

# A zálogjog érvényesítésére vonatkozó szabályok az új Ptk.-ban

## 1. Jogpolitikai és gazdasági háttér

A zálogjog fő funkciója egy hitelezési elemet tartalmazó jogviszony, illetve az abból származó (pénz)követelések biztosítása. A zálogjog – más hitelbiztosítékokhoz hasonlóan – akkor tölti be gazdasági rendeltetését, ha megfelelő fedezetet nyújt a hitelező számára arra az esetre, ha az adós nem teljesít.

A zálogtárgy tényleges biztosítéki értéke nagyban függ attól, hogy a hitelező hogyan tudja érvényesíteni zálogjogát. A zálogjog érvényesítésére irányadó szabályok emiatt valamennyi jogrendszeren belül kiemelkedő jelentőséggel bírnak. Ezek nélkül a döntően eljárásjogi rendelkezések nélkül az anyagi zálogjogi normák önmagukban nem sokat érnek. További szempont, hogy az anyagi zálogjogi szabályok ezen a ponton kapcsolódnak a fizetéképtelenségi eljárásokhoz, mindenképp a bírósági végrehajtási, valamint a felszámolási eljáráshoz. A joggazdaságtani irodalom, amely a jogszabályok és bírói ítéletek hatékonyságát mikroökonómiai módszerekkel vizsgálja, kiemelten foglalkozik a zálogjog érvényesítésének kérdésével. A zálogjogi normák hatékonyságát ugyanis jelentős mértékben az határozza meg, hogy a fedezetként adott vagyontárgyhoz a hitelező milyen mechanizmuson keresztül juthat hozzá. A joggazdaságtan a lehető legegyszerűbb kikényszerítési mechanizmust tekinti a leghatékonyabbnak, mert ekkor a legalacsonyabbak a tranzakciós költségek. A joggazdaságtan megközelítése szerint a zálogjog bírósági végrehajtási eljárás keretében történő érvényesítése kevésbé hatékony, mint a bírósági végrehajtási eljáráson kívüli igényérvényesítés.<sup>1</sup>

Jogpolitikai szempontból azonban ennél összetettebb a helyzet. A zálogjogi szabályozásnak ugyanis nemcsak a gazdasági hatékonysági elvárásoknak kell megfelelnie, hanem más érdekeket is szem előtt kell tartania. Különösen igaz ez a zálogjog érvényesítésére vonatkozó szabályokra, amelyeknek a kodifikálása során fokozottan kell figyelembe venni az adós és a hitelező közötti viszonyt és érdekkonfliktust. Amennyiben a szabályozás túlzott mértékben a hitelezői érdekeket tartja szem előtt, az az adósokat riasztja el az ilyen formában történő biztosítéknyújtástól. A túlzott mértékű adósvédelem azonban szintén kontraproduktív lehet, hiszen a potenciális hitelezőket tartaná vissza a hitelnnyújtástól, illetve a zálogjogi szabályok megkerülésére ösztönözne.

Összességében megállapítható, hogy a zálogjog érvényesítésére vonatkozó szabályoknak kiemelkedő a gazdasági jelentőségük. A jogalkotónak azonban a gazdasági hatékonysággal egyidejűleg tekintettel kell lennie más fontos jogpolitikai érdekekre is. Mindenekelőtt az adósvédelem (bizonyos esetekben ez ma már fogyasztóvédelem), valamint a forgalombiztonság (ez érinti a zálogtárgy feletti tulajdonszerzés kérdését) igényeit kell szem előtt tartani és gondos érdekmérlegeléssel kell(ene) ezek a szabályokat megalkotni.

## 2. A zálogjogosult kielégítési jogának megnyílása

### 2.1. A KIELÉGÍTÉSI JOG GYAKORLÁSÁNAK FELTÉTELE:

#### A BIZTOSÍTOTT KÖVETELÉS ESEDÉKESSÉ VÁLÁSA

A zálogjog járulékos jellege az érvényesítés során is megjelenik. A zálogjog fogalmának az új Ptk. 5:86.§ bekezdésében

<sup>1</sup> Szalai Ákos: A magyar jogrendszer és a vállalkozások tőkepiaci, hitelpiaci lehetőségei. In: Katona Klára (szerk.): Vállalati versenyképesség és az állam szerepe. A Pázmány Péter Katolikus Egyetem Jog- és Államtudományi Karának Könyvei, Tanulmányok 9., Pázmány Press, Budapest, 2011, 189.

## ➤ A zálogjog érvényesítésére vonatkozó szabályok az új Ptk.-ban

foglalt meghatározásából következik, hogy a zálogjog lényege a zálogjogosultat megillető, más hitelezőket megelőző kielégítési elsőbbség (prioritás), amelyet a zálogjogosult akkor gyakorolhat, ha a főkötelezett nem teljesít. Ezt pontosítja az 5:126.§ (1) bekezdése, amely szerint a zálogjogosult kielégítési joga a zálogjoggal biztosított követelés esedékessé válásakor, a teljesítés elmulasztása esetén nyílik meg.

Amennyiben tehát a főkötelezett (személyes adós) határidőben nem teljesít, a biztosított követelés lejárttá, esedékessé válik, ennek következményeként pedig a zálogjogosult számára megnyílik a lehetőség kielégítési jogának gyakorlására. A biztosított követelés lejártá előtt a kielégítési jog nem gyakorolható.

A hatályos Ptk. a vagyont terhelő zálogjog esetén lehetőséget nyújt arra, hogy a zálogjogosult bizonyos feltételek teljesülése esetén már a kielégítési jog megnyílt, vagyis a biztosított követelés esedékessé válása előtt érvényesítse a zálogjogát. A Ptk. 266.§ (4) bekezdése szerint ugyanis az elzálogosított vagyton – kielégítést veszélyeztető mértékű – csökkenése esetén a zálogjogosult az átalakító nyilatkozatot a kielégítési jogának megnyíltá előtt is megteheti. Az új Ptk. a vagyont terhelő zálogjog intézményét ebben a formában nem tartja fenn, így ezt a lehetőséget sem szabályozza. Az új kódex tehát nem tesz kivételt azon főszabály alól, miszerint a zálogjogot érvényesíteni csakis a kielégítési jog megnyílt, vagyis a biztosított követelés esedékessé válása után lehet.

Előfordulhat, hogy a biztosított követelés kötelezettje (személyes adós) és a zálogkötelezett (dologi kötelezett) nem azonos személyek. Ilyenkor a zálogjoggal biztosított követelés a zálogkötelezettel szemben is akkor jár le, amikor a személyes adóssal szemben.

A zálogjogosultnak akkor nyílik meg a joga arra, hogy a zálogtárgyból kielégítést keressen és a zálogkötelezett ellen fordulhasson, ha a főkötelezett, akivel szemben fennálló követelés biztosítására jött létre a zálogszerződés, szerződésszegést követ el, a szerződésben kikötött határidőben nem teljesít, a szerződés szerinti fizetési kötelezettségét elmulasztja (BDT 2009/7-8/124. jogeset).

Önmagában azonban az adós szerződésszegése nem teszi esedékessé a biztosított követelést, nem eredményezi a kielégítési jog megnyíltását. Ehhez rendszerint arra is szükség van,

hogy a hitelező felmondja az alapul fekvő jogviszonyt. A követelés esedékessé válását ennek megfelelően nem a zálogjogi szabályok, hanem az alapul fekvő jogviszonyra irányadó szerződési jogi rendelkezések határozzák meg.<sup>2</sup>

Mindez azonban nem jelenti azt, hogy a személyes adós – és ennek alapján a zálogkötelezett – a követelés lejártá, esedékessé válása előtt ne lenne jogosult a teljesítésre. Pénztartozás esetén ugyanis az új Ptk. 6:43.§ alapján a jogosult a teljesítési idő előtt felajánlott teljesítést is köteles elfogadni (*ügynevezett előtörlesztés intézménye*). Ebből következően a személyes adós valójában bármikor jogosult a teljesítésre. Ennek alapján pedig a követelés fennállásának bármely szakában a zálogkötelezettet is megilleti a követelés teljesítésének a joga.

A járulékoságból következően a biztosított követelés új jogosultja (engedményese) a kielégítési jogot jelzálogjog esetén akkor is gyakorolhatja, ha a jelzálogjog a megfelelő nyilvántartásba még nincsen bejegyezve. Ez következik abból a szabályból, hogy a követelés átruházásával a zálogjog is átszáll.

A fentiekől eltérő a helyzet, ha a személyes adós ellen felszámolási eljárás indul. A csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 35.§ (1) bekezdése értelmében a felszámolás kezdő időpontjában a gazdálkodó szervezet valamennyi tartozása lejárttá, esedékessé válik. Ilyen esetben a zálogjogosult kielégítési joga a személyes adós nemteljesítése, szerződésszegése hiányában is megnyílik, gyakorlására azonban a felszámolási eljárás szabályai szerint kerülhet sor.

### 2.2. A KÜLÖNVÁLT ZÁLOGJOGRA VONATKOZÓ SPECIÁLIS SZABÁLYOK

Az új Ptk. 5:126.§ (2) bekezdése speciális szabályokat állapít meg a zálogjog érvényesítésére vonatkozóan különvált zálogjog esetében. A különvált zálogjog egy új jogintézmény, amelynek alapvető célja azoknak a gazdasági igényeknek a kielégítése, amelyeket a hatályos jogban elsődlegesen az önálló zálogjog tölt be. Mivel azonban az önálló zálogjogot az új kódex megszünteti, a jogalkotó kompromisszumos megoldásként, a jelzáloghitelezés refinanszírozási igényeinek zavartalan biztosítása érdekében létrehozta ezt az új zálogjogi alakzatot.

<sup>2</sup> Gárdos István: A zálogjog. In: Vékás Lajos (szerk.): A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal. Complex Kiadó, Budapest, 2013, 464.

Az 5:100.§ (1) bekezdése szerint a jelzálogjog jogosultja – szerződéssel, tartozásának biztosítékául – a biztosított követelés nélkül is átruházhatja a zálogjogot a vele szembeni követelés jogosultjára (különvált zálogjog). A különvált zálogjog alapján a zálogjogosult jogai a zálogjog megszerzőjét illetik. A (5) bekezdés értelmében a különvált zálogjoggal biztosított követelés megszűnésével a különvált zálogjog visszaszáll az eredeti zálogjogosultra. A különvált zálogjog jogosultja a biztosított követelés megszűnését megelőzően is visszaruházhatja a zálogjogot az eredeti zálogjogosultra. A különvált zálogjogot egyébként csak az általa biztosított követeléssel együtt lehet átruházni.<sup>3</sup>

A különvált zálogjog egy szűk körben kivételt tesz a járulékosság elve alól, de távolról sem éri el a nem-járulékos önálló zálogjog szintjét. Ennek az új konstrukciónak a lényege, hogy a jelzálogjog jogosultja kizárólag a vele szembeni követelés biztosítékául átruházhatja a jelzálogjogát a követelés jogosultjára. Ennek az átruházásnak a jogcíme azonban nem adásvétel, hanem biztosítéknyújtás. A jelzálogjog az átruházás következtében elválik a biztosított követeléstől, vagyis a különvált zálogjog és az eredetileg biztosított követelés jogosultja két külön személy lesz.

Az új Ptk. miniszteri indokolása kiemeli, hogy ettől eltekintve a különvált zálogjog tartalma nem változik és minden egyéb tekintetben megőrzi járulékos jellegét. A járulékosság alóli kivétel szűken tartása érdekében az új kódex nem engedi meg a különvált zálogjog további átruházását és úgy rendelkezik, hogy az átruházással biztosított követelés megszűnése automatikusan, a törvény erejénél fogva a zálogjognak az eredeti zálogjogosultra való visszaszállását eredményezi. A járulékos jelleg megjelenik továbbá abban is, hogy a zálogkötelezettel szemben a különvált zálogjog alapján is csak az eredeti biztosított követelés érvényesíthető. Az érvényesítésből befolyó bevétel ugyanakkor elsődlegesen nem az eredeti zálogjogosult, hanem a zálogjogot átruházással megszerző személy követelésének kielégítésére szolgál.

A különvált zálogjog fogalmi ismérveivel kapcsolódóan állapít meg speciális szabályokat az érvényesítésre vonatkozóan az 5:126.§ (2) bekezdése. Ennek értelmében különvált zálogjog esetében a zálogjog átruházásával biztosított követelés esedékessé válása és teljesítésének elmulasztása nem eredményezi a kielégítési jog megnyílását. Ha azonban az eredeti

biztosított követelésre tekintettel a különvált zálogjogból fakadó kielégítési jog megnyílt, a zálogjog érvényesítésének nem akadály az, hogy a zálogjog átruházásával biztosított követelés még nem vált esedékessé. A különvált zálogjogból fakadó kielégítési jog megnyílta esetén a különvált zálogjog jogosultja köteles kielégítési jogát gyakorolni, vagy a zálogjogot visszaruházni az eredeti zálogjogosultra. Ehhez kapcsolódóan utalni kell az 5:100.§ (4) bekezdésére is, amely szerint a különvált zálogjog jogosultja a zálogjogból folyó jogait úgy köteles gyakorolni, hogy ne veszélyeztesse az eredeti biztosított követelés megtérülését.

A különvált zálogjog esetén valójában két különböző kielégítési jogról van szó. Egyrészt megmarad az eredeti zálogjogosultnak (a különvált zálogjog átruházójának) a kielégítési joga az eredeti biztosított követelés kötelezettjével (pontosabban az eredeti zálogkötelezettel) szemben. Másrészt a különvált zálogjoggal biztosított követelés jogosultjának (az újabb zálogjogosultnak) is létrejön egy kielégítési joga a különvált zálogjog átruházójával szemben. Ha ez a második kielégítési jog is megnyílt, akkor a különvált zálogjog jogosultja a zálogjog érvényesítéséből származó bevételt saját követelése kielégítésére fordíthatja. Ha azonban ez az újabb kielégítési jog még nem nyílt meg, akkor a bevételt nem fordíthatja a még esedékessé nem vált követelése kielégítésére. Az eredeti zálogkötelezettel szembeni érvényesítésre pedig csak akkor kerülhet sor, ha az eredeti biztosított követelés lejárt és az adós nem teljesítette kötelezettségét.<sup>4</sup>

### 2.3. A ZÁLOGKÖTELEZETTET MEGILLETŐ JOGOK

#### A KIELÉGÍTÉSI JOG GYAKORLÁSA SORÁN

Amennyiben a zálogkötelezett és a személyes adós nem azonos személyek, a zálogjogosultat nem terheli sortartási kötelezettség kielégítési joga gyakorlása során. Ez azt jelenti, hogy ahhoz, hogy a zálogkötelezett ellen fordulhasson, nem kell előzőleg a személyes adóssal szemben végrehajtást lefolytatnia, nem kell megvárnia, hogy az egyenes adóssal szembeni végrehajtás lezáruljon. A zálogjogosult tehát a személyes adós (egyenes adós) nem-teljesítése esetén bármikor a zálogkötelezett ellen fordulhat.

3 A Polgári Törvénykönyvről szóló T/7971. számú törvényjavaslat általános indokolása (a továbbiakban: Indokolás), 532–533.

4 Gárdos: i.m. 464.

## ➤ A zálogjog érvényesítésére vonatkozó szabályok az új Ptk.-ban

Ebből a szempontból a zálogkötelezett helyzete a készfizető kezéséhez hasonló, azzal a lényeges különbséggel, hogy amíg a zálogkötelezett csak tűrésre, addig a készfizető kezes teljesítésre köteles, amelyért teljes vagyonával felel. Ettől eltekintve a zálogkötelezettet a zálogjogosulttal szemben megillető jogok hasonlóságot mutatnak azokkal a jogokkal, amelyeket a készfizető kezes számára biztosít a Ptk. Egy lényeges különbség azonban az új Ptk. 6:426.§-a [a hatályos Ptk. 276.§ (2) bekezdése]. A zálogkötelezett kötelezettsége szempontjából ugyanis közömbös, ha a jogosult a személyes adóssal szemben más biztosítékról lemond, mert a zálogjogi jogviszonyban a kezes szabadulására vonatkozó rendelkezés nem alkalmazható, vagyis erre a tényre a kötelelem alóli szabadulás okaként a zálogkötelezett nem hivatkozhat. Ez egyébként összefüggésben áll azzal, hogy amíg a kezes teljes vagyonával tartozik helytállni a főtartozás teljesítéséért, addig a zálogkötelezett helytállási kötelezettsége a zálogtárgyra korlátozódik.

A zálogkötelezett és a készfizető kezes helyzete közötti hasonlóság felveti azt a kérdést, hogy milyen jogok illetik meg a zálogkötelezettet a zálogjogosulttal szemben. Az egyértelmű, hogy érvényesítheti a zálogjog tekintetében őt saját személyében megillető kifogásokat. Érvényesítheti továbbá a személyes adóssal a biztosított követeléshez kapcsolódóan megillető kifogásokat, még akkor is, ha ezekről a személyes adóssal lemondott.

A kifogások felhozatalán túlmenően a zálogkötelezett a zálogjogosulttal szemben beszámíthatja a saját ellenkövetéseit. A személyes adóssal megillető követeléseket azonban a zálogkötelezett nem számíthatja be a hitelezővel szemben. Korábban ezt a jelzálogjogról szóló 1927. évi XXXV. tc. (Jt.) 44.§ (1) bekezdése lehetővé tette, a hatályos szabályok és az új Ptk. azonban nem biztosítják ezt a lehetőséget.

### 3. A zálogjog érvényesítésének módjai

A hatályos Ptk. 255.§ (1) bekezdése a bírósági végrehajtást – illetve annak totális formáját a felszámolást – tekinti főszabálynak a zálogjog érvényesítése során. A zálogtárgyra vezetett egyedi végrehajtás esetén a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) rendelkezései alapján folyik az

eljárás, totális végrehajtás esetén pedig a Cstv. által szabályozott felszámolási eljárás keretében.

Ettől a főszabálytól azonban jogszabály eltérhet, amint arra a hatályos Ptk. 257–258. §-aiban sor is kerül. Ezekre a bírósági végrehajtáson kívüli, úgynevezett alternatív igényérvényesítési módokra az új Ptk. jóval nagyobb hangsúlyt fektet. Ezt tükrözi az új Ptk. 5:126.§ (3) bekezdése is, amely szerint a kielégítési jog gyakorlása a zálogjogosult választása szerint bírósági végrehajtás útján vagy bírósági végrehajtáson kívül történhet. Kizárólag fizetési-számla-követelést terhelő jelzálogjog kapcsán írja elő a (4) bekezdés, hogy annak érvényesítése csak bírósági végrehajtás útján történhet.

Feltűnő, hogy az új Ptk. a zálogjogosult hitelező választási lehetőségévé emeli a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésével kapcsolatos döntést. A hatályos Ptk. 257-258.§-ai ehhez a felek megállapodását írják elő, vagyis a hitelező nem dönthet egyoldalúan a bírósági végrehajtás elkerüléséről, ehhez ugyanis szüksége van a zálogkötelezett beleegyezésére is. Az új Ptk. emellett azt is a zálogjogosult egyoldalú jogaként ismeri el, hogy kielégítési joga bírósági végrehajtáson kívüli gyakorlásának módját megválassza. Ezt az 5:127.§ (1) bekezdése biztosítja a zálogjogosult számára.

Kizárólag fogyasztói zálogszerződés körében jelenik meg részlegesen az az elvárás, hogy bizonyos kérdésekben a feleknek meg kell állapodniuk. Az 5:128.§ (1) bekezdése szerint ugyanis a fogyasztói zálogszerződés esetén a zálogjogosult csak nyilvánosan értékesítheti a zálogtárgyat, kivéve, ha a felek a kielégítési jog megnyílása után írásban eltérő értékesítési módban állapodtak meg. Ezen a körön kívül azonban az új Ptk. a zálogkötelezett számára nem teszi lehetővé, hogy a zálogjog érvényesítésének a módjáról szóló döntésben részt vehessen.

Megítélésünk szerint ez az egyoldalú jogosultság az új Ptk. 5:126.§ (3) bekezdésében nehezen indokolható és még inkább kiszolgáltatottá teszi a zálogkötelezettet a zálogjog legkritikusabb létszakában, az érvényesítés során.

Ugyanakkor az is kétséges, hogy a gyakorlatban széles körben alkalmazásra kerülnek-e majd ezek az alternatív igényérvényesítési lehetőségek. A hitelezők (elsődlegesen a bankok) számára ugyanis a közjegyzői okiratba foglalás és az ehhez kapcsolódó azonnali végrehajthatóság még mindig több előnnyel

jár, mint a bírósági végrehajtás elkerülése. Ezt a Vht. 23/C.§-a biztosítja a jogosult számára.

Végül utalni kell arra is, hogy az új Ptk.-ra tekintettel a közeljövőben felülvizsgálatra kerül a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályairól szóló 12/2003. (I. 30.) Korm. rendelet is.

## 4. A zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének közös szabályai

### 4.1. A ZÁLOGJOG BÍRÓSÁGI VÉGREHAJTÁSON KÍVÜLI ÉRVÉNYESÍTÉSÉNEK MÓDJAI

Az új Ptk. 5:127.§-a a kielégítési jog bírósági végrehajtáson kívüli gyakorlásának három esetkörét szabályozza:

- a) a zálogtárgy zálogjogosult általi értékesítését;
- b) a zálogtárgy tulajdonjogának a zálogjogosult által történő megszerzését; és
- c) az elzálogosított jog vagy követelés érvényesítését.

Amíg az első két lehetőséggel a zálogjogosult bármely zálogtárgy vonatkozásában élhet, az utolsó érvényesítési módra csak akkor kerülhet sor, ha a zálogtárgy jog vagy követelés.

A törvény alapján a zálogjogosult a kielégítési jog érvényesítésének választott módjáról másakra térhet át, vagyis nincs kötve a kielégítési jog érvényesítésének elsőként megválasztott módjához. Mivel ezek közül a lehetőségek közül a zálogjogosult szabadon választhat, ezért ezekről a zálogszerződésben sem szükséges külön megállapodni.<sup>5</sup>

A zálogjogosultat megillető ez a nagyfokú szabadság fogyasztói zálogszerződés esetén némileg korlátozottabban érvényesül. Ilyenkor ugyanis a zálogjogosult csak nyilvánosan értékesítheti a zálogtárgyat, kivéve, ha a felek a kielégítési jog megnyílása után írásban eltérő értékesítési módban állapodtak meg. Fogyasztói zálogszerződés esetén emellett – az óvadék kivételével – a zálogjogosult nem szerezheti meg a kielégítés fejében a zálogtárgy tulajdonjogát.

### 4.2. A ZÁLOGJOG ÉRVÉNYESÍTÉSÉNEK ÁTVÉTELÉHEZ VALÓ JOG

Az 5:129.§ (1) bekezdése szerint a zálogjog érvényesítését megkezdő zálogjogosultat megelőző ranghelyű zálogjogosult

a zálogjogot érvényesítő zálogjogosultnak címzett írásbeli nyilatkozattal átveheti a zálogjog érvényesítését, ha megtéríti az érvényesítést megkezdő zálogjogosult felmerült költségeit.

Az átvételhez való jog szabályozása mögött az a megfontolás áll, hogy a zálogjog ranghelyének nincs jelentősége a zálogjog érvényesítésének megkezdése szempontjából. Ehhez kapcsolódóan ez az új intézmény lehetőséget teremt az elsőbbségi joggal rendelkező zálogjogosult számára, hogy a zálogjog érvényesítését átvegye az azt megkezdő, de a rangsorban hátrább álló zálogjogosulttól.

Ez az új jogosultság nagymértékben hasonlít a régi magyar magánjogban ismert két másik jogintézményhez: a magához váltáshoz, illetve a beváltás jogához. Az 1927-es Jt. 49.§-ában szabályozott jogintézmények között az volt az alapvető különbség, hogy amíg magához váltásra bármely harmadik személy jogosult volt, addig beváltási joggal (*ius offerendi*) csak a telekkönyv szerint érdekeltek rendelkeztek, a beváltási jogot azonban ezek az érdekeltek a tulajdonos hozzájárulása nélkül is gyakorolhatták. A *ius offerendi* jelentősége éppen abban állt, hogy az a tulajdonos nélkül is gyakorolható volt, a magához váltás útján történő kielégítéshez azonban a tulajdonos hozzájárulására is szükség volt. Ebből következett, hogy magához váltás esetén semmi gyakorlati célja nem volt a kielégítő személye tekintetében korlátozást megállapítani. Ezzel szemben a beváltási jog lényeges jellemvonása volt, hogy ezt a jogot a törvény csak meghatározott személyeknek adta meg. A beváltási jog gyakorlására ugyanakkor nem függött sem a hitelező, sem a személyes adós, sem a tulajdonos hozzájárulásától. Ez a *ius offerendi* valójában nem volt más mint törvényes engedély. Ha a jogosult kielégítette az előtte álló hitelezőt, akkor ez utóbbit a törvény kényszerítette arra, hogy zálogjogát a kielégítést nyújtó jogosultra ruházza át, illetve ezt a műveletet maga a törvény automatikusan vitte véghez, az érdekeltek beleegyezése és közreműködése nélkül.

A beváltási jog gyakorlása után a követelés beváltója vált jelzálogos hitelezővé. A jelzálogjog beváltás esetén is ugyanúgy szállt át, mint a magához váltás esetén. Ha valamelyik jogosult a beváltási jogát gyakorolta, az új hitelezővel szemben a többi jogosultakat ismét megilletette a beváltási jog. Ez alól csak az az eset volt kivétel, ha közben az új jelzálogos hitelező olyan jogi helyzetet idézett elő, amely mellett a beváltási jog gyakor-

<sup>5</sup> Gárdos: i.m. 465.

## ↘ A zálogjog érvényesítésére vonatkozó szabályok az új Ptk.-ban

lásának nem volt helye, mert a jelzálogjog már nem volt a bírói igényérvényesítés stádiumában.<sup>6</sup>

Az új Ptk. 5:129.§-ában szabályozott átvételhez való jog a régi beváltási joghoz hasonlítható, azzal a lényeges különbséggel, hogy a beváltási jogot a bírósági végrehajtás keretében lehetett gyakorolni.

Bírósági végrehajtás keretében ehhez némiképp hasonló jellegű jogintézményt szabályoznak a Vht. 114/A. és 140.§-ai, amelyek a zálogjogosultnak a végrehajtási eljárásba való bekapcsolódásáról rendelkeznek.

### 4.3. A KIELÉGÍTÉSI JOG GYAKORLÁSÁNAK FELFÜGGESZTÉSE VAGY KORLÁTOZÁSA

Látható, hogy az új Ptk. a zálogjog érvényesítésénél a korábban nagyobb szabadságot ad a zálogjogosult hitelezőnek. A zálogkötelezett és más érdekelt jogainak a megóvása érdekében azonban bevezet egy új intézményt, amely a kielégítési jog gyakorlásának felfüggesztésére, illetve korlátozására irányul.

Az 5:130.§ alapján, ha a zálogjogosult a kielégítési jogának gyakorlása során az új Ptk.-ban meghatározott kötelezettségeit megszegi, a zálogkötelezett, a személyes kötelezett, vagy bármely más személy, akinek ehhez jogi érdeke fűződik, kérheti a bíróságtól a kielégítési jog gyakorlásának felfüggesztését, vagy a zálogjogosult kötelezését a kielégítési jognak a bíróság által meghatározott feltételek szerinti gyakorlására.

Emellett az új jogorvoslati lehetőség mellett természetesen továbbra is fennáll a zálogjogosultnak a kielégítési jog gyakorlása során a törvényi kötelezettségek megszegésével okozott károkért való felelőssége. Ennek az új intézménynek az eljárásjogi feltételei mindazonáltal még kidolgozásra várnak.

## 5. A kielégítési jog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésére vonatkozó részletes szabályok

Terjedelmi korlátok miatt az egyes alternatív igényérvényesítési módok részletszabályainak a bemutatására nem kerülhet sor. Ezek mindemellett még változhatnak, kiegészülhetnek akkor, ha a már említett 12/2003. (I. 30.) Korm. rendelet fe-

lülvizsgálatára sor kerül. Néhány fontosabb változást azonban érdemes kiemelni.

### 5.1. ELŐZETES ÉRTESETÉS A ZÁLOGTÁRGY ZÁLOGJOGOSULT ÁLTALI ÉRTÉKESÍTÉSE SORÁN

Az új Ptk. nem rendelkezik sem a zálogtárgynak a zálogkötelezett és a zálogjogosult általi közös értékesítéséről, sem pedig arról, hogy a zálogjogosult más személyt bízhat meg a zálogtárgy értékesítésével. A közös értékesítés a gyakorlatban nem vált be, másrészt pedig az új kódex a zálogtárgy értékesítésével megbízottak körét nem kívánja korlátozni.<sup>7</sup>

Az 5:131.§ alapján a zálogtárgy zálogjogosult általi értékesítése esetén a zálogjogosult köteles az értékesítési szándékáról előzetesen írásban értesíteni azokat az érdekeltet, akiknek valamilyen jogosultságuk fűződik a zálogtárgyhoz. Az 5:131.§ (4) bekezdése kivételesen lehetővé teszi a zálogjogosult számára, hogy előzetes értesítés nélkül is értékesítése a zálogtárgyat.

### 5.2. DOLOGI JOGI KÉRDÉSEK

Az 5:132.§ a korábbiaknál részletesebben rendelkezik a zálogjogosultnak a zálogtárgy birtoklásához való jogáról. A birtokláshoz való jog a zálogtárgy értékesítésének elősegítését szolgálja. Ilyen módon kapcsolódik ahhoz a másik dologi jogi szegmenshez, amely a zálogtárgy feletti tulajdonjog átruházásánál jelenik meg.

A tulajdonjog átruházása szempontjából döntő jelentősége van annak, hogy a zálogjogosult nem szerzi meg a zálogtárgy tulajdonjogát. Mivel a zálogjogosult nem szerzi meg a zálogtárgy tulajdonjogát, az értékesítés folyamatában annak saját nevében való átruházására nem is képes. A zálogjogosult a zálogtárgy értékesítésekor a zálogkötelezett törvényes képviselőjeként jár el, az általa kötött szerződés a zálogtárgy tulajdonosát kötelezi, a zálogtárgy vevője pedig a szerződésből fakadó jogait közvetlenül a zálogkötelezettel szemben érvényesítheti.<sup>8</sup> Mindez a forgalombiztonság igényeit szolgálja.

Kérdés, hogy a zálogjogosult és a zálogkötelezett közötti belső viszonyban felmerülhet-e az álképviselőlet problémája? Ezt a

<sup>6</sup> Nizsalovszky Endre: A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata. Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1929, 159.

<sup>7</sup> Gárdos: i.m. 468.

<sup>8</sup> Gárdos: i.m. 469.

lehetőséget nem lehet kizárni, hiszen az álképviselőt előállhat törvényes képviselőt esetén is.<sup>9</sup>

A zálogtárgy feletti tulajdonjog átruházásának ez a módusa nem egyedi a magyar polgári jogban. Azonos mechanizmus szerint kerül sor a tulajdonjog átruházására eladási bizomány esetén is. Az új Ptk. 6:283.§ (2) bekezdése szerint eladási bizomány esetén a bizományos jogosult a megbízó tulajdonjogában álló ingó dolog tulajdonjogának az átruházására. Eladási bizománynál tehát – szemben a vételi bizománnyal – a bizományos nem szerez tulajdonjogot. Lényeges különbség ugyanakkor a zálogtárgy zálogjogosult általi értékesítésével szemben, hogy bizomány esetén csak ingó dolog átruházására kerül sor, a zálogjogosult azonban ingatlant is értékesíthet. Az 5:134.§ (4) bekezdése alapján maga a zálogjogosult az általa értékesített zálogtárgy tulajdonjogát nyilvános értékesítés esetén, vagy akkor szerezheti meg, ha a zálogtárggyal tőzsdén kereskednek. Erre az esetre is irányadó ugyanakkor a *lex commissoria* tilalma, amely alapján semmis az olyan megállapodás, amely szerint a zálogjogosult a kielégítési joga megnyílásakor megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát (5:136.§).

### 5.3. A KERESKEDELMI ÉSSZERŰSÉG KÖVETELMÉNYE

Az angolszász jogokból ismert új szabályt vesz át az 5:133.§-a. Ennek (1) bekezdése szerint a zálogjogosult a zálogtárgy értékesítése során a kereskedelmi ésszerűség követelményei szerint, a zálogkötelezett, illetve a személyes kötelezett érdekeit is figyelembe véve köteles eljárni. A (2) bekezdés alapján ugyanakkor az ellenkező bizonyításig vélelmezni kell, hogy a zálogtárgy értékesítése a kereskedelmi ésszerűség követelményei szerint történt, ha az értékesítésre tőzsdén, az értékesítés időpontjában érvényes áron, vagy a zálogtárgy kereskedelmi forgalma során általában alkalmazott, az adott piacon szokásos módon került sor. Ez az elv a pénzügyi biztosítékokról szóló 2002/47/EK irányelv átültetése során, annak 4. cikk (6) bekezdése alapján jelent meg először a magyar jogban. Az új Ptk. indokolása ehhez kapcsolódóan azt emeli ki, hogy a kereskedelmi ésszerűség követelménye biztosítja azt, hogy a zálogjogosult az adott körülményekhez rugalmasan igazodva, körültekintően járjon el, törekedve a reális piaci érték érvényesítésére, valamint arra, hogy a biztosítéki érdek mellett más tulajdonában lévő dolog, a tulajdonos képviselőjeként eljárva értékesít. Az Indokolás szerint ezzel az elvvel áll összhangban, hogy az új kódex

korlátozza annak a lehetőségét, hogy a zálogjogosult maga vegye meg a zálogtárgyat és részletes elszámolási kötelezettséget állapít meg a terhére.<sup>10</sup>

Megítélésünk szerint azonban nem ennyire egyértelmű ennek az új mércének a gyakorlati alkalmazása. Korántsem biztos ugyanis, hogy a kereskedelmi ésszerűség követelménye a zálogkötelezett érdekeinek szélesebb körű figyelembevételével fog együtt járni. Amellett, hogy a magyar jogi környezetben ez a követelmény még idegennek tűnik, fennáll a veszélye annak, hogy ennek alkalmazása során a zálogkötelezett még inkább kiszolgáltatott helyzetbe kerül.

Itt érdemes utalni arra, hogy az új Ptk. még két másik helyen is kimondja a kereskedelmi ésszerűség követelményét. Ez megjelenik egyrészt a fuvarozási szerződés szabályai között, a 6:264.§ (2) bekezdésében, másrészt pedig a bizalmi vagyonkezelési szerződéshez kapcsolódóan, a 6:317.§ (2) bekezdésében.

### 5.4. RÉSZÖSSZEFOGLALÁS: A ZÁLOGKÖTELEZETT VÉDELME AZ ÚJ PTK. ALAPJÁN

Az új Ptk.-nak a zálogjog érvényesítésére vonatkozó szabályai ismeretében indokolt feltenni azt a kérdést, hogy az új kódex alapján milyen védelem illeti meg a zálogkötelezettet. Ennek vizsgálata során abból kell kiindulni, hogy a hatályos Ptk. által főszabálynak tekintett bírósági végrehajtás során – ideértve a Vht. 23/C.§-ában szabályozott azonnali végrehajthatóságot is – a zálogkötelezett számára biztosított a jogviszony érdemére vonatkozó védekezés lehetősége. Ennek legfontosabb eljárásjogi eszköze a Polgári Perrendtartástól szóló 1951. évi III. törvény (Pp.) 366-370/A.§-ai alapján a végrehajtás megszüntetése vagy korlátozása iránt indítható per. Erre a zálogkötelezettek a Pp. 369.§-a alapján akkor is lehetősége van, ha azonnali végrehajtásról van szó.

Az új Ptk. 5:130.§-a alapján, ha a zálogjogosult a kielégítési jogának gyakorlása során az új kódexben meghatározott kötelezettségeit megszegi, a zálogkötelezett, a személyes kötelezett, vagy bármely más személy, akinek ehhez jogi érdeke fűződik, kérheti a bíróságtól a kielégítési jog gyakorlásának felfüggesztését, vagy a zálogjogosult kötelezettségét a kielégítési jognak a bíróság által meghatározott feltételek szerinti gyakorlására.

<sup>9</sup> Erről ld.: Bodzási Balázs: Az álképviselőt szabályozása a hatályos és az új Polgári Törvénykönyvben. Jogtudományi Közlöny, 2012/10. sz., 399.

<sup>10</sup> Indokolás, 536.

## ↘ A zálogjog érvényesítésére vonatkozó szabályok az új Ptk.-ban

A hiányzó eljárásjogi szabályok ellenére is egyértelmű, hogy itt egy nemperes eljárásról van szó. Ebben a nemperes eljárásban a zálogkötelezett csak azt vitathatná, hogy a zálogjogosult a kielégítési jogának bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítését nem az új Ptk.-ban meghatározott módon folytatta le. Ebben a nemperes eljárásban azonban – szemben a végrehajtás megszüntetési és korlátozási perrel – a kötelezett nem vitathatja a követelés jogalapját ésösszességét. Az új Ptk. emellett más eljárás módokat sem tartalmaz, amelyek lehetővé tennék a zálogkötelezett számára, hogy a bírósági végrehajtási eljáráson kívüli igényérvényesítés eseteiben a jogalap hiányát vagyösszességét vitathassa.<sup>11</sup>

Kérdés, hogy a zálogszerződésben a felek kizárhatják-e ezeket a zálogkötelezetre meglehetősen kedvezőtlen szabályoknak az alkalmazását? Megítélésünk szerint nem, mert ezek kógens rendelkezések. Azáltal, hogy az új Ptk.-ban a zálogjogi rendelkezések a kógens dologi jogi normák közé kerültek, a zálogjog körében a felek szerződési szabadsága korlátozottabbá vált. Valójában a felek csak a zálogszerződés kötelező tartalmi elemei (biztosított követelés és a zálogtárgy meghatározása) tekintetében dönthetnek szabadon, a zálogszerződésnek azonban ezen túlmenően nem funkciója, hogy megállapítsa a zálogjog tartalmát, hanem csupán az, hogy a törvény által meghatározott tartalommal létrehozza azt.<sup>12</sup>

Az új Ptk. tehát a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítése során véleményünk szerint alacsonyabb szintű védelmet nyújt a zálogkötelezett számára, mint amit a hatályos jog a bírósági végrehajtás keretében biztosít. Ettől a felek a zálogszerződésben sem térhetnek el a zálogkötelezett javára, hiszen az új Ptk. zálogjogi rendelkezései döntően kógens normák. Mindezt még kétségesebbé teszi a kereskedelmi ésszerűség követelményének az előírása a zálogtárgy zálogjogosult általi értékesítése során.

### 6. Záró gondolatok: a zálogjog érvényesítésének kapcsolata a felszámolási eljárással

A Cstv. 38.§ (1) bekezdése szerint az adós ellen a felszámolás kezdő időpontjában folyamatban lévő - a felszámolás körébe tartozó vagyonnal kapcsolatos - végrehajtási eljárásokat a vég-

rehajtást foganatosító bíróságnak (hatóságnak) haladéktalanul meg kell szüntetni, a lefoglalt vagyontárgyakat és a befolyt, a végrehajtás költségeinek levonása után fennmaradó, de még ki nem fizetett pénzeszközöket a kijelölt felszámolónak kell átadni. Ennek alapján, ha a zálogjog érvényesítésére a Vht. alapján, bírósági végrehajtási eljárás keretében kerül sor, akkor a felszámolás elrendelését követően ezt a végrehajtási eljárást meg kell szüntetni. A felszámolás keretében a Cstv. 49/D.§-a alapján a zálogjogosultat privilegizált kielégítés illeti meg.

Kérdés azonban, hogy mi történik akkor, ha a zálogkötelezett ellen megindult a felszámolási eljárás és a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítése már folyamatban van. Vajon ilyen esetben is meg kell szüntetni az érvényesítést és a zálogjogosult kizárólag a felszámolási eljárás keretében kaphat megtérítést? Erre vonatkozó jogszabályi rendelkezés hiányában a válasz nem egyértelmű.

A kérdés megválaszolása során abból kell kiindulni, hogy ha a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítését nem kell a felszámolás megindulásakor leállítani, akkor az okoz-e a többi hitelezőnek érdeksérelmet? A Cstv. szabályai szerint a zálogjoggal terhelt vagyontárgy értékesítéséből befolyt bevételt – a felszámoló költségeinek levonását követően – a zálogjoggal biztosított követelés kielégítésére kell fordítani. Ha a zálogjogot a hitelező bírósági végrehajtáson kívül érvényesíti, az elszámolási kötelezettség abban az esetben is terheli. Ennek megfelelően, miután a zálogjogosultnak a követelését a felszámolónak ekkor is be kell jelentenie, a többletet a felszámoló részére ki kell adnia. Nagyjából tehát az a helyzet áll elő, mint a Cstv. 49/D.§-a alapján, eltekintve a felszámoló költségeitől, amelyek ebben az esetben nem kerülnek levonásra. Más hitelezők megkárosításáról azonban nem beszélhetünk akkor sem, ha a zálogjog érvényesítése a felszámolási eljárás megindulása után is tovább folyik. Természetesen arra is figyelemmel kell lenni, hogy a felszámolási eljárásban a felszámoló értékesít, a bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítés esetén pedig az értékesítést a zálogjogosult végzi. Az új Ptk.-hoz kapcsolódóan a Cstv.-ben esetleg ezt a kérdést is tisztázni lehetne. ↙

11 Vavroh Géza Alajos: A zálogjog érvényesítésének szabályozása a közeljövőben – A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerint. Interneten elérhető: <http://www.jogiforum.hu/publikaciok/506>

12 Gárdos: i.m. 426.