

➤ BODZÁSI BALÁZS ➤ KÚRIA, FŐTANÁCSADÓ

# A különvált zálogjog az új Ptk.-ban

## 1. Szabályozási háttér

### 1.1. Fiduciárius biztosítékok a szerződéses biztosítékok rendszerében

Egy vagyontárgy alapvetően kétféleképpen biztosíthatja a hitelezői igényeket. Az egyik lehetőség, hogy az adós a vagyontárgy feletti tulajdonjogát ruházza át a hitelezőre. Ennek tipikus esete a biztosítéki célú tulajdonátruházás. Jogok és követelések esetében ezzel azonos konstrukció a biztosítéki célú engedményezés. A tulajdonátruházási elem miatt ezek az atipikus biztosítékok jóval nagyobb kockázatot jelentenek az adós számára, mint a klasszikus hitelbiztosítékok. A jogi szaknyelvben ezeket a konstrukciókat fiduciárius biztosítékoknak nevezik.

A fiducia lényege, hogy a jogosultat dologi jogi szempontból szélesebb körű jogosultság illeti meg, mint a kötelezettel fennálló szerződés alapján. Kifelé tehát teljes jogosultként léphet fel, a belső jogviszonyban azonban ezt a jogát csak korlátok között, célhoz kötötten gyakorolhatja. Kétségtelen, hogy megfelelő garanciák nélkül ezek a fiduciárius jogügyletek jelentős veszélyt hordoznak az adósra nézve. Fennáll ugyanis a lehetősége annak, hogy egy viszonylag kis összegű tartozás ellenében elveszíti egy nagy értékű vagyontárgy tulajdonjogát. A jogalap nélküli gazdagodás szabályai pedig nem nyújtanak megfelelő védelmet ennek a kockázatnak a kiküszöbölésére.

A másik lehetőség, hogy az adós egy közvetlen hozzáférési jogot enged a hitelező számára a biztosítékul lekötött vagyontárgyára vonatkozóan. A tulajdonjog ebben az esetben nem kerül átruházásra, az továbbra is az adóst illeti meg, a közvetlen hozzáférési jog révén azonban a hitelező elvonhatja az adóstól a tulajdonjogot. Ennek jellemzően nem az a formája, hogy a vagyontárgy tulajdonjogát a hitelező szerzi meg, hanem az,

hogy a hitelező értékesíti a vagyontárgyat, és az így befolyt pénzüsszegekből elégíti ki a követelését.

Az új kódex fontos jogpolitikai célnak tekintette azt, hogy a zálogjogot emelje az elsődleges dologi biztosítéki formává, a szabályozás középpontjába pedig a *lex commissoria* tilalmát helyezze.<sup>1</sup> Ehhez szorosan kapcsolódva került sor a fiduciárius biztosítékok tilalmának kimondására. A Ptk. 6:99.§-a szerint semmis az a kikötés, amely – a pénzügyi biztosítékokról szóló irányelvben meghatározott biztosítéki megállapodások kivételével – pénzkövetelés biztosítása céljából tulajdonjog, más jog vagy követelés átruházására, vételi jog alapítására irányul.

A fiduciárius biztosítékok kiiktatására való törekvés, hatással volt a zálogjogi szabályozás struktúrájára és tartalmára is. Ennek következtében szűnt meg az önálló zálogjog konstrukciója is. A jogalkotó eredeti elképzelése tehát az volt, hogy a zálogjogot egy járulékos dologi hitelbiztosítékként szabályozza. A kodifikáció során azonban kompromisszumos megoldásként ez alól kivételt tettek és megalkották a különvált zálogjogot.

A fiduciárius biztosítékok tilalmának rögzítése ellenére ugyanakkor a Ptk. is szabályoz olyan szerződéstípusokat, amelyek fiduciárius jellegűek. A bizalmi vagyonkezelési szerződés fiduciárius jellegére egyértelműen utal a Ptk. 6:318.§ (2) bekezdése, amely szerint a vagyonkezelő a szerződésben foglalt feltételek szerint és korlátok között rendelkezhet a kezelt vagyonba tartozó vagyontárgyakkal. Ebben az esetben ugyanakkor a tulajdonátruházásra nem biztosítéki céllal kerül sor. Fiduciárius jogügylet emellett a tulajdonjog-fenntartás (6:216.§), a faktoring (6:405–418.§) és a pénzügyi lízing (6:409–415.§) is. A Ptk. ezeknél az ügyleteknél a fiduciárius jelleget

1 Menyhárd Attila: A dologi jog szabályozásának sarokpontjai a Polgári Törvénykönyvben. Jogtudományi Közlöny, 2013/11. szám, 527. oldal

## ➤ A különvált zálogjog az új Ptk.-ban

a publicitás megteremtésével kívánja ellensúlyozni, amely a hitelbiztosítéki nyilvántartásba való bejegyzési kötelezettségként jelenik meg.

A fiduciárius biztosítékok tilalma kapcsán arra is ki kell térni, hogy a zálogjog mellett az új kódex is szabályoz olyan jogintézményeket, amelyek biztosítéki funkciót fognak betölteni a jövőben. Nem teljes körű tehát a zálogjog hegemoniája a dologi biztosítékok körében.

Mindenekelőtt az elidegenítési és terhelési tilalom (Ptk. 5:31-34.§) tartozik ebbe a körbe, amelynek alkalmazási köre bővült is az új kódexben. A Ptk. ugyanis az elidegenítési és terhelési tilalom mellett külön nevesíti az elidegenítési tilalmat, illetve lehetővé teszi olyan tilalom kikötését is, amely a tulajdonos rendelkezési jogát más módon korlátozza. [Ptk. 5:32.§ (3) bekezdése]. Ezzel kapcsolatban azt érdemes kiemelni, hogy a Ptk.-ban az elidegenítési és terhelési tilalom megsértésének a jogkövetkezménye egységesen – vagyis a nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett tilalom esetén is – a hatálytalanság. Ennek a fajta relatív hatálytalanságnak ugyanaz lesz a hatása, mint a Ptk. 6:120.§-ában szabályozott fedezetelvonó szerződésnek, vagyis az a személy, aki a tilalom megsértése ellenére a vagyontárgyat megszerezte köteles azt tűrni, hogy a tilalom jogosultja a hozzá került vagyontárgyból kielégítése a követelését és arra végrehajtást vezessen. Ez a fajta tűrés kötelezettség azonos azzal, amely a zálogkötelezettest is terheli.

### 1.2. A fiduciárius biztosítékokra vonatkozó szabályok az új Ptk.-ban

Hosszú jogirodalmi vitát zár le a Ptk. 6:99.§-a, azzal, hogy kimondja a fiduciárius hitelbiztosítékok semmisségét. Ennek alapján semmis az a kikötés, amely – a pénzügyi biztosítékokról szóló irányelvben meghatározott biztosítéki megállapodások kivételével – pénzkövetelés biztosítása céljából tulajdonjog, más jog vagy követelés átruházására, vételi jog alapítására irányul. A Ptk. által felhívott uniós jogszabály a pénzügyi biztosítékokról szóló megállapodásokról szóló 2002/47/EK irányelv. Leszkoven László ezzel kapcsolatban azt emelte ki, hogy a 6:99.§-ának a címe és a normaszövege közötti kapcsolat nem egészen pontos. A jogalkotó nem határozta meg és a jogtudomány sem képvisel egyértelmű álláspontot abban a kérdésben, hogy mit kell konkrétan fiduciárius biztosíték alatt

érteni. A Ptk. 6:99.§-a tételesen meghatározott ügyleteket sújt érvénytelenségi jogkövetkezménnyel, ezek viszont nem ölelik fel a fiduciárius biztosítékok teljességét. Ez a jogalkotói megoldás pedig a jövőben számos problémát fog okozni.<sup>2</sup>

A Ptk. 6:99.§-a kizárólag a pénzkövetelés biztosítása céljából történő tulajdonjog, más jog vagy követelés átruházását, illetve vételi jog alapítását minősíti semmisnek. Ez azt jelenti, hogy más követelés biztosítása céljából ilyen típusú ügyletkötésre továbbra is sor kerülhet. Bármilyen olyan követelés biztosítható tehát a felsorolt atipikus biztosítékokkal, amely nem minősül pénzkövetelésnek. Ebből a szempontból a pénzkövetelés fogalmát megszorítóan kell értelmezni. Ez azt jelenti, hogy az a követelés nem minősül pénzkövetelésnek, amely eredetileg nem ilyen jellegű volt, csupán a szerződészegés következményeként alakult át kártérítési igénygé.

A Ptk. 6:99.§-ában foglalt semmisségi jogkövetkezmény természetesen nem vonatkozik a Ptk. hatálybalépése, vagyis 2014. március 15-e előtt kötött fiduciárius biztosítéki megállapodásokra.

Utalni kell végül a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (új Hpt.) 266.§-ára. Eszerint semmis a fogyasztóval kötött, vételi jog biztosítéki célú kikötésére vonatkozó szerződés, ha a vételi jog a kötelezett által lakott lakóingatlanra vonatkozik.

Látható, hogy a vételi jog biztosítéki célú kikötése tekintetében nincs összhang a Ptk. 6:99.§-a és az új Hpt. 266.§-a között. Megítélésünk szerint ebben a tekintetben a Hpt. szabályát *lex specialis*-nak kell tekintetni, amely felülírja a Ptk. rendelkezését. Ez azonban csak a Hpt. hatálya alá tartozó hitelintézetekre és pénzügyi vállalkozásokra vonatkozik.

## 2. A zálogjog járulékosága

A jogalkotó fő célkitűzése az önálló zálogjog mint fiduciárius biztosíték kiiktatásával az volt, hogy a járulékoság a zálogjog fogalmi elemévé váljon. A különvált zálogjog azonban ez alól egy lényeges kivétel. Annak érdekében, hogy a különvált zá-

<sup>2</sup> Leszkoven László: *Szerződéses biztosítékok változása az új Ptk.-ban*. Gazdaság és Jog, 2014/2. szám, 4. o.

logjogot alaposabban is meg tudjuk vizsgálni szükséges meghatározni a járulékoság fogalmát.

## 2.1. A járulékoság jelentése

A járulékoság polgári jogunk egyik régi elve, amely a hitelbiztosítéki jog mellett a magánjog más területein is megjelenik. A társasági jogban a közkereseti társaság és az egyesülési tagjainak, valamint a betéti társaság beltagjának a felelőssége járulékos, mögöttes jellegű.<sup>3</sup> Ez egy másodlagos, közvetett helytállási kötelezettség, amelynek a mintájául a kezes helytállási kötelezettsége szolgált.<sup>4</sup>

A járulékoság egy meghatározott formáját írja le két jog egymáshoz való viszonyának, pontosabban egy adott jog másik jogtól való függőségének. A főjog (irányító jog) és a járulékos jog (mögöttes jog) olyan módon kapcsolódik egymáshoz, hogy a főjogra vonatkozó szabályozást közvetlenül alkalmazni kell a járulékos jogra is. Ez azt jelenti, hogy a járulékos jog létrejötté, fennállása és megszűnése során is a főjogtól függ, vagyis osztozik annak jogi sorsában.

A járulékoság egy adott jognak egy másik jogtól való egyoldalú függőségét írja le. Ennyiben a járulékoságnak fontos szerepe van: rendezzi ugyanis a kétféle jog közötti viszonyt, amely mindenekelett az irányító jog átruházása és megterhelése során kerül előtérbe.<sup>5</sup>

A járulékoság egy jogtechnikai egyszerűsítés. Ez azt jelenti, hogy az elsődleges jogviszonyra irányadó szabályokat a járulé-

kosság elve alapján a járulékos jogviszonynál is figyelembe kell venni. A járulékoság tehát közvetíti az elsődleges jogviszonyt meghatározó rendelkezéseket a mögöttes jogviszonyra. A felek a járulékoság eseteiben megspórolhatnak egy jogügyletet, amelynek egyedüli célja az lenne, hogy a járulékos-mögöttes jogot az irányító joghoz igazítsa.

A járulékoság másik fontos funkciója a járulékos jog kötelezettjének a védelme. Ez abban nyilvánul meg, hogy a kötelezettet a jogosult csak annyiban veheti igénybe, ameddig az irányító jog célja fennáll, felső korlátot pedig az irányító jog terjedelme szab. Mindez azt is jelenti, hogy az irányító jog megszűnése esetén a kötelezett oldalán nincs szükség a kötelemből való szabadulásra irányuló külön kötelmi jogi igény konstruálására. Ez jelenik meg a Ptk. 5:142.§ (1) bekezdés d) pontjában is. Eszerint megszűnik a zálogjog, ha megszűnik a zálogjoggal biztosított követelés, illetve minden olyan jogviszony, amely alapján a jövőben zálogjoggal biztosított követelés keletkezhet.

Attól függően, hogy az irányító jog mely elemei kerülnek kiegyenlítésre a járulékos jog által, a járulékoság különböző megjelenési formáiról beszélhetünk.<sup>6</sup>

a) *Járulékoság a létrejövetel során*: a járulékos jog csak akkor jön létre, ha az irányító jog is létrejött. Ez egyértelműen megjelenik a kezességnél, hiszen, ha a főadósnak nincs tartozása, akkor a kezes sem felel. Ez a szabály jelzálogjog és kézzzálogjog esetében is irányadó. A jövőbeli vagy feltételes követelés biztosítása azonban kivételt képez ez alól a járulékosági szabály alól.

Néhány jogrendszerben emellett ez a típusú járulékoság jelzálogjognál másként jelenik meg. Azokban a jogokban ugyanis – ilyen például a német –, amelyek ismerik a tulajdonosi jelzálogjog intézményét, ingatlant terhelő jelzálogjognál nem feltétel, hogy a biztosítandó követelés már fennálljon. Ebben az esetben a tulajdonos javára jön létre a jelzálogjog. A tulajdonosi jelzálogjog lényege az, hogy lehetővé teszi, hogy a tulajdonos úgy jegyeztessen be később keletkező terhet az ingatlan-nyilvántartásba, hogy az ne a keletkezés, hanem a bejegyzés ranghelyét foglalja el. A tulajdonosi jelzálogjog által kielégíteni kívánt gazdasági igényt más jogrendszerekben (például az osztrák, vagy a magyar jog) a ranghelyhez kapcsolódó különböző jogintézmények szolgálják.

3 Ez valójában nem felelősség, hanem helytállási kötelezettség, mert ez alól a tag nem tudja kimenteni magát.

4 Fontos különbség azonban, hogy a társasági jogban megjelenő mögöttes helytállási kötelezettség eseteiben a társaság hitelezőjének először a társaság vagyonára kell megindítania a végrehajtást, illetve a felszámolási eljárást. Csak ennek sikertelensége esetén fordulhat a mögöttes helytállásra kötelezett tag magánvagyonára ellen. Ezt kkt. és bt. vonatkozásában egyértelműen kimondja a Ptk. 3:139.§ (3) bekezdése, amely szerint a bíróság a tagokkal szemben hozott marasztaló ítélet végrehajtását akkor rendelheti el, ha a társasággal szemben a követelés végrehajtása eredménytelen volt. Mindez azonban nem akadályozza a tagok és a társaság együttes perlését. Kezesség esetében a sikertelen végrehajtás nem előfeltétele a sortartó kezes elleni igényérvényesítésnek. A Ptk. 6:419.§-a csupán azt a feltételt támasztja a hitelezővel szemben, hogy a követelést a főkötelezettől megkísérelje behajtani, de az ésszerű időn belül nem vezet eredményre.

5 Habersack, Mathias: *Die Akzessorietät – Strukturprinzip der europäischen Zivilrechte und eines künftigen europäischen Grundpfandrechts*. Juristen Zeitung (JZ), 18/1997, 857. o.

6 Medicus, Dieter: *Die Akzessorietät im Zivilrecht*. Juristische Schulung (JuS), 10/1971, 498-501. o.

## ➤ A különvált zálogjog az új Ptk.-ban

b) *A jogok terjedelméhez kapcsolódó járulékosság:* Ennek alapján az irányító jog meghatározza a járulékos jog nagyságát, terjedelmét is.

c) *A jogosulti legitimációhoz kapcsolódó járulékosság:* A járulékosság elve alapján az irányító jog azt is meghatározza, hogy a járulékos jog kit illethet meg. Ez elsősorban azt jelenti, hogy az elsődleges jog átruházása (engedményezése), vagy törvényi engedménye esetén a járulékos jog is átszáll az új jogosultra.

d) *A jogérvényesítéshez kapcsolódó járulékosság:* A jogérvényesítés egy aspektusa, hogy az irányító jog érvényesítése ellen az adós által igénybe vehető kifogások a járulékos jog érvényesítése esetén is fennállnak, és megilletik a kötelezettet.

e) *A megszűnéshez kapcsolódó járulékosság:* A járulékosság-nak ez az esete azt mondja ki, hogy akkor és amennyiben az irányító jog megszűnik, megszűnik a járulékos jog is. A megszűnéshez kapcsolódó járulékosság alóli kivételként előfordulhat, hogy a hitelező kielégítése ellenére a biztosított követelés nem szűnik meg. Ennek tipikus esete, ha a kötelezett egy harmadik személytől megtérítést igényelhet, ebben az esetben ugyanis a követelés a ténylegesen teljesítő félre száll át. Ebben az esetben a jogosulti legitimációhoz kapcsolódó járulékosság azonban továbbra is érvényesül, vagyis az irányító joggal együtt a járulékos jog is átszáll a regressz igény jogosultjára.

A járulékosság elve azt hivatott kifejezésre juttatni, hogy a jogosultat a teljesítés csak egyszer illeti meg, illetve, hogy a teljesítendő szolgáltatás fajtáját, és mértékét az irányító jog határozza meg.

### 2.2. Járulékosság a zálogjog területén

A zálogjog járulékos jellege azt jelenti, hogy a zálogjog alapján fennálló kielégítési elsőbbség az alapul fekvő követeléshez igazodik. Sem a régi, sem pedig az új Ptk. nem határozza meg a járulékosság fogalmát – sőt ezt a kifejezést nem is használja –, a járulékoszágra azonban a zálogjogi szabályok között számos rendelkezés utal.

Bár a járulékosság elve fontos gazdasági igények kielégítésére szolgál, a modern gazdasági viszonyok között ezt az elvet nem lehet a maga teljességében érvényre juttatni. A járulékosság tulajdonképpen sosem érvényesült kivételek nélkül. A zálogjog járulékos természetét a római jogban fejtette ki a leghatározottabban, de még a római jog sem tartotta fenn sértetlenül

ezt az elvet, vagyis a gyakorlati igényeknek engedve némely esetekben nem követte a zálogjog és a követelés közötti szoros összefüggést. A 19. századi jogokban aztán – az ingatlan fedezetre épülő úgynevezett dologi (reál) hitel igényeinek szem előtt tartásával – még több kivételt tettek a zálogjog járulékos jellege alól, vagyis azt, amit a római jog csak egyes esetekben engedett meg, általános szabály szintjére emelték.<sup>7</sup>

A járulékosság alól tett kivételek elsődlegesen a jelzálogjog körében jelennek meg. Ez azzal áll összefüggésben, hogy a telekkönyv és a nyilvántartási elvek számos esetben felülírják az anyagi jogi szabályokat. A járulékosság elve alóli kivételek egyben a forgalom számára tett könnyítések, amelyek általában a nagyobb gazdasági jelentőséggel bíró jelzálogjoghoz kapcsolódóan jelennek meg.

## 3. A különvált zálogjog

### 3.1. Előzmények

A Ptk. a járulékoságot a zálogjog fogalmi elemévé emelte. Ennek következtében megszűnt a zálogjog nem-járulékos formája, amelyet a régi Ptk. önálló zálogjog néven szabályozott. A Ptk.-hoz fűzött miniszteri indokolás szerint az újraszabályozott járulékos zálogjog kielégíti a hitelpiac egészséges működését szolgáló igényeket. A nem járulékos biztosítéki jogok esetén fennáll a biztosított követelés és az attól elváló kielégítési jog önállósulásának, azaz a kétszeri kielégítésnek a veszélye. Az indokolás ehhez azt is hozzáteszi, hogy a dologi jogi önállóság és a szerződéses járulékosság kettőssége miatt az önálló zálogjog ellentétes a Ptk.-nak azzal a jogpolitikai céljával, amely a fiduciárius biztosítékok alkalmazását – a belőlük fakadó jogbizonytalanság elkerülése érdekében – vissza kívánja szorítani. A jogalkotó emellett nem látott olyan finanszírozási igényt, amelyet járulékos zálogjog alapításával ne lehetne megoldani.<sup>8</sup>

Az önálló zálogjog hiánya ennek ellenére megítélésünk szerint nehézségeket fog okozni a hiteléletben, mindenekelőtt a

7 Imling Konrád: A zálogjog. In: Fodor Ármin (szerk.): *Magyar Magánjog. II. kötet, Dologjog*, Singer és Wolfner Kiadása, Budapest, 1905, 626. o.

8 Általános indokolás a Polgári Törvénykönyvről szóló T/7971. számú törvényjavaslatához (a továbbiakban: Indokolás), 532. o.

banki gyakorlatban. Az önálló zálogjog emellett polgári jogi dogmatikánk egy olyan kiemelkedő alkotása, amelyet érdemes lett volna megőrizni. Egyetértünk azzal a véleménnyel, amely szerint a megváltozott gazdasági és társadalmi körülmények között a járulékoság elvének kizárólagosságát az eredeti formában már nem indokolt fenntartani.<sup>9</sup>

Az erre irányuló jogalkotói törekvés ellenére a járulékoság elvét a Ptk.-ban sem sikerült teljes körűen érvényre juttatni. Ezt tükrözi a különvált zálogjog intézménye is. Az indokolás szerint ennek a konstrukciónak a szabályozása mögött az áll, hogy a jelzáloghitel-intézetek működése továbbra is zavartalan legyen.<sup>10</sup>

### 3.2. A különvált zálogjog létrejötte és tartalma

A különvált zálogjog lényege, hogy egy eredetileg jelzálogjogként alapított zálogjog átmeneti időre elválnak a biztosított követeléstől annak érdekében, hogy egy másik követelést biztosítson. Ennek következtében az eredeti biztosított követelés jogosultja és a zálogjogosult személye időlegesen különválnak egymástól, ez azonban nem hat ki a zálogjog tartalmára. A jelzálogjog az átruházás következtében elválnak a biztosított követeléstől, vagyis a különvált zálogjog jogosultja és a biztosított követelés jogosultja két különböző személy lesz.

A Ptk. 5:100.§-a különvált zálogjog esetén jelzálogjogról beszél, a törvény miniszteri indokolása azonban ingatlanon alapított jelzálogjogot említ. Ennek alapján felmerül a kérdés, hogy ingó-jelzálogjog, illetve jogon és követelésen fennálló jelzálogjog esetében sor kerülhet-e az eredeti biztosított követelés jogosultja, valamint a zálogjogosult személyének az időleges különváltására. A hitelbiztosítéki nyilvántartásról szóló 2013. évi CCXXI. törvény 24.§ (3) bekezdése kifejezetten rendelkezik a különvált zálogjog jogosultja által tett hitelbiztosítéki nyilatkozatokról. Ennek alapján különváltásra ingó-jelzálogjog, valamint jogon és követelésen fennálló jelzálogjog esetében is sor kerülhet.<sup>11</sup>

9 Harmathy Attila: *A szerződést biztosító mellékkötelezettségek*. In: Petrik Ferenc (szerk.): *Polgári jog – Kommentár a gyakorlat számára*, Budapest, HVG-ORAC Kiadó, 2009, 441. o.

10 Indokolás, 532.

11 A Ptk. a jogon és követelésen fennálló zálogjogot nem önálló zálogfajtként szabályozza, hanem a jelzálogjog egyik eseteként, amelyhez kapcsolódóan kötelező nyilvántartási bejegyzést is előír a Ptk. 5:93.§ (1) bekezdés b) pontja, illetve (2) bekezdése.

A jogosulti személyazonosság átmeneti megszűnésétől eltekintve a zálogjog tartalma nem változik és az minden tekintetben megőrzi járulékos jellegét. A járulékos jelleg kifejezésre jut abban is, hogy a különvált zálogjog továbbra is annak az eredeti követelésnek a mindenkori tartalmához igazodik, amelynek biztosítására alapították. A zálogkötelezettel szemben a különvált zálogjog alapján is csupán az eredeti biztosított követelés érvényesíthető.<sup>12</sup>

Jelzálogjogot különvált zálogjogként nem lehet alapítani, a különváltásra csak később kerülhet sor. Ez azt jelenti, hogy a később különváltó jelzálogjogot a Ptk. 5:89.§-a alapján meg kell alapítani, majd annak a Ptk. 5:88.§-a alapján létre kell jönnie.

A különváltás csakis a már létrejött jelzálogjog fennállása alatt mehet végbe. Ennek lényege, hogy a jelzálogjog elválnak a biztosított követeléstől. Ez a különváltás azonban célhoz kötött: a jelzálogjog jogosultja kizárólag a vele szembeni követelés jogosultjára – vagyis a saját hitelezőjére – ruházhatja át a követelés nélküli jelzálogjogot. Az önálló zálogjog esetében fennálló szabad átruházhatóság tehát erőteljesen korlátozásra kerül, hiszen csak az szerezheti meg a követelés nélküli különvált jelzálogjogot, aki az eredeti zálogjogosultnak a hitelezője.

A különvált zálogjog átruházására szerződéssel kerülhet sor. Az átruházás jogcíme azonban nem adásvétel – mint az önálló zálogjognál –, hanem biztosítékadás. A zálogjog átruházására szolgáló – írásba foglalt - szerződésben emellett meg kell határozni azt a követelést is, amelyet a különvált zálogjog biztosít. Ez a követelés természetesen nem a jelzálogjog által eredetileg biztosított követelés, hanem az a tartozás, amely az eredeti zálogjogosult és az ő hitelezője (a különvált zálogjog jogosultja) között jött létre. A jelzálogjog átruházása emellett nem érinti a zálogjog eredeti ranghelyét, azt ugyanis a jelzálogjog megőrzi.

Különvált zálogjog esetében egyrészt kétféle jogosultat kell egymástól megkülönböztetni, másrészt kétféle követelést kell egymástól elhatárolni. Az eredeti zálogjogosult mellett megjelenik a különvált zálogjog jogosultja, az eredeti biztosított követelés mellett pedig az eredeti zálogjogosulttal a különvált zálogjogosulttal szemben terhelő tartozás. Ez utóbbinak a terjedelme ugyanakkor nem befolyásolja a zálogkötelezett helyzetét, ő ugyanis a zálogtárggyal csak az eredeti biztosít-

12 Indokolás, 532.

## ↘ A különvált zálogjog az új Ptk.-ban

tott követelés mértékéig tartozik helytállni. A különvált zálogjog jogosultjának tehát az áll érdekében, hogy az ő követelése az eredeti zálogjogosulttal szemben kevesebb legyen, mint az eredeti biztosított követelés összege. A zálogjog átruházása a zálogkötelezettet nem teszi ki annak a kockázatnak, hogy vele szemben a követelés kétszeresen érvényesíthető legyen.

A különvált zálogjog alapján a zálogjogosult jogai a zálogjog megszerzőjét – a különvált zálogjog jogosultját – illetik meg. Ebből az következik, hogy az eredeti zálogjogosult a különvált időtartama alatt nem gyakorolhatja zálogjogból származó jogait.

Kérdés, hogy a zálogkötelezettel szemben kinek kell fellépnie. Az eredeti zálogjogosult a Ptk. 5:100.§ (1) bekezdésének második mondata alapján nem gyakorolhatja zálogjogosulti jogait, hiszen azok már nem őt illetik meg. A zálogkötelezettel szemben ebből következően a jelzálogjog különválásának időtartama alatt a különvált zálogjog jogosultja léphet fel. Ennek alapján felmerül a kérdés, hogy a zálogkötelezett és a különvált zálogjog jogosultja között szerződéses jogviszony jön-e létre, amelynek bármely fél részéről történő megszegésére az általános szabályok irányadóak. A válasz az 5:100.§ (4) bekezdése alapján adható meg.

A Ptk. 5:100.§ (4) bekezdése kimondja, hogy a különvált zálogjog jogosultja a zálogjogból folyó jogait úgy köteles gyakorolni, hogy ne veszélyeztesse az eredeti biztosított követelés megtérülését. Ez a kötelezettség abból következik, hogy az eredeti zálogjogosult és a különvált zálogjog jogosultja között bizalmi viszony áll fenn. Ez alapján a bizalmi viszony alapján az új zálogjogosult a zálogjogból eredő jogainak gyakorlása során köteles az átruházó érdekeire is tekintettel lenni és úgy eljárni, hogy az eredeti biztosított követelés fedezete ne vesszen el, a követelés ne váljon behajthatatlanná.<sup>13</sup>

A zálogjogosultak között fennálló bizalmi viszony alapján a különvált zálogjog jogosultja az eredeti zálogjogosult törvényes képviselőjeként jár el. Ennek során pedig a kielégítési jog gyakorlására is jogosult. Bár a zálogkötelezett és a különvált zálogjog jogosultja között nincs szerződéses jogviszony, ha a zá-

logkötelezett a zálogszerződést megszegi, törvényes képviselőként a különvált zálogjog jogosultja léphet fel vele szemben és gyakorolhatja a szerződésszegés esetén a zálogjogosultat megillető jogokat.

Az új kódexnek biztosítania kell, hogy a különvált zálogjog jogosultja harmadik személyek számára is ismertté váljon. Ennek érdekében a Ptk. 5:100.§ (3) bekezdése nyilvántartásba vételi, illetve értesítési kötelezettséget ír elő. A jelzálogjog átruházása ugyanis harmadik személyekkel szemben csak attól az időponttól hatályos, amikor a különvált zálogjog jogosultját a megfelelő nyilvántartásba bejegyezték. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvénynek a 2013. évi CCIV. törvénnyel történt módosítása ugyanakkor még nem tartalmazza azokat a rendelkezéseket, amelyek az ingatlan-jelzálogjog különválásának bejegyzését lehetővé tennék.

A nyilvántartási bejegyzést helyettesíti, ha a harmadik személy – az engedményezésről való értesítés szabályainak megfelelő alkalmazásával – a zálogjog átruházásáról értesítést kapott. Ezt a Ptk. 6:197.§-a alapján az engedményezésről való értesítésnek és nem teljesítési utasításnak kell tekinteni.

A járulékoság alól tett kivétel szűken tartása érdekében további különváltat a törvény nem tesz lehetővé, vagyis nem engedi meg a különvált zálogjog további átruházását. A Ptk. 5:100.§ (5) bekezdésének második mondata ezzel kapcsolatban kimondja, hogy a különvált zálogjogot egyébként csak a különvált zálogjoggal biztosított követeléssel együtt lehet átruházni.

### 3.3. A kielégítési jog gyakorlása különvált zálogjog esetén

A Ptk. 5:126.§ (2) bekezdése speciális szabályokat mond ki a különvált zálogjog jogosultját megillető kielégítési jog gyakorlására. Különvált zálogjog esetén különbséget kell tenni az eredeti biztosított követelés, valamint az eredeti zálogjogosultat a különvált zálogjog jogosultjával szemben terhelő tartozás között. Ennek a két követelésnek az esedékessége elválhat egymástól.

A zálogjog átruházásával biztosított követelés, vagyis az eredeti zálogjogosultat terhelő tartozás esedékessé válása és teljesítésének elmulasztása nem eredményezi a kielégítési jog megnyílását. Kizárólag az eredeti biztosított követelés lejárttá

<sup>13</sup> Gárdos István: *A zálogjog*. In: Vékás Lajos (szerk.): *A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal*. Complex Kiadó, Budapest, 2013, 440. o.

válása alapozza meg a kielégítési jog gyakorlását. Ilyen esetben a különvált zálogjog érvényesítését nem akadályozza az, hogy a jelzálogjog átruházásával biztosított követelés még nem vált esedékessé.

Mindez a járulékoság elvéből következik és azt a célt szolgálja, hogy a különvált zálogjog terjedelmét továbbra is az eredeti biztosított követelés határozza meg. A zálogkötelezettel szembeni fellépésre tehát csak akkor kerülhet sor, ha az eredeti biztosított követelés lejár és a személyes adós szerződészegést megvalósítva, lejáratkor nem teljesít. A különvált zálogjog jogosultja nem léphet fel a zálogkötelezettel szemben akkor, ha az eredeti követelés még nem, csupán a zálogjog átruházásával biztosított követelés vált esedékessé.

A kétféle követelés ellenére különvált zálogjog esetén sem áll fenn kétféle kielégítési jog. A különvált zálogjog átruházóját az eredeti zálogjogosulttal szembeni, az átruházással biztosított követelése alapján nem illeti meg egy külön kielégítési jog. Ennek az lenne a feltétele, hogy a különvált zálogjog jogosultját az eredeti zálogjogosulttal szemben zálogjog illesse meg. Kielégítési jog ugyanis csak zálogjoghoz kapcsolódhat. A különvált zálogjog jogosultját azonban zálogjog – és ezzel együtt kielégítési jog – kizárólag a zálogkötelezettel szemben illeti meg. Az eredeti zálogjogosulttal szemben csak követelése áll fenn, amelyet ugyan az átruházott zálogjog biztosít, de ez a zálogjog nem a két zálogjogosult közötti viszonyban áll fenn, hanem a zálogkötelezett és a különvált zálogjogosult között.

Ennek alapján a különvált zálogjog jogosultja a zálogjog érvényesítéséből származó bevételt az eredeti zálogjogosulttal szembeni követelése kielégítésére nem akkor fordíthatja, ha vele szemben a kielégítési joga megnyílt (mert ilyen joga nincs is), hanem akkor, ha ez a második követelés is esedékessé vált és az eredeti zálogjogosult a teljesítés elmulasztotta.

Főszabály szerint a kielégítési jog gyakorlása a zálogjogosult számára egy lehetőség, de nem kötelesség. Ezzel szemben a különvált zálogjogból fakadó kielégítési jog megnyílt esetén a különvált zálogjog jogosultja köteles jogát gyakorolni, vagy a zálogjogot visszaruházni az eredeti zálogjogosultra.

A Ptk. 5:126.§ (3) bekezdésében foglalt szabályt különvált zálogjog esetén is alkalmazni kell, vagyis a zálogjogosult ebben az esetben is egyoldalúan dönthet a kielégítési jog bírósági végrehajtáson kívüli gyakorlásáról.

### 3.4. A különvált zálogjog megszűnése

A különvált zálogjog is járulékos jellegű, ezért megszűnésére is a Ptk. 5:142.§-ban foglaltak az irányadók.

Az általános megszűnési okok között szerepel, hogy megszűnik a zálogjog akkor, ha a zálogjogosult kielégítési jogát gyakorolva a zálogtárgyat értékesíti vagy a zálogtárgy tulajdonjogát megszerzi. A különválás időtartama alatt a jelzálogjogot a különvált zálogjog jogosultja érvényesítheti. Mivel a kielégítési jog a különvált zálogjog jogosultját illeti, ezért az érvényesítésből származó bevétel is elsősorban az ő követelését fedezi. A zálogjog érvényesítéséből befolyó bevétel tehát elsődlegesen nem az eredeti zálogjogosult, hanem a zálogjogot átruházással megszerző személy követelésének kielégítésére szolgál. A különvált zálogjog érvényesítése ugyanakkor egyszerre eredményezi mindkét zálogjogosult követelésének a kielégítését. Ez azt jelenti, hogy az érvényesítés során befolyt összeg erejéig az eredeti zálogjogosult követelése, valamint a különvált zálogjog jogosultjának a követelése is megszűnik.<sup>14</sup> A Ptk. 5:104.§ (8) bekezdése ezt azzal egészíti ki, hogy a különvált zálogjog érvényesítése eredményeként a különvált zálogjog jogosultjához befolyt pénzüsszegen vagy más vagyontárgyon a zálogjog átruházására okot adó követelést biztosító kézizálogjog keletkezik.

Megszűnik a jelzálogjog különválása a különvált zálogjoggal biztosított követelés megszűnésével. Ebben az esetben azonban a jelzálogjog nem szűnik meg, hanem a különvált zálogjog visszaszáll az eredeti zálogjogosultra.

Kérdés, hogy mi történik abban az esetben, ha az eredeti biztosított követelés előbb szűnik meg, mint a különvált zálogjoggal biztosított követelés. Ebben az esetben a Ptk. 5:142.§ (1) bekezdésének d) pontja alapján a különvált zálogjog is megszűnik. Ez nyilván kockázatot jelent a különvált zálogjog jogosultja számára.

A különvált zálogjog jogosultja egyébként a zálogjogot a biztosított követelés megszűnését megelőzően is visszaruházhatja az eredeti zálogjogosultra. A Ptk. 5:99.§ (2) bekezdése lehetővé teszi a biztosított követelés egy részének az átruházását. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet ezt jelzálogjog esetében is lehetővé teszi. A Ptk. a különvált zálogjog

<sup>14</sup> Gárdos: *i.m.* 440.



## ➤ A különvált zálogjog az új Ptk.-ban

visszaruházaása esetén azonban nem utal erre a lehetőségre. Kérdés tehát, hogy a különvált jelzálogjog csak egyben ruházható vissza az eredeti zálogjogosultra, vagy erre részletekben is sor kerülhet. Indokolt lenne a részletekben történő visszaruházás lehetőségét is elismerni.

A Ptk. 5:144.§ (3) bekezdése alapján a különvált zálogjog jogosultja köteles a zálogjog megszűnésekor és az eredeti zálogjogosultra való visszaszállásakor az eredeti zálogjogosulttal elszámolni. Az elszámolásra az 5:135.§-ban foglaltak az irányadók.

### 4. A különvált zálogjog és az önálló zálogjog elhatárolása

A régi Ptk. 269. §-ában szabályozott önálló zálogjog egy nemjárulékos zálogfajta. Önálló zálogjognál hiányzik a biztosítéki jog és a biztosított követelés közötti az a szoros kapcsolat, amely a törvényi járulékoságban ölt testet. Az önálló zálogjogi sorsa ennek alapján nem függ a biztosított követelés jogi sorsától. A biztosított követelés érvénytelensége sem hat ki az önálló zálogjog érvényességére, vagyis önmagában az alapul fekvő kölcsönszerződés semmissége nem eredményezi az önálló (jel)zálogjog érvénytelenségét, nem ad alapot annak a nyilvántartásból való törlésére.

A régi Ptk. 269.§ (1) bekezdése lehetőséget biztosított arra, hogy a felek bármilyen személyes követelés nélkül alapítsanak önálló zálogjogot. Ez a fajta személyes követelés nélküli tiszta dologi adósság a mai gazdasági viszonyok között már nem fordul elő, a 19. században azonban – főként az északnémet térségben – meglehetősen gyakori volt. A mai magyar gazdasági viszonyoknak megfelelően a felek önálló zálogjogot jellemzően személyes követeléssel együtt alapítottak. Nem ismert olyan eset, amikor az önálló zálogjog nem biztosítéki céllal jött volna létre. A gyakorlatban tehát az önálló zálogjog is személyes követelés(ek) biztosítására szolgál, de a törvényi járulékoság hiánya miatt egy jóval rugalmasabb biztosítéki eszköz, mint a járulékos zálogjog. A rugalmasság mellett az önálló zálogjog másik fontos sajátossága a forgalomképesség, amelyet a kifogásoktól mentes átruházhatóság biztosít.

Különbség a kétféle zálogjogi alakzat között, hogy amíg önálló zálogjogot bármilyen zálogfajtaként létre lehetett hozni, addig különvált zálogjogot csak ingatlan jelzálogjog esetén jöhet létre. Önálló zálogjogot bármilyen jogcímen lehetett alapítani, bár a gyakorlatban szinte kizárólag biztosítéki céllal alkalmazták. Különvált zálogjog azonban csak biztosítéki célból jöhet létre, mégpedig úgy, hogy a jelzálogjog átruházásának nem adásvétel, hanem biztosítéknyújtás a jogcíme.

Az önálló zálogjog egy forgalomképes dologi jog, amely a biztosított követelés nélkül – akár többször is – átruházható. A különvált zálogjogot azonban a jogosult csak követeléssel együtt ruházhatja át, a jelzálogjog követelés nélküli átruházására csak egy alkalommal kerülhet sor. Erre utal a Ptk. 5:100.§ (5) bekezdésének utolsó mondata, amely szerint a különvált zálogjogot egyébként csak a különvált zálogjoggal biztosított követeléssel együtt lehet átruházni. Ez azonban nem az eredeti követelés, hanem az eredeti zálogjogosultra a különvált zálogjog jogosultjával szemben fennálló tartozása. A különvált zálogjog átruházására tehát nem az eredeti biztosított követeléssel együtt kerül sor – hiszen az nem is illeti meg a különvált zálogjog jogosultját –, hanem a két zálogjogosult között fennálló követeléssel együtt.

Az átruházáshoz, a forgalomképességhez szorosan kapcsolódik a kifogások felhozatalának a kérdése. A régi Ptk. 269.§ (3) bekezdése a váltójogból ismert kifogás-korlátozást mondott ki. Ennek alapján a zálogkötelezett az alapul fekvő jogviszonyból származó jogait és kifogásait csak az önálló zálogjog közvetlen megszerzőjével vagy ennek olyan jogutódjával szemben érvényesítheti, aki az önálló zálogjogot vagy ingyenesen szerezte, vagy a szerzéskor az annak alapjául szolgáló jogviszonyt ismer- te, tehát rosszhiszemű volt.

Különvált zálogjognál a kifogások kérdése azért nem merülhet fel, mert a követelés nélküli újabb átruházást maga a törvény zárja ki. Mivel pedig a különválás a zálogkötelezett jogi helyzetében nem eredményez változást, ezért a zálogkötelezett a különvált zálogjog jogosultjával szemben is ugyanazokat a jogokat és kifogásokat érvényesítheti, mint amelyeket az eredeti zálogjogosulttal szemben érvényesíthet.<sup>15</sup>

<sup>15</sup> Megítélésünk szerint a zálogkötelezett kizárólag a saját ellenköveteléseit számíthatja be a jogosulttal szemben, a személyes adós ellenköveteléseit azonban nem.



Az önálló zálogjog nemcsak létrejöttét és fennállását tekintve független az alapul fekvő követeléstől, de a megszűnés szempontjából is. Ez azt jelenti, hogy a biztosított követelés esedékessé válásával nem nyílik meg automatikusan az önálló zálogjog jogosultjának a kielégítési joga. Ehhez szükség van az önálló zálogjog felmondására, amelynek ideje – eltérő megállapodás hiányában – 6 hónap.

Ezzel szemben a különvált zálogjog jogosultját megillető kielégítési jog gyakorlása akkor nyílik meg, amikor a jelzálogjog által biztosított eredeti követelés esedékessé válik [Ptk. 5:126.§ (2) bekezdés]. Az eredeti zálogjogosult követelésének megszűnésével együtt pedig a különvált zálogjog automatikusan visszaszáll az eredeti zálogjogosultra.

## 5. A különvált zálogjog és az alzálogjog elhatárolása

Korábbi magánjogunk szerint az alzálogjog lényege az volt, hogy az alzálogjog jogosultját a főzálogjog nem illette meg, azt ugyanis továbbra is az eredeti zálogjogosult gyakorolhatta.<sup>16</sup> Amennyiben az alzálogjogot a Ptk. alapján is így határozzuk meg, akkor a két konstrukció közötti leglényegesebb különbség, hogy amíg a különvált zálogjog jogosultja az eredeti zálogjogosultat megillető jelzálogjoggal rendelkezik, addig az alzálogjog jogosultját a főzálogjog nem illeti meg.

Ennek megfelelően a különvált zálogjog jogosultja közvetlenül fordulhat a zálogkötelezett ellen, ellene pert és végrehajtási eljárást is indíthat, vagyis közvetlenül hozzáférhet a zálogtárgyhoz. Ezzel szemben az alzálogjog jogosultja a zálogkötelezett ellen közvetlenül nem fordulhat, neki a saját adósát, a főzálogjog jogosultját kell perelni, illetve ellene kell végrehajtást indítania. Az alzálogjognak ugyanis – szemben a különvált zálogjoggal – nem az eredeti zálogtárgy a tárgya, hanem az azt terhelő főzálogjog. Ennek megfelelően az alzálogjog jogosultja által indított végrehajtási eljárás is a zálogjogra és nem a zálogtárgyra irányul.

A felszámolási eljárásnál már nem ennyire egyértelmű a különbség a két konstrukció között. A különvált zálogjog jogosultja ugyanis zálogjogosult hitelezőként nem léphet be az

eredeti zálogkötelezett elleni felszámolási eljárásba. Ezt főszabály szerint az alzálogjog jogosultja sem teheti meg.

Különvált zálogjog kapcsán ugyanakkor kérdés, hogy ha a zálogkötelezett elleni felszámolási eljárásba a különvált zálogjog jogosultja nem léphet be, akkor a biztosított követelése alapján megteheti-e ezt az eredeti zálogjogosult. A problémát az jelenti, hogy a különvált zálogjog jogosultjának a zálogkötelezettel szemben nincs követelése, van azonban zálogjoga, az eredeti zálogjogosultnak azonban nincs zálogjoga – hiszen azt átruházta –, van azonban követelése.

A kérdés megnyugtató rendezéséhez szükséges lenne módosítani a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvényt. A hatályos szabályok szerint ugyanis a követelés nélküli különvált zálogjogot nem lehet érvényesíteni a felszámolási eljárásban, ez ugyanis egy járulékos zálogjog, nem pedig önálló zálogjog. A Ptk. 5:100.§ (4) bekezdése alapján ugyan a különvált zálogjog jogosultját az eredeti zálogjogosult törvényes képviselőjének tekinthetjük, ez a képviseleti jogkör azonban az alapjogviszonyból származó jogokra nem terjed ki. Így a különvált zálogjog jogosultja nem tud belépni hitelezőként a zálogkötelezett elleni felszámolási eljárásba. A követeléssel rendelkező eredeti zálogjogosult ugyanakkor nem tarthat igényt privilegizált besorolásra a zálogkötelezett elleni felszámolási eljárásban, hiszen zálogjogát a különvált zálogjog jogosultjára korábban már átruházta.

Még nehezebben megválaszolható az a kérdés, hogy mi történik akkor, ha nemcsak a zálogkötelezett, hanem az eredeti zálogjogosult ellen is felszámolási eljárás indul. A különvált zálogjog jogosultja ebbe a felszámolási eljárásba is beléphet hitelezőként, hiszen követelése áll fenn az eredeti zálogjogosulttal szemben, amelynek biztosítékeként került sor a jelzálogjog rá történő átruházására. Ez a zálogjog azonban nem a két zálogjogosult között áll fenn, hanem a zálogkötelezett és a különvált zálogjog jogosultja között. Ennek alapján azonban a különvált zálogjog jogosultját nem illeti meg zálogjog az eredeti zálogjogosulttal szembeni követelése biztosítékeként. Így, ha a különvált zálogjog jogosultja az eredeti zálogjogosult elleni felszámolási eljárásba hitelezőként be kíván lépni, ezt kizárólag a követelése alapján teheti meg, zálogjog hiányában viszont nem tarthat igényt privilegizált besorolásra.

Ettől jobb helyzetben van az alzálogjog jogosultja a főzálogjog jogosultja – vagyis az ő zálogkötelezettje – elleni felszámolási

<sup>16</sup> Imling: *i.m.* 632.

## ↘ A különvált zálogjog az új Ptk.-ban

eljárás során. Ő ugyan az eredeti zálogkötelezettel szemben nem léphet fel, de a főzálogjog jogosultja elleni felszámolási eljárásban privilegizált besorolásra tarthat igényt, hiszen a főzálogjog jogosultjával szemben nemcsak követelése, de zálogjoga (alzálogjog) is van. Ennek a tárgya pedig a biztosított követelés és a zálogjog együtt. Így végső soron a biztosított követelés lejárttá tételével elérheti az eredeti zálogkötelezett-nél lévő zálogtárgy kiadását, még ha közvetlenül nem is fordulhat az eredeti zálogkötelezett ellen.

Ez az elhatárolás ugyanakkor csak abban az esetben irányadó, ha az alzálogjog eredeti fogalmából indulunk ki. A Ptk. 5:140.§-a azonban kimondja, hogy ha a zálogjog tárgyául szolgáló követelés zálogjoggal vagy kezességgel van biztosítva, a zálogjogosult a követelés jogosultjának a zálogjogból, illetve kezességéből fakadó jogait is gyakorolhatja. Ennek alapján viszont az alzálogjog jogosultja közvetlenül is felléphet a

zálogkötelezettel szemben. Így azonban nehezen határolható el egymástól az alzálogjog és a különvált zálogjog. Valójában egyetlen különbség áll csak fenn: az alzálogjog jogosultjának nemcsak követelése, hanem zálogjoga is van az eredeti zálogjogosulttal (a főzálogjog jogosultjával) szemben. Ez egy nagy előny akkor, ha a főzálogjog jogosultja ellen felszámolási eljárás indul. Kérdés azonban, hogy van-e olyan finanszírozási igény, amelynek kielégítésére a zálogjogosult alzálogjog alapítása helyett megelégszik a jelzálogjog rá történő átruházásával. Számára ugyanis az alzálogjogosult pozíció előnyösebb, mintha a különvált zálogjogosultként jegyzik be a megfelelő nyilvántartásba.

Mindez azt támasztja alá, hogy a különvált zálogjog konstrukciója egyrészt nem képes átvenni az önálló zálogjog szerepét, másrészt az alzálogjog intézménye sincs következetesen végiggondolva a Ptk.-ban. ↘

# Patrocinium Kiadó

Hatályos törvénykönyvek (Ptk., Pp., Btk., Be., Ket., Mt., Szabsztv., Infotv. Stb.) kedvező áron.

Jogi szakkönyvek egyetemi és elismert gyakorló jogászok tollából.

A kiadványok elérhetők a jogi könyvesboltokban

(ELTE Eötvös Pont könyvesbolt, Pázmány Péter Katolikus Egyetem JÁK jegyzetbolt, Károli Gáspár Református Egyetem ÁJK jegyzetbolt, Szegedi Egyetem jegyzetboltja stb.), illetve a Kiadó honlapján:

[www.patrocinium.hu](http://www.patrocinium.hu)

