezetül a klasszikus kis összegű hitelekre példa a *CD*, amit joggal nevezhetnénk a legkisebb testvérnek. Ebben a konstrukcióban nyújtják a legkisebb összegű hiteleket (5 és 100 millió \$ között, de legfeljebb 150 millió \$-t), a konzorciumtagok száma nem haladja meg a 4-5 bankot, s már a konzorcium alapításakor nyilvánvaló, hogy a tagok személyében nem áll majd be változás. Sokszor ebbe a struktúrában ezért sokszor nem is történik szindikálás, csak konzorciumalapítás.

Folyamatábra és dokumentumlista egy *BES* és egy *UD* szindikátusról:⁸⁸

BES:



UD:



⁸⁷ S&P i.m. 3.

⁸⁸ Loan Market Association: *Guide to Syndicated Loans*. 2012. Forrás: <http://goo.gl/Rl6mz> [Letöltve: 2012. 11. 01.]

Alapvetően a folyamat mind a két esetben azzal indul, hogy az akinek pénzre van szüksége felkeresi a potenciális Szervezőt (*mandated arranger*). A Szervező ekkor kapja meg a megbízását a kölcsönnyújtásra, illetve a szindikátus megszervezésére; az előzetes kalkulációk alapján nagyjából ebben az időben közli az adóssal, hogy mikorra tudja ütemezni a hitelkihelyezést. A *UD* esetén - ahogy azt az ábra is mutatja - jóval kevesebb az adminisztráció, mivel nem kell a potenciális konzorciumtagokat meghívni, s letárgyalni velük a szerződés részleteit. *BES* esetén a tulajdonképpeni hitelszétterítést a Szervezőnek már a szindikátusi szerződések aláírása előtt meg kell terveznie, csak így tud ugyanis kellő számú jelöltet meghívni a szindikátusba. A Szervező ugyanekkor tervezi meg a biztosítéki struktúrát is - jellemzően az a bank lát el szervezési funkciót, ami régóta jelen van az országban, ismeri a releváns joggyakorlatot, a biztosítékok kezelése nem okoz neki gondot. *UD* esetén az ábra szerinti 3. állomás már az utólagos hitelszétterítést jelöli, ami történhet azért mert a Szervező nem tudott kellő konzorciumtagot meghívni, vagy egyéb (többnyire adótervezési) okból.

A kölcsönnyújtás tehát mind a két esetben komoly előkészületeket igényel a kölcsönt nyújtó bankok részéről. A Szervező feladata igen sokrétű: először is meg kell szerveznie a konzorciumot, másodsor le kell tárgyalnia az összes érintettel a megkötendő szerződéseket, majd a szerződések megkötése után adminisztrálnia kell a kölcsön visszafizetését, az egyes visszafizetett részleteket továbbítania kell a tagok felé.⁸⁹ Végül - s talán ez az egyik legfontosabb feladata - szükség esetén fel kell lépnie a szindikátusi érdekek védelmében: a szerződésszegő adóssal szemben érvényesítenie kell a biztosítékokat.

3.4.1. A szindikált hitel biztosítása Magyarországon

Jelen fejezetben a szindikált hitel biztosításának magyar módozatait fogom ismertetni. A magyar megoldás több szempontból is speciális, mivel az angol, amerikai és német jogban meglévő jogintézmények közül sokat nem ismer, így különböző instrumentumokon keresztül a végtermék is más lesz. Helyenként ez kreatív megoldásokban csúcsosodik ki, máshol pedig lényegesen eltérő struktúrákat találunk. Az 1848-as törvények eltörölték a korlátozó feudális tényezőket,⁹⁰ a fejlődés pedig ezután nagyrészt német-osztrák mintát követett,⁹¹ sőt helyenként egyes intézmények felül is szárnyalták a mintatörvényeket.⁹² A két világháború között megkezdődött,⁹³ majd az 1990-es évekig tartó erodálódás a pénzügyi kultúra területén oda vezetett, hogy bár jogintézményeink néhány kivételtől eltekintve⁹⁴ nem tekinthetők elmaradottnak - sikertörténetként lehet gondolni az *EBRD* modelltörvényéből átültetett ingó jelzálogjogra, viszont értékpapírosítási törvényünk a mai napig nincs -, a pénzügyi kultúra

⁸⁹ BOSCH, Oliver - STEFFEN, Sascha: *Informed Lending and the Structure of Loan Syndicates - Evidence from the European Syndicated Loan Market*. 2008.

⁹⁰ MEZEY Barna: *Magyar Jogtörténet*. Budapest, 2007. 176.

⁹¹ U.o. 195.

⁹² Így például a Kereskedelmi Törvény (1878. évi XXXVII. törvénycikk) rendelkezései, melyek a részvénytársaság alapítási lázra és az 1873-as gazdasági válságra reagálva sokkal részletesebben szabályozták a gazdasági társaságok működését és alapítását, mint a mintául szolgáló német törvény.

⁹³ HORVÁTH Attila: *A magyar magánjog történetének alapjai*. Budapest, 2006. 72-74.

⁹⁴ "Ami a magyar piac látszólagos intaktságát okozza, az két dolog: az egyik, hogy elég maradi befektetők vagyunk, a másik, hogy a szabályozásunk még annál is maradibb." - BOGÁR Zsolt: *A mohóság úrrá lesz a józan éssen* - Király Júlia, a Magyar Nemzeti Bank alelnöke a hitelválságról. Magyar Narancs, 2008/5.

alacsony színvonala arra készíti a jogalkotót és a jogalkalmazót, hogy rohamléptekkel próbálja utolérni a klasszikus értelemben vett *nyugatot*.⁹⁵

Jelenleg az ún. Bázeli-irányelveket⁹⁶ implementáló hazai jogszabályok szabályozzák a tőkekövetelményeket, az ezeket felváltó - jelenleg még csak tervezet szinten létező - Bázeli Rendelet viszont már közvetlenül fogja meghatározni a jelenleginél jóval szigorúbban.⁹⁷ Ezek fényében különösen fontos, hogy a bankok hatékony és jó biztosítékokhoz jussanak. Magyar viszonyok között a következő megoldások közül választhatnak egy szindikált hitel kapcsán:

A magyar gyakorlatban komoly kihívást jelent a biztosítéki ügynöki, biztosíték-megosztási struktúrák átültetése, mivel a magyar jog jelenleg még nem ismeri a bizalmi vagyonkezelő (*Trust, Treuhand*) jogintézményét. Az általános magánjogi dogmatika azt diktálná, hogy a konzorciális hitel nyújtásakor minden egyes hitelezőt be kellene jegyezni az ingatlan-(vagy egyéb biztosítéki) nyilvántartásba, mint zálogjogosultat. Nehézséget okoz az a tény, hogy a hitelállomány egy részét jellemzően értékpapírosítják vagy más módon eladják intézményi befektetőknek a másodlagos piacokon, akik így saját tulajdoni hányadukkal jogosult pozíciót szereznek és az ilyen fluktuáció, azaz a jogosult pozíciók cserélődése gyakori ezeknél a hiteleknel. Szintén probléma, hogy az általunk alkalmazott biztosítékok közhiteles nyilvántartásba történő bejegyzéssel, konstitutív módon jönnek létre, azaz az egyes változásokat külön-külön, mindannyiszor a költségek megfizetésével kell bejegyeztetni, továbbá – tekintve hogy a biztosíték tartalmát is a bejegyzés határozza meg – nehézségekbe ütközik egy-egy módosítás, szélsőséges esetekben a bejegyzés ranghelyét is befolyásolhatja.⁹⁸

A megoldás arányilag egyszerű lenne, ha a magyar jog ismerné a bizalmi vagyonkezelőt.⁹⁹ Ebben az esetben a hitelnyújtóknak lehetőségük lenne megbízni, vagy maguk közül kiválasztani egy biztosítéki ügynököt (*security trustee*), aki elvégezné a szindikátus működésével kapcsolatos adminisztrációt, felosztaná a törlesztő részleteket a szindikátus tagjai között, probléma esetén fellépne a szindikátus érdekében. A magyar megoldás a gyakorlatban ehhez a konstrukcióhoz próbál közelíteni, a sok akadályozó tényező dacára is.

A problémák már az alap struktúra kialakításakor kezdődnek, mivel a befektetők leginkább a saját, vagy ahhoz nagyon hasonló megoldásokat szeretik használni, így a biztosítéki ügynökre vonatkozó szabályozást is meg kell tölteni valamilyen magyar jogban ismert tartalommal. Kézenfekvőnek tűnik egy egyszerű megbízás¹⁰⁰ keretében kiválasztani a vagyonkezelőt, azonban ez sok problémát rejt. A jellemzően járulékos biztosítékok alapján csak olyasvalaki indíthat végrehajtást vagy pert, amelynek ő az anyagi jogosultja, mivel a magyar jogban tilos és érvénytelen a perbizomány,¹⁰¹ így a biztosítéki ügynök csak a saját hitelrésze mértékéig perelhetne, illetve abban az esetben, ha a biztosítéki ügynök nem is hitelező, csak a saját

⁹⁵ LÁBADY Tamás: *A magyar magánjog (polgári jog) általános része*. Budapest-Pécs, 1998. 96-99.

⁹⁶ 2006/48/EK és 2006/49/EK irányelvek

⁹⁷ Bár az amerikai jegybank szerepét betöltő Fed - illetve a banki lobbí - erősen tiltakozik a szabályozás tervezett 2014-es bevezetése ellen, így nem lenne meglepő, hogy ha Európában is elmaradna az új tőkekövetelmények bevezetése, hogy a tőkepiac ne kerüljön versenyhátrányba az USA-val szemben.

⁹⁸ LENKOVICS i.m. 144-145.

⁹⁹ GÁRDOS-CSIZMADIA i.m.36.

¹⁰⁰ Ptk. 474-487. §

¹⁰¹ Kúria Gfv.X.30.094/2011/4. és Gfv.X.30.264/2010/4.

megbízási díja és annak járuléka erejéig léphetne fel az adós ellen. Így a biztosítéki ügynök pont azt a funkciót nem tudná ellátni, amivel megbízták. Megoldás lehet, ha a szindikátus minden egyes tagja jogosultja a biztosító szerződéseknak (jogosulti egyetemlegesség),¹⁰² továbbá minden egyes tagja külön-külön meghatalmazza a biztosítéki ügynököt, hogy az a hitelnnyújtó (és nem a saját) nevében kössön szerződéseket, kezelje a kintlévőségeit. Ez a megoldás a meglehetősen nagy adminisztrációs teher és a korábban említett gyakori fluktuáció miatt nem célravezető.¹⁰³ Maga a megoldás a nemzetközi gyakorlat szerint működhetne, ha a biztosítéki ügynök javára létrehoznak egy úgynevezett párhuzamos adósságot (*parallel debt*),¹⁰⁴ s az ügynök ez alapján lépne fel az adóssal szemben. A párhuzamos adósság az adós tartozáselismerő nyilatkozata a biztosítéki ügynök felé, melyben vállalja, hogy a biztosítéki ügynök felhívására ugyanúgy köteles teljesíteni, mint a hitelezők felé. Egyes magyar közjegyzők azonban a párhuzamos adósságot - joggal - a perbizományosi tilalom kijátszásaként értékeli, így az érvényessége, ezáltal a használhatósága is kérdéses.

A más javára történő ügyletkötés tipikus eset a magyar jogban a bizományosi tevékenység.¹⁰⁵ A bizományos a megbízó javára, de a saját nevében köt szerződéseket, ami a bizományost egyrészt jogosítja, másrészt kötelezi a szerződéskötő irányába. A törvény megfogalmazásából következik, hogy a bizományos csak olyan szolgáltatás nyújtására szerződhet, amit maga is jogosult megszerezni, másrészt csak önállóan forgalomképest dolog vagy jog megszerzésére köthető bizományosi szerződés.¹⁰⁶ Így a bizományos – mint biztosítéki ügynök – alkalmazásával lehetetlenülne a szindikátus célja: követelést biztosító járulékos zálogjog átruházására a követelés átruházására nélkül nincs mód,¹⁰⁷ a bizományos közvetlen zálogjogi jogosultsága pedig az alapkövetelésre való jogosultság hiánya miatt - mint hogy a megbízója javára köt szerződést - legalábbis kérdéses. Ezen túl, mivel a bizományos a járulékos zálogjogot - forgalomképtelensége miatt - nem tudja elvonni a zálogjogosulttól, azaz nem léphet fel helyette, továbbá, ha a bizományos egyben zálogjogosult is, akkor a megbízó javára történő szerződéskötést csak egy plusz szerződéssel lehetne megoldani, ami már dogmatikailag is helytelenné és indokolatlanná teszi a bizományos használatát.¹⁰⁸

Elméletileg elképzelhető egy engedményesként¹⁰⁹ fellépő biztosítéki ügynök is. Ebben az esetben az ügynök az adóssal szembeni jövőbeli követelés biztosítására köt

¹⁰² Ptk. 334. §

¹⁰³ Lényegében hasonló gondolatmenet mentén kívánta bevezetni a Tervezet a zálogjogosulti bizományos intézményét (Tervezet 4:119-123. §), azonban a zálogszerződéseket így is minden szindikátusi tagnak alá kellett volna írnia, továbbá ez a megoldás csak a zálogjogot érintette volna, a további biztosítékokat nem.

¹⁰⁴ A *parallel debt* egy a holland és a német jogban létező jogintézmény, melyben az adós egy absztrakt tartozáselismerő nyilatkozatot (*abstraktes Schuldanerkenntnis*) tesz, melynek jogosultjaként a biztosítéki ügynököt jelöli meg. A tulajdonképpeni fikcióval jogosulti pozícióba helyezik az ügynököt, aki így már akár a saját javára is tud járulékos biztosítékokat alapítani. Az adóst a kettős teljesítéstől a biztosítéki szerződés védi meg; megjegyzendő hogy a biztosítéki szerződés hiánya vagy hibás volta a struktúra semmisségét eredményezheti, így a kölcsönadóknak is érdekük a megfelelő adósvédelem biztosítása.

¹⁰⁵ Ptk. 507-513. §

¹⁰⁶ BALÁSHÁZY Mária: *Kötelmi Jog*. Budapest, 2004. 156-160.

¹⁰⁷ U.o. 44-46.

¹⁰⁸ CHRIST Norbert: *A zálogjog egyes kérdései; a szindikált kölcsönszerződés zálogjoggal történő biztosítása*. Magyar Jog, 2000/3. 160.

¹⁰⁹ Ptk. 328-331. §

zálogszerződést,¹¹⁰ míg a hitelezők megtartják az adóssal szembeni jogaikat. Az engedményezés ellenérték fejében, esedékességként az adós által a biztosítéki ügynökhöz történő fizetéshez képest rövid időt (2-4 hét) célszerű megadni. A megoldás használhatósága ellen hat, hogy az engedményezéssel csak a kezesség és a zálogjog száll át, az egyéb biztosítékok, így az óvadék vagy a bankgarancia nem. Ezen felül az ügynöki szerződés megszűnésekor a zálogjog nem szállhat át az új ügynökre, csak abban az esetben ha a biztosítéki ügynök az összes – a kölcsönrel kapcsolatos – jelenlegi és jövőbeli követelését engedményezi az új ügynökre, ami viszont egyenlő a szindikátusból való kilépéssel, s ez tovább bonyolítja az ügylet jogi struktúráját.¹¹¹ Az engedményesként fellépő biztosítéki ügynök tehát abban az esetben tud hatékonyan működni, ha a futamidő alatt végig a szindikátusban marad és el is tudja látni az adminisztratív teendőket; az esetek nagy többségében ezeknek a kritériumoknak csak a *mandated arranger*(aki ekkor már ügynökként látja el a feladatát) tud megfelelni.

Önálló zálogjog alkalmazása esetén lehetőség van mindösszesen a biztosítéki ügynököt bejegyezni, mint zálogjogosultat, ezáltal meglehetősen leegyszerűsödik az adminisztráció. A közhiteles nyilvántartásokban csak az ügynök van bejegyezve, a jogviszonyban saját nevében jár el, saját nevében köt szerződéseket, miközben mégis a szindikátus, illetve egyes tagjai érdekében jár el.¹¹² Ezzel a megoldással elkerülhető az is, hogy a jellemzően külföldi jog alatt íródott kölcsönszerződésben használt, a magyar jogban nem ismert, vagy egyenesen tiltott jogintézmények alkalmazása révén veszélyeztessék a végrehajthatóságot. Szintén ettől óvja meg a jogászokat, hogy a járulékoság hiánya miatt nem kell körülírni a biztosított követelést, a jogcím rovatba elég beleírni: önálló zálogjog.

Ezen megoldás hiányossága, hogy bár a hitel igen erős dologi biztosítékkal van védve, a hitelnyújtóknak mégis csak kötelmi igényük van a vagyonkezelővel szemben, azaz helyzetük bizonytalanabb, mint egy bizalmi vagyonkezelőt alkalmazva. A vagyonkezelő részéről áthidalható ez a probléma, amennyiben például bankgaranciát nyújt a szindikátus tagjainak (mint hogy az gyakorlatilag készpénz), de ez a helyzet egyrészt életszerűtlen, másrészt pedig a nem kellő pontossággal körülírt szindikátusi szerződések esetén megnehezítheti a vagyonkezelő dolgát végrehajtás esetén. Nem elhanyagolható, hogy ennek a konstrukciónak a költségeit is végső soron az adós viseli.

¹¹⁰ GÁRDOS Péter: *Az engedményezés*. Budapest, 2009. 207-216.

¹¹¹ CHRIST i.m. 162.

¹¹² BODZÁSI: *Javaslat...* i.m. 384-385.

4. Tulajdon mint biztosíték

„Olyan szerződés, amellyel az egyik fél valamely vagyontárgyat bizalmi viszony alapján azzal a kikötéssel ruház át a másik félre, hogy ez az átvett vagyontárgyat meghatározott körülmények között visszaszolgáltatni köteles, kétség esetében nem esik a színlelt szerződéssel egy tekintet alá.”¹¹³

4.1. A biztosítéki célú vételi jog (fiduciárius opció)

Az opció¹¹⁴ egy jogalapító hatalmasság,¹¹⁵ mellyel a jogosult egy egyoldalú nyilatkozattal megszerezheti a dolog tulajdonjogát. Gyakorlati probléma merült fel annak kapcsán, hogy a vételi jog biztosítéki célú alkalmazása a Lex Commissoria tilalmának kijátszására irányul-e,¹¹⁶ azaz arra, hogy a hitelező a követelés fejében megszerezze a biztosítéki vagyontárgy tulajdonjogát.¹¹⁷ Véleményem szerint a Ptk. 255. § (2) bekezdésének sérelme abban az esetben valósulhat meg, ha a vételi jog érvényesítése még a kielégítési jog megnyílta előtt történik, ugyanakkor ebben az esetben nem is beszélhetünk biztosítéki célú alkalmazásról, mert minden hitelnyújtónak a szerződésszerű teljesítés az érdeke, nem pedig a biztosítékok érvényesítése. Ha azonban a hitelező a kielégítési jog megnyílta után érvényesíti opciós jogát, az - hangsúlyozottan véleményem szerint - még előnyösebb is az adósnak, amennyiben opciós árként mondjuk a helyben szokásos piaci árat kötötték ki, mivel ez esetben jóval kisebbek a költségek, mint egy árverésnél, valamint biztosan el is kel az ingatlan.

Érvénytelen lehet egy ilyen ügylet, azonban az opciós szerződésben lehetőség van a megfelelő adósvédelem biztosítására, értve ez alatt egyrészt a forgalmi értékhez igazodó opciós árat, másrészről pedig a már megfizetett részletek beszámítását.¹¹⁸ A Legfelsőbb Bíróság (Kúria) már az ezredforduló előtt meghozott eseti döntésben - melyben zálogjog és vételi jog egyszerre került kikötésre - kifejtette, hogy a vételi jog kikötéséhez fűződhet semmisség, de csak abban az esetben, ha a jogosult a nemteljesítés esetén szerzi meg a zálogtárgy tulajdonjogát, továbbá ennek a tulajdonszerzésnek is csak akkor van relevanciája, ha az abban történő megegyezés a kielégítési jog megnyílása előtt történik. Nem tilos tehát opciós jog engedése a hitelező javára, ha a vételárat és a vétel tárgyát megfelelően megjelölik.¹¹⁹ A vételár nem csak számszerűen határozható meg, lehetséges pl. egy olyan számítási mód beépítése a szerződésbe,¹²⁰ mely segítségével a teljesítéskor, a teljesítés helyén szokásos ingatlanforgalmi piaci ár egyértelműen meghatározható.¹²¹ Előfordulhat az is, hogy a vételár összegeként a tartozás összegét jelölik meg, ez a kikötés - mint hogy, és amennyiben nem igazodik az ingatlan valós piaci értékéhez - érvénytelen. Ugyanakkor, ahogy a Kúria egy elvi döntésben rámutatott,¹²² a PK 267. számú állásfoglalás II. pontja szerint a bíróság feladata

¹¹³ 1928. évi Magánjogi Törvényjavaslat 1000. §, a fiduciárius ügyletekről

¹¹⁴ Ptk. 375. §

¹¹⁵ LÁBADY i.m. 271-273.

¹¹⁶ BDT 2001.492

¹¹⁷ KEMENES István: *A jelzálogjog és a vételi jog érvényességéről*. Céghírnök, 1997/11. 4-6.

¹¹⁸ BDT 2011.2555

¹¹⁹ BH 1998.350.

¹²⁰ Így például 3 független ingatlan-értékbecslő számításainak átlagolása.

¹²¹ Szegedi Ítéltábla Pf.I.20.130/2003.

¹²² EBH 2007.1602

elsősorban nem az érvénytelenség kimondása, hanem amennyiben lehetséges a feltűnően nagy értékkülönbség kiigazítása, hogy az már ne legyen feltűnően nagy;¹²³ ennek megfelelően a hivatkozott jogesetben a bíróság az opciós árat mintegy 2 millió forinttal emelte meg, és nem nyilvánította semmisnek az opció kikötését. A valós forgalmi érték tehát nem feltétlen egyenlő azzal az árral, amennyiért az ingatlant az ingatlanpiacon el tudnák adni, de attól nem térhet el túlzottan *nagy mértékben*, az árnak alkufolyamat eredményeképpen kell kialakulnia.¹²⁴

Érdeemes kicsit elidőzni az érvénytelenség kérdéskörénél. Az 1/2010-es PK vélemény¹²⁵ az érvénytelen szerződések kapcsán egyenrangú választásnak tekinti a jogalkalmazó részéről a szerződést érvényessé nyilvánítását az érvénytelenségi ok kiküszöbölésével, illetve az eredeti állapot helyreállítását.¹²⁶ Szubszidiárius lehetőségként merül fel a határozathozatalig hatályossá nyilvánítás, amennyiben az érvényessé nyilvánítás ellen az összes szerződő fél tiltakozik, továbbá a szolgáltatás tekintetében eredeti vagy utólagos irreverzibilitás áll fenn.¹²⁷ Az Új Ptk. szemléletében és szabályozásában is elsődlegesnek tekinti a szerződések érvényességét/érvényessé nyilvánítását. A 6. Könyv XIX. Fejezete gyakorlatilag beépíti a Kódexbe az 1/2010-es PK véleményt, azzal a különbséggel, hogy elsősorban az érvénytelenség kiküszöbölését és a szerződés érvényessé nyilvánítását tűzi ki célul, azaz nem tekinti egyenrangúnak az *in integrum restitutio*val, vagy a hatályosítással.¹²⁸

Sarkalatos pont az ilyen biztosítékok alkalmazása esetén az elszámolás kérdésköre, érvénytelen ugyanis az olyan kikötés, ahol a hitelező a dolog tulajdonjogát a fennálló követelés fejében, elszámolási kötelezettség nélkül szerzi meg.¹²⁹ A Győri Törvényszéknek egy eseti döntésében¹³⁰ arról kellett állást foglalnia, hogy megalapozott-e az alperes azon érvelése, hogy a kb. 18 000 000 Ft értékű ingatlan vételárának megfizetési módja az, hogy a felek vagy elszámolnak egymással a kölcsönt illetően, vagy a felperes - az opció bekövetkeztével - követelheti a vételárat, mely vételár egyébként az opciós szerződést szerint 100 Ft volt. Az ítélet azonban erre a kérdésre nem adott választ, ugyanis mint az kiderült, a felek az opciós jogot az 5 éves lejáratot megelőzően még egyszer 5 évre meghosszabbították, s mint jogszabályba ütköző szerződés semmisséget eredményezett; az I. fokú bíróság határozatát a Győri Ítélőtábla helybenhagyta.¹³¹ A megfelelő beszámítás is lehet ugyanakkor kérdéses: a legmegfelelőbb megoldásnak az tűnik, ha a vevő a kialakult vételárba az adós, mint eladó kölcsöntartozását beszámítja, az esetlegesen fennmaradó vételárrészt pedig az adós részére megfizeti.¹³² Szokás az ilyen opciós szerződéseket úgy megkötni, hogy a szerződésbe

¹²³ BH 2007.293

¹²⁴ BH 2008.213

¹²⁵ 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény az érvénytelenség jogkövetkezményeiről

¹²⁶ U. o. 4. pont. A feltűnő értékaránytalanságról lásd még: GÁRDOS István: *A vételi jog és a feltűnő értékaránytalanság*. Gazdaság és Jog, 2009/2. 3-10.

¹²⁷ Így például a vélemény szerint nem tekinthető reverzibilisnek a szolgáltatás pénzben történő megváltása. Lásd még: BH 2008.20

¹²⁸ Új Ptk. 6:110-111. §

¹²⁹ BDT 2006.1432

¹³⁰ Győri Törvényszék P.20.940/2009/26.

¹³¹ Győri Ítélőtábla Pf.IV.20.334/2011/6.

¹³² SZALÓKI Gergely: *A biztosítéki vételi jog és a zálogjog szabályozásának kapcsolata a bírói gyakorlatban*. De iurisprudentia et iure publico, 2011/1. 151-152.

nem a ténylegesen kölcsönzött összeget írják, hanem beleírják a kamatokat is olyan módon, mintha eredetileg is akkora összeget adtak volna. Az ilyen ügyekben a nehézséget az okozza, hogy a kölcsönvevő aláírja hogy a szerződés szerinti összeget kapta meg, másrészt pedig az ügyletet jellemzően készpénzzel kötik, így a banki forgalomban sem marad nyoma. Egy határozatában a Miskolci Törvényszék is helyt adott annak a kölcsönnyújtói álláspontnak, hogy nem elégséges tanúkkal igazolni egy boríték átvételét, melyben a felperes állítása szerint 3 000 000 Ft van, úgy hogy a tanú mindvégig csak a lezárt borítékot látta, a benne lévő vagy nem lévő készpénzt nem.¹³³

Hitelezői oldalról is lehet kockázatos az opció, mint hitelbiztosíték.¹³⁴ A magyar bírói gyakorlat nem egységes ezen forma jogi megítélését illetően, az adósok gyakran próbálkoznak azzal, hogy megtámadják az opciós szerződést jóerkölcsbe ütközésre, jogszabály megkerülésére és színleltségre hivatkozva.¹³⁵ Jóerkölcsbe ütközőnek az a szerződés minősül, amelyet jogszabály nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél a vállalt kötelezettség jellege, azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, vagy szokásokat nyilvánvalóan sérti, és ezért azt az általános társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek, elfogadhatatlannak minősíti.¹³⁶ Bár a jóerkölcs fogalmát a Ptk. nem határozza meg,¹³⁷ a gyakorlat kialakította a jóerkölcsbe ütközés tartalmi és formai kritériumait, melyek mondhatni általános jelleggel húzódnak végig a jogrendszeren.¹³⁸ Ezek a kritériumok meghatározzák azt a minimumszintet, amit az erkölcs és a társadalmi értékítélet védelmében a jogalkalmazónak be kell tartatnia.

Színlelt ügyletről akkor beszélhetünk, ha a felek akaratnyilatkozatuk ellenére egyáltalán nem kívántak szerződést kötni, vagy akaratuk egy színlelt ügylet mögött húzódo másikk (palástolt) ügylet megkötésére irányult.¹³⁹ Ezek a szerződések nem alkalmasak a szándékolt joghatás kiváltására, mert hiányzik belőlük az ügylet mögött meghúzódó valós akarat. A fiduciárius opciót alapító szerződésekre ugyanakkor ez nem jellemző. Gárdos Péter és Gárdos István írásukban¹⁴⁰ a következőket állítják: „[...] *elsősorban a színleltség képezi a vizsgálat tárgyát. [...] kógens zálogjogi szabályok megkerülésére irányul. Emellett alapul vethető fel az is, hogy az ilyen ügyletek színleltek, jó erkölcsbe, illetve a joggal való visszaélés tilalmába ütközőek...*” Véleményem szerint az érvelés nem helyes. Álláspontjuk szerint a felek szerződést akarnak kötni, mégpedig olyan szerződést, amivel meg akarják kerülni a kógens zálogjogi szabályokat. Ez pedig, a fentebb ismertetett definíció tükrében a következőt jelenti: egyrészt azt, hogy a felek szabad, valós akarata megvan a szerződés megkötésére. Másrészt pedig, a felek olyan szerződés akarnak kötni, amellyel megkerülik a kógens zálogjogi

¹³³ Miskolci Törvényszék 13.P.23.245/2010/5. Helybenhagyta: Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.267/2011/3.

¹³⁴ SZALÓKI Gergely: *A biztosítéki vételi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése során felmerülő hitelezői kockázatok*. Jogelméleti Szemle, 2010/4.

¹³⁵ HALMÁGYI Csaba: *Féljünk-e, ha gépjárművünkre nem tipikus biztosítéki jogot engedünk a banknak, avagy a vételi jog a banki gyakorlatban*. Hitelintézeti Szemle, 2008/3. 297-303.

¹³⁶ EBH 2005.1234

¹³⁷ EBH 2003.956

¹³⁸ MENYHÁRD Attila: *A jóerkölcsbe ütköző szerződések*. Budapest, 2004. 283-299.

¹³⁹ JOBBÁGYI Gábor - FAZEKAS Judit: *Kötelmi jog*. Budapest, 2005. 59-60.

¹⁴⁰ GÁRDOS István - GÁRDOS Péter: *Van-e a fiduciárius biztosítékoknak helyük a magyar jogban?* Polgári Jogi Kodifikáció, 2004/1-2. 33-47.

szabályokat, azaz a zálogjog megkerülését akarják elérni.¹⁴¹ Továbbá ebben a konstrukcióban nincs palástolt ügylet, amire az ügyleti céljuk *valójában* irányulhatna. Más kérdés, hogy az ügyletkötés *módja* valójában palástolt,¹⁴² mégpedig az, hogy a zálogjog esetén kötelező zálogjogi szabályok helyett más módon biztosítanak egy követelést. Saját álláspontom megvédéséhez először is fel kell tenni azt a kérdést, hogy kizárólagosan zálogjoggal lehet-e követeléseket biztosítani, mint ahogyan azt néhány jogász láttatni szeretné?¹⁴³ Amennyiben a válasz igen, akkor a fiduciárius biztosítékok mint jogszabály megkerülésére irányuló jogcselekmények semmisék. Ha azonban osztjuk a Kúria álláspontját,¹⁴⁴ mely szerint akár adásvétel is szolgálhat egy kölcsönszerződés biztosítékául, akkor jogszabályi rendelkezés megkerüléséből eredő semmisségről jelen esetben sem beszélhetünk.

4.2. A biztosítéki célú tulajdonátruházás és a visszavásárlási joggal kombinált adásvétel

A biztosítéki tulajdonátruházást már a római jog előtt ismerték, több egyiptomi görög papiruszon is megörökítették.¹⁴⁵ A *ius commune* még ismerte és elfogadta az ingó jelzálogjogot, azonban a XIX. században megerősödött az a hitelezővédelmi felfogás, hogy ingó dolgoknál a megfelelő nyilvántartás hiányában célszerűbb tiltani a zálogjogot, mivel a publicitás egyetlen megfelelő biztosítására csak a birtok volt alkalmas.¹⁴⁶ Bár ma már vannak a publicitás biztosítására más alkalmas eszközök, a hatályos Bill of Sale Act örzi a szigorú hitelezővédelmi felfogást, mely alapján pl. a 7 napon belül nem bejegyzett *security bill of sale* harmadik személyekkel szemben hatálytalan, s mely felfogásra preambuluma is utal.¹⁴⁷ Az angol jogban hagyományosan 4-féle zálogjogot szoktak megkülönböztetni, ezek: a *mortgage*, a *charge(jelzálog)*, a *pledge(kézizálog)* és a *lien*. A *mortgage* csak funkciójában zálog, valójában azonban biztosítéki célú tulajdonátruházás. A hitelező a common law szerinti tulajdont szerez, azonban az adós oldalán fennmarad egy ún. *equitable title*, mely megengedi neki, hogy a dolog a tulajdonában maradjon, s a szerződésszerű teljesítés esetén a common law-szerinti tulajdon is visszaszáll rá, az angol jog ezt nevezi *equity of redemptionnak*.¹⁴⁸ Ingatlan esetén már a XVI. századtól alapítható volt, így a gyakorlatban az ingatlan jelzálog funkcióját is ez töltötte (tölti) be. A *mortgage* jogosultja a *foreclosure* eljárás segítségével megszerezheti a dolog tulajdonjogát, az adósnak azonban van fél éve a teljesítésre, ezután a hitelező bírósági ítélettel által szerezheti meg.¹⁴⁹ (2) A dolgot birtokba veheti, bírósági ítélettel

¹⁴¹ Ahhoz, hogy a szerzőpáros gondolatmenetét igazolni tudjuk, az kellene, hogy a felek úgy kössenek egymással valamilyen fiduciárius szerződést, hogy egyikük se akarja megkerülni a zálogjogi szabályokat, viszont ebben az esetben nyilván zálogjogi szerződést kötnének.

¹⁴² GELLÉN Klára: *A színlelt szerződés*. Szeged, 2008. 146-152.

¹⁴³ GÁRDOS István: *Fiduciárius biztosítékok az új Polgári Törvénykönyvben*. Gazdaság és Jog, 2008/7-8. 24.

¹⁴⁴ EBH 2003.857

¹⁴⁵ SZTEHLO Zoltán: *Az egyiptomi papirusok és a római jog*. Miskolc, 1938. 43.

¹⁴⁶ Angliában már az 1571. évi Fraudulent Conveyances Act-el megtiltották a *mortgage* alapítását ingó dolgokon, mivel a hitelezők megtévesztéseként értékelték, hogy a zálogtárgy az adós birtokában maradt és így tulajdonos látszatát keltette (*apparent ownership*), a hatályos jog azonban már elismerti a *chattel mortgage*-et.

¹⁴⁷ „An Act to consolidate and amend the law for preventing frauds upon creditors by secret Bills of Sale of Personal Chattels”

¹⁴⁸ CSIZMADIA i.m. 29.

¹⁴⁹ HANÁK András: *Magyar zálogjog nemzetközi kitekintéssel*. Gazdaság és Jog, 1999/9. 3-6.

vagy anélkül, attól függően, hogy az adós ingatlanára kell-e lépnie - ez az értékesítést előzi meg. (3) Vagyongondnok kirendelése.¹⁵⁰ (4) A dolog értékesítése.

Németországban a fiduciárius biztosítékok használatának elterjedését szintén az (dologi hatállyal rendelkező) ingó jelzálog hiánya¹⁵¹ motiválta, ugyanis az 1877. évi Konkursordnung (csődtörvény) megszüntette az ingó jelzálog *in rem* hatályát, a gyakorlat ekkor fordult a fiduciárius biztosítékok felé. Mint azt fentebb írtam, a német BGB jogszabályi szintre emelte az ingó jelzálog tilalmát,¹⁵² s nem szabályozta sem a biztosítéki átruházást, sem a biztosítéki engedményezést. A fiduciárius biztosítékok kiiktatásának kudarca a német tulajdonszerzési rendszerrel magyarázható, ugyanis az absztrakt dologi ügylet érvényességét nem érinti a felek bármilyen kötelmi megállapodása, azaz a tulajdonjogot a jogcím hibája ellenére is átvihetik.¹⁵³ A biztosítéki tulajdonátruházás egy ún. Treuhand jogviszony, azaz a bizalmi jelleg miatt fennáll egy kettősség, ami jelen esetben azt jelenti, hogy a hitelező dologi jogilag harmadik személyek irányában többet is megtehet, mint amennyire a közte és az adós közt fennálló jogviszony alapján jogosult lenne, így például funkcionálisan csak zálogjogosult, azonban a ténylegesen fennálló állapot alapján tulajdonos.

A biztosítéki tulajdonátruházásnál egy tulajdonátruházásra irányuló megállapodásról és egy birtokátruházásról beszélhetünk.¹⁵⁴ A zálogjoggal ellentétben ez nem járulékos biztosíték.¹⁵⁵ Ez kicsúcsosodhat abban, hogy például az alapkövetelés engedményezése esetén a biztosítéki tulajdon nem száll át, az továbbra is a korábbi hitelezőt illeti meg, annak átszállásához külön megállapodás szükséges.¹⁵⁶ A biztosítéki tulajdonra nem vonatkoznak a zálogjog garanciális szabályai, a hitelező nem köteles a quasi zálogtárgy értékesítésére, azaz nem érvényesül a lex commissoria tilalma, ugyanakkor a felek szabadon megállapodhatnak az érvényesítés módjában, azaz az adós elvileg nem kerülhet méltánytalan helyzetbe, mert a jogviszony megkötésekor tisztázzák a nem fizetés esetén fellépő szankciót.¹⁵⁷ Az érvényesítés szabályait egy ÁSZF-ben vagy egy biztosítéki megállapodásban határozzák meg, amennyiben azonban ez hiányzik, akkor a bíróságnak a *Treu und Glauben* alapján kell döntenie, hogy mi állhatott a felek szándékában. Érdekesség, hogy ez nem jelenti azt, hogy zálogjogi szabályokat hívnának segítségül, éppen ellenkezőleg, a zálogjogi szabályozás még diszpozitívan sem vonatkozik a biztosítéki tulajdonátruházásra. Amennyiben az adós késedelembe esik, úgy megnyílik a biztosítéki tulajdonos kielégítési joga, ez többnyire azt jelenti, hogy a biztosítéki szerződésben foglalt kifogásokkal az adós többé nem élhet, vagy a dolog a hitelező végleges tulajdonába

¹⁵⁰ Ez lehet egy Trust is, amiben az adós is lehet vagyongazdálkodó. Ekkor az adós kapja meg a legal title-t, míg a hitelező az equitable title-t; azaz a pozíciók kicserélődnek.

¹⁵¹ Kivételt képeznek a nagy, nehezen mozgatható ingóságok, mint a hajók és a repülőgépek, ahol a méret miatt nem lehet reális elvárás a birtokba adás.

¹⁵² A BGB csak az ingatlanon alapítható járulékos jelzálogot (Hypothek - 1113. § (1)), a nem járulékos ingatlan jelzálogot (Grundschuld - 1191. § (1)), az ingó kézizálogot (Pfandrecht an beweglichen Sachen - 1204. § (1)), illetve a jogon alapítható zálogot (Pfandrecht an Rechten - 1273. § (1) - (2)) szabályozza.

¹⁵³ CSIZMADIA i.m. 21.

¹⁵⁴ Constitutum possessorium a BGB 930. § szerint. Az adós ekkor rendszerint letéteményesként (sequester) tartja magánál a dolgot.

¹⁵⁵ Ide nem értve a nem járulékos Grundschuldot. (BGB 1191-1259. §)

¹⁵⁶ Elvileg lehetséges lenne az engedményezésnek olyan kiterjesztő értelmezése, hogy a BGB 401. § alapján az összes biztosíték átszáll, de ez nem lenne összhangban a törvényhozó akaratával, mivel az sokkal inkább institutionális szemléletet követ - jelen esetben helyesen.

¹⁵⁷ CSIZMADIA i.m. 25.

kerül. Így tehát a biztosítéki tulajdon egy jóval rugalmasabb konstrukciót hoz létre, mint a zálogjog. A német példa is jól szemlélteti, hogy a gyakorlat által már meghaladottnak ítélt insitucionális gondolkodás és a római jogi elvekbe kapaszkodás sokszor már nem szolgálja sem a hitelezők, sem az adósok érdekeit. Az Európai Unió (akkor még Közösség) jogalkotása is a biztosítékok funkcionalista megközelítésének irányába ment el, mikor egy irányelvben követelményként fogalmazta meg, hogy a tagállamoknak biztosítaniuk kell, hogy a tulajdonátruházáson alapuló pénzügyi biztosítéki megállapodások - így pl. a repó¹⁵⁸ - tartalmuknak megfelelően érvényesüljenek, s nem kerülhet sor korlátozott dologi joggá való átminősítésükre.¹⁵⁹

Az biztosítéki célú tulajdonátruházás jelenlegi megítélése a joggyakorlatban pozitív, a Kúria több eseti döntésében is érvényesnek fogadta el.¹⁶⁰ Természetesen ebben a témában is akadnak szerzők, akik egy fiduciárius biztosítékokkal foglalkozó tanulmány¹⁶¹ megjelenése után, egyből megfogalmazzanak egy önmagukhoz hű ellenvéleményt, melynek az a végkövetkeztetése, hogy az [a biztosítéki tulajdonátruházás] azért nem jó, mert nem zálogjog.¹⁶² Véleményem szerint helyes az az álláspont, hogy ebben a konstrukcióban a hitelező/vevő tulajdont akar szerezni, azaz akarathibáról nem lehet szó. Természetesen vitába lehet azzal szállni, hogy a vevő mennyi időre, milyen mögöttes szándékkal akar tulajdont szerezni, s hogy ez milyen külvilágban látható kivételéssel jár,¹⁶³ de az érvénytelenségi körülménynek akkor is az ügylet megkötésekor kell fennállnia, s ezt meglehetősen nehéz lehet bizonyítani, továbbá előfordulhatnak olyan esetek, mikor a célzat ugyan megvan, de a későbbi továbbadás megghiúsul. Itt megint csak bizonyítási nehézségek merülnek fel.

¹⁵⁸ Olyan értékpapír-eladás, mikor az adós visszavásárlási kötelezettséget vállal az eladott értékpapírra úgy, hogy a kikötött visszavásárlási ár tartalmazza a megfizetendő kamatokat is.

¹⁵⁹ 2002/47/EK irányelv 6. cikkely

¹⁶⁰ EBH2003. 857., Kúria Pfv.VI.21 680/2009/8.

¹⁶¹ SZABÓ Gábor Zoltán: *A visszavásárlási joggal kombinált adásvételi szerződésről*. Gazdaság és Jog, 1998/3. 13-14.

¹⁶² GÁRDOS István: *A biztosítéki célú tulajdonátruházásról*. In: Gárdos Péter (Szerk.): *Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből*. Budapest, 2010. 314-315.

¹⁶³ SZABÓ Gábor Zoltán: *A visszavásárlási joggal kombinált adásvételi szerződésről*. In: Gárdos Péter: *Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből*. Budapest, 2010. 316-319.

5. Összegzés

Jelen dolgozat kéziratának lezárására - nagy valószínűséggel - közvetlenül az új Polgári Törvénykönyv elfogadása előtt került sor. A dolgozat célja kettős volt: egyrészt egy áttekintést nyújtani a jelenlegi joggyakorlatunkban előforduló dologi-jellegű biztosítékokról, azaz a zálogjogról és a fiduciárius biztosítékokról; másrészt pedig megvizsgálni a biztosítékok kialakulásához és alkalmazásához vezető folyamatokat. Véleményem szerint ugyanis az utóbbi egy - használható - magánjogi kódex kodifikációja során hangsúlyozottan kell hogy megjelenjen, be kell látnunk hogy a jogász ma már éppen annyira a gazdaság szereplője, mint egy bankár vagy egy vezérigazgató, s egy elefántcsont-toronyból nem tud együttműködni a bankárokkal és vezérigazgatókkal, integrálódnia kell a globális pénzügyi világba.

Az második fejezetben egy rendkívül rövid történeti áttekintés mellett kifejtésre kerültek azok a gazdasági szükségszerűségek, melyek mentén egy hatékony biztosítéki rendszernek működnie kell, illetve ajánlatos azok szerint működnie. A fejezet próbált érvelni az ellen a vélemény ellen, hogy a hatékony biztosítéki rendszer az adósok számára előnytelen, csak a hitelezőknek jó. A valóság az, hogy egy jól működő gazdaságban hatékony biztosítéki rendszerre az adósnak van szüksége: alacsonyabb kamatokat, magasabb kölcsönösszeget vagy hosszabb futamidőt jelenthet ugyanis, ha a bank már a kölcsönnyújtáskor tisztában van azzal, hogy a kölcsön valamilyen módon - lehetőleg minél rövidebb időn belül -, tervezhető mértékben áramlik vissza hozzá. Az adós a kölcsönökkel maximalizálni tudja az egységnyi saját pénzre jutó profitot, a szakirodalom ezt nevezi *Leverage-effektnek*:¹⁶⁴ ha egy személy(természetes vagy jogi) egységnyi pénzzel rendelkezik, meghatározott áron szerzi be az alapanyagokat és azokon meghatározott áron tud túladni, azzal mondjuk 3 egységnyi profithoz jut jut. Ha az alapanyagok és az eladási ár ugyan az marad, de az egységnyi pénz helyett tíz egységnyi pénzzel rendelkezik, akkor a profitot is meg tudja tízszerezni(30 egység). A tízszeres pénzt beszerezheti egyrészt úgy, hogy maga mellé vesz kilenc másik embert, akik szintén egy egységnyivel rendelkeznek, azonban ebben az esetben a profiton is osztoznia kell velük. Ha azonban 9 egységnyi kölcsönt vesz fel, akkor csak a kilenc egységnyi kölcsönt és a kamatait kell visszafizetnie, tehát még aránylag magas kamatok mellett is "*olcsóbban vehet fel*" kölcsönt, mintha társult volna valakivel. A hatékony biztosítéki rendszer ezt a szisztémát hivatott elősegíteni.

A dolgozat harmadik fejezete a zálogjoggal foglalkozik. Az írásbeliség és a nyilvántartások szerepének fejtegetése után az önálló zálogjogra fókuszál. Az önálló zálogjog megítélése jelenleg vitatott, ezt jelzi az is, hogy a mostani a harmadik Ptk. tervezet amelyik a jogintézmény megszüntetése mellett foglal állást - ahogy teszi azt a Vékás-féle Javaslat is. A hivatalos indokolás szerint az önálló zálogjog által elérni kívánt célokra - ti. a jelzáloghitelintézetek által történő refinanszírozására - a járulékos jelzálog, illetve a most bevezetésre kerülő különvált zálogjog is alkalmas, az önálló zálogjog pedig egyébként sem

¹⁶⁴ FIGLEWSKI, Stephen - WANG, Xiaozu: *Is the "Leverage Effect" a Leverage Effect?* ssrn.com, 2000/11. 3-5. [Letöltve: 2012. 11. 02.]

került széles körben alkalmazásra a gyakorlatban. Amellett, hogy az alkalmazási körrel való példálózást nem tartom megalapozottnak, azzal sem értek egyet, hogy egy jogintézményt a viszonylagos kihasználatlanság éretté tesz a megszüntetésre, mivel például a konszern szabályozása benne marad, ugyanakkor 20-nál több konszern talán a jogintézmény fennállása alatt soha nem létezett Magyarországon. A 3.3 alfejezetben igyekeztem ismertetni az önálló zálogjoggal kapcsolatos bírói gyakorlatot. A téma kutatása közben az a következtetés érlelődött bennem, hogy a jogviták voltaképpen - annak ellenére hogy az önálló zálogjog hangsúlyosan szerepelt bennük - egyetlen aspektusa van az önálló zálogjognak, ami az eljáró bíróságoknak is gondot okoz, ez pedig a biztosítéki szerződés(*side agreement*) értelmezése. Ez a nálunk ismeretlen, de a német joggyakorlatban következetesen alkalmazott szerződés hivatott pótolni azokat az adósvédelmi rendelkezéseket, amik a törvényi járulékoság hiányában az önálló zálogjogra nem vonatkoznak. A *side agreement* által megteremtett jogi helyzetet szokás szerződéses járulékoságként aposztrofálni, de valójában szerencsésebb lenne a járulékoságot pótló szerződés megnevezés.

A 3.4 alfejezet foglalkozik a dolgozat egyik központi témájával, a szindikált hitelezéssel. A gyakorlat megosztott a különféle szindikátusi formák mibenlétét illetően, egy dolog azonban biztos: ha több bank egy adósnak ugyanazon feltételekkel nyújt hitelt, a visszafizetést pedig a bankok nem egyenként, hanem egy megbízott által koordinálják, akkor szindikátusról beszélhetünk. A szindikált hitel biztosításának magyar módozatainak ismertetése után szándékosan nem szerepelnek a várható rendelkezések, mivel a törzsszövegben nem kívántam jóslásokba bocsátkozni az új Ptk. várható hatásaira. Az mindenesetre már kirajzolódni látszik, hogy a jelenlegi szövegállapot alapján sok idő fog eltelni, amíg az ügyvédi irodák egyrészt meg fognak próbálkozni új biztosítási struktúrák létrehozásával, melyek nem a jelenleg meglévő titkos engedményezésre vagy a jogosulti egyetemlegességre épülnek, hanem a *security pooling* során megpróbálják beépíteni az Új Ptk. új-újszerű jogintézményeit: a szerződésátruházást, a zálogjogosulti bizományost, a különvált zálogjogot, vagy a legizgalmasabbat, a bizalmi vagyonkezelőt. Utóbbival kapcsolatban megjegyzendő, hogy a jelenleg meglévő struktúrák a biztosítéki ügynök alkalmazásával már eddig is a bizalmi vagyonkezeléses modell felé közelítettek, azonban - amellett hogy még nincs elfogadott törvény - a jogalkalmazói gyakorlat fogja kialakítani, s egyelőre kérdéses hogy a vagyonkezelőnél egy szigorú szabályozással indítva, mely később tesz engedményeket,¹⁶⁵ vagy pedig egy eleve nyitott rendszerben próbálják lezárni az utat a visszaélések előtt.¹⁶⁶ Én magam az utóbbit tartanám kívánatosabbnak.

A dolgozat utolsó fejezete foglalkozik a fiduciárius biztosítékokkal. A fiduciárius opció kapcsán érdemes megjegyezni, hogy bár a jogintézmény sokáig szabályozatlanul és visszaélésszerűen használt *vívmánya* volt magánjogunknak, a bírói gyakorlat sikerrel kikristályosította azt az *esetjogi szabályozást*, amelyben már az adósvédelem is szerepet kap,

¹⁶⁵ Mint ahogyan a francia "*trust*", a *fiducie* szabályozása tette.

¹⁶⁶ Ahogyan a német *Treuhand* esetén.

a kölcsönnyújtók pedig már a szerződés megkötésekor el tudják dönteni, hogy utóbb érvényes lesz-e biztosítékként a megkötött szerződés.¹⁶⁷

Az Új Ptk. zálogjogi szabályozása nagyrészt követi a hatályba nem lépett Tervezetét. Mind a kettőn végighúzódik egy angolszász-jellegű szemlélet, ennek egyik jellegzetes megjelenési formája - az eddigőtől nagymértékben eltérő terminológia mellett - a többé-kevésbé funkcionalista szemléletet követő hitelbiztosítéki nyilvántartás (a Tervezetben: zálogjogi nyilvántartás).¹⁶⁸ A hatályba nem lépett Ptk.-val szinte egy időben indult ennek az angolszász-rendszernek a *quasi* tesztje, az egyedi azonosításra kétséget kizáróan alkalmas ingó dolgok zálogjogi nyilvántartásával.¹⁶⁹ Tény azonban, hogy az ilyen típusú nyilvántartásnak pont az egyik legfontosabb elemét nem inkorporálta magába egyik Ptk. sem: az okirati kényszer mellőzését, illetve mindhárom jogszabály - itt nem kivétel az IRM rendelet - csak zálogjog bejegyzését teszi lehetővé. Az amerikai *UCC*¹⁷⁰ 9. cikkelye lehetővé teszi bármilyen jog bejegyzését a (biztosítéki) nyilvántartásba, amennyiben az biztosítéki célzattal (*security interest*) rendelkezik.¹⁷¹ A fiduciárius biztosítékokat érő kritikák sokszor azok rejtett mivoltát hangsúlyozzák, úgyhogy talán érdemes itt megjegyezni, hogy mind a négy fent említett nyilvántartásnak olyan a felépítése/szerkezete, hogy szinte semmi plusz munkával nem járna, hogy a zálogjog mellett egyéb biztosítéki formákat is bejegyezhetővé tegyenek a nyilvántartásba.¹⁷²

Az Új Ptk. megoldásait tehát nem találom kielégítőnek. Ha és amennyiben bizonyos sarokkövek letételével biztosítható a megfelelő adós- és hitelezővédelem fiduciárius biztosítékok esetén is, akkor azon kell elgondolkozni, hogy ha egyes zálogjogi szabályok - pl. közokirati kényszer, nyilvántartásba vételi kötelezettség - nem vonatkoznak a fiduciárius konstrukciókra, akkor azok talán a zálogjognál is feleslegesek, vagy pedig a szabályokat megfelelően ki kell terjeszteni a fiduciárius biztosítékokra is. Én a fentebb kifejtetteknek megfelelően egy sokszínű biztosítéki funkciót tartanék kívánatosnak, ahol kizárólag a biztosítéki funkció határozná meg a nyilvántartásba vételi-kötelezettséget, nem pedig a forma (azaz hogy zálogjog), valamint az IRM rendelethez hasonló megoldással opcionális lenne a közokirati forma. A további követelményeket pedig a kialakult - főként a fiduciárius opciót érintő - bírói gyakorlatot kodifikálva beépíteni a törvénybe - ahogy azt sok más jogintézménynél is tette a jogalkotó.

¹⁶⁷ Itt említendő meg, hogy a 2008-as válság előtt kötött opciós szerződésekben szereplő kikötést, mely szerint az adós az opciós jog lejártá előtt köteles az adós köteles újfent 5 évre szóló opciós szerződést kötni a hitelezővel, ma már szinte egyetlen hitelező sem próbálja érvényesíteni.

¹⁶⁸ Új Ptk. 5. könyv XXV. fejezet, Tervezet 4. könyv VII. fejezet

¹⁶⁹ 80/2009. (XII. 28.) IRM rendelet

¹⁷⁰ Uniform Commercial Code

¹⁷¹ this Article applies

(a) to any transaction (regardless of its form) which is intended to create a security interest in personal property or fixtures including goods, documents, instruments, general intangibles, chattel paper or accounts; and also

(b) to any sale of accounts or chattel paper.

¹⁷² Az IRM rendelet szerint működtetett rendszerben jelenleg is választani kell az egyes zálogjogok (járulékos jelzálog, keretbiztosítéki jelzálog vagy önálló zálogjog) között, a lehetőségek számát mindössze ki kellene bővíteni.

Függelék

F/1. Az estate rendszerről

Fee Tail Estate: A *fee tail* jelentette azt az *estate*-et, amit a tulajdonos nem adhatott el, nem lehetett tárgya végrendelkezésnek, vagy az elidegenítést célzó bármilyen jogcselekménynek – így *Trust* létrehozásának sem.¹⁷³ Ezt a típusú birtokot egy okirattal, úgynevezett *deed*-del ruházták át a tulajdonosra és örököseire (*to „X” and his heirs*), akiknek a lord (törvényes) gyermekeinek kellett lennie. A feudális időkben ezzel e megoldással adományozták egy-egy nemesi család örökös birtokait. Az elidegenítési tilalom azonban - csak úgy, mint a magyar ősiség - utóbb gátjává vált a Lordok hitelfelvételének - persze ehhez egy rendkívül káros gyakorlat is hozzájárult a részükről. A tulajdonosnak ugyanis elvileg lehetősége volt rá, hogy valamilyen módon – személyi biztosítékok mellett - megterhelje az ingatlant, de ezek a kötelek személyükhöz tapadtak, mivel a *fee tail* birtokot nem lehetett elidegeníteni, egy elszegényedett nemesi családnak pedig nemigen volt más tulajdona, a Lordok a sírba vitték magukkal a hiteleket. A korlátozásoktól mentes tulajdon itt nem található meg, ezért nem nevezhető *fee simple*-nek. Meghaladottsága miatt 1925-ben eltörölték, mint ingatlanokra kiterjedő jogosultságot.¹⁷⁴

Life Estate: A common law¹⁷⁵ és a statute law¹⁷⁶ megengedte, hogy egy személynek élethossziglan kerüljön a tulajdonába egy ingatlan. Kontinentális gondolkodással erre az *estate*-re azt mondanánk, hogy a halálhoz, mint bontó feltételhez kötött tulajdonátruházás, az angol jog is lényegében hasonló gondolatmenetet követve *life tenancy*-nek (élet bérlet), a bérlőt pedig *life tenant*-nek (élet bérlő) nevezi. Érdekessége ennek a megoldásnak, hogy a tulajdonjog fennállását a bérbeadó vagy pedig harmadik személy – aki lehet a bérlő is – életéhez is kötik. Az első esetben a *tenant*, vagy halála esetén az örökösei addig rendelkezhetnek az ingatlannal, amíg a bérbeadó meg nem hal, halála után a *tenancy* tárgya egyből visszaszáll a bérbeadó örököseire.¹⁷⁷ A második esetet - azaz mikor harmadik személy életére ruházza át a tulajdonjogot- nevezi az angol jogirodalom *Life estate pur autre vie*¹⁷⁸-nek; ebben az esetben az ingatlan továbbadható, örökölhető, de a harmadik személy halála esetén a szintén visszaszáll a bérbeadóra. Láthatjuk, hogy ez az intézmény már majdnem *fee simple* (a *referenciaszemély* élete alatt tulajdonképpen az), azonban a halál, mint bontó feltétel korlátozza a tulajdonjogot.

¹⁷³ Estates Tail Act, 1285., bevezette a II. Westminsteri Statútum

¹⁷⁴ Law of Property Act, 1925.

¹⁷⁵ SZLADITS Károly: *Az angol jog kútfoi*. Budapest, 1937. 7-10.

¹⁷⁶ U.o. 61-74.

¹⁷⁷ Zavaró lehet a fogalomhasználat, tekintve, hogy tulajdonátruházásról van szó, mégis a tenant-bérlő szavakat használom, de a tenant nem feleltethető meg sem a magyar jog bérlőjének, sem a vevőjének, ha választani kell, a tenancy a lízinghez áll a legközelebb.

¹⁷⁸ Francia szóösszetétel, jelentése: más életében. Lásd:

http://landterms.com/Management/Estate_pur_autre_vie_pour_autre_vie_1639.html [Letöltve: 20012. 09. 23.]

Defeasible Estate: Gyakorlatilag megegyezik a *life estate*-tel, azzal a különbséggel, hogy a bontó feltétel itt nem lehet valakinek a halála. A tulajdonátruházás megvalósulhat egyrészt célhoz kötötten, így például: "... *thither functioning as an orphanage*."¹⁷⁹ – ez esetben *fee simple determinable-ről beszélünk*. A másik esetben valamilyen cselekvéshez vagy történéshez kötik a tulajdonban bekövetkező változást, viszont a feltétel bekövetkezése esetén sosem az eredeti tulajdonos kapja vissza a jogot, hanem az tovább száll egy harmadik személyre.¹⁸⁰

Concurrent Estate: A kontinentális közös tulajdonnak feleltethető meg. Minden tulajdonosnak teljes hozzáférése van a tulajdon tárgyához, saját részét eladhatja, megterhelheti, gyümölcsöztetheti, továbbá minden tulajdonos köteles viselni a dolog fenntartásával járó költségeket. Elméletileg a tulajdonosoknak van elővásárlási joguk a másik tulajdonos tulajdoni illetőségére, a gyakorlatban azonban ezt az ingatlanon alapított *mortgage*, majd az azt követő *foreclosure*¹⁸¹ segítségével szokták kijátszani.

Estate in Fee Simple Absolute: "A földön fennálló lehető legteljesebb uralom, melyben a tulajdonosnak megvan azon joga hogy használja, egyedül birtokolja, hulladékát rá ürítse, okirat vagy végakarat útján rendelkezze vele, hasznait szedje. A szabad tulajdon jelenti a földön fennálló korlátozatlan tulajdonjogot, mely alapján a tulajdonos megtehet bármit mi földjét érinti. Ha egy tulajdonos, ki szabad tulajdonnal rendelkezik meghal, földje örököseire szállják."¹⁸²

F/2. A konzorciumról és a szindikátusról

Annak ellenére, hogy a szindikátust sokszor azonosítják a konzorciummal,¹⁸³ a két fogalom nem szinonima. A dolgot szempontjából azért nem lényeges a különbségtétel - és ezért is található a törzsszövegben az egyszerűsítés -, mert alapesetként kezeli azt, mikor a konzorciális hitelt már eleve több bank nyújtja, vagy az egyes részesedéseket később eladják, így mindenféleképpen sor kerül szindikátus létrehozására. Utóbbit nevezzük utólagos szindikálásnak, vagy hitelszétterítésnek - tipikusan *underwritten deal*-típusú szindikátusnál fordul elő. Szindikátusról akkor van szó, ha a jogviszonyból származó jogok és kötelezettségek megosztásra kerülnek, vagy azokat harmadik személyek javára értékesítik, mivel ekkor már úgy kell szabályozni az elszámolási viszonyt, hogy erre társasági jogi lehetőség nincs a magyar jogban - angol jog alapján szintén nincs, a német jogban viszont a konzorciumot polgári jogi társaságnak tekintik, így a konzorciális társaság társasági

¹⁷⁹ "... *amíg árvaházként működik*."

¹⁸⁰ MOYNIHAN, Cornelius J. - KURTZ, Sheldon F.: *Introduction to the law of Real Property*. USA, 2005. 48.

¹⁸¹ A *mortgage* jogosultjának tulajdonszerzése, kevésbé és visszaélészerűen használt, ezért a Law Commission már javaslatot tett az eltörlésére. A Law Commissionról lásd bővebben: KECSKÉS László: *Polgári jogi fejlődés az angol és a skót jogban*. Budapest, 2012. 91-94.

¹⁸² "The greatest possible estate in land, wherein the owner has the right to use it, exclusively possess it, commit waste upon it, dispose of it by deed or will, and take its fruits. A fee simple represents absolute ownership of land, and therefore the owner may do whatever he or she chooses with the land. If an owner of a fee simple dies intestate, the land will descend to the heirs". Forrás: LEHMAN, Jeffrey (Szerk.): *West's Encyclopedia of American Law*. USA, 2005. Ford.: A Szerző

¹⁸³ HARPERING, Guido: *Die Übertragung akzesorisch besicherter Forderungen im Rahmen von syndicated loans*. Berlin, 2003. 2.

szerződésnek minősül.¹⁸⁴ A konzorcium létrehozásakor három szerződést kötnek: egy konzorciális szerződést, egy konzorciális hitelszerződést és egy biztosítéki pool-megállapodást.¹⁸⁵ A hitelszerződésben fektetik le a hitelnyújtás szabályait, azonban ez a szerződés csak akkor hatályosul, ha a konzorcium érvényesen létrejött, minden lényegesnek tartott kérdésben megegyeztek. A biztosítéki pool-megállapodás értelemszerűen azokra az esetekre fekteti az egyes biztosítékokból történő kielégítés feltételeit, ha az adós nem tud fizetni és végrehajtásra kerül sor. A biztosítéki megállapodás teszi nehezkessé a hitelrészeseledések adásvételét, ugyanis pl. német jogterületen - a magyar ehhez nagymértékben hasonlít - ennek három módja van: i) engedményezés, ii) nováció, iii) szerződés-átruházás. Az engedményezés logikus választás német viszonyok között, mivel nagyon olcsó, azonban mind német mind magyar viszonyok között egy nagy hátránya van: csak a kezességet és a zálogjogot viszi át, az egyéb biztosítékokat nem. A nováció a járulékoság miatt nem megfelelő, ugyanis a jogviszony megszűnik, ezáltal minden járulékos biztosítékot újra kellene kötni, ami rendkívül költségessé tenné a műveletet. A szerződés-átruházás jelenthet megoldást, melyben mindössze annyi történik, hogy *átírják* a jogosult nevét a szerződésekben. A jogintézményt úgy tűnik, hogy az Új Ptk. is bevezeti a magyar magánjogba.¹⁸⁶

F/3. A Holland Ptk. a fiduciárius biztosítékokról

Burgerlijk Wetboek 3:84 Az átruházás követelményei

1. A tulajdon átruházásához a dolog felett rendelkezési joggal rendelkező személytől származó érvényes jogcímre van szükség.
2. Az átruházandó tulajdonnak a jog által meghatározhatónak kell lennie.
3. Az a tulajdon átruházására irányuló jogi aktus, melyet csupán azzal a szándékkal kötöttek, hogy kölcsön biztosítékaul szolgáljon vagy nélkülözi azt a szándékot, hogy a dolog a megszerző vagyonába kerüljön, nem érvényes jogcíme a tulajdonátruházásnak.¹⁸⁷

¹⁸⁴ BODZÁSI Balázs: *A konzorciális hitelnyújtás jogi kérdései, különös tekintettel a biztosítékokra*. In: Ünnepi tanulmányok Balásházy Mária tiszteletére. Budapest, 2010. 75.

¹⁸⁵ U.o. 78.

¹⁸⁶ Új Ptk. 6:209-212. §. Zavaró ugyanakkor a szerződésátruházás *novatio*-jellege, azaz hogy megszűnnek a szerződést biztosító mellékkötelezettségek (6:208. § (3)), a zálogjog is csak a kötelezett hozzájárulásával jön létre az eredeti ranghelyén. Az, hogy egyebekben az engedményezés szabályait kell alkalmazni felveti azt a kérdést, hogy szándékosan maradt-e ki a kezesség átszállásának a kérdése, jelen állapot szerint ugyanis az is megszűnik - szemben az engedményezés megoldásával.

¹⁸⁷ Forrás: Dutch Civil Law - <http://www.dutchcivillaw.com/legislation/dcctitle33044.htm> [Letöltve: 2012. 09. 25.] Ford.: A Szerző

Felhasznált irodalom

- Háttér-megállapodások, szindikátusi szerződések.* Cégvezetés, 2006/12.
- BALÁSHÁZY Mária: *Kötelmi Jog.* Budapest, 2004.
- BODZÁSI Balázs: *Javaslat az önálló zálogjog újraszabályozására.* In: Gárdos Péter (Szerk.): *Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből.* Budapest, 2010.
- BODZÁSI Balázs: *A konzorciális hitelnyújtás jogi kérdései, különös tekintettel a biztosítékokra.* In: Ünnepi tanulmányok Balásházy Mária tiszteletére. Budapest, 2010.
- BODZÁSI Balázs: *A követelésvásárlás egyes jogi problémái.* Hitelintézeti Szemle, 2012. 2. szám.
- BODZÁSI Balázs: *A zálogjog néhány alapkérdéséről.* Themis, 2011. július.
- BODZÁSI Balázs: *A zálogjogi szabályozás gazdasági és jogpolitikai háttere.* Jog - Állam - Politika, 2012/3.
- BOGÁR Zsolt: *A mohóság úrrá lesz a józan észen - Király Júlia, a Magyar Nemzeti Bank alelnöke a hitelválságról.* Magyar Narancs, 2008/5.
- BOSCH, Oliver - STEFFEN, Sascha: *Informed Lending and the Structure of Loan Syndicates - Evidence from the European Syndicated Loan Market.* 2008.
- BRÓSZ Róbert - PÓLAY Elemér: *Római jog.* Szeged, 1974.
- CHRIST Norbert: *A zálogjog egyes kérdései; a szindikált kölcsönszerződés zálogjoggal történő biztosítása.* Magyar Jog, 2000/3.
- CSIZMADIA Norbert - GÁRDOS István: *A zálogjog alapítása a dologi jogok szerzésének rendszerében.* Polgári Jogi Kodifikáció, 2007/1.
- CSIZMADIA Norbert: *Tulajdon mint biztosíték?* In: Gárdos Péter (Szerk.): *Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből.* Budapest, 2010.
- DEMSETZ, Rebecca: *Recent Trends in Commercial Bank Loan Sales.* FRBNY Quarterly Review, Winter, 1993-94.
- DUBOVEC, Marek: *UCC Article 9 Registration System for Latin America.* Arizona Journal of International & Comparative Law, 2011, Vol. 28, No. 1.
- EÖRSI Gyula: *Pénzszolgáltatásra irányuló szerződések.* In: Eörsi Gyula - Kemenes Béla - Sárándi Imre - Világhy Miklós: *Kötelmi jog - Különös Rész.* Budapest, 1998.
- European Central Bank: *Working Paper Series No. 1028.* 2009. március. 10.
- FIGLEWSKI, Stephen - WANG, Xiaozu: *Is the "Leverage Effect" a Leverage Effect?* ssrn.com, 2000/11.
- FÖLDI András - HAMZA Gábor: *A Római Jog Története és Institúciói.* Budapest, 2008.
- GADANECZ, Blaise: *The Syndicated Loan Market: Structure, Development and Implications.* BIS Quarterly Review, 2004.
- GÁRDOS István - CSIZMADIA Norbert: *Az önálló zálogjogról kodifikációs szempontból.* Polgári Jogi Kodifikáció, 2007/3.
- GÁRDOS István - GÁRDOS Péter: *Van-e a fiduciárius biztosítékoknak helyük a magyar jogban?* Polgári Jogi Kodifikáció, 2004/1-2.
- GÁRDOS István: *A biztosítéki célú tulajdonátruházásról.* In: Gárdos Péter (Szerk.): *Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből.* Budapest, 2010.
- GÁRDOS István: *Fiduciárius biztosítékok az új Polgári Törvénykönyvben.* Gazdaság és Jog, 2008/7-8.
- GÁRDOS István: *A vételi jog és a feltűnő értékaránytalanság.* Gazdaság és Jog, 2009/2.
- GÁRDOS Péter: *Az engedményezés.* Budapest, 2009.

GÁRDOS Péter: *Előszó*. In: Gárdos Péter (Szerk.): *Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből*. Budapest, 2010.

GELLÉN Klára: *A színlelt szerződés*. Szeged, 2008.

GELLÉN Zsuzsa: *Az önálló zálogjog alkalmazása a jelzálog-hitelezés gyakorlatában*. Jogelméleti Szemle, 2002/4.

HALMÁGYI Csaba: *Féljünk-e, ha gépjárművünkre nem tipikus biztosítéki jogot engedünk a banknak, avagy a vételi jog a banki gyakorlatban*. Hitelintézeti Szemle, 2008/3.

HANÁK András: *Magyar zálogjog nemzetközi kitekintéssel*. Gazdaság és Jog, 1999/9.

HARMATHY Attila: *A szerződést biztosító mellékkötelezettségek*. In: Petrik Ferenc (Szerk.): *Polgári jog. Kommentár a gyakorlat számára*. Budapest, 2009.

HARPERING, Guido: *Die Übertragung akzesorisch besicherter Forderungen im Rahmen von syndicated loans*. Berlin, 2003.

HORVÁTH Attila: *A magyar magánjog történetének alapjai*. Budapest, 2006.

JOBÁGYI Gábor - FAZEKAS Judit: *Kötelmi jog*. Budapest, 2005.

JUHÁSZ Zoltán: *A bírósági végrehajtás alkotmányossága és a zálogjogosult bekapcsolódása a végrehajtási eljárásba*. Jogelméleti Szemle, 2006/4.

KECSKÉS László: *Polgári jogi fejlődés az angol és a skót jogban*. Budapest, 2012.

KEMENES István: *A jelzálogjog és a vételi jog érvényességéről*. Céghírnök, 1997/11.

LÁBÁDY Tamás: *A magyar magánjog (polgári jog) általános része*. Budapest-Pécs, 1998.

LEHMAN, Jeffrey (Szerk.): *West's Encyclopedia of American Law*. USA, 2005.

LENKOVICS Barnabás: *Dologi jog*. Budapest, 2008.

LESZKOVEN László: *A zálogjog új szabályai*. Miskolc, 2001.

Loan Market Association: *Guide to Syndicated Loans*. 2012.

MENYÁRD Attila: *Dologi jog*. Budapest, 2010.

MENYHÁRD Attila: *A jóerkölcsbe ütköző szerződések*. Budapest, 2004.

MEZEY Barna: *Magyar Jogtörténet*. Budapest, 2007.

MISKOLCZI Bodnár Péter: *A zálogjog és az óvadék szabályozása a Polgári Törvénykönyvben és a csődjogban*. In: Dr. Bíró György - Dr. Szalma József (Szerk.): *Kötelmi Jogi Kodifikációs Tanulmányok*. Miskolc, 2005.

MOYNIHAN, Cornelius J. - KURTZ, Sheldon F.: *Introduction to the law of Real Property*. USA, 2005.

NASARRE-AZNAR, Sergio: *Eurohypothec: Drafting a Common Mortgage for Europe*. Journal of Legal Affairs and Dispute Resolution in Engineering and Construction, Tarragona, 2010.

NIZSALOVSKYKY Endre: *Értékjog és zálogjog*. Magyar Jogi Szemle, 1928/5.

NIZSALOVSKYKY Endre: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*. Budapest, 1929.

NIZSALOVSKYKY Endre: *Korlátolt dologi jogok*. In: Szladits Károly (Szerk.): *Magyar Magánjog*. Ötödik kötet, Dologi Jog. Budapest, 1942.

PETRIK Ferenc (Szerk.): *Bankjog*. Budapest, 2003.

SALAMONNÉ dr. Solymosi Ibolya: *A szerződések biztosítékai*. Budapest, 1999.

STÖCKER, Otmar: *Die "Eurohypothek"*. Berlin, 1992.

SZABÓ Gábor Zoltán: *A visszavásárlási joggal kombinált adásvételi szerződésről*. Gazdaság és Jog, 1998/3.

SZABÓ Gábor Zoltán: *A visszavásárlási joggal kombinált adásvételi szerződésről*. In: Gárdos Péter: *Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből*. Budapest, 2010.

SZALÓKI Gergely: *Adalékok a római zálogjog továbbéléséhez a középkori germán jogokban*. Debreceni Jogi Műhely, 2010/3.

SZALÓKI Gergely: *A biztosítéki jog fejlődésének lehetséges irányai*. Jogelméleti Szemle, 2011/1.

SZALÓKI Gergely: *A biztosítéki vételi jog és a zálogjog szabályozásának kapcsolata a bírói gyakorlatban*. De iurisprudentia et iure publico, 2011/1.

SZALÓKI Gergely: *A biztosítéki vételi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése során felmerülő hitelezői kockázatok*. Jogelméleti Szemle, 2010/4.

SZALÓKI Gergely: *Legal Aspects of Capital Structure in project finance*. Jogelméleti Szemle, 2010/3.

SZLADITS Károly: *Az angol jog kútfői*. Budapest, 1937.

SZTEHLO Zoltán: *Az egyiptomi papirusok és a római jog*. Miskolc, 1938.

TAJTI Tibor: *Comparative Secured Transactions Law*. Budapest, 2002.

VÉKÁS Lajos (Szerk.): *Szakértői javaslat az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez*. Budapest, 2008.

ZÁMBÓ Tamás: *A zálogszerződés*. Budapest, 2001.

Hivatkozott jogszabályok

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Burgerlijk Wetboek

1285. évi Estates Tail Act

1878. évi Bills of Sale Act

1925. évi Law of Property Act

2002/47/EK irányelv

2006/48/EK irányelv

2006/49/EK irányelv

PK. 267. számú állásfoglalás

1/2010. (VI. 28.) PK vélemény az érvénytelenség jogkövetkezményeiről

T/7971. számú törvényjavaslat a Polgári Törvénykönyvről

1927. évi XXXV. törvénycikk a jelzálogjogról

1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről

1991. évi XLIX. törvény a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról

1996. évi XXVI. törvény a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyve egyes rendelkezéseinek módosításáról

2000. évi CXXXVII. törvény a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyve egyes rendelkezéseinek módosításáról

2009. évi CXX. törvény a Polgári Törvénykönyvről

150/2001. (IX. 1.) Korm. rendelet

80/2009. (XII. 28.) IRM rendelet

Jogesetek

Waverley Borough Council v Fletcher [1996] QB 334.

Fővárosi Ítéltábla 2. Kf.27.152/2003/8.

Kúria Gfv.X.30.094/2011/4.

Kúria Gfv.X.30.264/2010/4.

Fővárosi Ítéltábla 9.Pf.20.602/2008/4.

BDT 2001.492

BDT 2006.1432

BDT 2011.2555

BH 1998.350

BH 2001.584

BH 2006.118

BH 2007.293

BH 2008.20

EBH 2003.956

EBH 2007.1602

EBH 2005.1234

BH 2008.213

EBH 2003.857

Győri Ítéltábla Pf.IV.20.334/2011/6. Előzmény határozat: Győri Törvényszék P.20.940/2009/26.

Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.267/2011/3. Előzmény határozat: Miskolci Törvényszék 13.P.23.245/2010/5.

Fővárosi Törvényszék 15.P/P.III.23.677/2006/34

Pécsi Törvényszék 15.P.20.402/2008/92.

Székesfehérvári Törvényszék G. 40.062/2006/44.

Nagykőrösi Városi Bíróság P.20.074/2009/24.

Kecskeméti Törvényszék 8.G.40.301/2009/10.

Fővárosi Törvényszék 27.P.20.536/2009/19.

Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.22.096/2010/3.

Fővárosi Ítéltábla 17.Pf.20.927/2010/4. Előzmény határozat: Fővárosi Törvényszék 63.P.25.006/2008/12.

Szegedi Ítéltábla Pf.I.20.678/2009/4.

Fővárosi Ítéltábla 17.Pf.21.549/2011/3.

Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.867/2011/4.

Szegedi Ítéltábla Gf.I.30.567/2011/3.