

# **A zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének szabályai az új Ptk.- ban és a szabályozás prognosztizálható hatásai**

Jelige: Teste-lelke zálogban

# TARTALOM

|                                                                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Bevezetés.....                                                                                                                 | 4  |
| 2. Történeti előzmények .....                                                                                                     | 6  |
| 2.1. A bíróságon kívüli végrehajtás megjelenése az újbabilóni jogban.....                                                         | 6  |
| 2.2. A fiduciárius hitelbiztosítékok tilalmának római jogi gyökerei és az elsőbbséget élvező záloghitelező ius distrahendije..... | 7  |
| 2.2.1. A fiducia.....                                                                                                             | 7  |
| 2.2.2. A pignus .....                                                                                                             | 8  |
| 2.2.3. A hypotheka.....                                                                                                           | 9  |
| 2.3. Egy régi kódex új gyakorlata: az abgb az osztrák felsőbírósági gyakorlatban .....                                            | 10 |
| 2.4. XX. századi hazai jog az 1959. évi Ptk. hatályba lépéséig .....                                                              | 13 |
| 2.5. A zálogjog érvényesítésének fejlődése az 1959. évi Ptk. és novellái szerint.....                                             | 16 |
| 2.5.1. A Ptk. eredeti zálogjogának érvényesítési szabályai .....                                                                  | 16 |
| 2.5.2. A zálogjogi novellák.....                                                                                                  | 17 |
| 3. Az Új Ptk. szabályozása.....                                                                                                   | 19 |
| 3.1. A zálogjog érvényesítésének kérdései az új Ptk. kodifikációja során .....                                                    | 19 |
| 3.2. A zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének szabályai az új Ptk. szerint.....                                  | 21 |
| 3.2.1. A szabályozás jogpolitikai háttere .....                                                                                   | 21 |
| 3.2.2. A kielégítési jog megnyílt .....                                                                                           | 23 |
| 3.2.3. A zálogjog érvényesítésének a módjai.....                                                                                  | 24 |
| 3.2.3.1. A zálogjog érvényesítésének módjai általában .....                                                                       | 24 |
| 3.2.3.2. Összeegyeztethetőség az uniós joggal.....                                                                                | 25 |
| 3.2.3.2.1. Az európai bíróság ezzel kapcsolatos gyakorlata.....                                                                   | 25 |
| 3.2.3.2.2. Adós- és fogyasztóvédelmi szabályok.....                                                                               | 27 |
| 3.2.3.2.3. Jogorvoslati lehetőség az új Ptk.-ban.....                                                                             | 28 |
| 3.2.3.3. A zálogtárgy zálogjogosult általi értékesítése (a kereskedelmi ésszerűség) .....                                         | 30 |

|                                                                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.2.3.3.1. A kereskedelmi ésszerűség fogalmának körvonalazása tekintettel az egyesült államok ezzel kapcsolatos bírósági gyakorlatára .....      | 30 |
| 3.2.3.3.2. Kereskedelmi ésszerűség a Ptk.-ban tekintettel az ABGB-re és annak gyakorlatára .....                                                 | 31 |
| 3.2.3.4. A zálogtárgy tulajdonjogának a zálogjogosult általi megszerzése (a fizetési-számlakövetelésen alapított óvadék, illetve jelzálog) ..... | 33 |
| 3.2.3.4.1. A zálogtárgy tulajdonjogának a zálogjogosult általi megszerzéséről általában .....                                                    | 33 |
| 3.2.3.4.2. A fizetési-számlakövetelésen alapított óvadék, illetve jelzálog problémái.....                                                        | 34 |
| 4. Összegzés.....                                                                                                                                | 37 |
| Irodalomjegyzék .....                                                                                                                            | 38 |
| Rövidítések jegyzéke .....                                                                                                                       | 40 |

# 1. BEVEZETÉS

„Ohne Pfand borgt niemand im Land” – tartja egy régi, hangzatos, német közmondás. Igaz ez napjainkban is, mert ugyan lehetséges hitel nyújtása zálogfedezet nélkül, annak azonban megvannak a maga következményei, így például a kölcsön, illetve annak kamatainak drágulása. Ilyen alapon viszont differenciálni lehet záloggal biztosított kölcsönszerződések esetében is, például, ha egy jogrendszer tartalmazza a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítését, ez pozitívan befolyásolhatja az előbb említett tényezőket. Figyelni kell azonban arra, hogy mindez az adósok érdekeinek is a szem előtt tartásával történjék. Egy zálogjogi szabályozásnál a jogalkotónak ezt a kényes egyensúlyi állapotot kell mindenkor szem előtt tartania, és amennyiben ezt nem teszi, az komoly gazdasági, társadalmi problémákat vonhat maga után. Ez a tény, valamint az, hogy Magyarország új Polgári Törvénykönyve a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítését a korábbi szabályozástól eltérően jóval részletesebben és hitelezőbarátabb módon szabályozza, különösen indokolttá teszi a dolgozatom témaválasztását. Jelen munkám első felében olyan jogtörténeti és összehasonlító jogi vizsgálatokra vállalkoztam, amelyek szorosan kapcsolódnak a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítéséhez. Ezek a vizsgálatok gyakran partikulárisak, ami azonban elengedhetetlen ahhoz, hogy az adott részt behatóbban vizsgáljam. Ez elérhetővé teszi számomra dolgozatom főcélját, vagyis azt, hogy egyes történeti és összehasonlító jogi részek tanulmányozása alapján messzemenő joggazdaságtani következtetéseket is levonhassak, az új Ptk. zálogjogának bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésére vonatkozólag. Dolgozatom elkészítése során a szakirodalom minél szélesebb skáláját igyekeztem feldolgozni, mind a magyar, mind a külföldi szakirodalmat illetően. Az új Ptk.-ra vonatkozó szakirodalom tanulmányozása,<sup>1</sup> illetve más jogrendszerek hasonló jogintézményeinek a vizsgálata során szembesültem néhány, a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésével kapcsolatos problémával. Ezek közül némelyik alap gondolatát felhasználva, azt továbbgondolva dolgoztam fel, és sok esetben a hazai hatályos és régi jogot más jogrendszerek szabályozásával összehasonlítva elemeztem.

---

<sup>1</sup> A hivatkozások módszerére vonatkozó magyarázatot ld. az irodalomjegyzék elején.

Előfordult továbbá az is, hogy esetenként a szabályozás rendkívül friss volta miatt lehetőségem nyílt a szakirodalomtól elszakadva önálló gondolatokat és de lege ferenda javaslatokat megfogalmazni. Természetesen ezen kívül is igyekeztem a dolgozat minden részébe, minél több saját, megalapozott következtetést, gondolatot és javaslatot beleszőni, kiváltképpen a hatályos zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének szabályozása körében, a jövőre nézve esetlegesen jelentkező, gazdasági és társadalmi problémákkal kapcsolatosan.

## 2. TÖRTÉNETI ELŐZMÉNYEK

### 2.1. A BÍRÓSÁGON KÍVÜLI VÉGREHAJTÁS MEGJELENÉSE AZ ÚJBABILÓNI JOGBAN

Az egyes követelések fedezetül priorizált módon, dologi hatállyal lekötött vagyonelemből, vagyis – mai fogalmaink szerint – a zálogtárgyból történő kielégítés módja, feltételei, eljárási rendje, garanciái a vagyoni forgalmi viszonyok és a jogélet több évezredes problémái közé tartoznak.

A zálogjog bírósági végrehajtás útján vagy azon kívül történő érvényesítése ugyanis pl. már az ún. *újbabilóni birodalom* jogéletében is revelálódó kérdés. A Kr. e. VI. századból való újbabilóni dokumentumtöredékek – az Nbn 1128. sz. és az Nbn 314/668/TC XII 122. sz. dokumentumcsoport <sup>2</sup> – ugyanis már tudósítanak arról, hogy az államapparátus bírói státuszban működő valamely közege előtt meghatározott szabályok szerint zajló eljárásban került sor a zálog módjára lekötött dolgokból – osztható telekingatlanból, ill. házasingatlanból – történő vagyoni kielégítésre, miként arról legújabbban (2012-ben) a são paulo-i A. Hirata tudósít. <sup>3</sup>

Megjegyzendő ugyanakkor, hogy mindkét esetben *örökösödési* vitával is összefüggő jogesetről van szó, így – tekintettel arra, hogy az öröklési viták az ókori jogélet legkényesebb kérdései közé tartoztak – nem lehet arra a következtetésre jutni, hogy a bírósági végrehajtás kontrollálható eljárása lett volna a kerete a zálogtárgyból történő kielégítésnek az újbabilóni jog szerint. E dokumentált esetekben ti. korántsem biztos, hogy éppen a tényállás *zálogjogi* eleme szolgáltatott alapot a kielégítési procedúra bíró előtt történő lefolytatásához. Éppen ellenkezőleg: a bíró előtti eljáráson kívüli zálogjog-érvényesítésről számos korabeli forrás alapján már *Petschow* kimutatta, <sup>4</sup> hogy annak elsődleges módja a zálogtárgynak a biztosított követelés értékén a zálogjogosultra történő átruházása volt.

---

<sup>2</sup> *Hirata* (2012) 18-19

<sup>3</sup> Ehhez ld. pl. *Kohler/Peiser* (1891) 70skk. és *Kohler/Peiser* (1898) 85skk. Továbbá: *Meissner* (1936-1937) 154skk. és *Petschow* (1951) 25skk.

<sup>4</sup> Vö.: *Petschow* (1956) 127

## 2.2. A FIDUCIÁRIUS HITELBIZTOSÍTÉKOK TILALMÁNAK RÓMAI JOGI GYÖKEREI ÉS AZ ELSŐBBSÉGET ÉLVEZŐ ZÁLOGHITELEZŐ IUS DISTRAHENDIJE

A római jogban a zálogjogi intézményekkel rokon vonásokat mutató intézmények fejlődése több szinten valósult meg. Ezek közül a **nexum** volt az a legősibb forma, amely zálogjog intézményének még nem felelt meg, ám alkalmas volt zálogjogi funkció betöltésére. Ez olyan vagyontárgyként fogható fel, amelyet *per aes et libram*-aktussal kötöttek le készpénzkiadás fejében.<sup>5</sup>

### 2.2.1. A FIDUCIA

A zálogjogi funkció betöltésére alkalmas intézmények közül a **fiducia cum creditore** a soron következő. Még ezt az intézményt sem nevezhetjük egyértelműen zálogjogi formának, csupán az általa betöltött funkció alapján tekinthetünk rá így.<sup>6</sup> A *fiducia* lényege abban áll, hogy ez alapján az adós, meghatározott dolgának a tulajdonjogát, *mancipatióval* vagy *in iure cessióval* a hitelezőjére ruházza, aki egy mellékegyezmény (*pactum fiduciae*) által kötelezi magát arra, hogy amennyiben az adós a követelését kielégíti, visszaruházza rá a dolog tulajdonjogát.<sup>7</sup> Mivel tulajdont csak *quiritár* tulajdonos ruházhat át, szükséges volt a hitelezőt már előre ebbe a státuszba emelni, hogy követelése kellőképpen biztosított legyen. Az adósnak csupán az a lehetősége maradt, hogy amennyiben a hitelező visszaélt volna bizalmi helyzetével, élhetett egy ún. *actio fiduciae* nevű, a marasztalása esetén becsstelenítőleg ható keresettel a dolog kiadása valamint kártérítés iránt.<sup>8</sup>

A hitelező oldaláról nézve valószínűsíthető, hogy a dologra vonatkozó tulajdonjoga mellett követelési joga az adóssal szemben nem volt, hiszen akkor a zálogtárgy célját veszítette volna. A hitelező továbbá ekkor még nem rendelkezett elidegenítési joggal, ebből kifolyólag a köztársaság idején már szokássá vált a *fiducia* mellett annak kikötése, hogy egy bizonyos idő elteltével az adós többé nem követelhetette vissza a dolgot a hitelezőtől (*lex commissoria*).<sup>9</sup> A *lex commissoria* kikötése látszólag hol a patríciusokból álló hitelezői réteg hol pedig a plebejusokat tömörítő adósi rétegnek kedvezett. Annak köszönhetően, hogy a hitelezők igyekeztek követeléseiket túlbiztosítani illetve, hogy sok esetben az előreláthatólag fizetéképtelen adósok kiszolgáltatott helyzetével visszaéltek, védtelen pozícióba sodorták és kizsákmányolták őket. Ezt a nemkívánatos helyzetet Konstantin császár egy 320-ban kiadott

---

<sup>5</sup> Bessenýő (2010) 296

<sup>6</sup> Földi/Hamza (2013) 442

<sup>7</sup> Vécsey (1886) 347

<sup>8</sup> Földi/Hamza (2013) 442

<sup>9</sup> Ágoston (1906) 6

rendeletével igyekezett rendezni, amely visszamenőleges hatállyal érvénytelennek nyilvánította a *lex commissoria* kikötését. Ez azonban nem zárta ki a dolog hitelező általi megvásárlásának lehetőségét,<sup>10</sup> sőt, amennyiben a hitelező és az adós ebben megegyezni nem tudtak, és vevőt sem találtak, a hitelező kérhette a császártól, hogy bocsássa tulajdonába a zálogtárgyat.<sup>11</sup>

A *fiduciával* kapcsolatban végül fontos megjegyezni azt, hogy eme kezdetleges, funkcionálisan zálogjogi intézmény a modern – mind a kontinentális, mind az angolszász – jogrendszerekben, különböző okokból kifolyólag, gyakran előfordul. Új Polgári törvénykönyvünk azonban a kodifikáció során sokak várakozása ellenére a fiduciárius hitelbiztosítékok tilalmának álláspontjára helyezkedett.<sup>12</sup>

### 2.2.2. A PIGNUS

A **pignus-t**, mint zálogjogi formát a praetori jog fejlesztette ki a forgalom azon igényének kielégítése céljából, hogy a bizonyos formalitásokhoz kötött *fiducia* mellett létrejöjjön egy olyan zálogjogi forma, amely ezeket mellőzi. Továbbá a pignus – szemben a *fiducia* kizsákmányolásra alkalmas intézményével – jóval kedvezőbb alternatívát nyújtott az adósok számára, hiszen az adós a zálogtárgy birtokát formátlanul a hitelezőre ruházta, akitől addig nem követelhetette vissza, ameddig az adósságát ki nem fizette.<sup>13</sup> Ezek biztosítására a praetor az adós rei vindicatiójával szemben exeptiót, mindenki mással szemben birtokinterdictumokat, a későbbiekben pedig rei vindicatiót is biztosított. Mivel azonban a hitelező a zálogtárgynak csak a birtokát szerezhette meg, azt ő nem idegeníthette el. Ennek értelmében a pignus előnyét a fiduciával szemben az jelentette, hogy – mivel az előbbi esetben csak birtokátruházásra került sor – az adóst nem fenyegeti az a veszély, hogy a hitelező – mint tulajdonos – a zálogtárgyat megállapodás-ellenes módon elidegeníti.<sup>14</sup>

Hitelezői oldalról szemlélve azonban a pignus önmagában nem volt képes megfelelni a hitelezők érdekeinek, mivel ez esetben a *creditor* a dolog tulajdonjogát nem szerezhette meg, nem adhatta el sőt, mi több, azt nem is használhatta, így az lényegében kikerült a forgalomból. Ennek a helyzetnek a feloldására több gyakorlat is kialakult, mint például az, hogy a hitelező a zálogtárgyat *precariumba* visszaengedi az adósnak, illetve az, hogy a hitelező a használat fejében a dolog gyümölcseit a kamatokra, ezt követően pedig a főkövetelésbe beszámítja

---

<sup>10</sup> Bessený (2010) 304

<sup>11</sup> Benedek/Pókecz (2014) 232

<sup>12</sup> Ptk. 6:99. §

<sup>13</sup> Ágoston (1906) 8

<sup>14</sup> Benedek/Pókecz (2014) 228

(*tacita antichresis*),<sup>15</sup> bár ez meglehetősen vitatott. A valódi *antichresis* esetében pedig a hitelező egy külön kikötés alapján a zálogtárgy gyümölcseit követelése biztosítékaul tulajdonul szerzi meg.<sup>16</sup>

### 2.2.3. *IUS DISTRAHENDI*

A római kereskedelmi élet legmegfelelőbb megoldása a fenti problémára azonban a hitelező eladási jogának (*ius distrahendi*) megjelenése, majd elterjedése volt. A *ius distrahendi* fejlődése három lépcsőfokban valósult meg. Mivel a *pignus* alapvetően nem jelentett mást a hitelezőnek, mint visszatartási jogot, a gyakorlatban, már a klasszikus kort megelőzően szokássá vált a *ius distrahendinek* a külön megegyezéssel való kikötése. Ez annak a kikötését jelentette, hogy amennyiben az adós a tartozását nem fizeti meg a hitelező a zálogul lekötött dolgot eladhatja, és a vételárból igényét kielégítheti.<sup>17</sup> A klasszikus korban a *ius distrahendi* annyira elterjedt, hogy az már, a *pignus* természetes alkatrészének számított, vagyis az már külön *pactum* nélkül is a *pignus* részének volt tekintendő, ezért azt külön megállapodással lehetett csak kizárni (*pactum de non distrahendo*), amely megállapodás még Scaevola idejében is megkövetelt volt.<sup>18</sup> Ez jelentette a *ius distrahendi* fejlődésének második lépcsőfokát.<sup>19</sup> A *ius distrahendi* kiteljesítésének római jogi csúcspontját, annak fejlődésének a harmadik lépcsőfokát, a iustinianusi jogban érte el, amikor az a *pignus*nak szükségszerű elemévé vált, amelytől a felek közös megállapodásukkal sem térhettek el.<sup>20</sup>

### 2.2.4. *A HYPOTHEKA*

A ***hypotheka***, vagyis a „jelzálog” intézményének kialakulási ideje bizonytalan, leginkább talán a köztársaság éveinek a végére tehető.<sup>21</sup> Ennek a zálogjogi formának a lényege abban áll, hogy itt sem tulajdon átruházás, sem birtokba adás nem szükségeltetik, elegendő csupán a felek formátlan megállapodása a dolog lekötésére.<sup>22</sup> Arra a kérdésre, hogy a *hypotheka* annak ellenére, hogy a hitelezőnek igencsak gyenge pozíciót biztosít, miért is alakult ki, több összetevős választ adhatunk. Ezek közül kiemelendő, hogy bizonyos vagyontárgyak esetében – például ingatlan – a „kézizálogra” nem is volt lehetőség, más esetekben pedig gazdasági megfontolásokból az adósnál hagyták termeléshez használt lekötött eszközeit, hiszen ezek kézizálogba vétele esetén ő képtelen lett volna megteremteni

---

<sup>15</sup> Benedek/Pókecz (2014) 231

<sup>16</sup> Benedek/Pókecz (2014) 231

<sup>17</sup> Földi/Hamza (2013) 444

<sup>18</sup> Johnston (1987) 64

<sup>19</sup> Benedek/Pókecz (2014) 232

<sup>20</sup> Földi/Hamza (2013) 442

<sup>21</sup> Földi/Hamza (2013) 444

<sup>22</sup> Vécsey (1886) 348

teljesítéshez szükséges anyagi eszközöket. Mindezek nem jelentették azonban azt, hogy a hypotheca kizorította volna a pignust zálogjogi intézmények sorai közül.

E két zálogjogi forma együtt fejlődött és a különbséget is csak a birtok átruházása jelentette közöttük, ezen kívül gyakorlatilag nem sok mindent lehet felhozni a hasonlósága ellen, így találó Marcianus kijelentése, amely szerint „Inter pignus autem et hypothecam tantum nominis sonus differt” (D. 20,1,5,1)<sup>23</sup>, vagyis a kézizálog és a jelzálog között csak elnevezésében van különbség. Különösen igaz ez a kielégítési jogra, ahol véleményem szerint a hypotheca kettősen, vagyis egy intézményre pozitívan, egy másikra negatívan hatott.

*A negatív hatás* a lex commissoria kikötésére vonatkozik, és abban áll, hogy a hypotheca hatása alatt haladt előre a lex commissoria tilalmának a fejlődése oly mértékben, hogy az általánossá lett.<sup>24</sup> A hypotheca esetében ugyanis, mivel sem tulajdon, sem birtok átruházására nem kerül, és nem is kerülhet sor a hitelező meghatározott idő elteltével való tulajdonszerzése értelmezhetetlen lenne, de legalábbis megszüntetnék ezen intézmény sajátos tulajdonságait, amiért egyáltalán kialakult.

*Pozitív hatást* gyakorolt azonban a hypotheca a ius distrahendre, vagy más néven ius vendendire. A ius distrahendi a fentiekben már részletezett elterjedésére, valamint általánossá válására nagymértékben hatott a hypotheca megjelenése és alkalmazása. Ennek az volt az oka, hogy a hitelezőknek a hypotheca esetében fokozott szükségük volt a ius vendendire, hiszen ez volt az egyetlen módja – tulajdonosi, birtokosi pozíciójuk nem lévén – annak, hogy a zálogtárgyból kielégítést keressenek.<sup>25</sup>

### 2.3. EGY RÉGI KÓDEX ÚJ GYAKORLATA: AZ ABGB AZ OSZTRÁK FELSŐBÍRÓSÁGI GYAKORLATBAN

Mivel a zálogjog szabályozása egyes nemzetek kódexeiben szerteágazó és sok esetben eltérő szabályozást mutat, így a dolgozatom terjedelme miatt, nem arra vállalkozom, hogy ezeket sorra vegyem és bemutassam, hanem arra, hogy azok közül kiemelve egyet, részletesebben elemezzem a kérdést. Másrésztől megállapítható, hogy az ABGB bíróságon kívüli érakesítésre vonatkozó, magához képest friss zálogjogi szabályai és annak gyakorlata a jelen dolgozat esetében abszolút témába vágó.

---

<sup>23</sup> Bessený (2010) 296

<sup>24</sup> Ágoston (1906) 11

<sup>25</sup> Ágoston (1906) 10

A zálogtárgy bíróságon kívüli értékesítésére vonatkozó szabályokat az ABGB 466a-466e §-ai szabályozzák. Már a szakaszok jelöléséből is kitűnik, hogy csak később lettek kódexbe foglalva. Az új rendelkezéseket a jogalkotó a Bundesgesetzblattban, 2005. október 27-én hirdettek ki, és azok 2006 januárjában léptek hatályba.<sup>26</sup> Ezeknek a szabályoknak az ABGB-be illesztése része volt annak a folyamatnak, amely során az osztrák vállalkozási törvénykönyv (a továbbiakban: UGB) bevezetésre került.<sup>27</sup> Szintén ezzel a módosító törvénnyel került bevezetésre az ingók, valamint értékpapírok „szabad”, vagyis kötöttségektől mentes értékesítésének intézménye az ABGB-be.<sup>28</sup>

A kodifikációs lépések hátterében több összetevő is szerepet játszott. Elsősorban meg kell jegyezni, hogy a zálogtárgy bírósági értékesítése igencsak hosszú időt vett igénybe, tekintettel arra, hogy ilyenkor a legtöbb esetben néhány hónappal is kell számolni.<sup>29</sup> Mindezen felül figyelembe kell még venni azt is, hogy a felek közötti pereskedés miatt – leginkább a biztosított követelést illetően – az eljárás meglehetősen elhúzódhat. Másodsorban a bírósági értékesítés esetében a költségek sem elhanyagolhatók. Ingatlanok esetében általában, ingók esetében pedig gyakran van szükség szakértői becsüsrre, akinek az igénybevétele nagy terheket róhat a záloghitelezőre, hiszen a szakértő költségei is reá hárulnak.<sup>30</sup> Ez azért jelenthet nagy megterhelést a záloghitelező számára, mert veszélyeztetné az ő követelésének kielégítési alapját. A fent részletezett okok miatt, a zálogtárgy bírósági értékesítése a felek, de főleg a záloghitelező számára meglehetősen előnytelen. Ennek következtében, még a HaRÄG előtt kialakult a bíróságon kívüli végrehajtás gyakorlata, így a 2005-öt követő szabályozás egyfajta választ jelentett arra, és már kifejezetten nevesítette a bíróságon kívüli végrehajtás lehetőségét<sup>31</sup>, sőt ingók esetében főszabállyá tette azt.<sup>32</sup> A bírósági gyakorlatra válaszul kialakult 2005-ös reakció koncepciója a „Vereinfachung” és „Straffung”<sup>33</sup> volt, vagyis a szabályozás egyszerűsítése, valamint a racionalizálása, ésszerűsítése. További újdonságnak számított a fenti koncepció jegyében az, hogy először

---

<sup>26</sup> HaRÄG

<sup>27</sup> Az osztrák jogban az 1938-as Anschlussal együtt, az akkor alkalmazott osztrák kereskedelmi törvény (AHGB) helyébe a német (HGB) lépett, ez azonban sok esetben nem idomult volna megfelelően az ABGB szabályaihoz. Ezt próbálta áthidalni egy bevezető rendelet (EVHGB), amelynek az volt a feladata, hogy a HGB-t az ABGB-vel kompatibilissé tegye. Ez azt jelentette, hogy az EVHGB bizonyos rendelkezésein keresztül a német BGB egyes szakaszai voltak alkalmazandóak a kereskedőkre, üzleti tevékenységük körében, ingó dolgok, illetve értékpapírok elzálogosítása esetében.<sup>27</sup> 2005-ben egy kereskedelmi módosító törvénnyel (HaRÄG) a HGB-t jelentősen megváltoztatták és UGB-re keresztelték át. Ehhez ld.: *Kletečka/Schauer* (2010) 865

<sup>28</sup> *Kletečka/Schauer* (2010) 865

<sup>29</sup> *Hinteregger/Borić* (2009) 245

<sup>30</sup> *Hinteregger/Borić* (2009) 245

<sup>31</sup> *Hinteregger/Borić* (2009) 246

<sup>32</sup> *Derleder/Knops/Bamberger* (2009) 1437-1458.

<sup>33</sup> OGH (2010.08.)

nyílt meg a bíróságon kívüli végrehajtás lehetősége a nem vállalkozó/üzletszerűen gazdasági tevékenységet végző felek között.<sup>34</sup>

A bíróságon kívüli végrehajtás ABGB-be került szabályozása már az első szakaszában (466a) leszögezi, hogy a záloghitelező a neki elzálogosított ingó testi tárgy eladásával követelését kielégítheti.<sup>35</sup> Ehhez azonban ugyanezen szakasz második bekezdése rögtön hozzá is teszi, hogy ennek az értékesítésnek alkalmasnak kell lennie arra, hogy a zálogba adó érdekeit figyelembe vegye.<sup>36</sup> Ez utóbbi rendelkezés első ránézésre egyértelműnek és viszonylag könnyen alkalmazhatónak tűnik, nem ezt mutatja azonban az osztrák legfelső bíróság (OGH) gyakorlata.

Az OGH ugyanis megváltoztatta mind az elsőfokú bíróság, mind a fellebbviteli bíróság egy olyan döntését, melynek alapeleme ennek a bekezdésnek az értelmezése volt.<sup>37</sup> A központi kérdés arra irányult, hogy az adós jogosan perli-e a hitelezőjét azzal, hogy a zálogtárgy értékesítése során, figyelmen kívül hagyva az ő érdekeit – annak ellenére, hogy ő többszöri fizetési haladék elnyerése után is tétlen maradt – alacsony áron értékesítette a zálogtárgyat, amellyel neki kárt okozott. Az első és a másodfokú bíróság – OGH precedens nem lévén – maguk értelmezték a vizsgált bekezdést, még hozzá úgy, hogy mivel az adós többszöri fizetési haladék után is tétlen maradt a kötelezettségét illetően, érdekeit az értékesítés során a hitelező kellően figyelembe vette. Itt kell megjegyeznünk, hogy az ABGB 466a§ (1) bekezdése egyértelműen az értékesítési érdekekből indul ki és őket csupán arra kötelezi, hogy a zálogba adók érdekeit figyelembe vegyék. Mindez az értékesítés időpontjára vonatkozóan meglehetősen nagy szabadságot biztosít a záloghitelezőnek tekintettel arra, hogy a követelés lejáratától fogva a zálogtárgyat bármikor értékesítheti. A vizsgált esetben megállapítható, hogy kis várakozással a zálogtárgyat beláthatóan magasabb áron lehetett volna értékesíteni.<sup>38</sup> Továbbá az OGH kifejezésre juttatta azt is, hogy a fizetési időpontokra, melyek esetében az adós tétlen maradt, fizetési haladékot kapott, amelyek azonban nincsenek hatással a zálogjog megnyíltára.<sup>39</sup> Mindezek tükrében az OGH megváltoztatta az első és másodfokú bíróságok döntését és a volt hitelezőt, mint alperest marasztalta.

A fentiekén túl fontosnak tartom még kiemelni a bíróságon kívüli értékesítés módjának szabályozását, valamint annak legfelső bírósági (OGH) gyakorlatát, hiszen az a

---

<sup>34</sup>Id. ehhez: *Holzner*, Lehrmittel

<sup>35</sup> ABGB 466a. § (1)

<sup>36</sup> ABGB 466a. § (2)

<sup>37</sup> OGH (2010.06.)

<sup>38</sup> OGH (2010.06.)

<sup>39</sup> OGH (2010.06.)

466a-e §-ok egyik legfontosabb újításának számított. E szakaszok az értékesítés módjának a főszabályának a nyilvános árverést tekintik.<sup>40</sup> Ez alól a bekezdés alól azonban még ugyanez a szakasz két kivételt is tesz. Az tőzsdei vagy piaci árral rendelkező *dolgok* esetében a hitelező azokat ezen az áron „szabadon” értékesítheti.<sup>41</sup> A másik esetben pedig az jelent kivételt a főszabály alól, hogy a hitelező a tőzsdei, vagy piaci árral rendelkező *értékpapírokat* csak szabadon értékesítheti.<sup>42</sup> Kérdéses maradt azonban annak a meghatározása, hogy mi számít piaci árral rendelkező dolognak. Erre a kérdésre a választ az adott esetben szintén az OGH gyakorlatában találjuk meg a későbbiekben pedig nyilvánvalóan a bírói gyakorlat fogja megtölteni tartalommal e fogalmat. A fenti esethez hasonlóan az adós itt is a zálogtárgy piaci áron alul való értékesítése miatt perelte hitelezőjét, illetőleg arra is hivatkozott, hogy számára kevés időt biztosított egy jobb vevő megnevezésére (14 nap). A kérdés ebben az esetben tehát arra irányult, hogy a tőzsdei vagy piaci ár meghatározásakor mindenképp szükség van-e szakértő vagy becsüs véleményére, avagy elegendő-e, ha a zálogtárgyat kellő szakértelemmel, vagy egy kiterjesztett szakszerű piackutatás eredményeit figyelembe véve értékesítik.<sup>43</sup> A határozat indokolásából kiderül, hogy a tőzsdei, vagy piaci ár megállapítása az utóbbi módszerrel is lehetséges, azt azonban a bíróságnak a feladata eldönteni, hogy az adott esetben a megfelelő szakértelemmel való eladás, vagy piackutatás elegendő-e.<sup>44</sup> Jelen esetben például a felperesnek (a volt adós) sikerült bizonyítania, hogy a hitelező a zálogtárgyat piaci áron alul adta el. Így annak ellenére, hogy a zálogtárgy vevője rendelkezett kellő tájékozottsággal a zálogtárgy piaci árát illetően, a hitelező nem tájékozódott megfelelően e vonatkozásban, hiszen mindössze három telefonon érkezett ajánlatra támaszkodott.<sup>45</sup>

## 2.4. XX. SZÁZADI HAZAI JOG AZ 1959. ÉVI PTK. HATÁLYBA LÉPÉSÉIG

A XX. század első felének a magyar magánjog szempontjából legfontosabb mozzanatát egyértelműen az 1928-as magánjogi törvényjavaslat (Mtj.) jelentette, amely

---

<sup>40</sup> ABGB 466b. § (2)

<sup>41</sup> ABGB 466a. § (4)

<sup>42</sup> ABGB 466a. § (4)

<sup>43</sup> OGH (2011.06.)

<sup>44</sup> OGH (2011.06.)

<sup>45</sup> OGH (2011.06.)

azonban sohasem implementálódott a magyar írott jogforrások körébe.<sup>46</sup> Ám ennek ellenére a magyar jog azt szokásjogként befogadta, és tovább élt a bírói gyakorlatban.<sup>47</sup> Mindazonáltal a zálogjog érvényesítése szempontjából nem ez volt a legfontosabb történés a jogéletben, hiszen Mtj. bizonyos részei, köztük a jelzálogjog szabályai, törvény formájában bekerültek az írott jogforrások körébe. Így a kor zálogjog érvényesítési szabályainak legfontosabb elemeit a Jelzálogtvényben (Jt.) találjuk meg.

Ezen szabályok tükrében Nizsalovszky, a kielégítésre tekintettel a hitelező, a személyes adós, valamint a tulajdonos jogviszonyát három részre bontja. „A kielégítési jog idő előtti megnyílására”, „a kielégítési jog elhárítására” és a „kielégítési jog gyakorlására”<sup>48</sup>, amelyre már csak akkor van szükség, ha a kielégítési jog elhárítása nem megy végbe.<sup>49</sup>

A *kielégítési jog tulajdonosi elhárításakor*, vagyis a követelés érvényesíthetővé válásakor a Jt. szerint elegendő, hogy a személyes adós már jogosítva legyen a teljesítésre.<sup>50</sup> Ebből egyértelműen arra lehet következtetni, hogy e szabályozás elveti a zálogjog szubszidiaritásának az elvét.<sup>51</sup> Ez azt jelenti, hogy ahhoz, hogy a tulajdonos a kielégítési jog gyakorlását elháríthassa, az adósnak nem kell késedelembe esnie, bizonyos jogsértő magatartást tanúsítania, elég, ha jogosítva van a teljesítésre.<sup>52</sup> Az effajta szabályozással a törvény nem az adósnak nyújt védelmet, hanem a valóban jogi oltalomra szoruló tulajdonosnak, akinek a leginkább érdeke, hogy a hitelezői eladást elháríthassa.

A *kielégítési jog gyakorlásának* főbb jellemzői közé tartozott a Jt. szerint, hogy a zálogtárgyat főszabályként, jelzálogi keresettel kell érvényesíteni.<sup>53</sup> További érdekesség, hogy a Jt. a *lex commissoria* tilalma mellett a kielégítési jog megnyílta előtti, azon megállapodást is semmisnek nyilvánítja, amely szerint a hitelező a zálogtárgyat bíróságon kívül értékesíti.<sup>54</sup> Ily módon a zálogjog bírósági végrehajtás keretein belül való érvényesítése kötelező volt a felek számára. Mindez azonban nem jelentette azt, hogy a felek ne állapodhattak volna meg ekképp a kielégítési jog megnyílta *után*.<sup>55</sup>

---

<sup>46</sup> Lábady (2010) 87

<sup>47</sup> Lábady (2010) 88

<sup>48</sup> Nizsalovszky/szerző (1942) 709

<sup>49</sup> Nizsalovszky/szerző (1942) 713

<sup>50</sup> Jt. 39. § (2)

<sup>51</sup> Nizsalovszky (1928) 178

<sup>52</sup> Nizsalovszky (1928) 178

<sup>53</sup> Jt. 51. § (1)

<sup>54</sup> Jt. 52. § (2)

<sup>55</sup> Medzihradszky (1930) 521

A fentiekben leírtakon túl, fontosnak tartom még, hogy a zálogjog érvényesítésének korabeli bírói gyakorlatáról röviden megemlékezzek. A XX. század első felének judikatúrájából többek között kiolvasható, hogy a zálogjogosult zálogjogi keresetével fordulhat egyből a tulajdonos ellen is, vagyis nem kell előtte mindenképp a személyes adóst perelnie. Mindez kiolvasható a korabeli bíróságok két döntéséből is. Első esetben a bíróság arra mutatott rá, hogy a tulajdonos nem hivatkozhat a zálogjogosult keresetindításának idő előttiségére (*petere ante tempus*), vagyis arra, hogy az a személyes adós ellen még keresetet nem nyújtott be, vagy ennek tárgyában ítélet még nem született.<sup>56</sup> A második idevágó döntésében pedig a bíróság általánosságban mondta ki azt, hogy a zálogjogosult akár a tulajdonost is perelheti elsőként.<sup>57</sup>

Továbbá, véleményem szerint, a korabeli gyakorlat olyan tendenciát mutat, amely zálogjogosult kielégítési alapjának védelmére törekszik, amelynek háttérében nagy valószínűséggel a hitelezői érdek védelme húzódik meg. Erre szintén két bírósági döntés hozható fel példaként. Az első esetben a bíróság úgy foglalt állást, hogy a zálogjogosult hitelező rendelkezik azzal a jogosultsággal, hogy kártérítést követeljen attól, aki vétkes cselekményével a zálogtárgyat megrongálta, megghiúsítva ezzel a záloghitelező kielégítési alapját.<sup>58</sup> A másik ideillő ítélet pedig azt állapítja meg, hogy a hitelező az adós zálogtárgyon kívüli vagyonából is szerezhethet kielégítést, hiszen a zálogjoga csupán azt jelenti, hogy a záloggal biztosított követelés tekintetében a zálogtárgyból kielégítést kereshet. Mindez nem jelenti azonban azt, hogy a követelése fennmaradó része, vagy akár egésze tekintetében a zálogadós egyéb vagyontárgyiból kielégítést ne szerezhethetne<sup>59</sup>, mert az adós, mint személyes kötelezett, nyilvánvalóan nem csak a zálogtárggyal, hanem egész vagyonával felel tartozásaiért. Ez különös jelentőséget ad az előző döntésnek, hiszen ennek fényében nem csak a hitelező, hanem a személyes adós is érdekelt abban, hogy a zálogtárgyban okozott kár megtérüljön.

---

<sup>56</sup> Szladits/Fürst (1935) 443

<sup>57</sup> Szladits/Fürst (1935) 443

<sup>58</sup> Szladits/Fürst (1935) 459

<sup>59</sup> Szladits/Fürst (1935) 459

## 2.5. A ZÁLOGJOG ÉRVÉNYESÍTÉSÉNEK FEJLŐDÉSE AZ 1959. ÉVI PTK. ÉS NOVELLÁI SZERINT

### 2.5.1. A PTK. EREDETI ZÁLOGJOG-ÉRVÉNYESÍTÉSI SZABÁLYAI

Az új Polgári Törvénykönyv kielégítési jogának itt két – a dolgozatomban szempontjából fontos – mozzanatát emelném ki. Elsőként fontosnak tartom szólni a kielégítés régi Ptk.-beli módoszatairól, másodsorban pedig a követelés jogosultjának a zálogtárgyon történő tulajdonszerzéséről.

A kielégítés módját illetően megállapítható, hogy akárcsak az Mtj.-ben, itt is kötelező a bírósági végrehajtás útján történő érvényesítés, amennyiben a felek a kielégítési jog megnyíltát követően máshogy nem állapodnak meg. Újszerű szabályozás azonban az Mtj.-hez képest, hogy a fenti főszabály csak akkor alkalmazható, ha az alól jogszabály kivételt nem tesz.<sup>60</sup> Ilyen kivételek már magában a Ptk.-ban is megjelennek. Már a kézizálog szabályi között rögtön találhatunk olyan rendelkezést, amely kivételt jelent a kötelező bírósági értékesítés alól. Itt arról van szó, hogy a felek megállapodhatnak a zálogtárgynak az állami vagy a szövetkezeti kereskedelem útján történő értékesítésében.<sup>61</sup> Még nagyobb kivételt tesz e törvény, amikor a fuvarozó zálogjoggal biztosított követelésének érvényesítésekor, az előbb említett módon való értékesítéshez, még a felek megállapodása sem szükséges. További kivételeket találhatunk még az alacsonyabb szintű jogszabályok körében is, például egy törvényerejű rendelet szerint a Magyar Nemzeti Bank törvényes zálogjogból fakadó követelését a legalkalmasabbnak talált módon elégítheti ki.<sup>62</sup>

Az a kielégítési jog megnyílt előtt kötött megállapodás, amelynek értelmében a zálogjogosult megszerzi a zálogtárgy tulajdonát, a mai napig semmisnek minősül (*lex commissoria tilalma*).<sup>63</sup> Nincs akadálya azonban annak, hogy a felek a zálogjog megnyíltát követően állapodjanak meg abban, hogy a záloghitelező követelése fejében megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát. Ezzel a lehetőséggel a zálogkötelezett már csak azért is rendelkezik, mert lehetősége van arra is, hogy a zálogtárgyat akár a kielégítési jog megnyílása után adja el, és az ellenértékből záloghitelezőjének a követelését kielégítse.<sup>64</sup>

---

<sup>60</sup> Ptk. 254. § (1)

<sup>61</sup> Ptk. 260. § (1)

<sup>62</sup> Eörsi/Gellért (1981) 1253

<sup>63</sup> Ptk. 254. § (3)

<sup>64</sup> Eörsi/Gellért (1981) 1254

### 2.5.2. A ZÁLOGJOGI NOVELLÁK

Az első és második világháború következtében jelentkező tőkehiány, az 1959-es Ptk. hatálybalépése után sem szűnt meg. Ez azért jelentett különösen nagy problémát az ország gazdaságának, mert a tőkehiány következtében – kiváltképp a mezőgazdasági szférában – még a megfelelő termeléshez szükséges eszközök is hiányoztak.<sup>65</sup> A hitelezők hitelezési hajlamát ennek ellenére nagymértékben negatívan befolyásolta az a tény, hogy a hitelt felvenni kívánók képtelenek voltak a kapott hitel visszafizetésére adekvát biztosítékot nyújtani.<sup>66</sup> Mindez azt is jelzi, hogy a Ptk. eredeti zálogjogi szabályai nem tudták kellőképpen felvenni a versenyt a nagy méreteket öltő tőkekereslettel. Ennek értelmében újabb zálogjogi szabályozásra volt szükség, amelyhez az Európai Újjáépítési és Fejlesztési Bank (EBRD) biztosított háttérrel azáltal, hogy rendeltetéséhez híven kidolgozott egy modelltvörényt, amelyet a volt szocialista országok európai és közel-keleti képviselőinek ajánlott a hitelezési problémáik megoldására. Magyarország ezen államok közül elsőként implementálta a modelltvörény bizonyos elemeit saját zálogjogi szabályai közé.<sup>67</sup>

A zálogjog érvényesítési szabályait tekintve általánosságban meg lehet jegyezni, hogy a régi rendelkezésekhez képest a hitelezők és a hitelek nyújtása szempontjából előnyösebb szabályozást mutat.<sup>68</sup> Ez a zálogjog érvényesítését tekintve azt jelentette, hogy a zálogtárgy bíróságon kívüli értékesítésének lehetősége tovább bővült. A törvény már kifejezetten tartalmazza, hogy a felek a kielégítési jog megnyílta után, a zálogtárgyat közösen is értékesíthetik. Ennél fontosabb azonban, hogy a hivatalosan jegyzett piaci árral rendelkező termékeknél, illetve akkor, ha a záloghitelező árveréssel üzletszerűen foglalkozik, a felek írásbeli megállapodással már a követelés lejárta előtt megállapodhattak abban, hogy a zálogtárgyat a záloghitelező fogja érvényesíteni.<sup>69</sup> Ezzel a Ptk. eleget tesz a modelltvörény 4. központi elvének (prompt enforcement on the market value),<sup>70</sup> vagyis annak, hogy a jegyzett piaci árral rendelkező zálogtárgyak azonnal értékesíthetőek legyenek, még ha ahhoz előzetes megállapodás szükségeltetik is. Az előbb említett rendelkezésnek fontos kiegészítését jelentette, hogy amennyiben a hitelező részéről történő értékesítés feltételei nem állnak fenn

---

<sup>65</sup> Bókai/Tóth (1996) 21

<sup>66</sup> Bókai/Tóth (1996) 21

<sup>67</sup> Secured transactions 24

<sup>68</sup> Ez magában ugyan nem elegendő a tőkehiány problémájának megoldására, de fontos lépésnek számított afelé.

<sup>69</sup> Ptk. 264. § (2)

<sup>70</sup> Secured transactions 26

abban az esetben a záloghitelező írásbeli felhatalmazás alapján záloghitel nyújtásával, vagy árverés szervezésével üzletszerűen foglalkozó személynek értékesítési megbízást adhat.<sup>71</sup>

Ez a kielégítési koncepció a maga korában meglehetősen modernnek számított, tekintettel többek között az EBRD szabályainak és elveinek az érvényesülésére. Ám megállapítható az is, hogy a Ptk. jegyzett piaci árral rendelkező árukra vonatkozó, talán a legmodernebbnek ígérkező szabályait az ABGB 2005 utáni rendelkezései két tekintetben is meghaladták. Egyrészt a zálogjog érvényesítésének ausztriai szabályai szerint a záloghitelező „szabad értékesítéséhez” nincs szükség előzetes megállapodásra. Másrészt pedig a szabályozás az ilyen árú értékpapíroknál továbbmegy, és csak a záloghitelezői szabad kielégítést engedi meg.

A második zálogjogi novella nem hozott nagy változást a kielégítési jogot illetően, fontos azonban megjegyezni, hogy tisztázódott a záloghitel nyújtásával üzletszerűen foglalkozó jogosult jelentése. Kérdéses maradt ugyanis az első zálogjogi novella után, hogy ez pontosan mit is takar. Ha tehát ezt a szűkebb értelmében vizsgáljuk, akkor nem jelent mást, mint a zálogházak által végzett kézizálog-hitelezést, illetve a hitelintézetek által végzett jelzáloghitelezést.<sup>72</sup> Tágabb értelemben pedig ide vonhatjuk az összes zálogjogi fedezet mellett nyújtott hitelt, bármely pénzügyi intézet nyújtotta is azt.<sup>73</sup> Egyértelműen logikusabbnak tűnik az utóbbi megoldás a joggyakorlat számára, mégis fontos volt a Ptk. ezen bekezdését kiegészíteni egy rövid egyértelműsítéssel, jogbiztonsági szempontokból.<sup>74</sup>

---

<sup>71</sup> Ptk. 264. § (3)

<sup>72</sup> Füredi/Gárdos (1999) 30

<sup>73</sup> Füredi/Gárdos (1999) 30

<sup>74</sup> Ptk. 257. § (2)

### 3. AZ ÚJ PTK. SZABÁLYOZÁSA

#### 3.1. A ZÁLOGJOG ÉRVÉNYESÍTÉSÉNEK KÉRDÉSEI AZ ÚJ PTK. KODIFIKÁCIÓJA SORÁN

A polgári törvénykönyv hosszas kodifikációs munkálatai során, három említésre méltó<sup>75</sup> tervezet, javaslat készült el a Ptk. megszövegezésére: A 2008. évi Szakértői Javaslat, a 2009. évi, hatályba nem lépett új Ptk. és a 2013. évi V. törvény.

Az új Ptk., a hatályba nem lépett új Ptk. és a Szakértői Javaslat zálogjog érvényesítésére vonatkozó szabályai számos kisebb-nagyobb eltérést mutatnak. Így mindenképp fontosnak tartom, néhány – a kodifikációs munkálatok során felmerült – zálogjog-érvényesítési probléma bemutatását. Ezek közül két nagyobb, koncepcionális zálogjogi eltérést mutatok be, amelyek hatással vannak a zálogjog érvényesítésére is, továbbá egy olyan kisebb változtatást, amelyekre leginkább az új Ptk. megszövegezésének precizitása miatt volt szükség.

Nagyon fontos különbséget jelent a Szakértői Javaslat, a hatályba nem lépett új Ptk. és az új Ptk. zálogjogi szabályai körében az önálló zálogjog kérdése. A hatályba nem lépett új Ptk. ugyanis a zálogjogi szabályoktól különálló címben szabályozza az önálló zálogjogot, míg az új Ptk. a zálogjogi szabályozáson belül, az önálló zálogjoghoz hasonló intézményről, a különvált zálogjogról rendelkezik. A Szakértői Javaslatban pedig még ez sem található meg. A hatályba nem lépett új Ptk. önálló zálogjogra vonatkozó szabályozása részben a régi Ptk. szabályaira hasonlít, azonban már közelít az új Ptk. különvált zálogjogra vonatkozó szabályaihoz. A zálogjog érvényesítésének a szempontjából itt azt tekinthetjük relevánsnak, hogy mivel a hatályba nem lépett új Ptk.-beli önálló zálogjog független a biztosított követeléstől, ezért az alapul fekvő követelés esedékessé válásával nem nyílik meg

---

<sup>75</sup> Az új Ptk. megalkotásának folyamata egészen 1989-ig nyúlik vissza, amikor Sárközy Tamás elnökségével, majd később Harmathy Attila és Vékás Lajos társelnökségével megalakult egy Kodifikációs Bizottság egy új Polgári Törvénykönyv létrehozására. Ez azonban nem bizonyult hosszú életűnek. 1998-tól a Szerkesztőbizottság vette át a Polgári Törvénykönyv előkészítésének a feladatát, ezt követően hosszas kodifikációs előkészületek sora után az akkori Igazságügyi és Rendészeti Minisztérium (IRM) úgy döntött, hogy a kodifikáció további lépéseit maga végzi el és a törvénytervezetet is az IRM fogja elkészíteni. A törvényjavaslat elkészült, amit a Kormány, majd a Parlament is elfogadott, ám azt az Alkotmánybíróság alkotmányellenesnek találta és megsemmisítette az azt hatályba léptető törvény egyes rendelkezéseit, megakadályozva ezzel a törvény hatálybalépését. Ezt követően a törvényszöveg elkészítésének a feladata ismét Vékás Lajos és az újonnan megalakult Kodifikációs bizottság kezébe került. Ennek következtében újabb tervezet készült el, amely már hatályba is lépett. Már a munkálatok, IRM részéről való átvételét követően Vékás Lajos a szerkesztőbizottsági tervezetet alapul véve elkészített egy szakértői javaslatot a Polgári Törvénykönyv szövegére, amely 2008-ban kommentárral, könyv formájában kiadásra is került.

automatikusan a zálogjogosult kielégítési joga.<sup>76</sup> Ahhoz ugyanis a biztosított követelés lejártá mellett szükség van az önálló zálogjog felmondására.<sup>77</sup> Ehhez képest az új Ptk-ban szabályozott különvált zálogjog esetében, a zálogjogosult kielégítési joga már a biztosított, eredeti követelés lejártával együtt megnyílik.<sup>78</sup>

Fontosnak tartom még kiemelni az óvadék elhelyezését a zálogjogi szabályok között és annak hatását a zálogjog érvényesítésére. Az óvadék szabályozása esetében mindhárom kodifikációs produktum egyetértett abban, hogy annak szabályait valamilyen formában a zálogjog rendelkezései közé integrálja. A Szakértői Javaslat és az új Ptk. az óvadéki szabályokat ugyan a zálogjogi cím alatt szabályozta, azonban, megtartotta azoknak valamilyen szintű önállóságát, vagyis a zálogjog-óvadék kettősséget. Ez abban nyilvánul meg, hogy a Szakértői Javaslat és az új Ptk. több esetben az óvadékra a zálogjogtól eltérő szabályokat rendel alkalmazni, amelyeket az óvadék sajátosságai tesznek indokolttá. Például meghatározott zálogtárgyak esetében a biztosítékot akár óvadékként, akár zálogjogként is alapíthatunk. Ezzel szemben a hatályba nem lépett új Ptk. megszüntette volna ezt a különbséget és az óvadéki szabályokat teljes mértékben a zálogjogi szabályok közé integrálta volna. Megtartotta volna azonban annak funkcióját, így például a közvetlen kielégítés jogát. Egyébként került volna a zálogjog-óvadék kettősséget, ennek értelmében a hatályba nem lépett Ptk. rendelkezései, többek között a zálogjog tárgyára való utalással próbálta pótolni az óvadék autonómiáját.

Kiemelnék továbbá egy olyan zálogjogi problémát, amely az új Ptk. szabályozásában megoldódni látszik. Ez a probléma a zálogjogosulti bizományossal kapcsolatos szabályozásban rejlik. A zálogjogosulti bizományos konstrukcióját a konzorciális hitelezés megjelenése hívta életre. Ez azt jelenti, hogy bizonyos nagy tőkeszükségletű óriásprojektekhez (például nagy irodaházak megépítéséhez) a hitelt nem egy, hanem több bank nyújtja egyszerre. Az ilyen szindikált hitelezés esetében a záloghitelezők – jellemzően bankok – kineveznek egy a hitelezéssel kapcsolatos ügyvivőt, ez lesz a zálogjogosulti bizományos.<sup>79</sup> Őhozzá fog befolylni a zálogjog érvényesítésével, vagy egyébként a zálogjoggal kapcsolatos pénzösszeg, ezt azonban a vagyonától elkülönítetten kell kezelnie. A Szakértői Javaslat és a hatályba nem lépett Ptk. megegyeznek abban, hogy a zálogjogosulti bizományos hitelezői nem tarthatnak igényt a zálogjogosulti bizományoshoz befolyt, elkülönítetten tartott és kezelt

---

<sup>76</sup> Bodzási Balázs/szerző (2014) 716

<sup>77</sup> Bodzási Balázs/szerző (2014) 716

<sup>78</sup> új Ptk. 5:126. §

<sup>79</sup> Gárdos/szerző (2008) 684

pénzösszegekre, amelyekről megállapítható, hogy a zálogjogosultat illetik.<sup>80</sup> Nem tér ki azonban a szabályozás – sem a Szakértői Javaslát sem a hatályba nem lépett Ptk. esetében – arra, hogy mi a helyzet a még nem érvényesített, illetve azokkal a követelésekkel, amelyek a zálogjog érvényesítése során, vagy egyébként a zálogjoggal kapcsolatban folytak be a zálogjogosulti bizományoshoz.<sup>81</sup> Egy esetleges zálogjogosulti bizományos ellen indított felszámolási eljárás esetén ugyanis a Szakértői Javaslát és a hatályba nem lépett Ptk. – szó szerinti alkalmazásban – nem akadályoznák meg a zálogjogosulti bizományos hitelezőjét abban, hogy a zálogjogosulti bizományshoz befolyt követelésből maga számára kielégítést szerezzen.<sup>82</sup> Ennek a problémának a megoldásaként az új Ptk. szövege egy újabb alponntal bővült a fentiekhez képest. Ennek értelmében „A zálogjogosulti bizományos hitelezői nem támaszthatnak igényt a zálogkötelezettrel szemben fennálló és a zálogjogosultat illető követelésekre”<sup>83</sup> Ennek az alpontnak a törvényszövegbe illesztésével a fent vázolt probléma megoldódni látszik. Első ránézésre kérdéses marad még azonban az, hogy vajon a zálogjogosulti bizományos hitelezője igényt tarthat-e a zálogjogosulti bizományos zálogkötelezettrel szemben fennálló követelését biztosító zálogjogára, egy esetlegesen ellene indult felszámolási eljárás során. Vagyis érvényesítheti-e a zálogjogosulti bizományos zálogjogát, annak ellenére, hogy a követelésre nem tarthat igényt? Erre a kérdésre a választ a zálogjog területén érvényesülő járulékosság adja meg, ezen belül is a „jogosulti legitimációhoz kapcsolódó járulékosság”<sup>84</sup>. Ennek értelmében az irányító jog, vagyis a követelés határozza meg, hogy a zálogjog kit illet, vagyis, ha a zálogjogosulti bizományos hitelezői a követelésre nem tarthatnak igényt, akkor anélkül az azt biztosító zálogjogot sem érvényesíthetik.

## 3.2. A ZÁLOGJOG BÍRÓSÁGI VÉGREHAJTÁSON KÍVÜLI ÉRVÉNYESÍTÉSÉNEK SZABÁLYAI AZ ÚJ PTK. SZERINT

### 3.2.1. A SZABÁLYOZÁS JOGPOLITIKAI HÁTTERE

Egy megfelelő zálogjogi szabályozás kialakítása rendkívül bonyolult és sok összetevős folyamat, amelynek során rendkívül különböző, sok esetben ellentétes társadalmi és gazdasági

---

<sup>80</sup> Ehhez ld. pl. Szakértői javaslat 4:132. § (2) és Gárdos/*szerző* (2008) 686

<sup>81</sup> Bodzási, (2008) 29

<sup>82</sup> Bodzási, (2008) 29

<sup>83</sup> új Ptk. 5:96. § (8) a,

<sup>84</sup> Bodzási Balázs/*szerző* (2014) 656

érdekeket kell figyelembe venni. Ezek közül nagyon fontosak a hitelezői érdekek, hiszen a hitelbiztosítékokra, így kiváltképp a zálogjogra azért van szükség, mert a hitelnyújtó a legtöbb esetben nem bízik az adós teljesítőképességében,<sup>85</sup> így a nyújtott hitelt igyekszik ilyen biztosítékokkal körülbástyázni. Abban az esetben, ha ilyen biztosítékok hiányoznak, vagy csak hiányosan állnak rendelkezésre, a hitelnyújtás könnyen meghiúsulhat, megnehezülhet, vagy megdrágulhat.<sup>86</sup> Álláspontom szerint, ennek értelmében hasonló hatással van továbbá a hitelezésre a zálogjogi szabályozás minősége, ez dönti el ugyanis, hogy a hitelező mennyire érzi biztosítva a követelését a zálogjogi szabályozás révén biztosított lehetőségek által. Ami pedig azért fontos, mert lényeges gazdasági összefüggés áll fenn a hitelnyújtás feltételei és tranzakciós költségei, valamint a megfelelő zálogjogi biztosítékok megléte és megfelelősége között.<sup>87</sup> Ennek értelmében, ha a hitelező úgy találja, hogy a követelése nincs kellőképpen biztosítva – akár a zálogjogi szabályozás hiányossága által – megemelheti a kölcsön díját, vagy a kamat mértékét. Erre a legjobb példa az, hogy a nem biztosított követelések kamata lényegesen magasabb, mint a biztosítottaké.<sup>88</sup>

Az imént felsoroltak sem indokolhatják azonban azt, hogy az adósok a hitelezőkkel szemben túlságosan kiszolgáltatott helyzetbe kerüljenek. Minden zálogjogi szabályozásnak figyelembe kell tehát vennie az adósvédelmi érdekeket is, hiszen szükséges, hogy oltalomban részesítse, az általában kisebb gazdasági súllyal bíró, ha úgy tetszik „gyengébb” felet. Itt fontos megemlíteni azt is, hogy az adósvédelmi szabályok mellett szükség van még a fogyasztók védelmét biztosító szabályokra is, hiszen ők a hiteléletben való tájékozatlanságuk miatt – még az adósok között is kiemelkedően – többletvédelemre szorúlnak. Ez utóbbi követelmény az új Ptk. szabályozásában megvalósulni látszik.

Mindenesetre megállapítható, hogy egyik fél túlzott védelme sem indokolható, amennyiben az a másik hátrányára történik.<sup>89</sup> Így például a túlzott adósvédelem a hitelek megdrágulásához, a kamatok megemelkedéséhez és közvetetten a hitelélet visszaeséséhez, a gazdaság gyengüléséhez, a túlzott hitelezői érdekek érvényesülése, pedig az adósok kizsákmányolásához vezethet. Ennek tükrében különösen fontos megtalálni az egyensúlyt a zálogjog szabályozásakor, a zálogtárgyból való kielégítés terén is.<sup>90</sup> Itt ugyanis fokozottan érvényesülnek a hitelezői és adósi érdekek. A hitelező oldaláról szemlélve ugyanis lényeges kérdés, hogy a zálogjoga megnyíltakor, a zálogtárgyból, minél hamarabb és minél kevesebb

---

<sup>85</sup> Bodzási (2012) 76

<sup>86</sup> Bodzási (2012) 76

<sup>87</sup> Bodzási Balázs/szerző (2014) 631-632

<sup>88</sup> Bodzási (2012) 76

<sup>89</sup> Bodzási (2012) 81

<sup>90</sup> Bodzási (2012) 81

anyagi ráfordítással kielégítést szerezhessen követelése számára. Az adóst pedig fokozott érdek fűzi ahhoz, hogy a zálogtárgy értékesítése után minél több felesleg folyhasson vissza hozzá, ezen túlmenően ő is érdekelt a gyors értékesítésben. Ez utóbbi követelménynek a bírósági végrehajtás nem igazán tud megfelelni, továbbá nem is jelenti a leginkább költséghatékony megoldást a hitelező részére. Erre zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítése és szabályainak kiszélesítése jelentheti a megoldást. Itt azonban nagyon fontos, – például a zálogtárgy hitelező általi értékesítésénél – megfelelő adósvédelmi szabályokat beiktatni. Hiszen a hitelezők hajlamosak csak saját érdekeiket figyelembe venni, és megelégszenek azzal is, ha csupán saját követelésük nyer kielégítést, nem gondolván az adós érdekeire és az esetlegesen részükre kiadandó vételár-feleslegre.

Ezek tükrében az új Ptk. is kényesen igyekszik ügyelni az adósi és a hitelezői érdekek egyensúlyára. Ezt mi sem tükrözi jobban, mint az új Ptk. miniszteri indokolása, amely a javaslat egyik legfőbb törekvéseként határozza meg a hitelfelvétel segítségét, azáltal, hogy a hitelezőknek effektív biztosítékot nyújt, ugyanakkor figyelembe veszi a zálogkötelezettet érintő tulajdonosi érdekeket.<sup>91</sup>

### 3.2.2. A KIELÉGÍTÉSI JOG MEGNYÍLTA

Az új Ptk. a zálogjog érvényesítésének szabályozását a kielégítési jog megnyílt időpontjának meghatározásával kezdi. Ehhez két feltétel együttes megléte szükségeltetik. Egyrészről a zálogjoggal biztosított követelés esedékessé válása, másrészről pedig a követelés teljesítésének elmulasztása.<sup>92</sup> Ebben az esetben felmerülhet az a kérdés, hogy a zálogjogosultat pusztán a zálogszerződés megkötése alapján megilleti-e a kielégítési jog a két feltétel fennforgása esetén, vagy a zálogjog megalapításához a nyilvántartásba bejegyzés, vagy birtokátadás is szükségeltetik-e. Erről a kérdéssel a jogirodalomban megoszlanak a vélemények. *Bodzási* szerint a kielégítési jog szorosan kapcsolódik a zálogjog abszolút, dologi jellegéhez, ezáltal a kielégítési jog csak abban az esetben nyílhat meg, ha a zálogjog abszolút hatállyal bír.<sup>93</sup> Ezzel ellentétben *Gárdos I.* nem zárja ki azt, hogy a csupán szerződésen alapuló zálogjog esetén is megnyíljon a kielégítési jog, ennek azonban az a feltétele, hogy ne létezzen a zálogtárgyra más, dologi hatállyal bíró zálogjog.<sup>94</sup> A két álláspont

---

<sup>91</sup> *Miniszteri indokolás*

<sup>92</sup> Ptk. 5:126. § (1)

<sup>93</sup> *Bodzási/szerző* (2014) 775

<sup>94</sup> *Gárdos/szerző* (2013) 463

közül véleményem szerint az előbbi nézet indokolhatóbb, hiszen a hatályos zálogjogi szabályok a Ptk. dologi jogi könyvébe kerülve abszolút szerkezetű jogviszonyokat szabályoznak, így egy relatív hatályú megállapodásra nem vonatkoznak ezek a szabályok. Továbbá annak megengedése, hogy a zálogtárgy birtokátadása, vagy nyilvántartásba vétele nélkül megnyíljon a kielégítési jog, a zálogjog érvényesítése során komoly bonyodalmakhoz vezethetne. Így például a kézzzálogjogot pont a lényegétől fosztaná meg, másrészt pedig meglehetősen megnehezítené a bizonyítást a zálogjogosult részéről.

Különvált zálogjognál azonban a zálogjog átruházásával biztosított követelés esetén a fent említett két feltétel fennforgása sem elegendő ahhoz, hogy a zálogjogosult kielégítési joga megnyíljon<sup>95</sup>, ilyenformán ez egyfajta kivételt jelent a főszabály alól. Ellenben, ha az eredetileg biztosított követelés válik lejárttá és az adós a teljesítést elmulasztja, ebben az esetben a különvált zálogjog érvényesítésének nem akadály, hogy a zálogjog átruházásával biztosított követelés még nem vált lejárttá.<sup>96</sup> Ezen felül a Ptk. a különvált zálogjog zálogjogosultjának kötelezővé teszi az érvényesítést, vagy a zálogjog visszaruházását az eredeti zálogjogosultra. Erre azért van szükség, hogy a zálogjog, mint értékjog ne vesszen kárba úgy, hogy az eredeti zálogjogosultnak esetlegesen szüksége lenne arra. A fenti szabályok továbbá igyekeznek kifejezésre juttatni a különvált zálogjog bizonyos szintű járulékoságát, ellentétben például a régi Ptk. önálló zálogjogra vonatkozó szabályaival, amelyek attól elrugaszkodtak.

### *3.2.3. A ZÁLOGJOG ÉRVÉNYESÍTÉSÉNEK A MÓDJAI*

#### **3.2.3.1. A zálogjog érvényesítésének módjai általában**

A zálogjog érvényesítésének a szabályai közül, talán a legújítóbb és a régi Ptk.-hoz képest legnagyobb eltérést mutató rendelkezései a zálogjog érvényesítésének a módozataira vonatkoznak. Talán a leginkább figyelemre méltó az, hogy a Ptk. a zálogjogosultra bízta annak eldöntését, hogy a zálogtárgyból való kielégítését bírósági végrehajtás során, vagy – a Ptk. későbbi szakaszaiban részletesen szabályozott – bírósági végrehajtáson kívüli módozatok valamelyikén kívánja érvényesíteni. Ezzel a Ptk. általánossá tette a jövőre nézve a zálogjog bírósági végrehajtásán kívüli érvényesítését. Mindehhez jön még az is, hogy a zálogjogosult nemcsak választhat, de át is térhet egyik kielégítési módról a másikra. Mindez olyannyira megerősítheti a zálogjogosult pozícióját, hogy az már meglehetősen nagy veszélyt jelentene a

---

<sup>95</sup> Ptk. 5:126. § (2)

<sup>96</sup> Ptk. 5:126. § (2)

jogok és kötelezettségek egyensúlyának a követelményére.<sup>97</sup> Ebből az következne, hogy az amúgy is gazdaságilag gyengébb pozícióban lévő zálogkötelezettek még inkább kiszolgáltatott helyzetbe kerülnének.

### **3.2.3.2. Összeegyeztethetőség az uniós joggal**

#### *3.2.3.2.1. Az európai bíróság ezzel kapcsolatos gyakorlata*

Mindemellett felmerül a vizsgált rendelkezés uniós joggal való összeegyeztethetőségének a kérdése.<sup>98</sup> Jelesül a 93/13-as EK irányelvvel való kompatibilitása. A kérdésre, a vizsgált irányelv Európai Bírósági gyakorlatából kaphatunk választ, ugyanis ez az európai fórum már több esetben is hozott döntést hasonló esetek tekintetében.

Az Európai Bíróság első ízben egy barcelonai bíróság előzetes döntéshozatal iránti kérelmében foglaltaknak eleget téve, ítéletében foglalt állást az adott ügyben.<sup>99</sup> Az indítványozott előzetes döntéshozatali eljárás főkérdése arra irányult, hogy a zálogjoggal terhelt vagyontárgyakra vezetett végrehajtási eljárás esetén, az adós által érvényesíthető megtámadási okok korlátozása nemzeti jogszabályok által, nem ütközik-e a 93/13-as irányelv 3. cikkének (1) bekezdésébe. Ebben az ügyben az Európai Bíróság kimondta, a spanyol nemzeti szabályozás uniós jogba való ütközését, mivel az a jelzálogkölcson tisztességtelen jellegének kimondására hatáskörrel rendelkező bíróság számára nem teszi lehetővé, hogy az a végrehajtási eljárást felfüggeszse a jelzálog érvényesítésére indult külön eljárást.<sup>100</sup>

Hasonló megállapításra jutott az Európai Bíróság továbbá a C-537/12. és C-116/13. sz. egyesített ügyekben. Ebben az esetben is a 93/13-as irányelv spanyol nemzeti szabályozással való összeegyeztethetősége volt a kérdés. A választ pedig az ítélet 59. és 60. pontjában találhatjuk meg. Az Európai Bíróság rámutat, hogy a spanyol szabályozás újfent az uniós jogba ütközik, – akárcsak a fent említett Aziz-ügyben – ugyanis az eladók, illetve szolgáltatók által indított zálogjog érvényesítésére irányuló eljárásokban, ahol az adós fogyasztó, a spanyol nemzeti szabályozás túlzottan nehezíti fogyasztók számára a 93/13. irányelvben biztosított védelem alkalmazását. (59. pont)<sup>101</sup> Továbbá az Európai Bíróság, a 93/13-as irányelv értelmezésével kapcsolatosan kimondja, hogy az a tagállami eljárási

---

<sup>97</sup> Bodzási/szerző (2014) 778

<sup>98</sup> Bodzási/szerző (2014) 779

<sup>99</sup> Mohamed Aziz kontra Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa

<sup>100</sup> Mohamed Aziz kontra Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa

<sup>101</sup> Banco Popular stb. egyesített ügyek

rendszer, amely kizárja annak lehetőségét, hogy a végrehajtás elrendelésére hatáskörrel rendelkező bíróság, a végrehajtási eljárás keretében, értékelje azon szerződés tisztességtelen jellegét, amelyen a biztosított követelés alapul uniós jogba ütközik (60. pont).<sup>102</sup> Ezen túlmenően az Európai Bíróság úgy értelmezi az érintett irányelvet, hogy uniós jogba ütközik az a tagállami eljárási rend is, amely nem teszi lehetővé, hogy a bíróság a már említett végrehajtási eljárás esetében, annak felfüggesztését, vagy megszüntetését eszközölje, ha a követelés és a végrehajtás alapjául szolgáló szerződés tisztességtelen jellegének megállapításáról van szó. (60. pont)<sup>103</sup>

A fenti döntések alapján már körvonalazódni látszik egy olyan Európai Bírósági gyakorlat, amely megköveteli a tagállamok zálogjog érvényesítésére vonatkozó szabályaitól, hogy azok keretében a bíróság mérlegelhesse a kielégítési cím és biztosított követelés alapjául szolgáló szerződés esetleges tisztességtelen jellegét. Továbbá az erre vonatkozó szabályozásnak lehetővé kell tennie a bíróságok számára, hogy azok az eljárást a fenti esetben felfüggeszthessék vagy megszüntethessék. Ez a gyakorlat azonban a legújabb témába vágó ítélet révén nem tekinthető egységesnek. Ebben az esetben szlovák bíróság fordult az Európai bírósághoz. A fenti esetekhez hasonlóan itt is a 93/13-as irányelv értelmezésével kapcsolatban folyamodott a bíróság előzetes döntéshozatali kérelemmel az Európai Bírósághoz, amely a következőket állapította meg: *Nem* ellentétes az uniós joggal az a nemzeti szabályozás, amelynek keretében, a záloghitel szerződés esetleges tisztességtelen jellegének fennállta esetén is, lehetőség van a zálogjog bíróságon kívüli értékesítésére, amennyiben az adott szabályozás nem tesz lehetetlenné, illetve rendkívül nehezé az irányelvben a fogyasztók részére biztosított védelem érvényesülését.<sup>104</sup> Ebben az esetben annak kimondására, hogy a szlovák jog nem ütközik 93/13-as irányelvbe, az adhat alapot, hogy a szlovák polgári eljárásjogi törvény 74. cikk (1) és a 76. cikk (1) alapján a bíróságon kívüli érvényesítés során a hatáskörrel rendelkező bíróság elfogadhat bármely olyan ideiglenes intézkedést, amely megtiltja a zálogtárgy ily módon való értékesítését.<sup>105</sup>

---

<sup>102</sup>Banco Popular stb. egyesített ügyek

<sup>103</sup>Banco Popular stb. egyesített ügyek

<sup>104</sup> Simon, (2014) 17

<sup>105</sup> Simon, (2014) 17

### 3.2.3.2.2. Adós- és fogyasztóvédelmi szabályok

Mindent egybevetve tehát felmerül a kérdés, hogy a magyar zálogjogi – bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésére vonatkozó – szabályozás megfelel-e 93/13-as irányelvnek, vagyis nem teszi-e az abban foglaltakat lehetetlenné vagy rendkívül nehézé? A kérdés megválaszolásához elsősorban azt kell tisztázni, hogy lehetőség van-e a magyar szabályozás esetében arra, hogy a bíróság a bíróságon kívüli végrehajtás felfüggesztését, vagy megszüntetését eszközölje, ha a követelés és a végrehajtás alapjául szolgáló szerződés tisztességtelen jellegének megállapításáról van szó. Ehhez át kell tekinteni azokat a szabályokat, amelyek a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésével a kapcsolatban az adósok, illetve a fogyasztók védelmét szolgálják. Elsőként a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének korlátjaként jelentkező fogyasztóvédelmi zálogszerződés esetén alkalmazandó szabályt emelném ki. Ez a rendelkezés két esetben korlátozza a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítését. Egyrészt a zálogtárgyat csupán nyilvánosan lehet értékesíteni, a felek a kielégítési jog megnyíltá után, azonban írásban eltérő értékesítési módban állapodhatnak meg.<sup>106</sup> Másrészt a zálogjogosult nem szerezheti meg kielégítés fejében a zálogtárgy tulajdonjogát, ez alól azonban kivételt jelent a közvetlen kielégítési jog óvadék esetén.<sup>107</sup> Ez utóbbi szabálytól a felek a kielégítési jog megnyíltá után sem térhetnek el. Véleményem szerint ezek a rendelkezések nem nyújtanak akkora védelmet a fogyasztó számára, mint azt első ránézésre gondolnánk. Az első szabállyal kapcsolatban megállapítható, hogy ugyan többletvédelemben részesíti az fogyasztót, viszont ha megnézzük az osztrák bírósági végrehajtáson kívüli értékesítés szabályait, azt látjuk, hogy az nem csak a fogyasztókra, hanem minden adós esetében előírja a zálogtárgy nyilvános értékesítését, és csak bizonyos többletfeltételek teljesülése esetén (pl. piaci ár) ad lehetőséget „szabad kézből” való értékesítésre.<sup>108</sup> Ugyanez mondható el a horvát szabályozás esetében, ahol a zálogjogosulti értékesítés a nyilvános eladás szokásos szabályai szerint zajlik.<sup>109</sup>

---

<sup>106</sup> Ptk. 5:128. § a,

<sup>107</sup> Ptk. 5:128. § b,

<sup>108</sup> ABGB 466b. § (2)

<sup>109</sup> Chiquier/Lea (2009) 107

### 3.2.3.2.3. Jogorvoslati lehetőség az új Ptk.-ban

További védelmet jelent az adósok számára a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítése során a Ptk. 5:130. §-ban jogorvoslati lehetőség, vagyis a kielégítési jog gyakorlásának a felfüggesztésének vagy korlátozásának a lehetősége. Mivel a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítése lehetőségének a kiszélesítésével, a jogalkotó a leendő adósok jogorvoslathoz való alkotmányos alapjogát szűkítette, ezért szükséges volt ennek a különleges jogorvoslati lehetőségnek a törvénybe iktatása.<sup>110</sup> E szakasz értelmében, amennyiben a zálogjogosult a Ptk.-ban szabályozott kötelezettségeit megszegi, a zálogkötelezett, a személyes kötelezett, illetve az akinek ehhez jogi érdeke fűződik, kérheti a bíróságtól a zálogjogosult kielégítési jogának felfüggesztését, vagy annak a bíróság által meghatározott feltételek szerint való gyakorlását.<sup>111</sup> E jogorvoslati lehetőség esetében különös jelentőséggel bír az, hogy érvényesülésükre milyen eljárási szabályok alkalmazandók. Ezeknek a szabályoknak ugyanis biztosítaniuk kell, hogy a bíróság az erre irányuló kérelmeket, minél hamarabb elbírálhassa, illetve azok alapján minél hamarabb intézkedéseket fogantathasson a zálogkötelezett érdekében.<sup>112</sup> Ezeket az eljárási szabályokat az új Ptk.-val együtt hatályba lépett 66/2014. Korm. rendelet tartalmazza. E rendelet szabályait vizsgálva megállapítható, hogy azok a fent említett követelménynek megfelelnek. Ezt többek között azzal lehet alátámasztani, hogy a kormányrendelet az eljárást nemperes eljárásként szabályozza<sup>113</sup>, illetve lehetőséget ad bizonyos zálogjogosulti intézkedés azonnali megtiltására.<sup>114</sup> Továbbá, „ha a bíróság a kérelemnek helyt ad, és enélkül a kérelmező jogainak védelme nem biztosítható, végzését előzetesen végrehajthatóvá nyilváníthatja.”<sup>115</sup>

Azonban a nemperes eljárás, ami a flexibilitást és a gyorsaságot jelentette az egyik oldalon, súlyos adósvédelmi problémához vezethet a másikon, a fentiekben részletezett Európai Bírósági gyakorlat tükrében. Azáltal ugyanis, hogy a 66/2014. Korm. rendelet a kielégítési jog felfüggesztésének vagy korlátozásának a lehetőségét nemperes eljárásban szabályozza, nem teszi lehetővé a zálogkötelezettnek, hogy a követelés jogalapját, összecszerúságát, létét vitassa. Mindez pedig azt jelenti, hogy a magyar zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésére vonatkozó szabályok – a korábban részletezett Európai Bírósági döntések tükrében – a 93/13-as irányelv 7. cikk (1) bekezdésében a fogyasztók

<sup>110</sup> Pomeisl/szerző (2013)185

<sup>111</sup> Ptk. 5:130. §

<sup>112</sup> Gárdos/szerző (2013) 466

<sup>113</sup> 66/2014-es Korm. rendelet 15. § (1)

<sup>114</sup> 66/2014-es Korm. rendelet 15. § (3)

<sup>115</sup> 66/2014-es Korm. rendelet 16. § (4)

védelmére szolgáló követelményeket rendkívül nehezé és esetlegesen lehetetlenné teszik. Mivel tehát egy esetleges bíróságon kívüli végrehajtás esetén az adós a követelés jogalapját, az eljárás nemperes volta miatt nem vitathatja, így a szabályozás nem teszi lehetővé, hogy a végrehajtás elrendelésére hatáskörrel rendelkező bíróság, a végrehajtási eljárás keretében, értékelje azon szerződés tisztességtelen jellegét, amelyen a biztosított követelés alapul. Ez azt is jelenti, hogy ezen eljárás nem teszi lehetővé azt sem, hogy a bíróság a követelés lapjául szolgáló szerződés esetleges tisztességtelensége miatt az eljárást felfüggeszse, vagy adott esetben megszüntesse. A szlovák ügy esetében az Európai Bíróság csupán azért döntött úgy, hogy a zálogjog bíróságon kívüli érvényesítésének szlovákiai szabályai nem ütköznek a 93/13-as irányelvbe, mert ott, arra az ottani polgári eljárásjogi törvény irányadó, amely szerint a bíróságon kívüli érvényesítés során a hatáskörrel rendelkező bíróság határozhat bármely olyan ideiglenes intézkedésről, amely megtiltja a zálogtárgy ily módon való értékesítését.<sup>116</sup> Mindennek tükrében úgy látszik, hogy a magyar zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésre vonatkozó szabály akár uniós jogba is ütközhet, aminek két fontos következménye is lehet. Egyrészt alapot adhat kötelezettségszegési eljárásra hazánkkal szemben, hiszen a tagállam egy speciális kötelezettségét szegi meg,<sup>117</sup> azáltal, hogy nem biztosítja a fogyasztók számára, a 93/13-as irányelv 7. cikk (1) bekezdése által megkövetelt védelmet. Ebben az esetben, még az uniós jogból eredő kötelezettségek teljesítésére irányuló klauzulára való hivatkozás is szükségtelen.<sup>118</sup> Másrészt azokat a károkat, amelyeket az állam saját törvényhozása által –jelen esetben a fogyasztóknak – okoz köteles megtéríteni, még ha ezt az állammal szemben sokszor meglehetősen nehéz is érvényesíteni.<sup>119</sup>

Mindent egybevetve a fentiekkel kapcsolatban két javaslatom van a magyar zálogjog bíróságon kívüli érvényesítésére vonatkozó jogorvoslati lehetőség eljárási szabályát illetően. Egyrészt a fenti uniós jogi probléma megoldásaként a bírósági végrehajtáson kívüli zálogjog érvényesítésére javaslom a magyar polgári peres eljárás szabályait alkalmazni, hiszen az lehetővé tenné a követelés jogalapjának vizsgálatát. Ebben az esetben kiemelt jelentősége lehet a Pp.-ben meghatározott ideiglenes intézkedésre vonatkozó szabályoknak,<sup>120</sup> hiszen az e jogintézmény szerinti előlegező megítélés lehetősége – gyorsasága miatt – az adóst védi, amíg az ideiglenessége a hitelezőnek nyújt védelmet. Természetesen a gyorsaság a nemperes eljárást is jellemzi, de az az ideiglenes intézkedéssel szemben az végleges jellegű.

---

<sup>116</sup> Simon (2014) 17

<sup>117</sup> Várnay/Papp (2010) 388

<sup>118</sup> Várnay/Papp (2010) 389

<sup>119</sup> Lengauer (2013/2014) 55

<sup>120</sup> Pp. 156. §

Az ideiglenes intézkedéssel kapcsolatosan továbbá megjegyzendő, hogy a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének eljárási szabályait megállapító 66/2014. Korm. rendelet 15. § (3) bekezdése tartalmaz egy ideiglenes intézkedéshez hasonló szabályt. Ez azonban álláspontom szerint nem változtat az összképen, hiszen az csupán a Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés a., pontja szerinti, vagyis csak a kielégítési eljárás során tanúsított zálogjogosulti jogellenes magatartásokkal összhangban előterjesztett kérelmekre vonatkozik. Tehát ez a szabály sem teszi lehetővé a zálogjoggal biztosított követelés jogalapjának vitatását. Másrészt a Pp. szabályait – különösen az ideiglenes intézkedésre vonatkozó szakaszt – véleményem szerint csupán fogyasztók védelmére vonatkozóan lenne célszerű a kormányrendeletbe iktatni. Ezzel megmaradnának a többi zálogadóssal szemben a rugalmas nemperes eljárási szabályok és az uniós jogi probléma is tisztázódna.

### **3.2.3.3. A zálogtárgy zálogjogosult általi értékesítése (a kereskedelmi ésszerűség)**

A területi korlátokra tekintettel a zálogtárgy zálogjogosult általi értékesítésének kérdése körében a továbbiakban az óvadék szabályainál korábban már megjelent, de a zálogjogban általánosságban újdonságnak számító kereskedelmi ésszerűség kérdéseivel foglalkozom.

#### *3.2.3.3.1. A kereskedelmi ésszerűség fogalmának körvonalazása tekintettel az egyesült államok ezzel kapcsolatos bírósági gyakorlatára*

A „kereskedelmi szempontból ésszerű értékesítés” mint követelmény a Ptk. 2004-es módosításakor került először annak rendelkezései közé, ez a követelmény azonban csak az óvadéki szabályok körében volt alkalmazandó.<sup>121</sup> Ennek a közvetlen előzménye az volt, hogy ez a követelmény megjelent az EU pénzügyi biztosítéki megállapodásokról szóló EK irányelvben,<sup>122</sup> ami viszont az USA kereskedelmi jogából került oda. Ennek fényében fontosnak tartom bemutatni, hogy az Egyesült Államokban mi számít kereskedelmi ésszerűség követelményének (commercially reasonable manner). A Uniform Commercial Code „C” melléklete 9. §-ának 627. b. pontja azt határozza meg, hogy egy biztosíték átruházása mikor számít kereskedelmileg ésszerűnek. Eszerint kereskedelmileg ésszerű a

---

<sup>121</sup> Gárdos/szerző (2013) 470

<sup>122</sup> 2002/47 EK irányelv Preambulum (17)

biztosíték átruházása, amennyiben azt bármely piacon, az ott szokásos módon értékesítik.<sup>123</sup> Továbbá szintén kereskedelmileg ésszerűnek tekinthető a biztosíték bármely piacon, az értékesítés időpontjában érvényes piaci áron történő átruházása, illetve más átruházás, amely összeegyeztethető az adott biztosíték eladása körében jártas kereskedők ésszerű kereskedelmi gyakorlatával.<sup>124</sup> Mindez azonban nem jelenti azt, hogy a kereskedelmi ésszerűsége egyfajta általános definíció létezne az USA jogában. Ez derül ki a Delaware Supreme Court, *Hickins v. Onyx Acceptance Corp.* ügyben hozott döntéséből, ahol az általános definíció hiányát a bíróság *expressis verbis* kimondta, és úgy ítélte meg, hogy annak jelentését esetről esetre kell megállapítani.<sup>125</sup> Mindenesetre a Delaware-i Supreme Court közelebb visz a kereskedelmi ésszerűség fogalmához. Megállapítja ugyanis, hogy a kereskedelmileg ésszerű magatartás a fennálló tisztességes és felelősségteljes kereskedelmi gyakorlatnak megfelelő, olyan üzleti és kereskedelmi vállalkozási magatartás, mely az ugyanolyan vagy hasonló üzleti cselekményeknél szokásos.<sup>126</sup> Kimondja a bíróság továbbá, hogy az értékesítés minden aspektusának kereskedelmileg ésszerűnek kell lenni. Így amíg a speciális aukciós eljárások betartását az értékesítő nem bizonyítja, a tulajdonosnak nem kell elfogadni, hogy az értékesítés a kereskedelmi ésszerűség követelményének megfelelt.<sup>127</sup>

#### *3.2.3.3.2. Kereskedelmi ésszerűség a Ptk.-ban tekintettel az ABGB-re és annak gyakorlatára*

Áttérve a magyar jogra, megállapítható, hogy a Ptk. sem alkot fogalmat a kereskedelmi ésszerűség meghatározására, azt csupán követelményként támasztja a zálogjogosulttal szemben a zálogtárgy értékesítése során.<sup>128</sup> Mindenesetre megállapítható, hogy a kereskedelmi ésszerűség, mint követelmény szigorúbb feltételeket jelent az adott helyzetben általában elvárható magatartás követelményénél.<sup>129</sup> Ezen felül a kereskedelmi ésszerűsége vonatkozó szakasz (1) bekezdésében a kereskedelmi ésszerűség követelményéhez a Ptk. a zálogkötelezett, illetve a személyes kötelezett érdekeinek a figyelembevételét is előírja.<sup>130</sup> Ezen utóbbi követelmények véleményem szerint nem jelentenek többletet a kereskedelmi ésszerűség követelményéhez képest, hanem annak egyes olyan aspektusait emelik ki, amelyek kereskedelmi ésszerűséghez való tartozását a jogalkotó

<sup>123</sup> *Clarkson/Miller/Cross* (2012) 1215

<sup>124</sup> *Clarkson/Miller/Cross* (2012) 1215

<sup>125</sup> *Clarkson/Miller/Cross* (2012) 575

<sup>126</sup> *Clarkson/Miller/Cross* (2012) 1215

<sup>127</sup> *Clarkson/Miller/Cross* (2012) 1215

<sup>128</sup> Ptk. 5:133. § (1)

<sup>129</sup> *Miniszteri indokolás* (fuvarozási szerződésnél)

<sup>130</sup> Ptk. 5:133. § (1)

nem kívánja a bírói gyakorlatra bízni. Az ABGB például önállóan támasztja ezt a követelményt, amikor előírja a zálogjogosulti értékesítés során, az értékesítésnek alkalmasnak kell lennie arra, hogy a zálogba adó érdekeit figyelembe vegye.<sup>131</sup> Mivel az idevonatkozó OGH gyakorlatot már korábban ismertettem, így itt annak csak a lényegére utalnék. A kérdés ebben az esetben az volt, hogy a hitelező jogosan értékesítette-e a zálogtárgyat kedvezőtlenebb feltételekkel, arra hivatkozva, hogy a zálogba adó érdekeit megfelelően figyelembe vette, hiszen a zálogkötelezett többszöri fizetési haladék elnyerése után is tétlen maradt, a tartozás megfizetését illetően. Az ügy sajátosságaira tekintettel ugyan, de az OGH ebben az esetben azt állapította meg, hogy az eladás nem volt alkalmas arra, hogy a zálogba adó érdekeit figyelembe vegye. Igaz az is, hogy az ABGB 466a § (1) bekezdése egyértelműen az értékesítési érdekekből indul ki, és őket csupán arra kötelezi, hogy a zálogba adók érdekeit figyelembe vegyék. A Ptk. ehhez képest e követelményt csupán az általánosabb értelemben vett kereskedelmi ésszerűség egyik kiemelt aspektusaként szabályozza, így nem olyan fokozott mértékben veszi figyelembe az értékesítői érdekeket, hiszen a kereskedelmi ésszerűség nem csupán a zálogba adó érdekeinek értékesítéskori figyelembe vételét jelenti. Ez természetesen nem jelenti azt, hogy ilyen, vagy ehhez hasonló jogvita ne merülhetne fel a Ptk. e szakaszának alkalmazásában, így az OGH fentiekben vázolt döntésének logikája esetlegesen megoldást jelenthet a magyar bíróságok számára is.

A Ptk. kereskedelmi ésszerűsége vonatkozó szakasza a (2) bekezdésben vélelmet állít fel arra, hogy a kereskedelmi ésszerűség követelményét betartották. Ennek két esete van, egyik esetben a vélelem akkor áll be, ha az értékesítésre tőzsdén az értékesítés időpontjában érvényes áron kerül sor.<sup>132</sup> A másik esetben pedig akkor áll fel a vélelem, ha az értékesítésre zálogtárgy kereskedelmi forgalma során általában alkalmazott, az adott piacon szokásos módon kerül sor.<sup>133</sup> A vélelem beálltának az utóbbi esetében merülhetnek fel problémák. Felmerül ugyanis a kérdés, hogy a zálogjogosult által egyoldalúan megállapított piaci ár vitatása esetében a zálogkötelezett milyen jogorvoslati lehetőségekkel élhet.<sup>134</sup> A Ptk. 5:130. §-ában szabályozott jogorvoslati lehetőség alkalmazása ugyanis, amely módot ad a kielégítési jog gyakorlásának felfüggesztésére vagy korlátozására, aggályos. E szakasz eljárásjogi háttérét meghatározó 66/2014. Korm. rendelet szerint ugyanis, egy ilyen jogorvoslati lehetőség érvényesítése nemperes eljárásnak zajlik. Ez azt jelenti, hogy a vélelem beállta esetén a zálogkötelezettnek, mégha igaza is van, nincs lehetősége a vélelemmel szembeni

---

<sup>131</sup> ABGB 466a. § (2)

<sup>132</sup> Ptk. 5:133. § (2) a,

<sup>133</sup> Ptk. 5:133. § (2) b,

<sup>134</sup> Bodzási/szerző (2014) 791

ellenbizonyításra, az eljárás nemperes volta miatt. Így a Ptk. 5:130. §-ban biztosított jogorvoslati lehetőség nem nyújt megfelelő védelmet a zálogkötelezett számára. Ezzel kapcsolatban javaslatként fogalmazom meg, hogy a jogorvoslati lehetőség eljárási kereteit szabályozó kormányrendeletben az eljárásra a polgári peres eljárás szabályi legyenek irányadóak, mert ez lehetővé teszi a Pp. 156. § szerint ideiglenes intézkedés elrendelését, amely a fent írtak szerint kiegyensúlyozottan védi mindkét fél érdekét.

### **3.2.3.4. A zálogtárgy tulajdonjogának a zálogjogosult általi megszerzése (a fizetési-számlakövetelésen alapított óvadék, illetve jelzálog)**

#### *3.2.3.4.1. A zálogtárgy tulajdonjogának a zálogjogosult általi megszerzéséről általában*

Áttérve a következő bírósági végrehajtáson kívüli zálogjog érvényesítési módra, vagyis a zálogtárgy tulajdonjogának a zálogjogosult általi megszerzésére, általánosságban csupán néhány gondolatot fogalmazok meg ezzel kapcsolatban, majd pedig ehhez a témához kapcsolódóan szükséges szólni a fizetési-számlakövetelésen alapított óvadék, illetve jelzálog problémájáról.

A Ptk. továbbra is tartalmazza a lex commissoria tilalmát, vagyis semmis az olyan megállapodás, amely szerint a zálogjogosult kielégítési joga megnyílásakor megszerzi a zálogtárgy tulajdonját.<sup>135</sup> Újdonság azonban, hogy az új Ptk. zálogjogi szabályai a zálogtárgy tulajdonjogának zálogjogosult által történő megszerzését már önálló, nevesített bírósági végrehajtáson kívüli zálogjog érvényesítési módnak tekintik, ellentétben a régi Ptk.-val, ahol ez lehetséges volt ugyan, de a Ptk. ezt nem nevesítette. Ez, továbbá az a tény, hogy a bírósági végrehajtáson kívüli zálogjog érvényesítés főszabállyá vált, a lex commissoria tilalmának viszonylagos oldódásához vezet.<sup>136</sup> Véleményem szerint további áttörést jelent a lex commissoria tilalmán az, hogy az óvadék szabályait a zálogjogba integrálták. Mivel ugyanis az óvadéknak az egyik főjellemzője a közvetlen kielégítési mód, vagyis az, hogy a zálogjogosult a kielégítési joga megnyíltakor követelése erejéig megszerzheti a zálogtárgy tulajdonját, így a lex commissoria tilalma e tekintetben nem érvényesül, mégha a közvetlen kielégítés joga a zálogtárgy tekintetében indokolt is.

---

<sup>135</sup> Ptk. 5:136. §

<sup>136</sup> Bodzási/szerző (2014) 775

#### *3.2.3.4.2. A fizetési-számlakövetelésen alapított óvadék, illetve jelzálog problémái*

A közvetlen kielégítési joggal, valamint az óvadékkal kapcsolatosan fontosnak tartom kiemelni a fizetési-számlakövetelésen alapított óvadék, illetve zálogjog kérdését. A Ptk. az óvadék szabályait a zálogjogba integrálva tartalmazza, ez azt jelenti, hogy az óvadéokra is ugyanazok a szabályok érvényesek, mint zálogjogra, kivételt jelent azonban, amikor a Ptk. maga az óvadéokra eltérő szabályokat rendel alkalmazni, tekintettel a zálogjog speciális tárgyára. Bizonyos zálogtárgyakon pedig zálogjog alapítása történhet akár jelzálogként, akár pedig óvadékként is, így van ez a fizetési-számlaköveteléssel mint zálogtárggyal is. A fizetési-számlakövetelésen így alapítható egyrésről óvadék, ennek alapítására azonban a Ptk. 5:95. §-ának második bekezdése egy speciális szabályt rendel alkalmazni. Ennek értelmében fizetési számlakövetelésen óvadékot a számlatulajdonos, a számlavezető és a zálogjogosult közötti írásbeli megállapodással lehet megalapítani, amely szerint a számlavezető a számlatulajdonos rendelkezéseit csak a zálogjogosult jóváhagyásával, a zálogjogosult rendelkezéseit pedig a számlatulajdonos jóváhagyása nélkül is teljesíti, vagy a számlavezető javára önmagában a számlatulajdonos és a számlavezető közötti zálogszerződéssel.<sup>137</sup> Ebben az esetben azt figyelhetjük meg, hogy a zálogjogosult pozíciója itt még tovább erősödik, hiszen már az óvadék megalapítása után rendelkezhet a számla felett, a számlatulajdonos pedig csak az ő jóváhagyásával teheti meg ugyanezt. További kedvezményt jelenthet ebben az esetben<sup>138</sup> a zálogjogosultak számára a közvetlen kielégítés joga, vagyis az, hogy a zálogjogosult a kielégítési jog megnyílásakor a biztosított követelése erejéig megszerzi a zálogtárgy tulajdonját.<sup>139</sup> A fentiek értelmében véleményem szerint a fizetési-számlakövetelésen alapított óvadék olyan túlzottan erős pozícióba helyezi a zálogjogosultat, amit már annak speciális tárgya sem indokolhat.

A másik esetben alapítható fizetési számlakövetelésen jelzálog is, ez a konstrukció azonban az előzőtől merőben eltérő vonásokat mutat. Ennek az alapítása egyszerűen, az elzálogosított követelésekre vonatkozó szabályok szerint zajlik. Ennél sokkal érdekesebb azonban a fizetési-számlakövetelést terhelő jelzálog esetében a kielégítési jog gyakorlásának a kérdése. Ebben az esetben ugyanis, főszabály szerint az elzálogosított követelés kötelezettje mindaddig a zálogkötelezett részére köteles teljesíteni, amíg teljesítési utasítást nem kap, azt követően pedig a teljesítési utasításnak megfelelően teljesíthet.<sup>140</sup> Ez alól a szabály alól jelent

---

<sup>137</sup> Ptk. 5:95. § (2)

<sup>138</sup> Nagy (2010) 34

<sup>139</sup> Ptk. 5:38. § (1)

<sup>140</sup> Ptk. 5:111. § (1)

kivételt a Ptk. ugyanezen szakasz negyedik bekezdése, amely szerint a teljesítési utasítás nem érinti a számlavezető banknak a számlatulajdonossal szembeni számla- illetve betétszerződés alapján fennálló jogait és kötelezettségeit. Ez a szabály ennek a konstrukciónak az esetében meglehetősen nehéz helyzetbe hozza a hitelezőket, hiszen az lehetővé teszi a zálogkötelezett számlatulajdonosok számára, hogy a számla, illetve betétszerződés alapján vezetett számlájukról a biztosítéku szolgáltató fedezetet elvonják. Ez a gyakorlatban történhet többek között akár egy másik folyószámlára való utalással. Megjegyzendő azonban a fedezet elvonásával kapcsolatban, hogy érvényesül az elzálogosított követelés, mint zálogfedezet védelme, amely szerint az elzálogosított követelés kötelezettjének a zálogjog megalapításáról való értesítést követően hatálytalan a zálogjogosulttal szemben a zálogkötelezett és a követelés kötelezettje közötti szerződés módosítása.<sup>141</sup> Ez elsőre úgy tűnhet, hogy megfelelő védelmet nyújt a hitelezők részére, azonban jobban belegondolva a jelzálognak, kiváltképp ha annak tárgya fizetési-számlakövetelés pontosan az lenne a funkciója, hogy nem teljesítés esetén abból a zálogjogosult követelését minél gyorsabban kielégíthesse. Ennek a hatálytalansági szabálynak az érvényesítése sok esetben nehézkes és hosszadalmas lehet, amely folytán ez a konstrukció nem képes betölteni azt a funkciót, hogy hitelezők követeléseire adekvát biztosítékot jelentsen. Megjegyzendő azonban, hogy a hatályba nem lépett új Ptk. esetében még ez az elzálogosított követelés, mint zálogfedezet védelmére vonatkozó szabály sem volt alkalmazandó, ha a zálogtárgy bankszámla-követelés volt. Kiemelem továbbá, hogy fizetési-számlakövetelést terhelő jelzálog esetében a kielégítési módok közül a Ptk. a bírósági végrehajtás útján való érvényesítést írja kötelezően elő. Ez szintén megterhelést jelenthet a hitelezők számára, hiszen a bírósági végrehajtás költséges és időigényes volta miatt nem képes megfelelni azok érdekeinek.

Mindent összevetve, álláspontom szerint az óvadéki konstrukció, kedvező és megfelelő biztosítékot jelent a zálogjogosultak számára, ám az adósvédelmi érdekek ebben az esetben háttérbe szorulnak. A fizetési-számlakövetelésen alapított jelzálog esetében azonban, véleményem szerint a hitelezők előreláthatólag nem fognak hitelt nyújtani ilyen feltételek mellett. Így a két fizetési-számlakövetelésen alapított zálogjogi konstrukció szabályai túlságosan távol esnek egymástól. Ezek értelmében javaslom a két fizetési-számlakövetelésen alapított zálogjogi konstrukció szabályainak közelítését egymáshoz, így az óvadék esetében az adósvédelmi, míg a követelésen alapított jelzálog esetében a hitelezői érdekek nagyobb mértékű figyelembe vételét a szabályozásban.

---

<sup>141</sup> Ptk. 5:110. §

Végezetül ezzel a témával kapcsolatban kitérnék még egy felelősségi kérdésre, méghozzá arra, hogy meddig kell az elzálogosított követelést a banknak vezetni. Ez az időpont a kielégítési jog megszűnése.<sup>142</sup> Az pedig a bírósági végrehajtó értesítésének az időpontját jelenti, hiszen a fizetési-számlakövetelést terhelő jelzálog érvényesítése csupán bírósági végrehajtás útján történhet. Így a banknak semmiféle kötelezettsége nem áll fenn a zálogjogosulttal szemben, ideértve a zárolási kötelezettséget is, hiszen a végrehajtás bírósági úton történik.<sup>143</sup> Ilyenkor felmerül a kérdés, hogy felelősséggel tartozik-e a bank azért, hogy a számlát, anélkül hogy zárolási kötelezettsége fennállna, teljesítésre képes állapotban tartsa a kielégítési jog megnyílta és a végrehajtó általi értesítés közötti időintervallumban.<sup>144</sup> A bankok egyértelmű érdeke ezzel kapcsolatban az lenne, hogy a felelősségüket ilyenkor ne lehessen megállapítani a fizetési-számla teljesítésre kész állapotban tartásával kapcsolatosan.<sup>145</sup> Ennek a megállapítása azonban könnyen előfordulhat a gyakorlatban, hiszen a számlavezető banknak ilyen kötelezettséget – sem jogosultságot – a jogszabály nem állapít meg.

---

<sup>142</sup> Bodzási, (2008) 29

<sup>143</sup> Bodzási, (2008) 29

<sup>144</sup> Bodzási, (2008) 29

<sup>145</sup> Bodzási, (2008) 29

## 4. ÖSSZEGZÉS

Mindent egybevetve – mint ahogy azt legutóbb a fizetési-számlakövetelésen alapított óvadék, illetve jelzálog esetében megállapítottam – a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítése során, még a zálogjogon belül is kiemelten fontos a zálogkötelezett és a zálogjogosult, a hitelezők és az adósok érdekeinek egyensúlyban tartása. Ezeknek az érdekeknek az érvényesülésére a Ptk. igyekszik ügyelni, ám sok esetben arra jutottam, hogy nem mindig teljesen következetesen. Ezek a legkisebb következetlenségek pedig magukkal vonhatják bizonyos gazdasági társadalmi problémák megjelenését. Ezen problémák esetleges jövőbeni felmerülésének előrejelzését, illetve azokra megoldási javaslat megfogalmazását tartom a dolgozatom egyik legfontosabb eredményének. Ezeket az eredményeket pedig más jogrendszerek hasonló jogintézményeinek a vizsgálatával, továbbá a hazai és a külföldi bíróságok, (Ausztria, Egyesült Államok) valamint az Európai Bíróság gyakorlatának áttekintésével sikerült elérnem. Igyekeztem továbbá zálogjog történeti fejlődése során szerzett tanulságokból a jövőre nézve következtetéseket levonni. Végezetül munkámat talán annak szentenciájaként is megfogalmazható idézettel zárom, amelyet a Ptk miniszteri indoklása tartalmaz: „A Javaslat fő törekvése, hogy a zálogjog oly módon segítse a hitelfelvételt, hogy hatékony biztosítékot nyújt a hitelező számára, ugyanakkor megfelelő védelemben részesíti a zálogkötelezett tulajdonosi érdekeit.”<sup>146</sup>

---

<sup>146</sup> *Miniszteri Indokolás*

## IRODALOMJEGYZÉK

*Megjegyzés:* A dolgozatom irodalomjegyzékében megtalálható a munkám során felhasznált összes szakirodalom, minden bibliográfiai adattal, továbbá az adott szakirodalom megjelölésének rövidített változata, amelyeket lábjegyzékben oldalszámmal ellátva tüntetek fel. Az irodalomjegyzékben az adott szakirodalom megjelölésének rövidített változatára a „cit.” megjelöléssel hivatkozok.

*Ágoston Péter*, A zálogjog általános tanai (kapcsolatosan azok fejlődésével), első kiadás, Politzer-féle Könyvkiadó Vállalt, Budapest 1906., cit.: *Ágoston* (1906)

*Benedek Ferenc / Pókecz Kovács Attila*, Római magánjog, második átdolgozott kiadás, Dialóg Campus Kiadó, Budapest-Pécs 2014., cit.: *Benedek / Pókecz* (2014)

*Bessenyő András*, Római Magánjog, negyedik kiadás, Dialog Campus Kiadó, Pécs 2010., cit.: *Bessenyő* (2010)

*Bodzási Balázs*, A zálogjogi szabályozás gazdasági és jogpolitikai háttere, in: Jog állam politika, 2012: (3), 71-85 cit.: *Bodzási* (2012)

*Bodzási Balázs*, Az új Ptk. zálogjogi szabályai által felvetett elméleti és gyakorlati kérdések, in: Polgári jogi kodifikáció, 2008: (5-6), 26-31 cit.: *Bodzási*, (2008)

*Bókai Judit / Tóth Ádám*, A zálogjog új szabályai, Magyar Országos Közjegyzői Kamara, Budapest, 1996., cit.: *Bókai/Tóth* (1996)

*Chiquier, Loïc / Lea, Michael(szerk.)*, Housing Finance Policy in Emerging Markets, The International Bank for Reconstruction and development, Washington, DC, 2009., cit.: *Chiquier/Lea* (2009)

*Christian Holzner*, Zur Neuregelung der außergerichtlichen Pfandverwertung, letölthető a Johannes Kepler Universität Linz Bankjogi Intézetének honlapjáról: [http://www.bankrechtsinstitut.at/dokumenta/Vortrag\\_7.10.\\_Holzner.pdf](http://www.bankrechtsinstitut.at/dokumenta/Vortrag_7.10._Holzner.pdf), (utolsó letöltést 2014. 09. 02.) cit.: *Holzner*, Lehrmittel

*Clarkson, Kenneth / Miller, Roger / Cross, Frank*, Business Law: Text and Cases: Legal, Ethical, Global, and Corporate Environment, 12th edition, cengage learning, Mason, 2012., cit.: *Clarkson/Miller/Cross* (2012)

*Derleder, Peter / Knops, Kai-Oliver / Bamberger, Heinz Georg*, Handbuch zum deutschen und europäischen Bankrecht, 2 auflage, Springer-Verlag, Berlin, Heidelberg 2009., cit.: *Derleder/Knops/Bamberger* (2009)

*Eörsi Gyula / Gellért György (szerk.)*, A Polgári Törvénykönyv magyarázata, első kötet Közgazd. és Jogi Kvk., Budapest, 1981., cit.: *Eörsi/Gellért* (1981)

*Földi András / Hamza Gábor*, A Római jog története és intézményei, tizennyolcadik, átdolgozott és bővített kiadás, Nemzedékek Tudása Tankönyvkiadó, Budapest 2013., cit.: *Földi/Hamza* (2013)

*Füredi Katalin / Gárdos István*, Javaslatok a Polgári Törvénykönyv zálogjogi szabályainak módosítására, in: *Gazdaság és jog*, 1999: (6), 24-32 cit.: *Füredi/Gárdos* (1999)

*Hinteregger, Monika / Borić, Tomislav* Sicherungsrechte an Immobilien in Europa, Lit Verlag, Wien, Berlin, Münster 2009., cit.: *Hinteregger/Borić* (2009)

*Hirata, Alessandro*, Die gerichtliche Pfandvollstreckung in neubabylonischer Zeit, in: *Revue Internationale des droits de l'Antiquité*, 2012: (59), 13-20 cit.: *Hirata* (2012)

*Johnston, David*, On a singular book of Cervidius Scaevola, Band 10, Duncker & Humblot, Berlin, 1987., cit.: *Johnston* (1987)

*Kletečka, Andreas / Schauer, Martin (szerk.)*, ABGB-ON Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien, 2010., cit.: *Kletečka/Schauer* (2010)

*Kohler, Josef / Peiser, Felix Ernst*, Aus dem Babylonischen Rechtsleben, Bd. II, Leipzig, 1891., cit.: *Kohler/Peiser* (1891)

*Kohler, Josef / Peiser, Felix Ernst*, Aus dem Babylonischen Rechtsleben, Bd. IV. Leipzig, 1898., cit.: *Kohler/Peiser* (1898)

*Lábady Tamás*, A magyar magánjog (polgári jog) általános része, 3. javított, bővített kiadás, Dialóg Campus Kiadó, Budapest Pécs, 2010., cit.: *Lábady* (2010)

*Lengauer, Alina*, Einführung in das Europarecht Westeuropäisches Verfassungsrecht, Wien, 2013/2014., cit.: *Lengauer* (2013/2014)

*Medzihradszky Jenő*, A módosított telekkönyvi rendtartás és az ingatlan végrehajtás : a jelzálogtörvény (1927 : XXXV. tc.) a telekkönyvi rendtartást módosító törvények és rendeletek és a leújabb bírói gyakorlat, Tisza Kiadó, Budapest 1930., cit.: *Medzihradszky* (1930)

*Meissner, Bruno*, Ein neubabylonischer Erbschaftsprozess, in: *Archiv für Orientforschung* 1936-1937: (10-11), 154 cit.: *Meissner* (1936-1937)

N. N.: Secured Transactions, letölthető az Európai Újjáépítési és Fejlesztési Bank honlapjáról: <http://www.ebrd.com/downloads/legal/secured/lit002b.pdf> (utolsó letöltést 2014. 09. 120.), cit.: *Secured transactions*

*Nagy László*, Zálogjog I-II, Pécs, 2014. február 10., letölthető a Pécsi Ügyvédi Kamara honlapjáról: [http://www.pecsiugyvedikamara.hu/attach/hirek/0/45\\_877\\_Nagy\\_L.\\_uj\\_Ptk.tananyag-vazlat.Zalogjog.doc](http://www.pecsiugyvedikamara.hu/attach/hirek/0/45_877_Nagy_L._uj_Ptk.tananyag-vazlat.Zalogjog.doc) (utolsó letöltés: 2014. 10. 20.) cit.: *Nagy* (2010)

*Nizsalovszky Endre*, A zálogjogok és a telki teher néhány főkérdése, Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, Budapest, 1928., cit.: *Nizsalovszky* (1928)

*Osztovits András (szerk.), A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és kapcsolódó jogszabályok nagykommentárja, második kötet, Opten Informatikai Kft., Budapest, 2014., cit.: Bodzási Balázs/szerző (2014)*

*Petschow, Herbert, Ein neubabylonischer Bürgschaftsregreß gegen einen Nachlaß, in: Tijdschrift voor Rechtsgeschiedenis 1951: (19), 25 cit.: Petschow (1951)*

*Petschow, Herbert, Neubabylonisches Pfandrecht, Akademie-Verlag, Berlin, 1956., cit.: Petschow (1956)*

*Simon Károly László (szerk.), Szemelvények az Európai Unió Bíróságának döntéseiből, in: Európai jogi figyelő, 2014: (3), 3-17 cit.: Simon, (2014)*

*Szladits Károly (szerk.), Magyar magánjog, Ötödik kötet, Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, Budapest, 1942., cit.: Nizsalovszky/szerző (1942)*

*Szladits Károly / Fürst László, A magyar bírói gyakorlat: magánjog, Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, Budapest, 1935., cit.: Szladits/Fürst (1935)*

*Várnay Ernő / Papp Mónika, Az Európai Unió joga, harmadik kiadás, CompLex K. Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft., Budapest 2010., cit.: Várnay/Papp, (2010)*

*Vécsey Tamás, A római jog külső története és institúciói, Franklin-Társulat Magyar Irod. Intézet és Könyvnyomda, Budapest 1886., cit.: Vécsey (1886)*

*Vékás Lajos (szerk.) Szakértői Javaslat az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez, Complex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft., Budapest, 2008., cit.: Gárdos/szerző (2008)*

*Vékás Lajos (szerk.), A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal, Complex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft., Budapest, 2013., cit.: Gárdos/szerző (2013)*

*Wellmann György (szerk.), Az új Ptk. magyarázata, Negyedik kötet, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2013., cit.: Pomeisl/szerző (2013)*

## RÖVIDÍTÉSEK JEGYZÉKE

**2002/47/EK P. és T. irányelv**

A pénzügyi biztosítékokról szóló megállapodásokról szóló, 2002. június 6-i, 2002/47/EK parlamenti és tanácsi irányelv

**66/2014. Korm. rendelet**

66/2014. (III. 13.) Korm. rendelet a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének és a kielégítési jog gyakorlása felfüggesztésének és korlátozásának részletes eljárási szabályairól

|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>93/13/EK T. irányelv</b>                                                   | A Tanács 1993. április 5-i 93/13/EGK irányelve a fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről                                                                                                                                                                   |
| <b>ABGB</b>                                                                   | Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Banco Popular stb. egyesített ügyek</b>                                    | Az Európai Unió Bíróságának a Banco Popular Español SA kontra Maria Teodolinda Rivas Quichimbo, Wilmar Edgar Cun Pérez C-537/12 és Banco de Valencia SA kontra Joaquín Valldeperas Tortosa, María Ángeles Miret Jaume C-116/13. sz. egyesített ügyekben 2013. november 14. napján hozott ítélete |
| <b>HaRÄG</b>                                                                  | 27. Oktober 2005., 120. Bundesgesetz: Handelsrechts-Änderungsgesetz                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Hatályba nem lépett új Ptk.</b>                                            | 2009. évi CXX. törvény a Polgári Törvénykönyvről                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Jt.</b>                                                                    | 1927. évi XXXV. törvénycikk a jelzálogjogról                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Miniszteri Indokolás</b>                                                   | Általános indokolás a Polgári Törvénykönyvről szóló T/7971. számú törvényjavaslathoz, Budapest, 2012. július                                                                                                                                                                                     |
| <b>Mohamed Aziz kontra Caixa d’Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa</b> | Az Európai Unió Bíróságának a Mohamed Aziz kontra Caixa d’Estalvis de Catalunya, C-415/11. sz. ügyben 2013. március 14. napján hozott ítélete                                                                                                                                                    |
| <b>Monika Kušionova v. Smart Capital a. s.</b>                                | Az Európai Unió Bíróságának Monika Kušionova v. Smart Capital a. s., C-34/13. számú ügyben 2014. szeptember 10. napján hozott ítélete                                                                                                                                                            |
| <b>Mtj.</b>                                                                   | 1928. évi magánjogi törvényjavaslat                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>OGH (2010.06.)</b>                                                         | OGH 2010. 06. 24., 6Ob111/10g                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>OGH (2010.08.)</b>                                                         | OGH 2010. 08. 31., 4Ob135/10x                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>OGH (2011.06.)</b>                                                         | OGH 2011. 06. 28., 9Ob11/11z                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                           |                                                                                |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pp.</b>                | 1952. évi III. törvény<br>a polgári perrendtartásról                           |
| <b>Ptk.</b>               | 2013. évi V. törvény a Polgári<br>Törvénykönyvről                              |
| <b>régi Ptk.</b>          | 1959. évi IV. törvény a Polgári<br>Törvénykönyvről                             |
| <b>Szakértői Javaslat</b> | T/5949. számú<br>törvényjavaslat<br>a Polgári Törvénykönyvről, Budapest, 2008. |
| <b>UGB</b>                | Unternehmensgesetzbuch                                                         |