

Jogi melléklet

Az európai jelzálogpiacok integrálása és az ehhez kapcsolódó nemzetközi magánjogi kérdések

DR. BODZÁSI BALÁZS

Az Európai Gazdasági Közösségén belül a szolgáltatások szabadsága az 1980-as évek végén érte el a bankszektor. Az 1989-ben született ún. II. bankjogi koordinációs irányelv tette először lehetővé, hogy az egyik tagállamban működő hitelintézet egy másik tagállamban honos személynek jelzálogjoggal biztosított hitelt nyújtson. A 1990-es évek végére a Közösségen belüli – ún. határon átnyúló – hitelintézeti tevékenységek dinamikus fejlődése miatt szükségessé vált egy új irányelv kidolgozása. Ezt a célt szolgálta a hitelintézetek tevékenységének megkezdéséről és folytatásáról szóló Parlament és Tanács 2006/48/EK irányelv is, amelynek a 23. cikke kimondja a kölcsönös elismerés elvét. A kölcsönös elismerés elve alapján a tagállamok gondoskodnak arról, hogy az irányelv I. mellékletében felsorolt tevékenységeket fióktelep létesítésével, vagy szolgáltatásnyújtás útján egy másik tagállam illetékes hatóságai által engedélyezett és felügyelt bármely hitelintézet folytathassa, feltéve hogy ezekre a tevékenységekre az engedély kiterjed. Az I. melléklet 2. pontja szól a hitelezésről. Amennyiben hitelügylet – főként egy jelzálogjoggal biztosított hitelügylet – több jogrendszer is érint, számos nemzetközi magánjogi (kollíziós jogi) kérdés merül fel. Jelzáloghitelek esetén a legfontosabb probléma az, hogy a jelzálogjogra, illetve a biztosított követelésre irányadó jog elválhat egymástól. Ezek a kérdések eddig tipikusan konzorciális hitelnyújtás során jelentkeztek, de amint növekszik a határon átnyúló hitelezésen belül a fogyasztói hitelszerződések aránya, azoknál is hasonló problémák fognak felmerülni. Az alábbiakban megvizsgáljuk azokat a kérdéseket, amelyek nemzetközi magánjogi (kollíziós jogi) szempontból a gyakorlat számára relevánsak.

Journal of Economic Literature (JEL) kód: K22 – Corporation and Securities Law.

*Dr. Bodzási Balázs, egyetemi tanársegéd (Budapesti Corvinus Egyetem Gazdálkodástudományi Kar Gazdasági Jogi Intézet), tudományos ügyintéző (MTA Jogtudományi Intézete).
E-mail cím: balazs.bodzasi@uni-corvinus.hu*

1. A határon átnyúló jelzáloghitelezés fejlődése

1.1. A szolgáltatások szabadsága a bankszektorban

Az Európai Gazdasági Közösségen belül a szolgáltatások szabadsága az 1980-as évek végén érte el a bankszektorban.¹ Az első lépés az ún. I. bankjogi koordinációs irányelv² megalkotása volt, amelynek azonban még nem volt különösebb jogegységesítő hatása. Ennél lényegesen nagyobb jelentőségre tett szert az 1989-ben született ún. II. bankjogi koordinációs irányelv,³ amely amellelt, hogy további harmonizációt írt elő, nagymértékben előmozdította a szolgáltatásnyújtás és a letelepedés szabadságának kiépülését a bankszektorban.⁴ A Tanács 89/646/EGK irányelv tette először lehetővé, hogy az egyik tagállamban működő hitelintézet egy másik tagállamban honos személynek jelzálogjoggal biztosított hitelt nyújtson.⁵ Mindez elindította a bankszerződések jogának harmonizációs folyamatát is,⁶ amely a tagállami jogok bankjogi rendelkezéseit sem hagyta érintetlenül.⁷

A 1990-es évek végére a Közösségen belüli, határon átnyúló hitelintézeti tevékenységek dinamikus fejlődése miatt szükségessé vált egy új irányelv kidolgozása. Ezt a célt szolgálta a hitelintézetek tevékenységének megkezdéséről és folytatásáról szóló Európai Parlament és Tanács 2000/12/EK irányelv, majd az ezt hatályon kívül helyező Európai Parlament és Tanács 2006/48/EK irányelv is. Ez utóbbinak a 23. cikke mondja ki a kölcsönös elismerés elvét, amely alapján a tagállamok gondoskodnak arról, hogy az irányelv I. mellékletében felsorolt tevékenységeket fióktelep létesítésével, vagy szolgáltatásnyújtás útján egy másik tagállam illetékes hatóságai által engedélyezett és felügyelt bármely hitelintézet folytathassa, feltéve hogy ezekre a tevékenységekre az engedély kiterjed. Az I. melléklet 2. pontja szól a hitelezésről – ideértve a fogyasztási hitelt is –, a faktoringról és a kereskedelmi tranzakciók finanszírozásáról.

¹ *Schneider-Troberg* [1990], 165–172. o.

² *Tanács 77/780/EGK irányelv* a bankjogi előírások egységesítéséről a hitelintézetek működésének elismerése és gyakorlása során (I. bankjogi koordinációs irányelv).

³ *Tanács 89/646/EGK irányelv* a bankjogi előírások egységesítéséről a hitelintézetek működésének elismerése és gyakorlása során, valamint a Tanács 77/780/EGK irányelv módosításáról (II. bankjogi koordinációs irányelv).

⁴ Erről részletesebben lásd: *Horn* [1989], 107–121. o.

⁵ A német jogirodalomban vita tárgyát képezte, hogy a II. bankjogi koordinációs irányelv milyen hatással van a tagállamok polgári jogára. Erről részletesebben l.: *Schäfer* [1993], 76–94. o. A többségi álláspont szerint az irányelv csak abban az esetben kötelezte a tagállamokat belső polgári jogi normáik megváltoztatására, ha az adott tagállami jog az irányelv mellékletében felsorolt tevékenységek gyakorlását egyáltalán nem teszi lehetővé, vagy azt olyan mértékben korlátozza, amely már túllépi az ún. „bagatell-akadályoztatás” szintjét. Bizonyos mértékű akadályoztatást mindazonáltal a közérdekre hivatkozással elismertek. Az irányelv közvetlen alkalmazhatóságát azonban nem ismerték el, ami a gyakorlatban azt jelentette, hogy egy hitelintézet közvetlenül nem hivatkozhatott az irányelvben foglaltakra, illetve annak alkalmazhatóságára.

⁶ *Wolf* [1990], 1941–1952. o. továbbá: *Schneider* [1991], 1985–1993. o.

⁷ *Köndgen* [1994], 1508–1518. o.

1.2. Zöld Könyv az EU jelzáloghitel-piacainak integrálásáról

A szolgáltatás szabadságának kiépülése a bankszektorban jelentős impulzust adott a határon átnyúló hitelezés fejlődésének, ezen belül is a határon átívelő jelzálogjoggal fedezett hitelnyújtásnak. Az Európai Bizottság 2005-ben kezdett intenzívebben foglalkozni ezzel a jelenséggel, ebben az évben adta ki ugyanis a „*Jelzáloghitel az EU-ban*” című Zöld Könyvét (a továbbiakban: Zöld Könyv).⁸

Az EU jelzálogpiacaiba történő beavatkozás hátterében az ún. lisszaboni célkitűzések⁹ által előirányzott versenyképesség növelésre irányuló törekvések álltak. Ennek egyik legfontosabb szegmensévé a pénzügyi szolgáltatások, különösen pedig a lakossági pénzügyi szolgáltatások¹⁰ integrálása vált. A Zöld Könyv szerint egy nagyobb fokú integráció révén megvalósuló hatékonyabb és versenyképesebb jelzálogpiac hozzá tud járulni az EU gazdaságának növekedéséhez is. A jelzálogpiacok integrálása több szinten is jelentős hatást gyakorolhat az egész EU gazdaságára. Ezt támasztja alá, hogy 2004 végén a kinnlevő lakóingatlan-jelzáloghitelek értéke elérte az EU GDP-jének 40%-át. A Bizottság szerint ez a beavatkozás és integráció egyrészt elősegítheti a munkaerő-mobilitást, másrészt lehetővé teszi az uniós fogyasztók számára, hogy az ingatlantulajdonukban rejlő képességeket és lehetőségeket maximalizálják. A jelzáloghitel mindemellett – megfelelő gazdasági viszonyok között – képes elősegíteni azt is, hogy az ingatlantulajdonosok egy hosszabb távú biztonságot tudjanak teremteni maguknak, amely a növekvő ütemben öregedő népességű európai országok számára létfontosságú.

A Zöld Könyv ugyan konkrét lépéseket és intézkedéseket még nem nevesít, azt azonban leszögezi, hogy a jelzálogpiacok hatékonyabbá és versenyképesebbé tételét azáltal lehet elérni, ha biztosítják, hogy az EU-n belüli jelzáloghitelt minél kevesebb akadály mellett lehessen igényelni és megkapni. Ehhez járul a piaci kínálat, a termékek skálájának és az árkonvergenciának a javítása. A jelzálogpiacok integrációja meggyorsíthatja olyan új termékek megjelenését, amelyek az EU lakosságának új finanszírozási forrásokat biztosíthatnak. A megjelenő új termékek emellett segítséget nyújthatnak a nyugdíjfinanszírozási problémák kezelésében is.

A gazdasági dimenziók mellett természetesen azt sem szabad figyelmen kívül hagyni, hogy a jelzálogpiacok az uniós polgárok jólétére közvetlenül is hatást gyakorolnak. Ez mindenekelőtt a lakástulajdonnal és lakáshittel összefüggő szociális és emberi dimenziókat jelenti, de egyúttal a túlzott eladósodottság problémájához is kapcsolódik. Mindez pedig már érinti a tagállamok és a Bizottság szegénység elleni és szociális politikáját is.

⁸ COM (2005) 327. Zöld Könyv – Jelzáloghitel az EU-ban.

⁹ COM (2005) 24. Közlemény az Európai Tanács Tavaszai Ülésszakának – Közös munkával a növekedésért és a munkahelyekért – A lisszaboni stratégia új kezdete.

¹⁰ COM (2005) 177. Zöld Könyv a Pénzügyi Szolgáltatások Politikáról (2005–2010).

A Zöld Könyv részletesen megvizsgálja a jelzálogpiacok integrálásának lehetséges kedvező következményeit. Az integráció egyik legfontosabb haszna a jelzálog- és lakáshitelek átlagos költségszintjének a csökkenése lehet. Kedvezően hathat azonban a beavatkozás a termékellátottságra is, úgy az alap-jelzáloghitel termékek, mint a kiegészítő termékek (pl. jelzáloghitel biztosítási termékek) vonatkozásában. Az integráció révén emellett lehetőség van a jobb tökehatékonyságra is, vagyis arra, hogy a töke olyan piacokra jusson el, ahol arra a leginkább szükség van és ahol az a legjobb megtérülést biztosítja. A Zöld Könyv összességében a következő négy terület elemzését és kezelését irányozza elő: a) fogyasztóvédelem, b) jogi kérdések, c) biztosítékok és d) finanszírozás. A jogi kérdések elsődlegesen az alkalmazandó joghoz kapcsolódnak, amely azzal függ össze, hogy a határon átnyúló ügyletek egyszerre több tagállami jogrendszerrel kerülnek kapcsolatba, amelyből számos nemzetközi magánjogi (kollíziós jogi) probléma származik. Ez a cikk ezzel foglalkozik részletesebben.

1.3. Fehér Könyv az EU jelzáloghitel-piacainak integrálásáról

A Zöld Könyv iránymutatásait követve a Bizottság 2007. december 18-án tette közzé az EU jelzáloghitel-piacainak integrálásáról szóló Fehér Könyvet (a továbbiakban: Fehér Könyv).¹¹ A Zöld Könyv összeállításánál figyelembe vett adatokhoz képest a lakóingatlanokat terhelő jelzálogtartozások aránya 2006-ban már elérte az EU GDP-jének 47%-át.¹² Ez alapján még inkább megalapozottnak tűnik az az állítás, miszerint a jelzáloghitel-piacok integrációja hozzájárulhat az európai gazdaság egészének hatékonyabb működéséhez. Különösen a lakossági pénzügyi szolgáltatások piacainak nagyobb fokú integrációjától várja a Bizottság azt, hogy kedvező hatást gyakorol az EU gazdaságára. Mindez természetesen hatékony uniós jogalkotást és beavatkozást tesz szükségessé, hiszen a Fehér Könyv megállapítása szerint az Unión belüli egységes jelzálogpiacról még messze nem lehet beszélni. Ennek egyik oka, hogy a határon átnyúló hiteltevékenységek akadályokba ütköznek mind kínálati, mind pedig keresleti oldalon, amely a verseny korlátozásához vezet.

Egy londoni székhelyű gazdasági elemző cég tanulmánya szerint az EU jelzálogpiacainak integrációjából származó potenciális gazdasági haszon egy 10 éves intervallumon belül az EU GDP-jének 0,7%-ára és a lakossági fogyasztás 0,5%-ára becsülhető.¹³ A Bizottság által is idézett tanulmány szerint ezen növekedés eredményeként a jelzáloghitel-kamatlábak 2015-re akár 47 bázisponttal is csökken-

¹¹ COM (2007) 807. Fehér könyv az EU jelzáloghitel-piacainak integrálásáról.

¹² HYPOSTAT 2005: A review of Europe's Mortgage and Housing Markets. European Mortgage Federation, 2006. 140. o.

¹³ The Costs and Benefits of Integration of EU Mortgage Markets. Report for European Commission DG-Market and Services, By London Economics, August 2005, 5. o. Interneten elérhető: http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/2005-report-integration-mortgage-markets_en.pdf (2010.03.01.)

hetnek, vagyis egy 100 000 eurós jelzálogkölcsön éves kamata 470 euróval lenne alacsonyabb. Egy másik kutatás szerint a jelzálogpiacok integrálásából származó haszon elérheti az EU GDP-jének 0,12–0,24%-át.¹⁴ Ez a becsült haszon a hitelezők megnövekedett hatékonyságából és a rendelkezésre álló termékek nagyobb választékából származhat.

A Fehér Könyv mindemellett kitér az integráció potenciális korlátaira is, amelyek elsősorban a fogyasztói hitelek vonatkozásában akadályozzák a határon átnyúló ügyletkötés további terjedését. Ilyen akadályozó tényezők lehetnek a nyelvi és kulturális különbségek, a földrajzi távolság, az eltérő fogyasztói szokások és preferenciák, a jogi környezet különbözősége, és a hitelező üzleti stratégiája is. A jogi és fogyasztóvédelmi előírások különbözősége a Fehér Könyv szerint különösen lényeges a határon átnyúló hitelnyújtás korlátozása szempontjából, de említést tesznek a széttagolt infrastruktúráról (pl. hitelnyilvántartások) és a megfelelő jogi szabályozás hiányáról is.

A Fehér Könyv az EU jelzálogpiacainak integrálása érdekében a következő célkitűzéseket fogalmazza meg: a) a határokon átnyúló jelzáloghitelek kínálat és -finanszírozás elősegítése, b) a termékkínálat bővítése, c) a fogyasztói bizalom serkentése és d) az ügyfelek mobilitásának elősegítése. Ezen célok elérése érdekében a Fehér Könyv konkrét lépéseket is nevesít: a jogi szabályozás szükségességének felmérése (különösen: az előtörlesztés szabályozása, a hitelfelvevőnek nyújtandó tájékoztatás javítása, a felelős hitelnyújtás támogatása), valamint az értékbecslést, az ingatlan-nyilvántartásokat és a végrehajtási eljárásokat érintő kérdések elemzése. Ezeknek a célkitűzéseknek a konkretizálására elsőként a fogyasztói hitelszerződésekről szóló Tanács 2008/48/EK irányelvben került sor.¹⁵

1.4. A határon átnyúló jelzáloghitelezéshez kapcsolódó nemzetközi magánjogi kérdések

Az Unióvá fejlődött Európai Közösségen belül a határon átnyúló hitelezés aránya az 1990-es évektől dinamikus fejlődésen ment keresztül. Európa legnagyobb hitelezői, a német jelzálogbankok 2009. szeptember 30-ig összesen 164,5 milliárd euró értékben nyújtottak jelzálogjoggal biztosított hitelt Németországon kívül tevő-

¹⁴ Study on the Financial Integration of European Mortgage Markets. By Mercer Oliver Wyman – European Mortgage Federation, Oktober 2003, 77–78. o. Interneten elérhető: <http://www.nykredit.com/investorcom/ressourcer/dokumenter/pdf/Wymanreport.pdf> (2010.03.01.)

¹⁵ Erről részletesebben l.: *Bodzási* [2009].

kenykedő vállalatok számára.¹⁶ Ebből az Unión belül hitelkihelyezés értéke meghaladta a 112 milliárd eurót.¹⁷

A határon átnyúló hitelügyletek tehát túlnyomórészt a vállalati szektort érintik, de az Európai Bizottság részéről erőteljes az igény arra, hogy a fogyasztói hitelszerződések piacán is növekedjen a határon átvitelő ügyletek száma.¹⁸ Amennyiben hitelügylet – főként egy jelzálogjoggal biztosított hitelügylet – több jogrendszert is érint, számos nemzetközi magánjogi (kollíziós jogi) kérdés merül fel. Jelzáloghitelek esetén a legfontosabb probléma az, hogy a jelzálogjogra, illetve a biztosított követelésre irányadó jog elválhat egymástól. Ezek a kérdések eddig tipikusan konzorciális hitelnyújtás során jelentkeztek,¹⁹ de amint növekszik a határon átnyúló hitelezésen belül a fogyasztói hitelszerződések aránya, azoknál is hasonló problémák fognak felmerülni. Az alábbiakban azt vizsgáljuk, hogy melyek azok a kérdések, amelyek nemzetközi magánjogi (kollíziós jogi) szempontból a jelzálogjog, illetve a biztosított követelés státuszához kapcsolódnak.

2. A jelzálogjog státuszával összefüggő nemzetközi magánjogi kérdések

2.1. Nemzetközi dologi jog – *lex rei sitae*

A határon átnyúló ingatlan-jelzálogjoggal fedezett hitelnyújtás nemzetközi magánjogi kérdéseinek van egy dologi jogi és egy kötelmi jogi aspektusa. Arra a kérdésre, hogy a külföldi ingatlanon alapított jelzálogjogra melyik jogrendszer lesz az irányadó, a nemzetközi dologi jog szabályai adnak választ. Ezzel szemben a nemzetközi kötelmi jog szabályai szerint határozható meg az a jogrendszer, amely a biztosított követelésre irányadó.

A nemzetközi dologi jognak csak kisebb részterületei kerültek eddig harmonizálásra, amely azonban az ingatlanjogot nem érinti.²⁰ Ennek megfelelően a nemzetközi dologi jog túlnyomórészt kollíziós szabály és nem anyagi jogi norma.

¹⁶ L.: [http://www.pfandbriefbanken.de/cms/_internet.nsf/0/02EF8DA232AA8A61C12576D3002BEC12/\\$FILE/3GewerbeAusland.pdf?OpenElement](http://www.pfandbriefbanken.de/cms/_internet.nsf/0/02EF8DA232AA8A61C12576D3002BEC12/$FILE/3GewerbeAusland.pdf?OpenElement) (2010.03.01.)

¹⁷ A német jelzálogbankok által külföldi vállalkozásoknak nyújtott jelzáloghitelekben belül a legnagyobb arányt az USA képviseli 36,3 milliárd euróval, ami a külföldi jelzáloghitel állomány 22,1%-a. A legnagyobb EU-n belüli részaránnyal Nagy-Britannia rendelkezi (17,7%), majd Franciaország (14%), Spanyolország (7,3%), Hollandia (5,3%) és Olaszország (4,8%) következik. Magyarországon a német jelzálogbankok – közvetlenül vagy itteni leánybankjaikon keresztül – 1,7 milliárd euró összegben nyújtottak jelzáloghitelt 2009. szeptember 30-ig.

¹⁸ Ez a cél a fogyasztói hitelmegállapodásokról szóló *Tanács 2008/48/EK irányelv* megalkotását is motiválta. Az más kérdés, hogy valószínűleg ezt a célt az új irányelv nem tudja elérni. Erről részletesebben l.: *Gsell –Schellhase* [2009].

¹⁹ *Schücking* [1996], 405–428. o.

²⁰ Így például az 1948. június 19-én Genfben kötött egyezmény a légi járműveken fennálló jogok nemzetközi elismeréséről. Ez az egyezmény szabályozza a légi járműveken alapított jelzálogjogok kölcsönös elismerését is a részes tagállamok által.

A külföldi ingatlant terhelő jelzálogjogra irányadó jogot a jogirodalom ún. (jel) zálog-státuszként nevesíti. A jelzálogjog státusza szerinti jog alapján válaszolható meg az a kérdés is, hogy egyáltalán milyen korlátozott dologi jogokat tekinthetünk jelzálogjogoknak. Egy általánosabb meghatározás szerint a jelzálogjog olyan ingatlant terhelő jog, amely a jogosult számára lehetővé teszi, hogy egy biztosított pénzkövetelés – annak nem teljesítése esetén – az ingatlanból kerüljön kielégítésre, méghozzá általában bírósági végrehajtás útján.²¹ Kérdés, hogy egy ingó vagyontárgyat terhelő birtok nélküli zálogjog – amelyet a magyar jog is ismer az ingójelzálogjog²² és a vagyont terhelő zálogjog²³ formáiban – hogyan minősülne nemzetközi magánjogi szempontból? Egy irányadó német legfelsőbb bírósági (BGH) döntés szerint egy olasz autót terhelő (ingó) jelzálogjogot, amint az autó Németországba kerül forgalomba, biztosítéki célú tulajdonátruházásnak kell tekinteni, hiszen a német jog az ingó jelzálogjog intézményét nem ismeri.²⁴

Nemzetközi magánjogi szempontból – a nemzetközi ingatlanfinanszírozás kezeletén belül – elsősorban a magyar vagyont terhelő jelzálogjog minősítése vethet fel kérdéseket. Elképzelhető ugyanis, hogy a magyar vagyont terhelő zálogjogot egy másik ország joga szerint nem lehet érvényesen létrejött (jel)zálogjognak tekinteni. Vizsgálendő emellett az is, hogy egy adott államban létrehozott biztosítéki célú tulajdonátruházást (illetve engedményezést) hogyan lehet egy másik ország joga alapján megítélni. Itt is az a megoldás látszik célravezetőnek, amelyet a vagyont terhelő zálogjog esetében is alkalmazni lehet: amennyiben egy másik ország joga ezt a jogintézményt nem ismeri, és az az adott ország joga szerinti jelzálogjogi fajtáktól is távol áll, akkor ezt a másik ország joga szerint nem lehet érvényesen létrehozott biztosítéki jognak elismerni. A többi ország hitelbiztosítéki jogának az ismerete ezért is kiemelkedően fontos a határon átnyúló jelzálog-hitelügyletek során.

A magyar jogban a nemzetközi magánjogról szóló 1979. évi 13. tvr. (a továbbiakban: Nmjtvr.) 21. § (1) bekezdése mondja ki a nemzetközi dologi jog legfontosabb alapelvét, vagyis a *lex rei sitae* elvét. Eszerint a dolog fekvésének helyén irányadó jogot kell alkalmazni – ha a tvr. másként nem rendelkezik – a tulajdonjogra és más dologi jogra, továbbá a zálogjogra és a birtokra. A 21. § (2) bekezdése alapján a dolog fekvésének helyén irányadó jog annak az államnak a joga, amelynek területén a dolog a jogi hatást kiváltó tény létrejöttének időpontjában van. A *lex rei sitae* elvét a régi magyar magánjog is elismerte.²⁵

²¹ Schäfer [1993], 25. o.

²² Ptk. 262. §.

²³ Ptk. 266. §.

²⁴ 11.3.1991-es BGH döntés: BGH NJW 1991, 1415. o.

²⁵ Szász [1938], 243. o.

A jogválasztás lehetősége a nemzetközi dologi jog területén nem elismert.²⁶ Eből a szempontból a felek magánautonómiájának a nemzeti dologi jogokban érvényesülő korlátozása a nemzetközi dologi jogban is fennáll.

2.2. A minősítés (kvalifikáció) kérdése

Külön terület a nemzetközi magánjogon belül a minősítés intézménye. A minősítés szükségességének hátterében az áll, hogy egyes jogintézményeket a különböző jogrendszerek más tartalommal ismerik és használnak. A minősítés azonban arra is vonatkozik, hogy egy jog vagy kötelezettség dologi joginak tekinthető-e. Szászyt idézve: „...mihelyt meghatároztuk a jogviszonyra alkalmazandó jogot, ennek a minősítő szabályai irányadóak a jogviszonyra.”²⁷ A választ ezekre a kérdésekre a nemzetközi dologi jogban a *lex rei sitae* adja meg, vagyis a minősítést is az ezen elv alapján alkalmazandó jog szerint kell elvégezni.

Jelzálogjogok vonatkozásában évekig az egyik legfontosabb minősítési kérdésnek az számított, hogy ezek a korlátolt dologi jogok az ingó vagy az ingatlan vagyontárgyakhoz tartoznak-e. Az 1986-os német nemzetközi magánjogi reform előtt a német kollíziós normák nem ismerték az ingó-ingatlan vagyontárgyak közötti megkülönböztetést.²⁸ Egyes Németország által kötött államközi egyezmények ugyan használták az ingatlan kifejezést, de annak pontos fogalmát nem határozták meg.²⁹ Ennek megfelelően a bírói gyakorlatra maradt az ingó-ingatlan fogalmak tartalmának pontos konkretizálása. A német bírói gyakorlat azonban kezdetben nem tekintette a jelzálogjogokat az ingatlan fogalma alá tartozó dolgoknak, vagyis az ingóságokhoz sorolta ezeket a korlátolt dologi értékjogokat. Voltak természetesen szerzők, akik már a 19. században is azt a nézetet képviselték, hogy a jelzálogjogok ingatlanok tekintendők.³⁰ Az 1986-os nemzetközi magánjogi reform³¹ hozott változást ebben a vonatkozásban, amelynek során az „*ingatlan vagyon*” fogalma bekeült az EGBGB-be.³² Ez a fogalom azonban nem került definiálásra.

A minősítés szempontjából a legnagyobb problémát az jelenti, ha a finanszírozási ügylet által érintett jogrendszerek az ingó-ingatlan vagyontárgyak eltérő beso-

²⁶ Hoffmann [2000], 444. o.

²⁷ Szászy [1938], 101. o.

²⁸ Schäfer [1993], 34. o. Ehhez hasonlóan: Krzywón [1987], 154. o.

²⁹ Krzywón [1987], 154. o. 6. lábjegyzet.

³⁰ Schäfer [1993], 35. o. 138. lábjegyzet.

³¹ Gesetz zur Neuregelung des Internationalen Privatrechts vom 25.7.1986, hatálybalépés: 1986.09.01. Ezen reform során kerültek be a német kódexbe a szerződéses kötelezettségekre alkalmazandó jogról szóló, az EGK tagállamai által Rómában, 1980. június 19-én aláírt egyezmény rendelkezései (Római Egyezmény).

³² Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche vom 18.08.1896 (EGBGB). Ez a törvény a német BGB hatálybalépéséről szóló jogszabály.

rolását ismerik, illetve ha az egyes jogintézményeket más tartalommal használják.³³ Mindenekelőtt meg kell vizsgálni, hogy a biztosítékul szolgáló külföldi ingatlan fekvése szerinti ország nemzetközi magánjogi szabályai ismerik-e az ingó-ingatlan fogalompárt, majd ezt követően azt, hogy milyen vagyontárgyakat és jogokat sorolnak az „ingatlan vagyon” körébe. Ebből a szempontból az adott ország nemzeti bíróságainak gyakorlata is nagy jelentőséggel bír. Ugyanez vonatkozik a jelzálogjog fogalmára, tartalmára és terjedelmére. Mindezen kérdések vizsgálata azért különösen fontos, mert a külföldön fekvő jelzálogjognak a hitelintézet – különösen a jelzáloglevelet kibocsátó jelzálogbank – eszközei és portfóliója szempontjából azonos biztosítéki értékkel kell bírnia, mint egy hazai jelzálogjog.

2.3. Az alakszerűség kérdése

Az ingatlanra vonatkozó jogok alapításához, létesítéséhez az esetek többségében jogügyletre van szükség. A legtöbb jogrendszer ezekre a jogügyletekre speciális alakszerűségi követelményeket határoz meg. Azokban a jogrendszerekben, amelyekben a rendelkező és a kötelező ügyletek között nem tesznek különbséget, az alakszerűség kérdését is csak a szóban forgó egyetlen jogügylet vonatkozásában kell vizsgálni. A német jog azonban ebből a szempontból (is) összetettebb. Ennek alapján a rendelkező ügyletek – amelyek tehát az ingatlanra vonatkozó jog alapítását, módosítását, megszüntetését eredményezik – alakiséga tekintetében fennálló követelményeket az ingatlan fekvése szerinti ország joga (*lex rei sitae*) szerint kell elbírálni.³⁴ Mindez vonatkozik tehát a jelzálogjogok alapítására, átruházására, elzálogosítására és megszűnésére is. Ezzel szemben a kölcsönszerződésre vonatkozó formai előírásokat a biztosított követelés státusza alapján irányadó jog szerint kell megvizsgálni.³⁵

A formaiság kérdésével áll szoros kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési eljárás során megkövetelt alakszerűség is. A bejegyzési eljárásra a nyilvántartás helye szerinti ország joga az irányadó.³⁶ Ebből a szempontból lényeges, hogy ha a bejegyzési engedélyt a bejegyzési eljárás során külföldön arra illetékes állami szerv hitelesíti, az csak akkor lesz a német jog szerint is egy érvényes okirat, ha mind a hitelesítést végző szerv (személy), mind pedig annak eljárása a német jog alapján lefolytatott hitelesítéssel egyenrangú.³⁷

Ez felveti a külföldi közjegyző által kiállított, illetve hitelesített okiratok érvényességének a kérdését. Korábban a német jogirodalom nem ismerte el annak az ok-

³³ Különösen fontos ebből a szempontból az angolszász jogokban ismert *trust* és a német *Treuhand* szerepe. L.: Hoffmann [2000], 199–200. o., illetve 447. o.

³⁴ Reithman–Martiny [1996], 827. o., továbbá Hoffmann [2000], 449. o.

³⁵ BGH 4.7.1969-es döntés.

³⁶ Schäfer [1993], 48. o.

³⁷ Schäfer [1993], 49. o.

iratnak az érvényességét, amelyet külföldön közjegyző állított ugyan ki, de a német jog előírásainak nem felelt meg.³⁸

2.4. Képviseleti meghatalmazás

Amennyiben a felek képviselőt vesznek igénybe az ingatlan jelzálogjoggal történő megterhelése során, akkor vizsgálni kell a képviselőnek adott meghatalmazást is. Természetesen a nemzetközi magánjogban is különbséget kell tenni a képviseleti jogot keletkeztető meghatalmazás és az annak háttérében lévő alapjogviszony (pl. megbízás) között. A meghatalmazásra szintén a *lex rei sitae*, vagyis a megterhelendő ingatlan fekvése szerinti jogrendszer lesz az irányadó.³⁹ Ezt a német jogirodalomban dogmatikai szempontból többen kritizálták, arra hivatkozással, hogy a képviseleti jog nem tartozik a dologi joghoz. Ennek ellenére elismerték a *lex rei sitae* elvét, mint az egyetlen ésszerű megoldást, amely a felek akaratával is egybeesik, hiszen a meghatalmazásnak azon a helyen kell a kívánt eredményt elérnie, ahol a megterhelendő ingatlan fekszik. Elképzelhető tehát, hogy a felek a meghatalmazást nem az ingatlan fekvése szerinti országban hozzák létre, az alakszerűségről azonban nem az ügyletkötés helye szerinti jog, hanem a *lex rei sitae* alapján kell döntést hozni.⁴⁰

2.5. A közös jelzálogjogi felelősség kérdése az ingatlanhoz tartozó dolgok szempontjából

A közös jelzálogjogi felelősség kérdése nem vet fel kollíziós jogi problémákat abban az esetben, ha az ingatlanhoz tartozó alkotórészek, tartozékok és egyéb vagyontárgyak annak a jognak a hatálya alá esnek, amely magára az ingatlanra is irányadó. Ebben az esetben ugyanis egyedül a *lex rei sitae* lesz irányadó úgy az ingatlanra, mint az ahhoz tartozó, a jelzálogjogi felelősséget azzal közösen osztó dolgokra nézve.⁴¹

Más a helyzet azonban akkor, ha ezek a vagyontárgyak több állam fennhatósága alá tartoznak. A kérdés úgy merül fel, hogy lehetséges-e belföldön egy olyan dolgot elzálogosítani, amely egy külföldön fekvő ingatlan tartozéka, illetve alkotórésze? Az elzálogosíthatóság feltétele az lenne, hogy a belföldön található vagyontárgyra elkülönítve, izoláltan lehessen végrehajtási eljárást indítani. Abban a kérdésben, hogy egy külföldi ingatlan tartozéka vagy alkotórésze egy másik ország eljárásjoga alá tartozhat-e, az eljáró fórum bírósága, vagyis a *lex fori* az irányadó. A német jogirodalom álláspontja szerint a külföldi ingatlan belföldön található tartozéka korláto-

³⁸ Ludwig [1983], 496. o.

³⁹ Schäfer [1993], 51. o.

⁴⁰ Schäfer [1993], 52–53. o.

⁴¹ Reithmann–Martiny [1996], 828. o.

zárás nélkül elzálogosítható és belföldön végrehajtás alá is vonható. Ezen nézet szerint egy ezzel ellentétes megoldás ahhoz a méltánytalan eredményhez vezetne, hogy a külföldön jogszerűen megszerzett jogot belföldön nem lehetne figyelembe venni.⁴²

A közös jelzálogjogi felelősség mindaddig fennáll, amíg a tartozókra nem indították meg a végrehajtási eljárást. A végrehajtás során sorra kerülő árverés ugyanis megszünteti ezt a közös felelősséget.⁴³

2.6. Megszűnési záradék – *lex commissoria*

A korlátolt dologi jogok, így a jelzálogjog megszűnésére is a *lex rei sitae*, az ingatlan fekvése szerinti ország joga lesz az irányadó. Ennek alapján – feltéve, hogy az adós nem teljesített – a jelzálogjog rendszerint a biztosított követelés esedékessége után sorra kerülő bírósági végrehajtás során szűnik meg az értékesítés által. Szóba kerülhet azonban egy ezzel ellentétes megállapodás is a hitelező és az adós között. Ebből a szempontból egy olyan egyezség megítélése az alapvető kérdés, amely alapján az ingatlan tulajdonjoga a jelzálogjog érvényesítésének a megnyíltával automatikusan a jelzálogjog jogosultjára száll át. Egy ilyen megállapodást a német jog – a magyar joghoz hasonlóan – az elzálogosított követelés esedékessé válása előtt érvénytelennek tekint.⁴⁴ Magyar szempontból nemcsak egy ilyen tulajdonátruházási megállapodás megítélése vethet fel kérdéseket, hanem a Ptk.-ban részletesen szabályozott ún. alternatív értékesítési lehetőségekről történő megállapodás is.⁴⁵ Ezek célja a bírósági végrehajtás elkerülése.

A nemzetközi magánjogban egy ilyen megállapodást a *lex rei sitae*, vagyis az ingatlan fekvése szerinti ország joga alapján kell megítélni. Ennek oka, hogy a jelzálogjog érvényesítése – amelyre ez a megállapodás irányul – a dologi jogi hatások közé tartozik.⁴⁶

2.7. Rész-összefoglalás

A fentiek alapján látható, hogy a jelzálogjoggal terhelt ingatlan fekvése szerinti ország joga (*lex rei sitae*) irányadó abban a tekintetben, hogy milyen típusú jelzálogjogok terhelhetik az adott ingatlant. Amennyiben egy másik jogrendszer ezeket a jelzálogjogokat – vagy az ezekkel azonos tartalmú más jogokat – nem ismeri, akkor a külföldön fekvő ingatlanra ilyen korlátolt dologi értékjogokat nem is lehet alapítani. Egy olyan ingatlanra tehát, amelynek a fekvése szerinti ország joga nem ismeri

⁴² Schäfer [1993], 63. o.

⁴³ Schäfer [1993], 69. o.

⁴⁴ BGB 1149. §.

⁴⁵ Ptk. 257. §.

⁴⁶ Schäfer [1993], 74. o.

a jelzálogjog absztrakt, vagyis nem-járulékos formáját, a német *Grundschuldnak*, illetve a magyar önálló zálogjognak megfelelő biztosítéki jog nem alapítható.

3. A biztosított követelés státuszával összefüggő nemzetközi magánjogi kérdések

A jelzálogjog státusza mellett a biztosított követelés státusza is számos nemzetközi magánjogi problémát felvet, a két státusz ugyanis nem minden esetben ugyanazt az irányadó jogot jelöli ki.⁴⁷ A jelzálogjog státusza, vagyis a *lex rei sitae* határozza meg azokat a követelményeket, amelyek alapján egy jelzálogjog létrejöhet. Az ezen elv alapján alkalmazandó jog azonban tartalmazhat előírásokat a biztosított követeléssel szemben is. Ennek megfelelően az ingatlan fekvése szerinti ország joga előírhatja, hogy a jelzálogjog csak abban az esetben jöhet létre, ha a biztosított követelés már fennáll. Ismert azonban olyan meghatározás is, amely alapján a biztosított követelés jövőbeli, vagy feltételes is lehet.

Ezeket a meghatározásokat azonban el kell határolni azoktól a rendelkezésektől, amelyek magára a biztosított követelésre irányadóak. Ez utóbbiak ugyanis a nemzetközi szerződési (kötelmi) jog körébe tartoznak. Ebből a szempontból kiemelkedő jelentőséggel bírt az Európai Gazdasági Közösség tagállamai által 1980. június 19-én Rómában megkötött Egyezmény, amely a szerződéses kötelezettségekre alkalmazandó jogról rendelkezett.⁴⁸ Ezt váltotta fel 2009. december 17-től az Európai Parlament és Tanács 593/2008/EK rendelete, amely a szerződéses kötelezettségekre alkalmazandó jogról szól (a továbbiakban: Róma I. rendelet).⁴⁹ A Róma I. rendelet 24. cikk (1) bekezdése egyértelműen kimondja, hogy ez a rendelet a tagállamokban a Római Egyezmény helyébe lép.⁵⁰

3.1. A felek jogválasztása

A nemzetközi kötelmi jog alapszabálya szerint a szerződés a felek által választott jog alá tartozik. A jogválasztás elsőbbségét mondja ki a Róma I. rendelet 3. cikke is, amely szerint a szerződésre a felek által választott jog az irányadó. A rendelet preambulumának (11) bekezdése szerint a feleknek az alkalmazandó jog megválasztására vonatkozó szabadsága a szerződéses kötelezettségekre irányadó kollíziós szabályok rendszerének egyik alapja. A jogválasztásra sor kerülhet a szerződés meg-

⁴⁷ Reithmann – Martiny [1996], 828. o.

⁴⁸ Magyarországon a 2006. évi XXVIII. törvény hirdette ki.

⁴⁹ Kihirdetve: HL „L” 177. (2008.7.4.), 6–16. o. A rendeletről részletesen l.: Czigler [2009].

⁵⁰ A Róma I. rendeletet a 28. cikk értelmében a 2009. december 17-ét követően kötött szerződésekre kell alkalmazni.

k, kötések, de egy későbbi időpontban is.⁵¹ A Róma I. rendelet 3. cikk (1) bekezdése alapján a jogválasztásnak főszabály szerint kifejezettnak kell lennie, de az is elegendő, ha az a szerződés rendelkezéseiből vagy az eset körülményeiből kellő bizonyossággal megállapítható (ún. hallgatólagos jogválasztás). A jogválasztás vonatkozhat a szerződés egészére vagy annak egy részére.

ő
k
t-
-
i-
t.
t
a
-
t
A főszabály tehát az, hogy a felek hitel-, illetve kölcsönszerződésére a jogválasztás során kijelölt jog lesz az irányadó. Kifejezett jogválasztás hiányában vizsgálni kell, hogy sor került-e jogválasztásra ráutaló, hallgatólagos magatartás által.⁵²

Más a helyzet, ha a biztosítandó jogügylet fogyasztói szerződésnek minősül. Ebben az esetben a jogválasztás kizárható. Ennek alapján azonban a fogyasztó nem veheti el azt a védelmet, amely őt a szokásos tartózkodása szerinti ország jogának kogens normái alapján megilleti.⁵³ A jogválasztás tehát nem vezethet ennek a védelemnek a megszűnéséhez. Ugyanezt mondja ki a fogyasztói hitelszerződésekről szóló 2008/48/EK parlamenti és tanácsi irányelv 22. cikk (4) bekezdése is. Problémát jelenthet azonban, hogy ki minősül fogyasztónak (pl. BGH 13.12.2005 jogeset).⁵⁴ A Róma I. rendeletnek a fogyasztói szerződésekre irányadó rendelkezéseit a 6. cikk (4) bekezdés c) pontja értelmében az ingatlannal kapcsolatos dologi jogokra nem lehet alkalmazni. Ez azt jelenti, hogy egy fogyasztási kölcsönszerződést biztosító jelzálogjog alapításáról rendelkező jelzálogszerződésre már más szabályok (*lex rei sitea*) vonatkoznak. A jogválasztás is vezethet azonban olyan eredményhez, hogy a biztosítandó jogügyletre és a jelzálogjogra két eltérő jogrendszer lesz az irányadó. Ezekben az esetekben a kölcsönügyletből és a biztosítéki jogból felépülő jogviszony két részre oszlik.

A vázolt problémák elkerülése érdekében a konzorciális hitelszerződések esetén az esetek többségében sor kerül jogválasztásra.⁵⁵ A nemzetközi konzorciális szerződéseknél általános gyakorlat az angol jog, illetve New York állam jogának a kikötése.⁵⁶

3.2. A jogválasztás hiányában irányadó jog

Amennyiben a felek nem éltek a jogválasztás lehetőségével és ennek a ténye hallgatólagosan sem állapítható meg, akkor a szerződésre nézve végső soron azt a jogrendszert kell alkalmazni, amellyel a jogügylet a legszorosabb kapcsolatban áll.⁵⁷

⁵¹ Czigler [2009], 89. o. Ezt mondja ki a Róma I. rendelet 3. cikk (2) bekezdése is.

⁵² Hoffmann [2000], 368-372. A szabad jogválasztás lehetősége a nemzetközi dologi jogban nem elfogadott.

⁵³ L. Róma I. rendelet 6. cikk (2) bekezdése.

⁵⁴ Az ítélet részletes ismertetése: RIW 5/2006, 389-392. o. A fogyasztó és a fogyasztói ügylet fogalmához l.: Czigler [2009], 100. o.

⁵⁵ Reithman - Martiny [1996], 825. o.

⁵⁶ Wenzel [2006], 84. o. A nem állami jog választásáról l.: Czigler [2009], 91. o.

⁵⁷ Róma I. rendelet 4. cikk (3) bekezdése. Mindez azonban strukturális változás a Római Egyezmény szabályozásához képest, amely első szinten mondta ki a jogügyletthez legszorosabban kapcsolódó jogrendszer alkalmazásának elvét. Erről részletesebben l.: Czigler [2009], 93-96. o.

Ehhez azonban meg kell vizsgálni azt is, hogy hol található az adott jogügylet lokális súlypontja.⁵⁸ Ez a hitelügyletek esetén főszabály szerint az adós lakóhelye, illetve szokásos tartózkodási helye.⁵⁹

A Róma I. rendelet bizonyos szerződéstípusokra speciális szabályt ad, így a 4. cikk (1) bekezdés c) pontja értelmében, ha a szerződésre alkalmazandó jogról nem született megállapodás, akkor az ingatlannal kapcsolatos dologi jogra az ingatlan fekvése szerinti ország joga az irányadó. A rendelet 4. cikk (1) bekezdése azonban nem tesz említést a hitel- és kölcsönszerződésekről, így azokra a 4. cikk (2) és (3) bekezdései lesznek az irányadóak. Ennek megfelelően elsődlegesen annak az országnak a jogát kell alkalmazni, amelyhez az eset valamennyi körülménye alapján a szerződés nyilvánvalóan szorosabban kapcsolódik, mint a 4. cikk (2) bekezdésében említett ország joga. A 4. cikk (2) bekezdése szerint, ha a szerződésre a 4. cikk (1) bekezdése nem terjed ki, akkor az ügyletre annak az országnak a joga lesz irányadó, ahol a szerződés jellegéből adódó teljesítésre kötelezett félnek a szokásos tartózkodási helye található. Ha a 4. cikk (2) bekezdése alapján alkalmazandó jog nem állapítható meg, akkor a 4. cikk (4) bekezdése szerint a szerződésre azon ország joga irányadó, amelyhez a szerződés a legszorosabban kapcsolódik.

Fogyasztói szerződések esetében jogválasztás hiányában a Róma I. rendelet 6. cikk (1) bekezdése szerint annak az országnak a joga az irányadó, ahol a fogyasztó szokásos tartózkodási helye található. Ennek azonban további feltétele, hogy a másik szerződés fél – a vállalkozó – üzleti vagy szakmai tevékenységét abban az országban folytatja, ahol a fogyasztó szokásos tartózkodási helye található.

A német jogirodalom – az EGBGB időközben hatályon kívül helyezett 28. § (2) bekezdése alapján – felállított egy megdönthető vélelmet, amely szerint a szerződés azon ország jogrendszerével áll a legszorosabb kapcsolatban, ahol a szerződéskötés időpontjában annak a szerződő félnek a szokásos tartózkodási helye található, aki a jellegadó, ún. karakterisztikus szolgáltatást nyújtja. Egy hitel-, illetve kölcsönügylet esetén ezt a jellegadó szolgáltatást a kölcsönnyújtó fél – vagyis a hitelező – adja. Ennek megfelelően a hitelező szokásos tartózkodási helye szerinti állam joga jön figyelembe, amely az esetek többségében a hitelintézet székhelye szerint irányadó jog lesz.⁶⁰

3.3. Ingatlanokra vonatkozó speciális szabály

Amennyiben a szerződés tárgya egy dologi jog, akkor a Róma I. rendelet 4. cikk (1) bekezdés c) pontja alapján az ingatlan fekvése szerinti ország joga irányadó. A jogirodalomban vita tárgyát képezi, hogy egy jelzálogjoggal biztosított kölcsönszerződésre vonatkozik-e ez a speciális szabály. Az egyik álláspont szerint ennek

⁵⁸ Schäfer [1993], 100. o.

⁵⁹ Reithmann–Martiny [1996], 833. o.

⁶⁰ Reithmann–Martiny [1996], 825. o.

a szabálynak a tipikus alkalmazási körébe az ingatlan-tulajdonjog átruházási szerződések – mindenképp az adásvételi szerződés – tartoznak. Egy hitel-, illetve kölcsönszerződés ugyan magában foglalja azt a kötelezettséget, hogy a hitelfelvevő egy jelzálogjogot jegyeztessen be az ingatlanra, de kérdéses, hogy ennek alapján azt lehet-e mondani, hogy a szerződés tárgya a jelzálogjog-bejegyzési kötelezettség. Ezen felfogás szerint a bejegyzési kötelezettség nem áll a kölcsönügylet középpontjában, mert annak tárgya elsősorban a kölcsön tárgyának – általában pénzösszegnek – az átadása egy meghatározott időre. Ezt a nézetet képviseli *Christian von Bar* német professzor is.⁶¹ Szerinte a jelzálogjoggal biztosított hitelügyletekre azért nem lehet ezt a szabályt⁶² alkalmazni, mert nem a biztosítéki jog alapítására vonatkozó igény, de még csak nem is a kölcsön visszafizetésére, illetve a kamatra vonatkozó igények jelentik a jellegadó szolgáltatást, hanem a kölcsönösszeg kifizetése. Ehhez kapcsolódik, hogy a jelzálogjog bejegyzéséről szóló megállapodás nem kell, hogy szükség-szerűen a kölcsönügylet részét képezze, azt attól elválasztva is megköthetik a felek, akár utólagosan is.

3.4. A kifogások megítélése

A kifogások között az alapján kell különbséget tenni, hogy azok az ingatlan tulajdonosát (a dologi adóst), vagy a hitelügylet kötelezettjét, a személyes adóst illetik-e meg. Az ingatlantulajdonost megillető kifogásokat az ingatlan fekvése szerinti jog (*lex rei sitae*) alapján kell megítélni és elbírálni. Ezzel szemben a személy adóst megillető kifogások a biztosított követelés státusza alá tartoznak. Ha egybeesik a kétféle adós személye, előállhat olyan helyzet, hogy az általa érvényesíthető kifogásokra nem ugyanazt a jogot kell alkalmazni.

A kifogások szempontjából külön tárgyalandó kérdés az elévülés. Egyes jogrendszerek (pl. az olasz) alapján a járulékos jelzálogjog automatikusan megszűnik abban az esetben, ha a biztosított követelés elévül. Ezzel szemben a német jog lehetővé teszi a jelzálogjogosult számára, hogy a követelés elévülése esetén is kielégítést keressen az ingatlanból.⁶³ Abban az esetben tehát, ha egy olasz jog alapján fennálló követelést egy német ingatlant terhelő jelzálogjog biztosít, a hitelező a követelés elévülése ellenére is kielégítést kereshet az ingatlanból, hiszen ebben a kérdésben a zálogstátusz a meghatározó, és ez alapján a német jogot kell alkalmazni. Fordított esetben, vagyis ha egy német jog alapján fennálló követelést egy olasz ingatlanon alapított jelzálogjog biztosít, a követelés elévülésével együtt megszűnik a jelzálogjog is, mert ebben a tekintetben az olasz jog lesz az irányadó.⁶⁴

⁶¹ *Bar* [1987], 517. pont.

⁶² Hasonló rendelkezést tartalmazott a Római Egyezmény és annak alapján a német EGBGB 28. § (3) bekezdése is.

⁶³ BGB 216. § (1) bekezdés.

⁶⁴ *Schäfer* [1993], 107. o.

3.5. Alakszerűség, kamat, imperatív szabályok

A biztosított követelésre irányadó jogot kell alkalmazni a jogügyletre vonatkozó alakszerűségi előírások,⁶⁵ valamint a kamat mértékének meghatározása során is. Ebből a szempontból a kamat törvényben meghatározott legmagasabb mértékének lehet nagy szerepe.⁶⁶

A hitelügylet megszüntetési módjainak tekintetében – elsősorban a felmondás feltételei szempontjából – is a biztosított követelés státusza alapján irányadó jog lesz a irányadó.⁶⁷

Korábban jelentős problémákat okozott a másik állam közjogi jellegű imperatív normáinak a figyelembe vétele. Ebbe a körbe részben a devizajogszabályok, részben egyéb külgazdasági és bankfelügyeleti szabályok tartoznak. A már idézett BGH 23.10.1980-as döntésében a német legfelsőbb bíróság kimondta, hogy a svájci hitelintézet és a német adósok között létrejött hitelügyletre irányadónak kell tekinteni a német külgazdasági szabályokat. A szerződéskötés időszakában ezek alapján a feleknek egyrészt a Német Nemzeti Bank engedélyét – előzetes hozzájárulását – kellett volna kérniük az ügylet megkötéséhez, másrészt az adóst letétbe helyezési kötelezettség is terhelte volna a nemzeti bank felé. Ezeknek a közjogi normáknak a felek nem tettek eleget, így a BGH megállapította a kölcsönszerződés érvénytelenségét.⁶⁸ Más vélemények szerint azonban egy adott állam közjogi normáival való összeütközés nem vezet a hitelügylet érvénytelenségéhez, viszont akadály lehet a követelés bírói úton történő érvényesítésének.⁶⁹ Mindez azonban csak járulékos jelzőjog esetében eredményezheti a kielégítési jog gyakorlásának az akadályozását, a követeléstől független absztrakt zálogjog esetén azonban nem.⁷⁰ A Róma I. rendelet 9. cikk (2) bekezdése szerint semmi sem korlátozhatja az eljáró bíróságok joga szerint az imperatív rendelkezések alkalmazását.

4. A zálogstátusz és a követelés státuszának eltéréséből adódó kérdések

Egy határon átnyúló hitelügylet esetén a jelzálogjogra irányadó jog (zálogstátusz) és a biztosított követelésre alkalmazandó jog (követelés státusz) különválása és összeütközése veszélyeket is rejthet magában. Elképzelhető ugyanis, hogy ezen összeütközés következtében a hitelező nem jut kielégítéshez, miközben az adós szabadul a kötelemből, vagy ellenkezőleg, az adóst a kétszeres teljesítés veszélye fenye-

⁶⁵ L. pl. BGH 4.7.1969-es jogeset.

⁶⁶ *Reithmann–Martiny* [1996], 829. o.

⁶⁷ *Reithmann–Martiny* [1996], 829. o.

⁶⁸ Részletes ismertetés: WM 1981, 189–191. o.

⁶⁹ *Reithmann–Martiny* [1996], 832. o.

⁷⁰ *Reithmann–Martiny* [1996], 833. o.

geti. Ez a veszély akkor áll fenn, ha az adós a személyes tartozását teljesítette, de az új hitelező a jelzálogjogból is kielégítést akar keresni. Erre a követelés és a jelzálogjog átruházása során kerülhet sor, amely rendkívül gyakori tranzakció a nemzetközi banki gyakorlatban. Méltányos megoldásnak a jogirodalom azt tartja, ha ebben az esetben a hitelező a jelzálogjogát már nem érvényesítheti, csak az adós egyéb vagyontárgyaira vezethet végrehajtást, amelyre a német gyakorlatban az ún. absztrakt adósságigéret (tartozásátvállalás) ad lehetőséget.⁷¹

4.1. Az átruházás – engedményezés

A biztosított követelés átruházása esetén a járulékos jelzálogjog a követeléssel együtt – *ex lege*, törvény erejénél fogva – száll át az új jogosultra. A járulékos jelzálogjog érvényes átruházása tehát igényli a biztosított követelésnek az erre irányadó jog alapján történő érvényes engedményezését is.⁷² Ilyen esetben elválhat egymástól a követelés átruházása szempontjából alkalmazandó jog és a jelzálogjog átszállására irányadó jogrendszer.

Amennyiben a zálogstátusz és a követelés státusza ugyanazt a jogrendszert jelöli ki, nem merül fel probléma az átruházás során, hiszen ugyanazon jog alapján kell elbírálni a követelés és a jelzálogjog átruházását is. Nehézségek akkor merülnek fel, ha a két jogrendszer nem esik egybe. Ebben az esetben sem az irányadó jog meghatározása jelent problémát, hanem a kétféle jogrendszer dologi és kötelmi jogi szabályainak egyidejű alkalmazása.⁷³ Még komplexebb a helyzet, ha a zálogstátusz és a követelés státusza két különböző jogrendszert jelöl ki, és az engedményezési szerződésre egy harmadik jogot kell alkalmazni.⁷⁴

A jelzálogjog átruházására a *lex rei sitae* alapelve jelöli ki az irányadó jogot. Ez lesz a meghatározó abban a kérdésben is, hogy milyen alakszerűségi követelményeknek kell megfelelnie a jelzálogjog átruházásának. A Róma I. rendelet 11. cikk (5) bekezdése szerint azon szerződésekre, amelyek tárgya ingatlannal kapcsolatos dologi jog, az ingatlan fekvése szerinti ország jogában előírt alaki követelmények irányadók.

A biztosított követelés átruházására a Róma I. rendelet 14. cikkét kell alkalmazni. A 14. cikk (1) bekezdése szerint az engedményezési szerződésre az a jog irányadó, amely a rendelet értelmében az átruházásra kerülő szerződésre (követelésre) alkalmazandó. Arra, hogy ez a szabály sem alkalmazható nehézségek nélkül, szintén a német jogból vegyünk egy példát. A német jogban a BGB 398. §-a alapján az engedményezés egy alakszerűségi követelményektől mentes szerződés, amely

⁷¹ Reithmann–Martiny [1996], 836–837. o.

⁷² Freitag [2005], 26. o.

⁷³ Schäfer [1993], 111. o.

⁷⁴ Freitag [2005], 28. o.

a megkötésével egyidejűleg teljesedésbe is megy. Ezzel szemben a jelzálogjoggal biztosított követelés átruházására érvényesen csak írásban kerülhet sor, a BGB 1154. §-a alapján. Kérdés, hogy ez a formai követelmény irányadó-e egy külföldi ingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal biztosított német jog szerinti követelésre is? A német jogirodalom álláspontja szerint nem, vagyis ezt az alakszerűségi követelményt, csak egy német ingatlant terhelő jelzálogjoggal biztosított német követelés esetén kell alkalmazni.⁷⁵ A német jog szerint a BGB 1154. §-ának figyelmen kívül hagyása esetén a jelzálogjog átalakul tulajdonosi *Grundschulddá*. Kérdés, hogy mi történik akkor, ha az irányadó külföldi jog sem az absztrakt jelzálogjogot, sem a tulajdonosi jelzálogjogot nem ismeri? A fentiek alapján ilyen esetben a jelzálogjog megszűnik. Kérdés, hogy a követelés átruházása érvényesen végbemehet-e ilyen esetben? A német jogirodalom álláspontja szerint nem, mert az átruházás (engedményezés) csak akkor tekinthető érvényesnek, ha a szigorúbb előírásokat tartalmazó jogrendszer feltételei is teljesültek. Az engedményező fél kötelmi jogilag azonban kötelezett marad és vele szemben igényt lehet támasztani az érvényes engedményezés feltételeinek teljesítése iránt.⁷⁶

4.2. Tartozásátvállalás

A követelés és a jelzálogjog átruházásától (engedményezésétől) eltérő az az eset, amikor a jelzálogjog által terhelt ingatlant értékesítik, és az ingatlant megszerző új kötelezett a személyes tartozást is átvállalja. Ebben az esetben egy személyes tartozásátvállalásról beszélünk. Annyi hasonlóság azonban fennáll az átruházással, hogy ebben a jogviszonyban is három résztvevőt kell megkülönböztetni: a hitelezőt, a régi adóst (a korábbi tulajdonost) és az új adóst, az ingatlan megszerzőjét. Ebben a vonatkozásban akár három különböző jogrendszer is szóba kerülhet: a) a régi és az új adós közötti jogviszonyra irányadó jog, b) a régi adós és a hitelező közötti jogviszonyra alkalmazandó jog és c) a hitelező és az új adós közötti jogviszonyt meghatározó jog, amely arra a kérdésre is választ ad, hogy a hitelező milyen feltételek mellett követelhet teljesítést az új kötelezettől.

Arra a szerződésre, amely a régi és az új kötelezett jogait és kötelezettségeit meghatározza elsődlegesen a felek jogválasztása az irányadó. Az átvállalandó tartozásra irányadó jog azonban nem kell, hogy azonos legyen a tartozásátvállalásról szóló szerződésre irányadó joggal. Ez különösen akkor állhat elő, ha a felek a tartozásátvállaló szerződésre más jogot választanak, mint amely magára az átvállalandó tartozásra irányadó.⁷⁷ Ez az irányadó jog lesz döntő abban a kérdésben is, hogy a tartozásátvállalás absztrakt vagy kauzális jogügyletnek tekintendő-e.

⁷⁵ Freitag [2005], 26. o.

⁷⁶ Freitag [2005], 30. o.

⁷⁷ Schäfer [1993], 118. o.

A régi adós és a hitelező közötti jogviszonyra a többségi vélemény szerint a biztosított követelés státusza alapján irányadó jogot kell alkalmazni. Ez a státusz – és az ez alapján alkalmazandó jog – ugyanis a tartozásátvállalás által nem fog megváltozni.⁷⁸ Vitatott azonban, hogy a követelés státusza szerint irányadó jogot kell-e alkalmazni a hitelező és az új kötelezett viszonyára nézve. Ez elsősorban abból a szempontból lényeges, hogy milyen feltételek mellett szerezte meg a tartozást az új kötelezett. A követelés státusza alá tartozást erősíti az, hogy a régi kötelezett szabadulása a kötelemből és az új kötelezetté válása szorosan összefüggnek egymással. Ha ezt két különböző jogrendszer alapján ítélik meg, akkor fennáll az a veszély, hogy a régi adós anélkül szabadul, hogy az új kötelezetté vált volna.⁷⁹ Egy ezzel ellentétes vélemény szerint a hitelező és az új kötelezett közötti jogviszonyra is annak a jognak kell irányadónak lennie, amely a régi és az új adós közötti jogviszonyra alkalmazandó, amely viszont nem feltétlenül a követelés státusza szerinti jog.⁸⁰

Összességében azt állapítható meg, hogy a régi és az új kötelezett közötti jogviszony nem esik szükségképpen a követelés státusza alá, a tartozásátvállaló szerződésre más jog is irányadó lehet, főszabály szerint a *lex rei sitae*. Ezzel szemben a másik két jogviszonyt (hitelező-régi adós, hitelező-új adós), főszabály szerint a biztosított követelésre irányadó jog alapján kell elbírálni.

5. Egy konkrét jogeset bemutatása

5.1. A tényállás

A határon átvívelő jelzáloghitel ügyletek nemzetközi magánjogi problémáiról szóló fejtegetéseinket érdemes talán egy konkrét jogeset rövid bemutatásával zárni. Az eset⁸¹ alperese egy német jelzálogbank volt, amely 8 millió német márka értékben kölcsönt nyújtott egy luxemburgi részvénytársaságnak. Ezt a kölcsönt a felek – részben – Franciaországban fekvő ingatlanokkal biztosították. A kölcsönszerződésben a felek a német jog alkalmazását kötötték ki. A luxemburgi adós időközben felszámolás alá került, így a biztosított kölcsönt nem tudta visszafizetni. Emiatt a franciaországi ingatlanokra nézve megindult a végrehajtási eljárás. Az ingatlanok értékesítését azonban a német bank nem kívánta megvárni, ezért a kölcsönszerződésből származó követelését értékesítette. A vevő – a későbbi felperes – egy a karibi térségben (Anguilla szigetén) alapított társaság volt, amelynek azonban a tényleges ügyintézési központja a Fülöp-szigeteken volt. A felperes képviselője a francia állampolgárságú üzletvezető volt. A követelés átruházására irányuló szerződéses tárgyalások a felek között fran-

⁷⁸ Schäfer [1993], 118. o.

⁷⁹ Schäfer [1993], 119. o.

⁸⁰ Schäfer [1993], 120. o. 486. lábjegyzet.

⁸¹ Megjelent: *Recht der Internationalen Wirtschaft* (RIW), 11/2004, 857–862. o.

ciával zajlottak, és mindkét fél a maga részéről francia ügyvédek közreműködését vette igénybe. A felek végül megállapodtak a szerződéses árban, majd ezt követően – megállapodásuknak megfelelően – került volna sor a szerződés francia közjegyző által történő közokiratba foglalására. A francia közjegyző azonban a pénzmossa megakadályozásáról szóló francia jogszabályok alapján bejelentette az ügyletkötés tényét az ügyészségnél. Mindez 3 nappal az ingatlanok árverezése előtt történt, amelyre utóbb sor is került. A francia ügyészségnek további kérdései voltak, így az ügyletkötéshez szükséges hatósági engedély nem állt rendelkezésre. A német jelzálogbank ezek után a követelést és az azt biztosító jelzálogjogot eladta egy holland állampolgárnak, akinek a lakóhelye Monacóban volt. Ezen második tranzakció által a német bank nagyobb bevételre tett szert, mint amihez a felperessel megkötendő ügylet során jutott volna.

A felperes ezek után német bíróság előtt eljárást indított a német bank ellen, amelyben kártérítést követelt a francia jog szerint megkötött adásvételi előszerződés megsértése, valamint egyéb járulékos költségek felmerülése miatt. A felperes a francia jog alkalmazásából indult ki, amely alapján a felek egy érvényes előszerződést kötöttek, amelytől az alperes nem szabadulhatott volna ilyen formában. Az alperes ezzel szemben a német jogot tekintette irányadónak, és a német BGB 154. §-a alapján a szerződéses akarat nyilvánvaló hiányára, disszenzusra, vagyis a szerződés létre nem jött voltára hivatkozott.

5.2. A német Legfelsőbb Bíróság döntése

A BGH ítéleti indokolása szerint az alkalmazandó jog meghatározása szempontjából is döntő jelentőségű az a kérdés, hogy a felek között egy kötőerővel bíró adásvételi szerződés létrejött-e, amint azt a felperes állította. A szóban forgó szerződés létrejöttét és érvényességét annak a jognak az alapján kell elbírálni, amely a szerződés érvényessége esetén alkalmazandó lenne. Ennek megfelelően az EGBGB 27. és 28. §-ai alapján kellett azt a kérdést megvizsgálni, hogy a szerződés létrejöttéhez szükséges akaratnyilatkozatok fennálltak-e.

A felek a BGH szerint nem éltek a jogválasztás lehetőségével. A német bank és a luxemburgi kölcsönfelvevő csupán a kölcsönszerződésre vonatkozóan állapodtak meg a német jog alkalmazásában, ez azonban nem irányadó egyúttal a biztosított követelés átruházására, vagyis az engedményezési szerződésre is, amely az adott per tárgya volt. Az engedményezésre ugyan az EGBGB 33. § (2) bekezdése szerint az alapügyletre irányadó jogot kell alkalmazni, de a jogválasztás, vagy az eset összes körülménye ettől eltérő eredményre is vezethet. Az engedményezési szerződés vonatkozásában a felperes kezdettől fogva a francia jog alkalmazásából indult ki, míg az alperes a német jogot tekintette irányadónak. Bár több jel utalt arra, hogy a felek hallgatólagosan a francia jogot választották (pl. a szerződéses tárgyalás nyelve, a szerződéskötés helye, a vételár francia pénznemben történő meghatározása, a biztosítéskul szolgáló ingatlanok fekvése stb.) a BGH ezt még nem tartotta elégséges-

nek annak kimondásához, hogy az adott esetben a francia jog az irányadó. Ezen a megítélésen az sem változtatott, hogy mindkét felet a szerződéses tárgyalások során francia ügyvédek képviselték, illetve hogy a szerződést francia közjegyzőnek kellett volna okiratba foglalnia.

A felek jogválasztásának a tényét tehát a BGH nem fogadta el. A másodfokú bíróság ítéletével szemben azonban úgy foglalt állást, hogy a jogválasztás hiánya miatt alkalmazandó EGBGB 28. § (1) bekezdése alapján, a felek közötti jogviszony a francia joggal mutatta fel a legszorosabb kapcsolatot. Ennek alapján a felek közötti szerződéses tárgyalásokat is a francia jog alapján kellett megítélni. Az eset összes körülményéből a BGH végül azt a következtetést vonta le, hogy a felek közötti jogviszony és szerződéses tárgyalás a legszorosabb kapcsolatban a francia joggal állt.

A BGH szerint mindazonáltal több jel is arra utalt, hogy a felperes elsődlegesen nem a biztosított követelés, hanem az ingatlanokat terhelő jelzálogjog megszerzésében volt érdekelt. Ez alapján ugyanis kedvező körülmények között tudta volna a biztosítékul leköötött ingatlanokat értékesíteni. Ebből viszont a BGH azt a következtetést vonta le, hogy a tervezett jogügylet súlypontja a jelzálogjog megszerzése volt, amely nem vitatottan – többek között az EGBGB 28. § (3) bekezdése alapján – a francia jog alá esett. A francia ingatlanokon alapított jelzálogjogot tehát a francia jog szerint kellett megítélni, emiatt a jelzálogjog átruházására irányadó, speciális alakszerűségi követelményeket megfogalmazó BGB 1154. §-a sem kerülhetett az adott esetben alkalmazásra. Ennek alapján a BGH a másodfokú döntést a fentiek alapján hatályon kívül helyezte és az ügyet az OLG-hez visszaküldte (BGH Urteil vom 26.7.2004).

5.3. Az eset jogirodalmi megítélése

A jogirodalomban megjelent álláspont⁸² szerint a felperes nem érvényesíthetett volna sikeresen kártérítési igényt az alperes bankkal szemben, hiszen nem az alperes, hanem a francia közjegyző tagadta meg a szerződés okiratba foglalását, a hatósági engedélyek hiánya miatt. Ezt követően a szerződéskötés újabb elhalasztására, a biztosítékul leköötött ingatlan közelgő árverezése miatt már nem kerülhetett sor. A felperes kártérítési igényét tehát el kellett volna utasítani, mint ahogyan azt a másodfokú bíróság meg is tette.

A jogi minősítéshez kapcsolódó másik kérdés, hogy mind a német, mind pedig a francia jogrendszer alapján a jelzálogjog megszerzésére irányuló szerződéseknek nem a gazdasági szempontból előtérben álló korlátolt dologi jog, hanem a biztosított személyes követelés a tárgya.⁸³ Ez a mindkét jogrendszerben érvényesülő járulékos-ság elvéből következik.

⁸² Freitag [2005], 25–30. o.

⁸³ Freitag [2005], 25. o.

A jelzálogjogra irányadó jogot mindkét jogrendszerben a nemzetközi magánjog általánosan elfogadott alapelve, a *lex rei sitae* alapján kell meghatározni. Ez azt jelenti, hogy az ingatlan fekvése szerinti ország jogát kell az ingatlant terhelő jelzálogjog szempontjából irányadónak tekinteni. Ez az adott esetben a francia jog. Ez a jog határozza meg azt is, hogy a jelzálogjog és a főkövetelés – a kölcsönösszeg visszafizetésére irányuló kötelmi igény – között járulékos vagy absztrakt a kapcsolat. Ezzel szemben a főkövetelésre – vagyis a kölcsönszerződésre – irányadó jogot főszabály szerint a felek szabadon választhatják meg. Ennek hiányában a német jog vélelmet állít fel amellet, hogy annak a félnek a jogát kell alkalmazni, amely a szerződésben jellegadóknak minősülő szolgáltatást nyújtja. Ez kölcsönszerződés esetében a hitelező fél. Ez a német jogirodalomban egységesen képviselt álláspont.⁸⁴ Más a helyzet azonban jelzálogjoggal biztosított követelések esetén. Egyes vélemények szerint az ún. reálhiteleknél a kötelmi jogi szerződésre is az ingatlan fekvése szerinti ország jogát kell alkalmazni. Más álláspont szerint az ingatlan külföldi fekvése egy fontos jele a felek közötti hallgatolagos jogválasztásnak, amely ennek alapján az ingatlan fekvése szerinti ország jogára irányul.⁸⁵ Az a fentiek alapján egyértelmű, hogy a jelzálogjogra, illetve a biztosított követelésre irányadó jog szétválása lényeges kollíziós jogi problémákhoz vezethet.

Adott esetben a kölcsönszerződés a német jognak volt alávetve. Az EGBGB 33. § (2) bekezdése szerint ennek megfelelően az ebből származó és jelzálogjoggal biztosított kötelmi igény átruházására (engedményezésére) is a német jogot kell alkalmazni. A BGB 398. § skk. szerint az engedményezésnek nincsenek alakszerűségi követelményei, az erre irányuló szerződést tehát szóban is meg lehet kötni. Gondot jelent azonban, hogy a BGB 1154. §-a – amelyet a bírósági döntések is idéztek – a jelzálogjoggal biztosított követelések átruházására nézve speciális alakszerűségi követelményeket ír elő. Kérdés, hogy mi történik akkor, ha a felek a jelzálogjoggal biztosított követelés átruházása során a francia jog előírásainak eleget tesznek, de nem veszik figyelembe a BGB szigorúbb szabályait? A megfelelő válasz erre a kérdésre valószínűleg az, hogy ebben az esetben a jelzálogjog megszűnik.⁸⁶

További problémákhoz vezet, ha elismerjük, hogy a kölcsönszerződésre és az abból származó követelés engedményezésére irányadó jog is eltérhet egymástól. Ezt csak bonyolítja, ha a jelzálogjog engedményezésére ismét egy másik jog – főszabály szerint az ingatlan fekvése szerinti ország joga – lesz irányadó.

⁸⁴ Freitag [2005], 26. o. 10. lábjegyzet.

⁸⁵ Freitag [2005], 25. o. 12. lábjegyzet.

⁸⁶ Freitag [2005], 27. o.

6. Összegzés

Elemzésünk végén azt a kérdést kell feltennünk, hogy miként lehetne a vázolt nemzetközi magánjogi problémákat sikeresen elkerülni? A jogválasztás – mint láttuk – nem minden esetben lehetséges. A hitelintézetek azon törekvése sem feltétlenül vezet megnyugtató eredményre, hogy a külföldi hitelnyújtásaik során minden egyes tényállás esetében a külföldi adós országában valósuljon meg. Ez ugyanis a jelzálogjoggal biztosított követelés értékesítése során – ha a vevő egy másik államban honos – már nem jelentene megoldást. Érdemes azonban kiemelni azt a törekvést, amely az Európai Unió területén egy egységes jelzálogjog megalkotására irányul. Ez az egységes jelzálogjogi konstrukció (az ún. *Eurohypothek*) érintetlenül hagyná a nemzeti jogok jelzálogjogi szabályait, és csak az Unión belüli határokon átnyúló hitelügyletek biztosítása során kerülne alkalmazásra.⁸⁷ A részletek kifejtése nélkül megállapítható, hogy ha az *Eurohypothek* koncepciója uniós szintű jogalkotás formájában megvalósulna, akkor a fent vázolt nemzetközi magánjogi problémák túlnyomó többsége elkerülhetővé válna.

Felhasznált irodalom

- Bar, Ch. von* [1987]: Internationales Privatrecht. Beck Verlag, München.
- Bodzási B.* [2008]: Elképzelések az egységes európai jelzálogjogról – az ún. Eurohypothek koncepció. *Polgári Jogi Kodifikáció*, 3. sz., 18–22. o.
- Bodzási B.* [2009]: Új irányelv a fogyasztói hitelszerződésekről – növekvő fogyasztóvédelem az Unión belül? *Európai Jog*, 3. sz., 30–36. o.
- Czigler D. T.* [2009]: A szerződésekre alkalmazandó jog jövőbeni meghatározása az Európai Közösségekben: a Róma I rendelet szabályai. *Állam- és Jogtudomány*, L. évfolyam, 1. sz., 73–110. o.
- Hoffmann, B. von* [2000]: Internationales Privatrecht. Schriftenreihe der Juristischen Schulung, 6. Auflage, Verlag C.H. Beck, München.
- Freitag, R.* [2005]: Verkauf und Zession hypothekarisch gesicherter Forderungen im Internationalen Privatrecht. *Recht der Internationalen Wirtschaft* (RIW), 1., 25–30. o.
- Gsell, B. – Schellhase, H. M.* [2009]: Vollharmonisierte Verbraucherkreditrecht – Ein Vorbild für die weitere europäische Angleichung des Verbrauchervertragsrechts? *Juristische Zeitung*, 1., 20–29. o.
- Horn, N.* [1989]: Bankrecht auf dem Weg nach Europa. *Zeitschrift für Bankrecht und Bankwirtschaft*, 3., 107–121. o.
- Ludwig, G.* [1983]: Zur Form der ausländischen Vollmacht für inländische Gegenstände, insbesondere Liegenschaften. *Neue Juristische Wochenschrift* (NJW), 495–497. o.
- Köndgen, J.* [1994]: Die Entwicklung des Bankkreditrechts in den Jahren 1991–93. *Neue Juristische Wochenschrift*, 23., 1508–1518. o.
- Krzywon, H.* [1987]: Der Begriff des unbeweglichen Vermögens in Artikel 25 Abs. 2 EGBGB. *Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg* (BWNNotZ), 154–160. o.
- Mann, F. A.* [1955]: Die Urkunde ausländischer, insbesondere englischer Notare und der deutsche Rechtsverkehr. *Neue Juristische Wochenschrift* (NJW), 1177–1179. o.
- Reithmann, Ch. – Martiny, D.* [1996]: Internationales Vertragsrecht – Das internationale Privatrecht der Schuldverträge. Verlag dr. Otto Schmidt, Köln.

⁸⁷ *Stöcker* [1992], 279–284. o., valamint: *Bodzási* [2008], 18–22. o.

- Schneider, U.* [1991]: Europäische und internationale Harmonisierung des Bankvertragsrechts. *Neue Juristische Wochenschrift*, 32/1991. 1985–1993. o.
- Schneider, U. – Troberg, P.* [1990]: Finanzdienstleistungen im EG-Binnenmarkt: Sitzland- oder Gastlandrecht? *Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht*, 5., 165–172. o.
- Schäfer, A.* [1993]: Grenzüberschreitende Kreditsicherung an Grundstücken. Studien zum vergleichenden und internationalen Recht, Band 20. Verlag Peter Lang, Frankfurt a. M.
- Schücking, Ch.* [1996]: Das Internationale Privatrecht der Bankenkonsortien. *Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht. Wertpapier-Mitteilungen (WM)*, 7., 281–289. o.
- Stöcker, O.* [1992]: Die „Eurohypothek“. Verlag Duncker & Humblot, Berlin.
- Stöcker, O.* [2006]: Die grundpfandrechtliche Sicherung grenzüberschreitender Immobilienfinanzierungen. *Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht. Wertpapier-Mitteilungen (WM)*, 1941–1949. o.
- Spickhoff, A.* [1999]: Die Restkodifikation des Internationalen Privatrechts: Außervertragliches Schuld und Sachenrecht. *Neue Juristische Wochenschrift (NJW)*, 31., 2209–2215. o.
- Szászy I.* [1938]: Nemzetközi magánjog. A Magyar Tudományos Akadémia Jogtudományi Bizottságának kiadványsorozata, 9. sz., Budapest.
- Wenzel, J.* [2006]: Rechtsfragen internationaler Konsortialkreditverträge – deutsches und englisches Recht. Bank- und kapitalmarktrechtliche Schriften des Instituts für Bankrecht Köln, Band 28., Nomos, Baden-Baden.
- Wolf, M.* [1990]: Privates Bankvertragsrecht im EG-Binnenmarkt. *Zeitschrift für Bankrecht und Bankwirtschaft*, 47., 1941–1952. o.
- Wolf, M.* [2007]: Sachenrecht. 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, München.

Brief Summary of the Articles

The integration of European mortgage markets
and its questions arising in private international law
BALÁZS BODZÁSI

Within the European Economic Community the freedom to provide services has reached the banking sector in the 1980's. It was the second directive concerning banking law which in 1989 secured the possibility for credit institutions carrying out their activities in one Member State to provide mortgage secured credit to persons domiciled in another Member State. At the end of the 1990's due to the dynamic evolution of cross-border activities of credit institutions the adoption of a new directive became imminent, resulting in Directive 2006/48/EC of the European Parliament and of the Council of 14 June 2006 relating to the taking up and pursuit of the business of credit institutions. Article 23 of this Directive already provides for the principle of mutual recognition. If a mortgage secured credit transaction is linked to more than one legal system, a number of conflicts of law questions arise. In case of credit transactions secured by mortgages the most important problem is that different laws can be applicable to the mortgage as a security and to the credit obligation. In the following we examine these conflicts of law questions relevant for the banking practice.