

# Magyar Jog



Főszerkesztő  
TÓTH MIHÁLY

Szerkesztő  
SZÉCSÉNYI-NAGY  
KRISTÓF

## TANULMÁNYOK

Bodzási Balázs

### Feltételes vagy jövőbeli követelések zálogjoggal való biztosítása

#### 1. Kivétel a járulékoság elve alól

A különböző jogrendszerek a magántulajdonra épülő tulajdoni rend és az ehhez kapcsolódó modern zálogjog létrejötte óta megegyeznek annak a gazdasági igénynek az elismerésében, hogy zálogjogot bizonyos jogviszonyból csak esetlegesen keletkező, egyelőre bizonytalan követelések biztosítására is lehessen alapítani.<sup>1</sup> Erre alapvetően két eszköz szolgál: a feltételes vagy jövőbeli követelést biztosító zálogjog elismerése, illetve a keretbiztosítéki jelzálogjog intézménye.<sup>2</sup> Az egyes jogokban azonban nem egyformán van kifejtve az a *differencia specifica*, amely a keretbiztosítéki jelzálogjogot a feltételes vagy jövőbeli követelés biztosítására alapított zálogjogtól megkülönbözteti.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Már a római jog szerint is lehetséges volt, hogy a zálogjog előbb jöjjön létre, mint a követelés. Lásd: *Dezső Gyula: Járulékos vagy önálló jog-e a zálogjog?* In: *Dezső Gyula: Fejezetek a zálogjogtan köréből*. Franklin-Társulat Nyomdája, Budapest, 1928. 93.

<sup>2</sup> Más jogi eszközök is alkalmasak azonban ennek a gazdasági igénynek a kielégítésére, így például a ranghelyhez kapcsolódó jogintézmények (ranghely előzetes biztosítása, vagy a ranghely-fenntartás).

<sup>3</sup> *Nizsalovszky Endre: A zálogjogok és a telki teher néhány*

Ma már általánosan elismert elv, hogy zálogjoggal feltételes vagy jövőbeli követelést is lehet biztosítani. Jelzálogjoghoz kapcsolódóan ezt mondja ki a BGB 1113. § (2) bekezdése,<sup>4</sup> kézizálogjogra nézve pedig a BGB 1204. § (2) bekezdése.<sup>5</sup> A jelzálogjog alapesetére nézve ugyanezt rögzíti a svájci ZGB 824. § (1) bekezdése is.<sup>6</sup> Bár az Osztrák Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Optk.) erről kifejezetten nem rendelkezik, ezt a lehetőséget az osztrák jogtudomány és bírói gyakorlat is elismeri.<sup>7</sup>

Ez a ma már általános zálogjogi szabálynak tekintett rendelkezés azonban kivételt tesz a járulékoság elve alól, ebben az esetben ugyanis a zálogjog követelés nélkül is létrejöhet és fennállhat.<sup>8</sup> Különösen jelzálogjognál érzékelhető jól, hogy jövőbeli vagy feltételes követelés biztosítása esetén a járulékos jelleg sajátságosan érvényesül. Ebben az esetben ugyanis egy még létre sem jött,

*fűkérdése*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1928. 117. Az elhatárolást lásd a 3.3. pontban.

<sup>4</sup> BGB 1113. § (2) bekezdés: „Die Hypothek kann auch für eine künftige oder eine bedingte Forderung bestellt werden.”

<sup>5</sup> BGB 1204. § (2) bekezdés: „Das Pfandrecht kann auch für eine künftige oder eine bedingte Forderung bestellt werden.”

<sup>6</sup> ZGB 824. § (1) bekezdés: „Durch die Grundpfandverschreibung kann eine heilige, gegenwärtige oder zukünftige oder bloss mögliche Forderung pfandrechlich sichergestellt werden.” A svájci jogirodalomban ezt a lehetőséget kézizálogjog esetén is elismerik. Lásd: *Reetz, Peter - Graber, M. S.: ZGB Art 884*. In: *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*. Schulthess Verlag, Zürich, 2007. 1043.

<sup>7</sup> *Koch, Bernhard A.: Pfandrecht*. In: *Kozioł, Helmut Bydlinsky, Peter - Bollenberger, Raimund* (Hrsg.): *Kurkommentar zum ABGB*. 3. Auflage, Springer Verlag, Wien, 2010. 436. Az osztrák jogirodalomban ezt az Optk. 449. §-ából vezetik le. Ennek alapján a biztosítandó követelés feltételhez kötött vagy jövőben létrejövő is lehet, ha megfelelően azonosítható (7 Ob 75/98).

<sup>8</sup> *Raffay Ferenc: A magyar magánjog kézikönyve*. Második kiadás, 2. kiadás. Sziklai Henrik kiadása, Eperjes, 1906. 127.

vagy csak feltételtől függően létrejött követeléshez kapcsolódik a járulékos jelzálogjog, de ez a nyilvántartási bejegyzést nem gátolja, sőt erre a bejegyzésben utalni sem kell. Ebből következően ilyenkor a követelés létrejöttét sem kell bizonyítani, annak hiányára azonban a kötelezett kifogásként hivatkozhat.<sup>9</sup>

A feltételes vagy jövőbeni követelések zálogjoggal való biztosításának elismerése szorosan kapcsolódott az üzleti forgalom követelményeihez. Már a Ptk. 1900-as tervezetéhez (a továbbiakban: T1.) fűzött indoklás is kiemelte, hogy főleg a kereskedelmi forgalomban, de a közforgalomban is számtalan eset merül fel, amelyben szükséges, hogy feltételes vagy még csak jövőbeli követelés (pl. megígért kölcsön) biztosítására is lehessen zálogjogot alapítani.<sup>10</sup>

## 2. Elhatárolása a jövőbeli zálogjogtól

A jövőbeli követelést biztosító zálogjogot el kell határolni a jövőbeli zálogjogtól. Különösen akkor fontos ez az elhatárolás, ha a zálogjog tárgya jövőbeli követelés.<sup>11</sup> A jövőbeli követelést biztosító zálogjogot ennek alapján meg kell különböztetni a jövőbeli követelésen fennálló jelzálogjogtól.<sup>12</sup> Az első esetben a biztosított

követelés fog a jövőben létrejönni, a második esetben azonban a zálogjog tárgya lesz egy jövőbeli követelés. Jövőbeli követelés elzálogosítása esetén, vagyis amikor a zálogtárgy egy jövőben keletkező követelés, és felmerül a kérdés, hogy mikor jön létre a zálogjog.

Régi magánjogunk szerint a jövőben keletkező dolgok nem lehetnek zálogjog tárgyai. Nem létező dolgok ugyanis zálogtárgyul nem szolgálhattak. Ha a biztosítandó követelés volt jövőbeli, de a tárgya már meg volt, akkor a zálogjog létrejött. Ebben az esetben helye volt a zálogjogi lekötésnek, mert ugyan a zálogjogot a jövőbeli követelés létrejöttéig érvényesíteni nem lehetett, de a zálogtárgy lekötsé másokkal szemben elsőbbséget biztosított. Ezzel szemben, ha a zálogtárgy maga is csak jövőbeli dolog vagy követelés volt, zálogjog nem jöhetett létre.<sup>13</sup> Feltételes zálogjog esetén a zálogjog hatálytalaná vált, ha a zálogtárgyként lekött követelés végrehajtható megállapítása be nem következett.<sup>14</sup>

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) csak kivételesen ismeri el a jövőbeli zálogjog lehetőségét: a hitelbiztosítéki nyilvántartásba való bejegyzésnek nem akadály, ha a bejegyezni kívánt zálogtárgy a bejegyzés időpontjában nem létezik, vagy azon a zálogkötelezettet nem illeti meg a rendelkezési jog.

Kérdés, hogy ebben az esetben mikor jön létre a zálogjog. Zámbo Tamás ezzel kapcsolatban úgy foglalt állást, hogy a jövőben keletkező követelésen a bejegyzés – sőt adott esetben az előzetesen biztosított ranghely – időpontjára visszamenőleges hatállyal jön létre a jelzálogjog.<sup>15</sup>

Megítélésünk szerint azonban a jövőbeli követelést terhelő zálogjog akkor jön létre – hasonlóan a jövőbeli dolgot terhelő zálogjoghoz –, amikor a zálogkötelezett a követelés felett rendelkezési jogot szerez. Ilyen esetben a rendelkezési jog megszerzéséig a zálogjog létrejötté függőben marad. Ezen az a lehetőség sem változtat, hogy a hitelbiztosítéki nyilvántartásba a jövőben létrejövő követelést terhelő jelzálogjogot is be lehet jegyezni. A bejegyzésnek, illetve a ranghely előzetes biztosításának az időpontja kizárólag az utóbb létrejövő jelzálogjog ranghelye szempontjából irányadó, a zálogjog létrejötté szempontjából azonban nem releváns. Ilyenkor tehát a bejegyzéssel, illetve a ranghely előzetes biztosításával csupán rangsorjog keletkezik, a jelzálogjog azonban csak a rendelkezési jog megszerzésével jön létre.

Ezt támasztják alá az 1959-es Ptk.-hoz kapcsolódó jogirodalmi álláspontok is. A 2. Zálogjogi Novellát követően az 1959-es Ptk. két kivételes esetben ismerte el a jövőbeli zálogjog létét: a zálogjogi nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjogok esetén, illetve a jogon vagy követelésen fennálló zálogjog körében.<sup>16</sup> Az 1959-es

<sup>9</sup> Zámbo Tamás: *A zálogszerződés*. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1999. 19.

<sup>10</sup> Indoklás a Magyar Általános Polgári Törvénykönyv tervezetéhez. Második kötet, Dologjog. Grill Károly Könyvkereskedése, Budapest, 1901. (a továbbiakban: Indoklás T1.), 598.

<sup>11</sup> A biztosított követelés feltételességének, illetve jövőbeliségének a zálogjog feltételességétől, illetve jövőbeliségétől való elhatárolását lásd: Anka Tibor – Gárdos István – Nemes András: *A zálogjog kézikönyve*. HVG-ORAC Kiadó, Budapest, 2003. 23–24. A német jog is megkülönbözteti egymástól a feltételes követelést biztosító (feltétel nélküli) jelzálogjogot, valamint a feltételes jelzálogjogot, amely feltételes vagy feltétlen követelést is biztosíthat. A feltételes jelzálogjog esetén a tulajdonosi *Grundschuld* nem játszik szerepet. Lásd: Baur, Fritz: *Lehrbuch des Sachenrechts*. 15. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 1989. 340. Ha a feltételes jelzálogjog esetén a halasztó feltétel nem következik be, akkor a jelzálogjog egyáltalán nem jön létre, így tulajdonosi *Grundschuld* sem jön létre. Lásd: Weber, Hansjörg: *Kreditsicherungsrecht*. 8. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 2006. 223. A magyar jogra nézve is irányadónak tekintjük ugyanakkor azt az osztrák jogirodalmi álláspontot, amely szerint jövőbeli dologon semmilyen dologi jog, így zálogjog sem állhat fenn. Ez azonban nem áll újjában annak, hogy a felek erre a jövőbeli zálogtárgyra vonatkozóan zálogszerződést kössenek egymással. A zálogjog mint korlátozott dologi jog ugyanakkor csak a zálogtárgy létrejöttkor, illetve ennek átadásával, vagy a nyilvántartási bejegyzéssel jön létre. Lásd: Kozioł, Helmut – Welsler, Rudolf: *Grundriss des bürgerlichen Rechts*. Band I. 13. Auflage, Manzschke Verlag, Wien, 2006. 376.

<sup>12</sup> A Ptk. a jogon vagy követelésen fennálló zálogjogot – szemben az 1959-es Ptk.-val – nem tekinti önálló zálogfajtának, hanem jelzálogjognak minősíti. Ennek azonban feltétele a nyilvántartási bejegyzés. A Ptk. 5:93. § (1) bekezdésének b) pontja szerint jog vagy követelés esetén a jelzálogjogot a hitelbiztosítéki nyilvántartásba kell bejegyezni. Ha azonban a jog fennállását közhitelnyilvántartás (lajstrom) tanúsítja, akkor a jelzálogjog megalapításához a megfelelő lajstromba való bejegyzés szükséges. Követelések esetén ez természetesen nem jöhet szóba, a

követeléseket terhelő jelzálogjogot ennek alapján mindig a hitelbiztosítéki nyilvántartásba kell bejegyezni.

<sup>13</sup> Kolosváry Bálint: *A magyar magánjog tankönyve*. Budapest, Politzer Zsigmond és Fia Könyvkereskedés, 1904. 406–407.

<sup>14</sup> Imling i. m. 643.

<sup>15</sup> Zámbo Tamás: *A jövőben keletkező követelésen alapított zálogjog a felszámolásban*. Cég hírnök, 2015/4. sz. 4.

<sup>16</sup> Az 1. Zálogjogi Novella (1996. évi XXVI. törvény) még

Ptk. a 262. § (5) bekezdésében kifejezetten kimondta, hogy a jövőbeli zálogjog hatálya függött a rendelkezési jog megszerzésétől. A jelzálogjog ennek alapján a rendelkezési jog megszerzésével mint felüggesztő feltétel teljesülésével jött csak létre.<sup>17</sup> Még a 2. Zálogjogi Novella előtti általános szabályhoz kapcsolódóan emelte ki *Salamonné dr. Solymosi Ibolya*, hogy zálogjog nem létezhetett mindaddig, amíg a kötelezett a zálogtárgy felett a rendelkezési jogot meg nem szerezte.<sup>18</sup>

A jövőbeli követelést biztosító zálogjog ezzel szemben egy már létrejött zálogjog, amelynek a tárgy is létezik, de a zálogjogosult a kielégítési jogát csak akkor gyakorolhatja, ha a biztosított követelés is érvényesen létrejött. Ugyanez a helyzet akkor, ha a biztosított követelés létrejött vagy megszűnt valamilyen feltételtől függ. Felüggesztő feltétel esetén a követelés ugyan csak a feltétel beálltával jön létre, a zálogjog viszont már ezt megelőzően létrejön, a kielégítési jog gyakorlása azonban ennek a feltételnek a bekövetkeztétől függ.

Ezzel kapcsolatban érdemes a német jog kézizálogjoggal kapcsolatos megoldására utalni. Kézizálogjog esetén a német jog nem ismeri el a tulajdonosi zálogjog létrejöttét, ezért a jövőbeli vagy feltételes követelést biztosító kézizálogjog nem a követeléssel, hanem már a zálogtárgy átadásával létrejön.<sup>19</sup> Ettől az időponttól kezdve a zálogjogosultat megilleti a zálogtárgy birtoka, a kézizálogjog ranghelyét pedig az alapítás és nem a követelés létrejötte határozza meg.<sup>20</sup>

általános szabályként lehetővé tette jövőbeli zálogjog alapítását. 2000-ben azonban ezt az általános szabályt a 2. Zálogjogi Novella megszüntette és csak az említett két esetben biztosította, kivételesen ezt a lehetőséget. Az 1959-es Ptk. 262. § (5) bekezdése szerint a zálogjogi nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog tárgy lehetett – a rendelkezési jog megszerzésétől függő hatállyal – olyan dolog is, amelyre a zálogkötelezett a zálogszerződés megkötése után szerzett rendelkezési jogot. A 267. § (1) bekezdése pedig azt mondta ki, hogy a jogon vagy követelésen fennálló zálogjog a zálogkötelezett javára jövőben keletkező jogokra és követelésekre is kiterjedhetett.

<sup>17</sup> *Anka – Gárdos – Nemes. i. m.* 243. *Gárdos István* szerint ebben az esetben a jelzálogjog automatikusan, minden további cselekmény – például a nyilvántartásba való újabb bejegyzés – nélkül létrejött.

<sup>18</sup> Ilyen esetben a rendelkezési jog megszerzéséig a zálogjog létrejötte függőben maradt. Lásd: *Salamonné dr. Solymosi Ibolya A szerződészek biztosítékai*. Budapest, AGROCENT Kiadó, 1999. 46.

<sup>19</sup> Jelzálogjog esetén a német jog sajátos megoldást alkalmaz. Jövőbeli vagy felüggesztő (halasztó) feltételtől függő követelés jelzálogjoggal való biztosítása esetén a követelés létrejöttéig – az időpont beálltáig –, illetve amíg a feltétel be nem következik, tulajdonosi *Grundschuld* áll fenn a BGB 1163. § (1) bekezdése, valamint a BGB 1177. §-a szerint. Amint a követelés létrejön, a tulajdonosi *Grundschuld* jelzálogjoggá (*Hypothek*) alakul át. Bontó feltétel esetén azonban épp fordított a helyzet: a feltétel bekövetkeztével jön létre a tulajdonosi *Grundschuld*, addig járulékos jelzálogjog áll fenn. Erről lásd: *Baur. i. m.* 339., valamint *Bassenge, Peter. § 1113. BGB* in: *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch*. 63. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 2004. 1504.

<sup>20</sup> *Baur. i. m.* 540.

### 3. Feltételes vagy jövőbeni követelések zálogjoggal való biztosítása a régi magyar magánjog szerint

#### 3.1. A jogintézmény elismerése

A magyar magánjog nem tette lehetővé zálogjog alapítását egy pusztán jövőbeli adósság lehetőségére, vagy olyan kölcsönre nézve, amelyet az adós valamikor, valakitől felvenni szándékozott. Korabeli jogunk azonban – osztrák hatásra – elismerte a keretbiztosítéki jelzálogjog, valamint a jövőbeli követelést biztosító zálogjog alapításának a lehetőségét.

Döntően gazdasági indokok alapján elismerést nyert tehát, hogy mind jelzálogjog, mind pedig kézizálogjog még fenn nem álló, jövőbeli követelést is biztosíthat. Ennek azonban az volt a feltétele, hogy az a jogviszony, amelyből a követelés esetleg származhatott, már létezen.<sup>21</sup> *Zlinszky Imre* szerint ezzel szemben arra is volt lehetőség, hogy olyan kötetmi viszonyra létesítsék a zálogjogot, amely még nem állt fenn.<sup>22</sup>

Ehhez hasonlóan azt az esetet is elismerték, hogy a zálogjog feltételhez vagy időhatárhoz kötött követelést biztosítson.

Kérdésként merült fel azonban, hogy a feltételes vagy jövőbeli követelést biztosító zálogjog mikor jön létre. Jelzálogjog esetén a többségi vélemény szerint a telekkönyvi kérvény beadásának időpontjában jött létre a zálogjog. *Zlinszky* ezt azzal egészítette ki, hogy az ilyen zálogjog csak akkor vált hatályossá, ha a követelés, vagy az alapjogviszony létrejött.<sup>23</sup>

A zálogjog tehát már a zálogtárgy átadásával, illetve a telekkönyvi bejegyzés iránti kérvény beadásának az időpontjában létrejött, hatályossá azonban csak akkor vált, ha a követelés ténylegesen is létrejött. Ekkor került a hitelező abba a helyzetbe, hogy záloghitelezői jogait gyakorolhassa. Amennyiben tehát a feltételes követelés feltétlenné vált (a feltétel bekövetkezett), illetve a jövőbeli követelés létrejött, a zálogjog hatályossá vált. A hatályossá vált zálogjog rangsorozati elsőbbségének a megállapításánál azonban a zálogjog létrejöttének, nem pedig hatályossá válásának az időpontja volt az irányadó.<sup>24</sup>

Ettől némileg eltért *Imling* meghatározása, aki szerint a később keletkező követelés biztosítására engedett zálogjog érvényesíthetően csak a követeléssel együtt keletkezett.<sup>25</sup>

A jövőbeli követelést biztosító zálogjog egyik leg-

<sup>21</sup> *Imling Konrád. A zálogjog*. In: *Fodor Ármin* (szerk.): *Magyar Magánjog. II. kötet. Dologjog*, Singer és Wolfner Kiadása, Budapest, 1905. 635.

<sup>22</sup> *Zlinszky Imre. A magyar magánjog mai érvényében – különös tekintettel a gyakorlat igényeire*. Ötödik kiadás. Kiegészítette: Dárday Sándor. Franklin-Társulat, Budapest, 1894. 301.

<sup>23</sup> *Zlinszky. i. m.* 301. Nem egyértelmű ugyanakkor, hogy *Zlinszky* szerint a zálogszerződés vagy az annak alapján létrejövő zálogjog hatályba lépése függött-e a követelés, illetve az alapjogviszony létrejöttétől.

<sup>24</sup> *Zachár Gyula. A magyar magánjog adatai*. Negyedik kiadás, Grill Károly Könyvkiadóvállalat, Budapest, 1928. 190.

<sup>25</sup> *Imling. i. m.* 625.

gyakoribb esete az ún. szolgálati óvadék volt.<sup>26</sup> Ehhez kapcsolódóan azt kell kiemelni, hogy az óvadék célját tekintve szintén jövőben keletkező, összegszerűen előre meg sem határozható követelés biztosítására szolgált. Óvadék esetén ráadásul a leggyakoribb és legtermészetesebb eset az volt, hogy a biztosítani kívánt követelés egyáltalán nem is jött létre.<sup>27</sup>

A jövőbeli követelés zálogjoggal való biztosításától el kellett határolni a telekkönyvi rangsor jövőbeli követelés biztosítására való feljegyzését, amely csak rangsorjogot jelentett, zálogjogot azonban nem.<sup>28</sup>

### 3.2. Feltételes vagy jövőbeli követelések kezizálogjoggal való biztosítása<sup>29</sup>

Jövőbeli követelések kezizálogjoggal való biztosításának – az általános zálogjogi szabályoknak megfelelően – feltétele volt, hogy legalább az a jogviszony fennálljon, amelyből a követelés esetleg keletkezhetett. Ha még ez a jogviszony sem állt fenn, az átadott ingó dolgot akkor sem lehetett zálognak tekinteni, ha az átadás ezen a jogcímen történt.<sup>30</sup>

Feltételtől függő követelés biztosítására alapított kezizálogjog a halasztó feltétel beálltával – a követelés keletkezésével – jött csak létre.<sup>31</sup> Ettől eltérő esetkör volt, amikor nem a követelés, hanem a zálogjog volt feltételes. Feltételes zálogjog esetén a zálogjog hatálytalanná vált, ha a követelés létrejöttére nem került sor.<sup>32</sup>

Ezeket az elveket tükrözte a Tl. 799. § (2) bekezdése is, amely szerint a (kézi)zálogjog feltételes követelés biztosítására, valamint jövőbeli, de a jogviszony megjelölésével felismerhetővé tett követelés biztosítására is szolgálhatott. A Tl.-hez fűzött indokolás ehhez kapcsolódóan azt emeli ki, hogy a jogviszony megjelölését azért kellett megkívánni, nehogy ezt a szabályt félreértsék úgy, mintha általánosságban vagy vagylagosan jövőbeli követelés biztosítására lehetne zálogot adni. A jövőbeli követelés felismerhetővé tétele a jogviszony megjelölésével azt a célt is szolgálta, hogy harmadik személyek sérelmére ne lehessen egészen más követelést annak a helyére állítani, amelynek biztosítására a zá-

logjogot megalapították. Ez nem jelentette azonban azt, hogy a követelésnek határozott összegűnek is kellett lennie.<sup>33</sup>

A feltételes vagy jövőbeli követelés kezizálogjoggal való biztosításáról hasonlóan rendelkezett a Ptk. 1913-as második tervezetének (a továbbiakban: T2.)<sup>34</sup> 591. § (2) bekezdése is. Eszerint zálogjogot feltételes vagy jövőbeli követelés biztosítására is lehetett alapítani. A T2. azonban nem tartotta fenn azt a Tl. 799. § (2) bekezdésében foglalt korlátozást, amely szerint zálogjog csak a jogviszony megjelölésével felismerhetővé tett jövőbeli követelés biztosítására alapítható. A T2.-hez fűzött indokolás ezt a korlátozást feleslegesnek tartotta, hiszen a T2. 591. § (1) bekezdése határozottan a zálogjog járulékos jellegét hangsúlyozta, így egyértelmű volt, hogy a felek megállapodásából ki kellett tűnnie, hogy pontosan milyen követelésről van szó. Emellett a T2. azért sem tartotta fenn ezt a korlátozást, mert az ahhoz a félreértéshez vezetett, hogy a törvény a jövőbeli követelés zálogjoggal való biztosításához annak a jogviszonynak már a zálogjog alapításakor való létezését is szükségesnek tartotta, amelyből a biztosítani kívánt követelés utóbb létrejött.<sup>35</sup>

Bár a Tl.-hez fűzött indokolás ennek a korlátozásnak a magyarázatára nagy hangsúlyt fektetett, az, hogy az a T2.-ből mégis elmaradt, arra utal, hogy a kodifikációs tárgyalások során a zálogjog járulékos jellegének a ki-domborítása háttérbe szorult.<sup>36</sup> Ezzel kapcsolatban a T2.-hez fűzött indokolás is azt emelte ki, hogy bár a feltételes vagy jövőbeli követelés zálogjoggal való biztosítása kivételt tett a járulékoság elve alól, ennek kimondását azonban a forgalmi élet igényei mégis szükségessé tették. Az indokolás szerint a gyakorlati élet követelményeivel szemben nem lehetett mérvadó az az elméleti aggály, hogy ebben az esetben a zálogjog – a járulékoság elvének sérelmére – átmenetileg követelés nélkül áll fenn. Különösebb gyakorlati nehézséget ugyanis ez a rendelkezés nem vetett fel.<sup>37</sup>

A feltételes vagy jövőbeli követelés zálogjoggal való biztosításának a lehetővé tétele a forgalmi élet szükségleteinek felelt meg és azzal a fontos következménnyel járt, hogy a zálogba adott dolog lekötöttsége ilyenkor már a megalapítás pillanatában beállt, a zálogjog azonban csak akkor volt érvényesíthető, ha a feltételes vagy jövőbeli követelés is érvényesíthetővé vált.<sup>38</sup> A zálogjog járulékos jellege tehát a zálogjog érvényesítésénél már újra megjelent. A zálogtárgynak a zálogjog megalapí-

<sup>26</sup> *Imling i. m.* 635.

<sup>27</sup> *Dezső i. m.* 107.

<sup>28</sup> *Raffay i. m.* 127. Erre a Telekkönyvi Rendtartás 125. §-a adott lehetőséget.

<sup>29</sup> Jogszabályi szinten a kezizálogjogról az 1875-ös Kereskedelmi Törvény 300–308. §-ai rendelkeztek. A vizsgált időszakban, egészen 1959-ig az ingó dologra jogügyleti úton szerzhető zálogjog magánjogi szabályai a Kt. rendelkezéseire épültek. Bizonyos ingóságok elzálogosításáról ugyanakkor külön jogszabályok szóltak: a hajójelzálogról az 1927. évi IX. tc., valamint a gabona-jelzálogjogról az 1930. évi XXII. tc. Mindez egyúttal azt is tükrözi, hogy korlátozott keretek között, de a magyar magánjog elismerte az ingó-jelzálogjog intézményét. Ennek ellenére a lajstromozott ingózálogjog bevezetését célzó 1926. évi 1185. szám alatt előterjesztett, 67. §-t tartalmazó törvényjavaslat lekerült az Országgyűlés napirendjéről.

<sup>30</sup> *Imling i. m.* 643.

<sup>31</sup> *Zlinszky i. m.* 305.

<sup>32</sup> *Imling i. m.* 643.

<sup>33</sup> Indokolás Tl., 599.

<sup>34</sup> A T2.-t 1914-ben törvényjavaslat formájában az Országgyűlés elé is benyújtották, az I. világháború kitörése miatt azonban nem került elfogadásra.

<sup>35</sup> Indokolás T2., 152.

<sup>36</sup> *Dezső i. m.* 104.

<sup>37</sup> *Indokolás a Polgári Törvénykönyv Törvényjavaslatához. II. Dologi Jog. Igazságügyi Javaslatok Tára, az Igazságügyi Közlöny melléklapja, XIV. évfolyam, III. külön szám. Kiadja a Magyar Királyi Igazságügyminisztérium, Budapest, 1914. szeptember 25. (a továbbiakban: Indokolás T2.), 187.*

<sup>38</sup> Indokolás T2., 152.

tásával való lekötöttsége pedig az elsőbbség szempontjából birt nagy gyakorlati jelentőséggel.<sup>39</sup>

A zálogjog ranghelyét a szerzés időpontja határozta meg, még akkor is, ha a zálogjog feltételes vagy jövőbeli követelés biztosítására szolgált.<sup>40</sup> A hitelező ilyenkor is már a megalapításkor megszerezte a zálogjogot, rangsorát tehát ennek a szerzésnek az időpontja állapította meg.

Kézizálogjog vonatkozásában az 1928-as Magánjogi Törvényjavaslat (a továbbiakban: Mjt.) 841. §-a mondta ki, hogy zálogjogot feltételes vagy jövőbeli követelés biztosítására is lehet alapítani.<sup>41</sup> Ehhez kapcsolódóan kézizálogjog esetében is kialakulhatott az a keretbiztosítéki jelzálogjogra emlékeztető helyzet, hogy a zálog valamely jogviszonyból eredő és egymást felváltó követelések biztosítására szolgált. Ilyenkor nem volt szükség annak a legmagasabb összegnek a meghatározására sem, ameddig a hitelező kielégítési joga terjedhetett.<sup>42</sup>

### 3.3. Feltételes vagy jövőbeni követelések jelzálogjoggal való biztosítása

A feltételes vagy jövőbeli követelések biztosítására szolgáló jelzálogjogról az Optk. ugyan kifejezetten nem rendelkezett, de a korabeli bírói gyakorlat és jogirodalom ennek lehetőségét az Optk. 449. §-ból vezette le. Az ilyen követeléshez kapcsolódó jelzálogjog az 1855-ös Telekkönyvi Rendtartás 61. §-a alapján a bejegyzés iránti kérvény beadásának időpontjában keletkezett, és ugyanettől az időponttól számították annak elsőbbségét is.<sup>43</sup>

A jövőbeni követelés jelzálogjoggal való biztosításának feltétele volt, hogy a követelésnek legalább a tárgyi alapja egy már fennálló jogviszonyban meglegyen. Ennek a fennálló jogviszonynak magában kellett foglalnia a követelés keletkezésének a lehetőségét. Ezt a fajta jelzálogjogot nevezték keretbiztosítéki jelzálogjognak.<sup>44</sup>

Feltételes követelés jelzálogi biztosítása esetén a hitelező köteles volt bizonyítani a követelés fennállását annak érdekében, hogy jelzálogi igényét érvényesíteni tudja.<sup>45</sup>

Az osztrák jog és az arra épülő hazai jogtudomány hatására a T1. 852. § (2) bekezdése kimondta, hogy jel-

zálogjog feltételes követelés biztosítására, valamint jövőbeli, de a jogviszony megjelölésével felismerhetővé tett pénzkövetelés biztosítására is szolgálhat. Ez valóban a kézizálogjogra vonatkozó rendelkezések megismétlése volt. Az indokolás ezzel kapcsolatban azt emelte ki, hogy jelzálogjognál még komolyabb gazdasági indokok szólnak a feltételes vagy jövőbeli követelések zálogjoggal való biztosítása mellett. A modern jelzálogjog szempontjából – írja az indokolás – semmi ok sem áll fenn amellett a római jogból származó vélemény mellett, amely szerint a zálogjog megalapításának előfeltétele a már fennálló adóssági viszony. Semmi ok sem szól tehát amellett, hogy a szabályszerűen bejegyzett jelzálogjog hatályát csupán azért tagadjuk meg ahhoz a ranghelyhez képest, amely a bejegyzésnél fogva megilleti, mert a biztosított követelés csak a jelzálogjog telekkönyvi bejegyzése után keletkezett. A körültekintő pénzügyi rendszert úgy járnak el, hogy a jelzálogjogot már az azzal biztosított kölcsönösszeg folyósítása előtt bejegyeztetik. A jogbiztonság igényei pedig nem engedik, hogy ezt a jelzálogjogot a kölcsönösszeg utólagos folyósítása miatt hatálytalannak (nem létezőnek) tekintsük.<sup>46</sup>

A T1. szerint – kézizálogjoghoz hasonlóan – a jelzálogjog is csak azzal az előfeltétellel szolgálhatott jövőbeli pénzkövetelés biztosítására, hogy ez a követelés felismerhetővé vált, annak a jogviszonynak a megjelölése által, amelyből utóbb származott. Ennek az előfeltételnek a hiányában – az indokolás szerint – könnyen ki lehetett volna játszani a jelzálogjog járulékos jellegét, továbbá bármilyen követelést az előzetesen bejegyzett jelzálogjog védelme alá lehetett volna helyezni.<sup>47</sup>

A T2. 650. § (2) bekezdése ezen annyiban lépett tovább, hogy – hasonlóan a kézizálogjoghoz – jelzálogjog esetén sem kívánta meg az alapjogviszony megjelölésével a jövőbeli követelés felismerhetővé tételét. Külön kifejezett utalás hiányában sem volt ugyanis kétséges, hogy a jelzálogjoggal biztosítandó jövőbeli követelést alkalmas módon úgy kellett megjelölni, hogy az azonos megállapítható legyen.<sup>48</sup>

A korábbi kodifikációs törekvésekhez hasonlóan a jelzálogjogról szóló 1927. évi XXXV. törvénycikk (a továbbiakban: Jt.) 2. §-a is megengedte feltételes vagy jövőbeli követelések jelzálogjoggal való biztosítását. Ezt a korabeli jogirodalomban úgy értékelték, hogy a Jt. alapján lehetséges volt a követelés és a jelzálogjog keletkezése között mindkét irányban időbeli eltolódás.<sup>49</sup>

A Jt. 2. §-ához fűzött miniszteri indokolás is kiemelte, hogy a forgalmi élet igényei szükségessé tették annak egyértelmű elismerését, hogy a jelzálogjog feltételes vagy jövőbeli követelés biztosítására is megalapítható legyen. Ez ugyanis lehetővé teszi a hitelező számára, hogy csak akkor folyósítsa a kölcsön összegét, ha már meggyőződött arról, hogy a kölcsön telekkönyvileg biz-

<sup>39</sup> Indokolás T1., 598.

<sup>40</sup> Az indokolás kiemeli, hogy ennek mintájára a BGB 1209. §-a szolgált, amely ezt külön kimondja. Lásd: Indokolás T2., 154.

<sup>41</sup> Jelzálogjogra nézve ugyanezt mondta ki az Mjt. 729. § (2) bekezdése. Az Mjt.-hez fűzött indokolás mindkét eset kapcsán azt emelte ki, hogy a javaslat a gazdasági élet szükségleteit kívánta kielégíteni ennek elismerésével. Lásd: Indokolás Mjt., 364. §

<sup>42</sup> Nizsalovszky Endre: *Korlátolt dologi jogok*. In: *Szludits Károly (szerk.): Magyar Magánjog. Ötödik kötet – Dologi jog*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1942. 797.

<sup>43</sup> *Imling* i. m. 675.

<sup>44</sup> *Imling* i. m. 674–675. A keretbiztosítéki jelzálogjog fogalmilag mind a jövőbeli, mind pedig a feltételes követelések biztosítását magában foglalta és foglalja a hatályos jog szerint is. Az 1959-es Ptk. kapcsán erre *Salamonné dr. Solymosi Iboyla* is felhívta a figyelmet. Lásd: *Salamonné* i. m. 34.

<sup>45</sup> *Imling* i. m. 705.

<sup>46</sup> Indokolás T1., 675.

<sup>47</sup> Indokolás T1., 676.

<sup>48</sup> Indokolás T2., 187.

<sup>49</sup> Nizsalovszky: *Korlátolt dologi jogok*, i. m. 686.

tosítva lesz. Szükségtelen lett volna azonban az ingatlan-tulajdonost arra kötelezni, hogy pusztán azért töröltesse a már bejegyzett jelzálogjogot, mert a kölcsönösszeget csak utóbb kapja meg. Az indoklás is kiemelte, hogy ez a rendelkezés a járulékoság elvével szemben engedett ideiglenes kivétel. A járulékoság azonban a Jt. 2. §-ához kapcsolódóan csak részlegesen – a jelzálogjog keletkezése vonatkozásában – sérült, mert ezt a jelzálogjogot is csak akkor lehetett érvényesíteni, ha az adósság érvényesítésre alkalmassá vált.<sup>50</sup>

Nem tartozott a Jt. 2. §-ának a hatálya alá az az eset, amikor a követelés már fennállt és feltételtől sem függött, de még nem változott át pénztartozássá. Ezzel szemben a Jt. 2. §-a alá tartozott az építési kölcsön, amelynek egész összege erejéig a jelzálogjogot bejegyezték, de a kölcsön összegét csak részletekben, az építkezés megfelelő előrehaladtának igazolása után folyósították.<sup>51</sup>

Nizsalovszky álláspontja szerint a feltételes vagy jövőbeli követeléseket biztosító jelzálogjog bejegyzéséhez arra sem volt szükség, hogy a követelést a jövőben keletkeztető szerződés már meg legyen kötve. Elegendő volt, ha csak kilátás volt a jelzálogjog alapításakor a követelés keletkezésére (pl. építési kölcsön). A telekkönyvi bejegyzésben egyébként a követelés jövőbeli vagy feltételes jellegét nem kellett feltüntetni. A személyes adós, illetve az ingatlan tulajdonosa azonban ezt kifogásként érvényesíthették. Ha azonban a bejegyzésből a követelésnek ezek a sajátosságai kitűntek, akkor a jelzálogjogosultnak kellett bizonyítania, hogy a felfüggesztő feltétel bekövetkezett, a bontó feltétel megírsult, vagy a követelés létrejött.<sup>52</sup>

A feltételes vagy jövőbeli követelés biztosítására szolgáló jelzálogjogot megkülönböztették a feltételes jelzálogjogtól, az előjegyzett jelzálogjogtól, a ranghely előzetes biztosításától és a keretbiztosítéki jelzálogjogtól is.

A feltételes jelzálogjogról a Jt. kifejezetten nem rendelkezett. Ebben az esetben arról volt szó, hogy a jelzálogjog – de nem a biztosított követelés – fennállása felfüggesztő vagy bontó feltételtől függött. Lehetséges volt, hogy az ilyen feltételes jelzálogjog által biztosított követelés feltétlen volt. A bontó feltételtől függő jelzálogjog fennállása hasonló volt ahhoz az esethez, amikor a tulajdonjogot jegyezték be bontó feltételtől függően. Ilyen esetben a feltétel bekövetkezése közvetlenül szüntette meg a jelzálogjogot. Az a kérdés azonban, hogy a jelzálogjog feltételes volt-e, független volt attól, hogy az ilyen jelzálogjoggal biztosított követelés feltételes vagy jövőbeli.<sup>53</sup>

A feltételes vagy jövőbeli követelést biztosító jelzálogjog és a ranghely előzetes biztosítása közötti lényeges különbség az volt, hogy ez utóbbihoz egyáltalán nem volt szükség követelésre, csupán csak a tervezett terhe-

lés összegének kellett meghatározottnak lennie (Jt. 17. §). A ranghely előzetes biztosításához tehát még feltételes vagy jövőbeli követelésre sem volt szükség, ez azonban csak rangsorjogot nyújtott, zálogjogot nem.<sup>54</sup>

A keretbiztosítéki jelzálogjoghoz képest az alapvető elhatárolási szempontnak azt tekintették, hogy bár a keretbiztosítéki jelzálogjog is biztosíthatott feltételes vagy jövőbeli követeléseket, de ez a jelzálogjog sosem individualizáltan meghatározott követelésnek, hanem meghatározott jogviszonyból eredő követeléseknek a biztosítására szolgált. A követelések megszűnése esetén pedig ugyanaz a keretbiztosítéki jelzálogjog az ugyanabból a jogviszonyból keletkező más követeléseket is fedezte.<sup>55</sup> Közönséges jelzálogjog esetén a követelés megszűnése, illetve végleges létre nem jött, a jelzálogjog létalapját vonta el. Ezzel szemben a már bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog a követelések megszűnése után a később ismételt keletkező követelések biztosítására továbbra is fennmaradt.<sup>56</sup>

#### 4. Feltételes vagy jövőbeli követelések biztosítása az 1959-es Ptk. alapján

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény eredeti szövege kizárólag kézzizálogjog esetén ismerte el azt a lehetőséget, hogy a zálogjog jövőbeli vagy feltételes követelést is biztosíthat. Az 1959-es Ptk. eredeti 258. § (3) bekezdése szerint jövőbeli vagy feltételes követelés biztosítására a zálogszerződést írásban kellett megkötöni.

A miniszteri indoklás ehhez kapcsolódóan azt emelte ki, hogy a javaslat a jövőbeli vagy feltételes követelés kézzizálogjoggal való biztosítását nem zárta ki, ezt a gazdasági élet szükséglete igényelte, és a korábbi bírói gyakorlat eddig is elismerte. A fokozott biztonság érdekében azonban ebben az esetben az írásbeliség a zálogszerződés érvényességi kelléke volt, annál is inkább, mert a zálogtárgy átadására nem kerülhetett sor.<sup>57</sup> Mind ez azt tükrözi, hogy az 1959-es Ptk. eredeti szövege szerint ilyen esetben a kézzizálogjog sem jött létre.

Az 1959-es Ptk.-nak az 1996-os I. Zálogjogi Novella utáni szövege a 259. § (2) bekezdésében – a zálogjog keletkezéséhez kapcsolódóan – mondta ki ezt a lehetőséget. Ennek alapján a zálogszerződést írásba kellett megkötöni jövőbeli vagy feltételes követelés biztosítása esetében, továbbá akkor, ha a követelés biztosítékául olyan dolog vagy jog szolgált, amely fölött a zálogköté-

<sup>50</sup> Nizsalovszky Endre: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1929. 11.

<sup>51</sup> Nizsalovszky: i. m. 11.

<sup>52</sup> Nizsalovszky: i. m. 12.

<sup>53</sup> Nizsalovszky: i. m. 11.

<sup>54</sup> Nizsalovszky szerint a ranghely nem önálló jog, hanem csupán elsőbbséget biztosít a kedvezőbb rangsorban álló jognak a kedvezőtlenekkel szemben. Lásd: Nizsalovszky: *Korlátolt dologi jogok*, i. m. 741. Szladits szerint a ranghely vagyoni értékű jogi helyzet. Lásd: Szladits: *Dologi jog*, i. m. 309.

<sup>55</sup> Nizsalovszky: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*, i. m. 11.

<sup>56</sup> Nizsalovszky: *A zálogjogok és a telki teher*, i. m. 120.

<sup>57</sup> A Magyar Népköztársaság Polgári Törvénykönyve – Az 1959. évi IV. törvény és a törvény javaslatának miniszteri indoklása (a továbbiakban: Indoklás 1959 Ptk.) Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1963. 281.

lezett a zálogszerződés megkötése után szerzett rendelkezési jogot. Így a törvény mind a jövőbeli követelés, mind pedig a jövőbeli zálogjog esetén kötelező írásbeliséget írt elő.

A jogirodalomban megjelent álláspont szerint ebben az esetben is csak létező szerződésből eredő követelést lehetett zálogjoggal biztosítani.<sup>58</sup>

Felfüggesztő feltételtől függő követelés esetén a zálogjog a még hatályba nem lépett szerződést is biztosította mindaddig, amíg az meg nem szűnt. Ha a feltétel bekövetkezése meghiúsult, az a zálogjogot is megszüntette. Bontó feltétel esetén, ha meg is szűnt a szerződés, de a jogosultnak még volt fennálló követelése, akkor a zálogjog azt is biztosította, mindaddig, amíg a követelés kielégítése meg nem történt.<sup>59</sup>

A jövőbeli követelés zálogjoggal való biztosításától a jogirodalomban elhatárolták azt az esetet, amikor a biztosított követelés később járt le. A jövőben lejárató pénzkövetelés zálogjoggal való biztosításának indokoltságát egyértelműnek tekintették. A jövőben létrejövő követelés esetén azonban nem erről volt szó, hanem arról, hogy a követelés egy későbbi időpontban jött létre. Ha a felek meghatározták azt az időpontot, amikor a követelés létrejön, akkor ugyanaz a helyzet állt elő, mint a felfüggesztő feltétel esetén.<sup>60</sup>

A feltételes követelés zálogjoggal való biztosítása esetén a zálogszerződés tartalmilag teljes volt, egyik eleme pedig a felfüggesztő vagy bontó feltétel volt. A jövőbeli követelés esetén azonban felmerült a kérdés, hogy pontosan milyen tartalommal is kell a zálogszerződést megkötni ahhoz, hogy kétségmentesen megállapítható legyen, hogy a zálogjog melyik követelést biztosítja. Ezzel kapcsolatban a jogirodalomban az az álláspont jelent meg, amely szerint a feleknek a zálogszerződésben pontosan meg kellett határozniuk, hogy a zálogjog milyen jogviszonyukból eredő követelés biztosítására szolgál. Enélkül ugyanis semmilyen módon nem lehetett volna a biztosított követelést azonosítani és megállapítani, hogy a zálogjog meddig áll fenn, és mikor szűnik meg. További követelménynek tekintették azonban annak meghatározását is, hogy milyen legmagasabb érték erejéig terheli a zálogjog a zálogtárgyat.<sup>61</sup>

Más vélemény szerint feltételes vagy jövőbeli követelés zálogjoggal való biztosítása esetén is irányadó volt az a követelmény, hogy a követelés összegét meg kell határozni. Ezen álláspont szerint csak akkor kellett a lehetséges maximális összeget meghatározni, ha a követelés összegét előre nem lehetett tudni.<sup>62</sup>

Végül arra a jogirodalmi nézetre is utalni kell, amely szerint ebben az esetben nem volt követelmény, hogy a feltételes vagy jövőbeli követelést megalapozó szerződés (kötelmi jogviszony) a zálogszerződés megkötésekor

már fennálljon, az azonban igen, hogy a felek a zálogszerződést a biztosítani kívánt követelést keletkeztető, de csak a későbbiek során létrejövő szerződésükre (kötelmi jogviszonyukra) tekintettel kössék meg.<sup>63</sup>

### 5. Feltételes vagy jövőbeli követelések biztosítása a Ptk. szerint

A Ptk. 5:97. § (1) bekezdése szerint zálogjog egy vagy több, fennálló vagy jövőbeli, feltétlen vagy feltételes, meghatározott vagy meghatározható összegű pénzkövetelés biztosítására alapítható.

A Ptk. alapján is felmerül ugyanakkor a kérdés, hogy jövőbeli követelés biztosítása esetén fenn kell-e állnia annak a jogviszonynak, amelyből a jövőbeli követelések eredhetnek. A kérdésre adott válasz attól függ, hogy a járulékos elvét milyen szigorúan értelmezzük. Bár ezt a Ptk. nem írja elő, a követelés későbbi azonosíthatósága érdekében kétségmentesen hasznosabb, ha a felek már a zálogjog létrejöttekor meghatározzák azt a jogviszonyt, amelyből utóbb a követelés keletkezik, illetve keletkezhet. Ennek ellenére véleményünk szerint akkor is létrejön a zálogjog, ha a zálogszerződés megkötésekor még nem áll fenn az a kötelmi jogviszony, amelyből utóbb a jövőbeli követelés ered. A követelés, illetve a jogviszony valamilyen módon azonban ebben az esetben is azonosítható kell, hogy legyen. A meghatározottság elvének ebben az esetben is érvényesülnie kell. Ez azt jelenti, hogy legalább az alapjogviszony alanyainak és jogcímeinek (pl. kölcsön) ismertnek kell lennie. Szigorú értelemben a meghatározottság követelményének csak a zálogjog érvényesítése során kell teljesülnie, tehát a követelésnek is addig kell létrejönnie.<sup>64</sup>

A jövőbeli követelésnek a német jog szerint is valamilyen módon meghatározottnak kell lennie, vagyis a felek megállapodása ebben az esetben is mindig egy meghatározott követelésre kell, hogy irányuljon.<sup>65</sup> Legalább a jövőbeli követelés létrejöttét eredményező oknak meg kell, hogy határozva legyen. Ez különösen azoknál a bankok által használt általános szerződési feltételeknél és üzletszabályzatoknál fontos kritérium, amelyek szerint a zálogtárgy a bank valamennyi fennálló és jövőbeli, feltételes vagy határidőhöz kötött követelését biztosítja az ügyfelével szemben. Kézizálogjognál ugyanakkor ebben az esetben – szemben a jelzálogjoggal – nem feltétel, hogy a követelés összegét is meghatározzák a felek. Ebben a tekintetben az ingókat terhelő kézizálogjog szabadabban alakítható, mint a keretbiztosítéki jelzálogjog.<sup>66</sup>

Jövőbeli követelések zálogjoggal való biztosítására nemcsak szerződéses zálogjog, hanem törvényes zálog-

<sup>58</sup> Anka – Gárdos – Nemes i. m. 24.

<sup>59</sup> A meghatározottság követelményére az osztrák jog szerint is figyelemmel kell lenni a jövőbeli követelés zálogjoggal való biztosítása során. Emellett a meghatározottság követelményének az osztrák jog szerint is csak a zálogjog érvényesülésének időszakában kell teljesülnie. Lásd: Kozl – Welser i. m. 373., 376.

<sup>60</sup> Weber i. m. 222.

<sup>61</sup> Baur i. m. 540.

<sup>58</sup> Salamonné: i. m. 32.

<sup>59</sup> Salamonné: i. m. 33.

<sup>60</sup> Salamonné: i. m. 33.

<sup>61</sup> Salamonné: i. m. 34. Megítélésünk szerint erre csak keretbiztosítéki jelzálogjog esetén volt szükség.

<sup>62</sup> Zámbo: i. m. 18–19.

jog esetén is sor kerülhet. Így például a bérbeadó (Ptk. 6:337. §), illetve a haszonbérbeadó (Ptk. 6:353. §) megillető törvényes zálogjog a bérbeadással létrejön, annak ellenére, hogy jövőbeli követeléseket biztosítanak.<sup>67</sup>

Jelzálogjog esetében a jövőbeli követelések biztosítása a Ptk. alapján is számos hasonlóságot mutat a ranghely előzetes biztosításával. Erről a Ptk. 5:125. §-a rendelkezik. Lényeges különbség azonban, hogy a rangsornak a megfelelő nyilvántartásba való előzetes feljegyzésekor, illetve bejegyzésekor a jelzálogjog még nem jön létre, ehelyett csak ún. rangsorjogról beszélhetünk. Igaz a Ptk. 5:125. § (3) bekezdése alapján az előzetesen biztosított ranghelyre bejegyzett zálogjog a feljegyzés, illetve bejegyzés ranghelyéhez igazodó ranghelyet kap.

A jövőbeli vagy feltételes követelések zálogjoggal való biztosítását elvileg a Ptk. alapján is el kell/lehet határolni a keretbiztosítéki jelzálogjogtól. A Ptk. ugyan kifejezetten nem szabályozza a keretbiztosítéki jelzálogjogot, több rendelkezésének egyidejű alkalmazásával azonban hasonló eredményt érhetünk el. A keretbiztosítéki jelzálogjog fogalmilag magában foglalja ugyan a jövőbeli követelések biztosítását, ennél azonban jóval többet jelent: a keretbiztosítéki jelzálogjog lehetővé teszi a követelések cserélődését és akkor is fennmarad, ha aktuálisan egyáltalán nincs követelés, de még fennáll az az alapjogviszony, amelyből utóbb követelések keletkezhetnek. Jövőbeli követelés egyszerű (közönséges) jelzálogjoggal való biztosítása esetén, ha a követelés megszűnik, vagy egyáltalán nem jön létre, a zálogjognak is meg kell szűnie. Más azonban a helyzet keretbiztosítéki jelzálogjog esetén, amely az ugyanazon jogviszonyból származó más követelések biztosítása érdekében továbbra is fennmarad. Erre is tekintettel jobb megoldás lett volna, ha a Ptk. külön jogintézményként szabályozza a keretbiztosítéki jelzálogjogot.

#### 6. Összegzés: a járulékoság kérdése feltételes vagy jövőbeni követelés zálogjoggal való biztosítása esetén

A feltételes vagy jövőbeli követelés biztosítására szolgáló zálogjog ugyan valódi zálogjog, amelynek elismerésével azonban a magánjog kivételt tesz a járulékoság elve alól. Ebben az esetben ugyanis a zálogjog – igaz csak átmenetileg – követelés nélkül is fennállhat.

A feltételes és jövőbeli követelések zálogjoggal való biztosításának az elismerése ennyiben rést üt a zálogjog

járulékos jellegén, mert ebben az esetben a törvény a zálogjog keletkezéséhez nem kívánja meg a követelés fennállását. Ennek alapján időben a zálogjog keletkezése megelőzheti a követelés létrejöttét, amely önmagában bizonyos fokú önállóságot kölcsönöz a zálogjognak. Feltételes követelés biztosítása esetén a követelés akkor jön létre, amikor a feltétel bekövetkezik, a zálogjog azonban ekkor már létezik. Ugyanez a helyzet jövőbeli követelés esetén is. Mindez legalábbis vitássá teszi a zálogjog járulékos jellegét.<sup>68</sup>

Más álláspont szerint a zálogjog járulékos jellege nem jelenti azt, hogy a biztosított követelésnek már a zálogjog megalapításakor fenn kell állnia, és – feltéve, hogy a biztosított követelésnek a zálogszerződésben való meghatározása ezt lehetővé teszi – nem képezi akadályt annak sem, hogy a követelés egyes elemei változzanak, vagy akár maga a követelés cserélődjön.<sup>69</sup>

Megítélésünk szerint azonban a járulékoság fogalmát ennyire nem lehet kitégíteni. A járulékoság ugyanis dogmatikai szempontból azt jelenti, hogy a zálogjog már a létrejöttékor is feltételezi a biztosítandó követelés fennállását. Azokban az esetekben tehát, amikor a jog elismeri azt a lehetőséget, hogy a zálogjog követelés nélkül jöjjön létre, áttöri a járulékoság elvét. Az a törekvés, amely ezeket a járulékoságot áttörő eseteket is a járulékoság elve alá kívánja vonni, a járulékoság elvét pedig valamilyen módon ezekre a kivételekre is kiterjeszteni, már a pandektista jogtudomány számára is gondot okozott. A pandektista jogtudománynak volt ugyanis az egyik legfőbb törekvése, hogy a járulékoság áttörését jelentő eseteket is ezen alapelv alá vonják, vagyis, hogy a járulékoság elvét valamilyen módon ezekre a kivételekre is kiterjesszék.<sup>70</sup>

A járulékoság elve a magyar polgári jogban az 1959 és 1996 közötti időszakban alapvetően gazdaságpolitikai okok miatt vált kizárólagossá a zálogjogon belül. Az 1959-es Ptk. miniszteri indokolása szerint erre – és ezzel együtt a zálogjog önálló, biztosított követelés nélküli átruházásának a megtiltására – azért volt szükség, hogy a zálogjog eredeti rendeltetésének megfelelően kizárólag biztosítéki szerepet töltsön be, és mint a forgalom önálló tárgya, ne váljék a spekuláció eszközávé.<sup>71</sup>

Maradéktalanul egyetértünk *Harmathy Attilának* azzal a megállapításával, amely szerint az alapjaiban megváltozott gazdasági és társadalmi körülmények között a járulékoság elvének kizárólagosságát az eredeti formában már nem indokolt fenntartani.<sup>72</sup>

<sup>67</sup> A Ptk. 5:92. §-a szerint a zálogszerződést pótolja a jogszámba olyan rendelkezése, amely alapján valamely követelés jogosultját zálogjog illeti meg. Ez alapján azonban a törvényes zálogjog megalapításáról, illetve létrejöttéről még nem lehet szó, ehhez ugyanis a zálogtárgy átadására is szükség van. Megítélésünk szerint a Ptk.-ban nevesített törvényes zálogjogok kézizálogjognak minősülnek. Ez a vállalkozót megillető törvényes zálogjogra is irányadó, vagyis ez is kézizálogjognak minősül, amely kizárólag a vállalkozó birtokába került ingó dolgokra terjed ki. Ez a törvényes zálogjog nem jogosítja fel a vállalkozót a már elkészült mű lebontására és elvitelére.

<sup>68</sup> *Dezső. i. m.* 105–106.

<sup>69</sup> *Gárdos István: A zálogjog. In: Vékás Lajos – Gárdos Péter (szerk.): Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz. I. kötet, Wolters Kluwer, Budapest, 2014. 1094.*

<sup>70</sup> *Habersack, Mathias: Die Akzessorietät – Strukturprinzip der europäischen Zivilrechte und eines künftigen europäischen Grundpfandrechts. Juristen Zeitung, 18/1997. 860.*

<sup>71</sup> Indokolás 1959 Ptk., 278.

<sup>72</sup> *Harmathy Attila: A szerződést biztosító mellékkötelezettiségek. In: Petrik Ferenc (szerk.): Polgári jog. Kommentár a gyakorlat számára. Budapest, IIVG-ORAC Kiadó, 2009. 441.*