

ACTA

AZ ALZÁLOGJOGRÓL

BODZÁSI Balázs
közjegyző (Budapest)

Az alzálogjog a magyar polgári jog egyik legösszetettebb zálogjogi intézménye. Jól kimunkált jogtörténeti előzményei az 1959-es Ptk. előtti régi magánjogunkban lelhetőek fel. A Ptk. hatálybalépését követően az alzálogjog fejlődését és gyakorlati alkalmazását gyökeresen változtatta meg a hitelbiztosítéki nyilvántartás, valamint azzal összefüggésben a követelést terhelő zálogjogra vonatkozó új szabályok bevezetése.

A Ptk.-ban újraszabályozott és a korábitól eltérő tartalommal újjáélesztett alzálogjog ma alkalmazásra kerül a hazai banki refinanszírozási gyakorlatban. Az alzálogjog iránti érdeklődésre és a jogintézmény növekvő gazdasági jelentőségére utal, hogy a legújabb szakirodalom már azt a kérdést is vizsgálja, hogy miként lehetne az alzálogjog felhasználásával új alapokra helyezni a hazai jelzáloglevél kibocsátás jogi szabályozását.¹

Az alábbi áttekintés az alzálogjog jogtörténeti előzményeit, a Ptk. hatálybalépése kori szabályait, valamint az utóbbi években sorra került módosítások tartalmát mutatja be. Ennek alapján jutunk el ahhoz a kérdéshez, hogy mit is kell valójában alzálogjog alatt érteni, valamint, hogy milyen lehetőségek rejlenek az alzálogjog alkalmazásában.

1. Szabályozási előzmények – alzálogjog a régi magyar magánjogban

1.1. Alzálogjog az 1918 előtti magyar magánjogban

1.1.1. Az alzálogjog fogalma

1918 előtt az alzálogjogról jogszabályi szinten az Osztrák Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Optk.), valamint az 1855. évi Telekkönyvi Rendtartás rendelkezett.

¹ NAGY Gyula László – INCZE Zsombor – LANDGRAF Erik: Javaslatok az európai fedezettkötvény-direktíva magyarországi implementációjához. *Hitelintézeti Szemle*, 2020/3. 121., 125. Interneten elérhető: <https://hitelintezetiszemle.mnb.hu/letoltes/hsz-19-3-t4-nagy-incze-landgraf.pdf>

Utóbb a végrehajtási eljárásról szóló 1881. évi LX. törvénycikk 79. és 126. §-ai is érintették az alzálogjogot. Emellett pedig a Kúria 61. számú teljes ülési döntvénye foglalkozott részletesen ezzel a jogintézménnyel.

Az Optk. 454. §-a szerint a zálogos hitelező zálogát, amennyiben erre joga volt, egy harmadiknak ismét elzálogosíthatta, s ennyiben az alzáloggá vált. Ennek azonban az is feltétele volt, hogy kézzzálogjog esetén a zálogtárgy ennek a harmadik személynek a birtokába kerüljön, jelzálogjog esetében pedig a zálogjogra vonatkozó elzálogosítást a nyilvánkönyvekbe bejegyezzék.² Az Optk. 455. §-a ezt azzal egészítette ki, hogy ha a tulajdonos a további elzálogosításról tudomást szerzett, akkor tartozását csak az alzálogjog jogosultjának beleegyezésével fizethette ki az eredeti hitelezőnek (az ún. főzálogjogosultnak, vagyis az alzálogjog kötelezettjének), amely alól csak a bírói letét volt kivétel. Ellenkező esetben a zálogtárgy az alzálogos hitelező javára maradt lekötve. Ennyiben tehát az alzálogjog érintette a főzálogjog tárgyát (jellemzően egy ingatlant), bár közvetlenül nem annak volt a terhe. Az alzálogjog a főzálogjogot terhelte, és csak kivételesen nyílt arra lehetőség, hogy az alzálogjog jogosultja magából az ingatlanból nyerjen kielégítést.³

A főzálogjogosult csak az őt megillető jogot – vagyis a zálogjogot – adhatta zálogba, így az alzálogos hitelező a főzálogjog tárgyára nem szerezhett zálogjogot. Az alzálogjog tárgya a (fő)zálogjog, de nem a főzálogjog tárgya (például az ingatlan) volt. A főzálogjog tárgyán az alzálogos hitelezőnek nem állt fenn zálogjoga. Az alzálogos hitelező így a főzálogjog tárgyára közvetlenül nem, hanem csak a főzálogjog közvetítésével nyert hozzáférési jogot. Az alzálogos hitelezőnek így közvetlenül a főzálogjog tárgyának a tulajdonosa ellen kereseti joga sem volt, közvetlen kielégítésre a főzálogjog tárgyából nem tarthatott igényt.⁴ Ezt mondta ki a Kúria 61. számú teljes ülési döntvénye is.⁵

Lehetőség volt ugyanakkor arra, hogy az alzálogos hitelező a főzálogjog tárgyának a birtokába kerüljön (kézzzálogjogon fennálló alzálogjog esetén), ehhez azonban a zá-

² SUHAYDA János: *A magyar polgári anyagi magánjog rendszere az Országbírói Értekezlet által megállapított szabályokhoz alkalmazva*. Buda, Magyar Kir. Egyetemi Nyomda, 1868. 181. A gyakorlatban utóbb az alzálogba adás főként a jelzálogjogra korlátozódott, a magyar bírói gyakorlat pedig kimondta, hogy az alzálogjog létesítésére a jelzálogjogra vonatkozó szabályokat kellett megfelelően alkalmazni. Emellett elvileg lehetőség volt ugyan kézzzálogjogon is alzálogjogot létesíteni, annak gyakorlati jelentősége azonban elenyésző volt. Ld. KOLOSVÁRY Bálint: *A magyar magánjog tankönyve*. Budapest, Politzer Zsigmond és Fia Könyvkereskedése, 1904. 439.

³ KOLOSVÁRY i. m. 439.

⁴ IMLING Konrád: A zálogjog. In: FODOR Ármin (szerk.): *Magyar magánjog*. II. kötet, Dologjog. Budapest, Singer és Wolfner Kiadása, 1905. 632.

⁵ A Kúria 61. számú döntvénye indokolása kiemelte, hogy az aljelzálogos hitelező kizárólag saját adósának (a főzálogjogosult hitelezőnek) jelzálogjoggal biztosított követelésére és nem magára az ingatlanra szerzett zálogjogot. Az alzálogjog létrejötte nem jelentette sem a biztosított követelés engedményezését, sem pedig a zálogjog átruházását. Ebből következett, hogy az alzálogos hitelező a vele jogviszonyban nem álló ingatlantulajdonos ellen jelzálogi keresetet nem indíthatott. Az ingatlanból kielégítést csak akkor nyerhetett, ha a biztosított követelést és azt biztosító zálogjogot is rá ruházták át, vagy ennek a követelésnek a behajtására egyébként fel volt jogosítva.

logtárgy tulajdonosának a beleegyezésére is szükség volt.⁶ Az alzálogos hitelező ilyenkor sem szerzett zálogjogot közvetlenül magára a főzálogjog tárgyára, a zálogtárgy átadása kizárólag az alzálogos hitelező biztosítására szolgált. Ez a tulajdonos számára csak azt jelentette, hogy a zálogtárgyat ezt követően nem az eredeti (főzálogjogosult) hitelező, hanem az alzálogos hitelező tartotta magánál. Nem volt szükség a tulajdonos beleegyezésére az alzálogba adáshoz akkor, amikor a főzálogjog a zálogtárgy átadása nélkül jött létre, így például ingatlan jelzálogjog esetén.⁷

1.1.2. Az alzálogjog tárgya

A zálogjog járulékos jellegét is érintő kérdésként merült fel, hogy az alzálogjog az elzálogosított zálogjoggal biztosított követelés elzálogosítását is magában foglalta-e, tehát fogalmilag a követelés és a zálogjog együttes elzálogosítását, vagy csupán a zálogjognak a megterhelését jelentette.

A kétféle felfogás között lényeges különbség mutatkozott az alzálogos hitelezőt megillető fedezet mértéke tekintetében. Amennyiben ugyanis az alzálogjog a követelés elzálogosítását nem foglalja magában, akkor az alzálogos hitelező arra a fedezetre van korlátozva, amit neki a főzálogjog tárgyának (a végrehajtás során befolyó) vételárából a zálogjoggal biztosított követelésre (ún. zálogos követelésre) eső részében nyújt. Ha azonban az alzálogjog a követelést is terheli, akkor az alzálogos hitelező a főzálogjog tárgyából befolyó vételár mellett – annak elégtelensége esetén – a zálogjoggal terhelt követelés (ún. zálogban tartott követelés) teljes értékét is fedezetül használhatja fel.⁸

A korabeli osztrák elmélet és gyakorlat egységesen azt a felfogást követte, amely szerint az alzálogjog tartalmához a zálogjoggal biztosított követelés és az azt biztosító (fő)zálogjog egyaránt hozzátartozott. A zálogjognak a biztosított követeléstől független elzálogosítását több 19. századi német partikuláris jogszabály kifejezetten tiltotta.⁹ Ebből következően pedig az alzálogjogi jogviszonyt egyszerre tekintették követelésen fennálló zálogjognak (*pignus nominis*), valamint zálogjogot terhelő zálogjognak (*pignus pignoris*).¹⁰

⁶ A zálogtárgy tulajdonosa beleegyezésének a szükségességét az Optk. 460. §-ából vezették le, amely kimondta: „ha a hitelező a zálogot tovább adta zálogba, az oly véletlenért is felelős, mely által a zálog ő nála el nem veszett vagy meg nem romlott volna.” Az Optk. 460. §-a kézzizálogjog esetén tehát a további zálogba adásnál azt feltételezte, hogy az a zálogtárgy tulajdonosa beleegyezésével történt, és erre az esetre állapította meg a főzálogjogosult felelőségének a mértékét. Erről ld. IMLING i. m. 650.

⁷ IMLING i. m. 650. Az 1875. évi Kereskedelmi Törvény korlátozott körben, a kereskedelmi könyveken alapuló követeléseknél a zálogtárgy átadása nélkül is elismerte a zálogjog létrejöttét. Az elzálogosítás tényét azonban a lehetőségekhez képest ekkor is felismerhetővé kellett tenni, így a Kt. 304. §-a előírta, hogy az elzálogosítást a kereskedelmi könyvekben a zálogba adott követeléseknél feljegyezzék. Az elzálogosításról emellett az elzálogosított követelés kötelezettjének is értesülnie kellett. Ennek hiányában a követelést a saját hitelezőjének teljesíthette, vagyis a zálogjog vele szemben hatálytalan volt. Erről ld. IMLING i. m. 646.

⁸ Uo. 633.

⁹ Így például az 1863-évi szász polgári törvénykönyv 498. §-a, valamint az 1822. évi bajor *Hypothekengesetz* 53. §-a.

¹⁰ IMLING i. m. 633.

Ezt a nézetet fogadta el a magyar jogirodalom és bírói gyakorlat is.¹¹ Ennek alapján az alzálogjog tárgya együttesen volt a biztosított követelés és a zálogjog. A zálogjog önmagában – biztosított követelés nélkül – nem lehetett zálogtárgy. Másképpen megfogalmazva: zálogjoggal biztosított (zálogos) követelésre csak alzálogjog bekebelezése által lehetett zálogjogot szerezni. Alzálogjog telexkönyvi bejegyzése esetén ennek folytán két zálogjog keletkezett: egyrészt a követelést terhelő zálogjog, másrészt pedig a követelést biztosító zálogjogon fennálló zálogjog.¹²

Ezt a felfogást tükrözte a végrehajtási eljárásról szóló 1881. évi LX. törvénycikk 79. §-a is. Ennek alapján a követelésen fennálló zálogjog és az alzálogjog elválaszthatatlanul egybefonódott azáltal, hogy a törvény mindkét zálogjog megszerzését ugyanarra az időpontra helyezte és ugyanattól a jogcselekménytől tette függővé. Ebből következően pedig az alzálogos hitelező fedezetétől mindig az elzálogosított követelés összértéke szolgált, függetlenül attól, hogy ez a követelés mennyire volt fedezve az azt biztosító főzálogjog tárgya (pl. az ingatlan) által.¹³

Arra azonban volt lehetőség, hogy a felek az alzálogos hitelezőt megillető fedezet mértékét megállapodásukban korlátozzák. Így lehetséges volt, hogy a főzálogjogosult a zálogjogát úgy zálogosítsa el, hogy az alzálogos hitelező csak a főzálogjog tárgya erejéig – vagyis nem egyszerre mind a zálogjoggal terhelt követelés erejéig – nyerjen zálogjogi kielégítést. Ennek a korlátozásnak azonban a felek közötti megállapodásban (zálogszerződésben) határozottan kifejezésre kellett jutnia. Emellett annak sem volt akadálya, hogy a zálogjoggal biztosított követelést az azt biztosító (fő)zálogjog nélkül zálogosítsák el. Ebben az esetben alzálogjogról természetesen nem volt szó.¹⁴

Arra ugyanakkor nem volt lehetőség, hogy az alzálogjogot a követelés vagy a zálogjog egy részére jegyezzék be a telexkönyve. Ez a zálogjog egységének és oszthatatlanságának elvéből következett.¹⁵

1.1.3. Az alzálogos hitelezőt megillető kielégítési jog terjedelme

A korabeli bírói gyakorlat és jogtudomány alaposabban is foglalkozott azzal a kérdéssel, hogy az alzálogos hitelező indíthatott-e végrehajtási eljárást közvetlenül a főjelzálogjog tárgyát képező ingatlanra. A kérdés a bíróságokat megosztotta, így egymásnak ellentmondó ítéletek születtek.

Egy 1892-ből származó ítéletében a szegedi kir. ítélőtábla úgy foglalt állást, hogy az alzálogjog alapján a perbeli ingatlanból nem származott kielégítés követelésére való jogosultság, így a felperes keresetét elutasították. Ugyanebben az ügyben azonban a Kúria arra az álláspontra helyezkedett, hogy a hitelező az alzálogjog megszerzésé-

¹¹ IMLING i. m. 633.; KOLOSVÁRY i. m. 407. Ezt az álláspont volt kiolvasható a végrehajtási eljárásról szóló 1881. évi LX. tc. 79. § és 126. §-aiból is. A bírói gyakorlatból ld. 8060/1902. sz., valamint a 659/1902. kúriai határozat.

¹² RAFFAY Ferencz: *A magyar magánjog kézikönyve*. II. k. Eperjes, Sziklai Henrik kiadása, 21906. 150.

¹³ IMLING i. m. 633.

¹⁴ Uo. 634.

¹⁵ RAFFAY i. m. 150.

vel mindazon jogokat megszerezte, amelyekkel a biztosított követelés tekintetében az első zálogbirtokos (főjelzálogjogosult) bírt. Ebből következően pedig – a Kúria döntése alapján – az ingatlanból való kielégítést az alzálogjog jogosultja éppúgy követelhetette közvetlenül, mint a zálogjog jogosultja.¹⁶

Szászy-Schwarz Gusztáv szerint a Kúria idézett ítélete a fenti kérdésre téves választ adott, döntésében ugyanis a felperesre úgy tekintett, mintha nem alzálogjogos, hanem engedményes lett volna.¹⁷ Álláspontja szerint a félreértést az okozta, hogy a gyakorlat nem tett különbséget a követelésen való zálogjog (*pignus nominis*) és az alzálogjog (*subpignus, pignus pignoris*) között. A korabeli magánjog szerint az a hitelező, aki teleshelyi jelzálogjogra alzálogjogot szerzett, ezzel együtt a biztosított követelésre nézve is megszerezte a zálogjogot. A végrehajtási törvény pedig még tovább ment, az alapján ugyanis jelzálogjoggal biztosított követelés nem is volt lefoglalható másképpen, mint a teleshelyi alzálogjoggal együtt.¹⁸

A korabeli jog szerint tehát a követelésen való zálogjog együtt járt az alzálogjoggal. Ennek alapján az alzálogjogos hitelező elvileg két úton is kielégítéshez juthatott volna: egyrészt kielégítést kereshetett magából a követelésből, másrészt pedig a zálogból. A kétféle kielégítési mód közötti különbség akkor vált szembetűnővé, amikor a főjelzálogjog tárgyát képező ingatlan tulajdonosa nem volt egyúttal az elzálogosított követelés adója is. *Szászy-Schwarz* azonban meggyőzően támasztotta alá azt az érvelését, amely szerint az alzálogos hitelezőt valójában nem illette meg választási lehetőség, az ingatlanra ugyanis nem indíthatott végrehajtást.¹⁹

Ennek magyarázatához alaposabban is meg kellett vizsgálni a zálogjogból fakadó igény jogi természetét. A zálogjogi igény (*actio hypothecaria in rem*) a római jog szerint abban állt, hogy a zálogjogosult hitelező a zálogtárgy kiadását követelhetette. Ezt követően pedig a zálogjogosult a zálogtárgyat eladhatta és magát a vételárból kielégíthette.²⁰ Ez az igény a 19. századi jogokban olyan formában alakult át, hogy a zálogjogosult hitelező a zálogtárgyat már nem adhatta el (eltekintve a kereskedelmi- és a váltózálogjog eseteitől), hanem azt követelhetette, hogy arra a bíróság a végrehajtási eljárást indítsa meg és folytassa le. A zálogjogi igény ennek alapján két részből állt: az egyik a zálogtárgy értékesítésére irányuló igény volt (*ius distrahendi*), a másik pedig a vételárból való kielégítés/folyósítás iránti igény. Az első igény a zálogtárgy tulajdonosa ellen irányult, a másik viszont a többi hitelezővel szemben. Az első igényt zálogkere-

¹⁶ Az ítéleteket ld. dr. SCHWARZ Gusztáv: *Ujabb magánjogi fejtegetések*. Budapest, Politzer Zsigmond és Fia Kiadása, 1901. 70–71.

¹⁷ Ez a felfogás a korabeli német jogtudományban is megjelent. *Dernburg* álláspontja szerint ugyanis az alzálogba adás nem más, mint korlátolt engedmény. Ezt a nézetet azonban a magyar jogirodalomban is vitatták. Erről ld. SCHWARZ i. m. 77–78., továbbá IMLING i. m. 634.

¹⁸ SCHWARZ i. m. 72.

¹⁹ „A jus distractionis az alzálog tekintetében hiányzik.” In: SCHWARZ i. m. 73.

²⁰ A zálogjogosult hitelező köteles volt azonban az esetleges vételárfölösleget (*superfluum, hyperocha*) az adósnak kifizetni, illetve, ha a követelés megszűnt, a dolgot visszaadni. A zálogjog *in rem actio*-val ellátott joggá fejlődött és a *Digesta*-ban nyert átfogó szabályozást. Erről ld. FÖLDI András – HAMZA Gábor: *A római jog története és intéstitúciói*. Budapest, Oktatási Hivatal, 2020. 449. [1419–1421].

setben (ingatlanoknál jelzálogkeresetben), a másodikat pedig az ún. elsőbbségi keresetben lehetett érvényesíteni.²¹

Az alzálogjog jogosultját a vételárból való kielégítés iránti igény és így az elsőbbségi kereset megillette. A zálogtárgy értékesítésére irányuló igény és annak alapján a (jel)zálogkereset azonban nem. Ez pedig azzal volt magyarázható, hogy az alzálogjog tárgya nem az ingatlan, hanem az elzálogosított követelés és az azt biztosító zálogjog volt. Ha tehát az alzálogjogosult végrehajtást kívánt indítani, azt nem az ingatlan végrehajtás szabályai szerint tehetette, hanem ingó végrehajtásként, a zálogjoggal biztosított követelésre vonatkozóan. A főjelzálogjog tárgyát képező ingatlanra csak abban az esetben indíthatott végrehajtást, ha a zálogjoggal biztosított követelést megszerezte (azt végrehajtásilag magára ruháztatta, vagy annak végrehajtására magát feljogosította, vagy azt árverésen megvette).²²

Szászy-Schwarz álláspontja szerint tehát az alzálogjogosultnak zálogjoga volt egyrészt az elzálogosított követelésen, másrészt pedig az e követelést biztosító zálogjogon, de nem volt zálogjoga az ingatlanon. Alzálogjoga jogcímén így közvetlenül az ingatlanra nem kérhetett végrehajtást.²³

1.1.4. A jóhiszemű telekkönyvi jogszerzés és az alzálogjog

További vizsgálatot igényelt az a kérdés, hogy mit tehetett az alzálogos hitelező, ha a zálogjoggal biztosított követelés már nem állt fenn. Ebben az esetben a telekkönyvi nyilvánosság (publicitás) elvéből kellett kiindulni. A zálogjog ugyanis a telekkönyvi publicitás védelme alatt állt, amely azt jelentette, hogy bizonyos esetekben a jelzálogkereset akkor is megillette a zálogjogosultat, ha a zálogjoggal biztosított követelés nem állt fenn.²⁴ Ennek alapján az alzálogos hitelező a követelésre vonatkozó zálogjogot akkor is igénybe vehette, ha a zálogjoggal terhelt követelés érvénytelen volt, vagy megszűnt.²⁵

Egy további kérdés arra irányult, hogy megszűnhetett-e a főzálogjog (vagyis az alzálogjoggal terhelt telekkönyvi jelzálogjog), mielőtt az alzálogjog megszűnt volna. *Szászy-Schwarz* szerint ez a helyzet nem fordulhatott elő. Ez ugyancsak a telekkönyvi publicitás elvével függött össze.

A zálogjog telekkönyvi jog volt, a követelés azonban nem. Ehhez képest a bejegyzett (jel)zálogjog fennállását a telekkönyv garantálta, a személyes követelés fennállását azonban nem. Így elfordulhatott, hogy a követelés megszűnt, a zálogjog azonban fennmaradt. Az a jóhiszemű harmadik személy, aki a telekkönyvben bízva szerzett zálogjogot, ezt a jogát akkor is érvényesíthette, ha a személyes követelés már a zálogjog (alzálogjog) megszerzése előtt megszűnt. A telekkönyv tehát védte a jóhiszemű

²¹ SCHWARZ i. m. 74.

²² Uo. 75.

²³ Uo. 74–75.

²⁴ Uo. 76.

²⁵ IMLING i. m. 633.

jogszerzőt, így vele szemben a követelés fennállásának a hiánya kifogásként sem volt felhozható.²⁶

Az alzálogjog vonatkozásában ez azzal egészült ki, hogy az alzálogjog mindig függött attól a főzálogjogtól, amelyet terhelt. Az alzálogjog tárgya (a főzálogjog) tehát nem szűnhetett meg anélkül, hogy az alzálogjog is meg ne szűnt volna. Emiatt pedig nem fordulhatott elő az az eset, hogy az alzálogjog a főzálogjog nélkül állt volna fenn. A jóhiszemű jogszerzés védelme egészen addig terjedt, hogy aki a telekkönyvben bízva valamely bejegyzett jelzálogjogra szerzett alzálogjogot, azzal szemben a főzálogjog akkor is fennmaradt, ha azt esetleg időközben törölték volna. A törölt főzálogjog „az alzálogjog tekintetében” annyiban volt fennállónak tekintendő, amennyiben az alzálogjog érvényesítése – a jelzálogos követelésre vezetett végrehajtás szabályai szerint²⁷ – azt megkövetelte.²⁸

1.1.5. Ptk. kodifikációs törekvések

Az alzálogjogról a Polgári Törvénykönyv 1900-ban megjelent első tervezetének²⁹ 903. § (1) bekezdése így rendelkezett: „Jelzálogos követelés egészben vagy hányadrészben, vagy összeg szerint meghatározott részben szintén szolgálhat jelzálogul (alzálogjog).”

A Ptk. 1913-ban megjelent második tervezetének 695. §-ában azonban már egy módosított szöveg olvasható: „Jelzálogos követelést [...] jelzálogjoggal meg lehet terhelni. Erre a jelzálogjogra megfelelően azokat a szabályokat kell alkalmazni, amelyek az ingatlant terhelő jelzálogjogra állanak.”

A második tervezet alapján 1914-ben benyújtott törvényjavaslathoz fűzött indokolás azt emelte ki, hogy az alzálogjog tárgyául a javaslat nem a jelzálogjogot, hanem e jognak – a követeléshez való viszonyánál fogva – a jelzálogos követelést jelöli meg.³⁰

1.2. Alzálogjog a két világháború közötti magyar magánjogban

A két világháború közötti időszakban az aljelzálogjogot a jelzálogjogról szóló 1927. évi XXXV. törvénycikk (a továbbiakban: Jt.) 5. §-a szabályozta, amely alapvetően az 1918 előtti jogfejlődés eredményeire épített.

A Jt. 5. § (1) bekezdése szerint jelzálogos követelés, valamint más oly ingatlant terhelő dologi jog is lehetett jelzálogjognak – a jelzálogjog aljelzálogjognak – tárgya, amely átruházható volt, vagy amelynek gyakorlását másnak át lehetett engedni. Erre a

²⁶ SCHWARZ i. m. 78–7.

²⁷ 1881. évi LX. tc. 123–129. §§.

²⁸ SCHWARZ i. m. 80.

²⁹ *A Magyar Általános Polgári Törvénykönyv Tervezete – Első szöveg.* Budapest, Grill Károly Könyvkereskedése, 1900.

³⁰ Indokolás a Polgári Törvénykönyv Törvényjavaslatához. II. kötet. Dologi Jog. *Igazságügyi Javaslatok Tára, Az Igazságügyi Közlöny Melléklapja*, XIV. évfolyam, III. külön szám, Budapest, 1914. szeptember 25., 241.

jelzálogjogra az ingatlant terhelő jelzálogjog szabályait kellett megfelelően alkalmazni amennyiben abból, hogy a jelzálogjog tárgya jelzálogos követelés vagy ingatlant terhelő dologi jog, más nem következett.³¹

Alzálogjog tárgya bármilyen típusú jelzálogjog lehetett, így a közönséges jelzálogjog mellett az önkéntes biztosítéki jelzálogjog és a telekadósság is.³² Ez alól csupán a keretbiztosítéki jelzálogjog volt kivétel. A Jt. 68. § (2) bekezdése ugyanis kimondta, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjogra aljelzálogjogot vagy más dologi jogot nem lehetett szerezni.³³

Abban az esetben tehát, ha jelzálogos követelés (vagyis a biztosított követelés és az azt biztosító jelzálogjog együtt) volt a zálogtárgy, akkor a jelzálogjog zálogjogi megterhelésével aljelzálogjog jött létre. Ez azt jelentette, hogy ilyenkor kétféle zálogjog keletkezett:

- a) a személyes adós ellen irányuló követelés elzálogosítása a követelést terhelő zálogjog általános szabályai szerint, valamint
- b) aljelzálogjog magán a jelzálogjogon.³⁴

Továbbra is érvényesült az az alapelv, amely szerint jelzálogjogot csak a biztosított követeléssel együtt lehetett elzálogosítani. A zálogjogi terhelés tárgya a jelzálogjog csak a követeléssel együtt lehetett, vagyis a követelés elzálogosítása a jelzálogjog elzálogosítását is jelentette. A járulékoság elvéből következően ugyanis a jelzálogjogot sem átruházni, sem pedig megterhelni nem lehetett külön, vagyis a biztosított követelés nélkül. Eltérést jelentett azonban az 1918 előtti magánjoghoz képest, hogy a Jt. a telekadósság szabályozásával ez alól kivételt tett.

Aljelzálogjogot rendszerint telekkönyvi bejegyzéssel lehetett alapítani, de a jelzálogos követelés telekkönyvön kívüli elzálogosításával is aljelzálogjog keletkezett.³⁵ A jelzálogos követelés telekkönyvön kívüli elzálogosítása esetén a Jt. 11. §-ának megfelelő alkalmazásával lehetett az alzálogjog bejegyzéséhez való hozzájárulást követelni.³⁶

A Jt. 5. § (1) bekezdése alapján tehát a jelzálogjog és a jelzálogos (jelzálogjoggal biztosított) követelés együtt volt az aljelzálogjog tárgya. Nem lehetett aljelzálogjogot szerezni a jelzálogjog és a követelés meghatározott részére, hanem csak az egészre.

³¹ A Jt. 5. § (3) bekezdése alapján a telekkönyvbe bejegyzett bérlet, haszonbérlet vagy egyéb kötelmi jogviszony jelzálogjog tárgya nem lehetett.

³² Csak az értékpapír útján lehetett terhelni az értékpapír alapján bejegyzett jelzálogjogot (Jt. 66. §), valamint az ún. levél útján azt a közönséges jelzálogjogot vagy telekadósságot, amelyről jelzálogadóslevél, illetve telekadóslevél volt kiállítva (Jt. 87. §, 99. §, 102. §).

³³ Nem lehetett alzálogjog tárgya az olyan jelzálogos követelés sem, amelynek alapján záloglevelet bocsátottak ki. Ez a záloglevelek biztosításáról szóló 1876. évi XXXVI. tc. 17. §-ból, valamint az ipari záloglevelekről szóló 1928. évi XXI. tc. 17. §-ból következett. Ld. NIZSALOVSKY Endre: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*. Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1929. 20.

³⁴ SZLADITS Károly: *A magyar magánjog vázlat. Első rész*. Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1933. 315., 352.

³⁵ SZLADITS (1933) i. m. 352. Ha a jelzálogos hitelező a követelését telekkönyvben, illetve azon kívül is elzálogosította, akkor a jóhiszemű telekkönyvi szerzés elve érvényesült.

³⁶ NIZSALOVSKY i. m. 19.

Aljelzálogjogon is lehetett azonban további aljelzálogjogot alapítani. Ebben az esetben az aljelzálogjog és az ezzel biztosított követelés együtt volt a zálogtárgy.³⁷

Az aljelzálogjog alapján az alzálogos hitelezőt rendszerint nem illette meg közvetlen kielégítési jog az ingatlanból (vagyis abból a zálogtárgyból, amelyet az ún. főjelzálogjog terhel). Az alzálogos hitelezőnek nem volt közvetlen jelzálogkeresete a főzálogjog tárgyának (ingatlan) a tulajdonosa ellen, mivel vele nem is állt közvetlen jogviszonyban. Az alzálogos hitelezőnek kielégítés keresése végett elsősorban a saját adósa, vagyis a főjelzálogos hitelező ellen kellett fordulnia. A főjelzálogos hitelező ellen vezetett végrehajtás során le kellett foglalnia a jelzálogos követelést és csak a jogerős foglalás alapján érvényesíthette a jelzálogi igényt az ingatlanból való kielégítés végett. Az aljelzálogos hitelező tehát magából az ingatlanból csak úgy nyerhetett kielégítést, ha saját adósának jelzáloggal biztosított követelését magára ruháztatta, vagy annak behajtására fel volt jogosítva.³⁸ Ennek hiányában az aljelzálogos hitelező az ingatlanból, mint a főjelzálogjog tárgyából nem kereshetett kielégítést, aljelzálogjogát ugyanis nem jelzálogi keresettel, hanem a követelésen alapított zálogjog szabályai szerint érvényesíthette.³⁹

A jóhiszemű telekkönyvi szerző védelmét továbbra is elismerték, így a jelzálogjogot terhelő jog tekintetében a követelést is fennállóknak kellett tekinteni. Ebből következően, ha a hitelező jóhiszeműen aljelzálogjogot szerzett adósának már megszűnt, de a telekkönyvből nem törölt zálogjoggal biztosított követelésére, az ilyen jóhiszemű szerzővel szemben a jelzálogadós csak a szerzési ügylet vagy a bejegyzés érvénytelensége miatt emelhetett kifogást (Kúria 57/1930.).

Ingót terhelő kézizálogjogot alzálogba adni csak a tulajdonos beleegyezésével lehetett, az alzálogjog alapítása pedig ugyanúgy ment végbe, mint a kézizálogjogé, vagyis a zálogtárgy átadásával.⁴⁰

2. Alzálogjog a Ptk.-ban

A II. világháború utáni időszakban az alzálogjog (is) a feledés homályába veszett és gyakorlatilag eltűnt a magyar magánjogból. A rendszerváltást követően – egészen a Ptk. hatálybalépéséig – csupán egyetlen jogszabály, az Inyvtv. vhr.⁴¹ (jelenleg is hatályban lévő) 17. §-a tett róla említést. Ennek alapján lehetővé vált az alzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, a rendelet azonban nem határozta meg magának az alzálogjognak a fogalmát. Az ehhez kapcsolódó csekély jogirodalmi hivatkozás az alzálogjog tartalma körüli bizonytalanságra utal.⁴²

³⁷ NIZSALOVSKY I. M. 19.

³⁸ Uo. 19–20.

³⁹ Uo. 168.

⁴⁰ SZLADITS Károly: *Dologi jog. A magyar magánjog tankönyve. II.* Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1930. 291.

⁴¹ Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet.

⁴² ANKA Tibor – GÁRDOS István – NEMES András: *A zálogjog kézikönyve.* Budapest, HVG-ORAC, 2003. 263–264.; LESZKOVEN László: *A zálogjog új szabályai.* Miskolc, Novotni Alapítvány, 2001. 98.

Ilyen előzmények után élesztette fel 2013-ban a Ptk. az alzálogjog intézményét. Az alzálogjog fogalmát azonban a Ptk. sem határozta meg. A Ptk. 5:140. §-a pedig – címével ellentétben – valójában a követelést terhelő zálogjog érvényesítésére vonatkozóan mondta ki azt, hogy ha az elzálogosított követelést egy további zálogjog is biztosította, akkor a követelést terhelő zálogjog jogosultja a követelés jogosultjának a zálogjogból fakadó jogait is gyakorolhatja.⁴³

A 2013-as normaszöveg tehát nem határolta el egymástól a követelést terhelő zálogjogot és az alzálogjogot. Ennek alapján nem volt egyértelmű, hogy az alzálogjog létrejött-e (megalapításra került-e)⁴⁴ egyáltalán, vagy a Ptk. a (zálogjoggal biztosított) követelést terhelő zálogjog jogosultja számára teremtett olyan helyzetet, mintha alzálogjoggal is rendelkezett volna. A követelést biztosító zálogjogból (az ún. főzálogjogból) fakadó jogokat ugyanis a zálogjogosult (pontosabban: alzálogjogosult) nem a követelést terhelő zálogjoga, hanem elvileg az alzálogjoga alapján gyakorolhatta volna.

Mindez talán azzal magyarázható, hogy a Ptk. hatálybalépéskori normaszövegéből jól kiolvashatóan a jogalkotó az alzálogjog kapcsán – szemben a Jt. 5. §-ával – nem a zálogjog, hanem a (záloggal biztosított) követelés elzálogosítására helyezte a hangsúlyt. Ez pedig egy lényegi különbség az 1945 előtti szabályozáshoz képest.

A Ptk. 5:140. §-át illetően arra is ki kell térni, hogy a Ptk. a jogon vagy követelésen fennálló zálogjog szabályait is átalakította. A Ptk. 5:93. § (1) bekezdésének b) pontja ugyanis kimondja, hogy ingó dolog, valamint jog és követelés esetén a jelzálogjogot a hitelbiztosítéki nyilvántartásba kell bejegyezni. A Ptk.-nak ez az előremutató, a forgalombiztonság követelményeit figyelembe vevő új rendelkezése tehát a jogon vagy követelésen alapított zálogjogot jelzálogjognak tekinti és ezzel együtt előírja a megfelelő nyilvántartásba való bejegyzés kötelezettségét.⁴⁵

A Ptk. 5:93. § (2) bekezdése alapján, ha egy adott jog fennállását közhiteles nyilvántartás (lajstrom) tanúsítja, akkor a jelzálogjog megalapításához ebbe a megfelelő nyilvántartásba való bejegyzés szükséges. Mivel azonban követelésekről nem vezetnek külön nyilvántartást, ezért a követeléseket terhelő jelzálogjog megalapításához – az előzőek alapján – a hitelbiztosítéki nyilvántartásba való bejegyzés szükséges. Mindez pedig az alzálogjog létrejöttére (megalapítására) is alapvető hatással van.

Látható tehát, hogy a Ptk. hatálybalépése óta az alzálogjog – a zálogtárgyként szolgáló követelést terhelő jelzálogjognak a hitelbiztosítéki nyilvántartásba való bejegyzésére tekintettel – eltérő konstrukcióként jelenik meg, mint a II. világháború előtti jogtörténeti előképe, amely alapvetően az ingatlant terhelő jelzálogjoghoz, és így a telekkönyvhöz kapcsolódott.

⁴³ Ptk. 5:140. § [Alzálogjog] Ha a zálogjog tárgyául szolgáló követelés zálogjoggal vagy kezességgel van biztosítva, a zálogjogosult a követelés jogosultjának a zálogjogból, illetve kezességből fakadó jogait is gyakorolhatja. Ha a követelést kézzzálogjog biztosítja, a követelés jogosultja a zálogjogosult kérésére köteles a zálogtárgy birtokát részére átruházni.

⁴⁴ Itt figyelemmel kell lenni arra, hogy a Ptk. 5:87. §-a és az 5:88. §-a különbséget tesz a zálogjog létrejötté, illetve a zálogjog megalapítása között.

⁴⁵ Az 1959-es Ptk. alapján a jogon vagy követelésen fennálló zálogjog külön zálogtípusnak minősült a jelzálogjog és a kézzzálogjog mellett. A régi kódex nem írt elő bejegyzési kötelezettséget a jogon vagy követelésen fennálló zálogjoggal kapcsolatban.

A Ptk. hatálybalépését követően az alzálogjoggal kapcsolatban a jogirodalomban megjelent álláspont azt emelte ki, hogy a Ptk. 5:140. §-a a követelésen alapított zálogjog érvényesítésére vonatkozó szabályokra épült.⁴⁶ *Gárdos István* arra hívta fel a figyelmet, hogy a Ptk. úgy szabályozta az alzálogjogot, hogy szerkezetileg is folytatta a követelésen alapított zálogjog érvényesítésének a szabályait. Álláspontja szerint abból, hogy a zálogjogosult közvetlenül felléphet az elzálogosított követelés kötelezettjével szemben, logikusan következik, hogy az eredeti jogosultat megillető biztosítéki jogokat is gyakorolhatja. A szabályozás alapján egyértelmű volt, hogy a zálogjog tárgya ebben az esetben is az elzálogosított követelés, de a zálogjog biztosítéki értékét növeli, hogy a követelést magát is zálogjog biztosítja. A követelést terhelő zálogjog jogosultja tehát nemcsak az elzálogosított követelésből, hanem az ezt biztosító zálogjogból is kezességből is kielégítést kereshet.⁴⁷

Mindez arra utal, hogy a jogalkotó az alzálogjogot tulajdonképpen a követelést terhelő jelzálogjog részének tekintette abban az esetben, ha az elzálogosított követelést egy további zálogjog biztosította (vagyis, ha zálogjoggal biztosított követelés elzálogosítására került sor). A Ptk. eredeti normaszövege alapján az alzálogjogot nem lehetett elkülöníteni a zálogjoggal biztosított követelést terhelő jelzálogjogtól.

3. A Ptk. szabályainak 2016. évi módosítása

A Ptk. hatálybalépése után a gyakorlatban az alzálogjoggal kapcsolatban több kérdés is felmerült. Ezek részben az alzálogjog megalapítására, részben pedig annak tárgyára, illetve azzal összefüggésben az alzálogjoghoz kapcsolódó kielégítési jog terjedelmére vonatkoztak. A Ptk. eredeti normaszövege alapján nem volt egyértelmű, hogy az alzálogjog megalapításához (létrejöttéhez) pontosan milyen jogcselekményre volt szükség. Emellett az sem volt egyértelmű, hogy az alzálogjognak pontosan mi is a tárgya, valamint az sem, hogy az alzálogjog jogosultja kielégítési jogát kivel szemben gyakorolhatja.

A felmerült jogértelmezési kérdések tisztázása érdekében 2016. október 1-jei hatálybalépéssel a Ptk.⁴⁸ módosította a Ptk. alzálogjogra vonatkozó szabályait. A módosítás a Ptk. 5:140. §-ának címére is kiterjedt (a módosított cím már nem az alzálogjogról, hanem az alzálogjog érvényesítéséről rendelkezik).

A Ptk. módosított 5:140. § (1) bekezdésének 2016. október 1-étől hatályos normaszövege kimondta:

„Ha a zálogjog tárgyául szolgáló követelés zálogjoggal vagy kezességgel van biztosítva, az alzálogjog jogosultja a zálogjogosultnak a zálogjogból, illetve kezességből fakadó jogait annyiban gyakorolhatja, amennyiben e jogok gyakorlására a zálogjogosult maga is jogosult. Ha a követelést kézizálogjog bizto-

⁴⁶ GÁRDOS István: A zálogjog. In: VÉKÁS Lajos – GÁRDOS Péter (szerk.): *Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz*. Budapest, Wolters Kluwer, 2014. 1166.

⁴⁷ GÁRDOS i. m. 1166.

⁴⁸ A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény módosításáról szóló 2016. évi LXXVII. törvény.

sítja, a zálogjogosult az alzálogjog jogosultjának kérésére köteles a zálogtárgy birtokát részére átruházni.”

A módosított normaszöveg tehát egyértelművé kívánta tenni, hogy ha az elzálogosított követelést egy további zálogjog biztosítja, akkor ez utóbbi zálogjogból (a főzálogjogból) fakadó jogokat a jogosult alzálogjogosultként (és nem zálogjogosultként) gyakorolhatja. Ez tehát nem a követelést terhelő zálogjoga, hanem az alzálogjoga alapján illeti meg őt. A főzálogjogból fakadó jogok gyakorlására azonban az alzálogjogosult is csak annyiban jogosult, amennyiben e jogok gyakorlására a (fő)zálogjogosult maga is jogosult lenne.

A Ptkm. által beiktatott 5:140. § (2) bekezdése ezt a következőkkel egészítette ki:

„Az alzálogjog jogosultja e jogából fakadó jogait úgy köteles gyakorolni, hogy azzal a zálogjogosult zálogjoggal biztosított követelésének megtérülését ne veszélyeztesse. Az alzálogjog érvényesítése eredményeként az ennek jogosultjához az alzálogjoggal biztosított követelést meghaladóan befolyt pénzüsszegen vagy más vagyontárgyon a zálogjogosultat az alzálogjogosulttal szembeni elszámolási igénye biztosítására zálogjog illeti meg.”

Ez a módosítás még egyértelműbbé kívánta tenni, hogy az alzálogjog jogosultja gyakorolhatja a főzálogjogból eredő jogokat. Ennek alapján pedig az alzálogjoghoz kapcsolódó kielégítési jog gyakorlása során nemcsak a főzálogjog jogosultjával, hanem annak kötelezettjével szemben is felléphet. Amennyiben az alzálogjog jogosultja kielégítési jogát a főzálogjog kötelezettjével szemben gyakorolja, az 5:140. § módosított (2) bekezdése alapján a főzálogjog jogosultjának az érdekeire is figyelemmel kell lennie. Ezért mondja ki a módosítás, hogy az alzálogjog jogosultja e jogából fakadó jogait úgy köteles gyakorolni, hogy azzal a (fő)zálogjogosult zálogjoggal biztosított követelésének megtérülését ne veszélyeztesse.

A Ptkm. ezzel az új rendelkezéssel az alzálogjoggal biztosított követelést meghaladóan befolyt pénzüsszegen vagy más vagyontárgyon tulajdonképpen törvényes zálogjogot biztosított a főzálogjogosult számára az alzálogjog jogosultjával szemben. Az azonban nem teljesen egyértelmű, hogy a főzálogjogosult ezt a törvényes zálogjogát a gyakorlatban miként tudja érvényesíteni.⁴⁹

A Ptkm. iktatta be emellett a Ptk. 5:99. §-ának új (4) bekezdését is. A módosított (4) bekezdés egyrészt kimondja, hogy a zálogjoggal biztosított követelés alzálogjog alapi-

⁴⁹ Egy további kérdés, hogy ez a törvényes zálogjog kézzizálogjognak vagy jelzálogjognak tekinthető-e. A Ptk. 5:92. §-a alapján törvényes zálogjog esetén a jogszabály rendelkezése csak a zálogszerződést pótolja, a jelzálogjog megalapításához szükséges nyilvántartási bejegyzést azonban nem. A Ptk. ugyanakkor ismer olyan esetet, amikor a törvényes jelzálogjog nyilvántartási bejegyzés nélkül jön létre. A Ptk. 6:397. §-a alapján fizetésiszámla-szerződés esetén a számlavezetőt megillető zálogjog a fizetésiszámla-szerződés megkötésével, a zálogjognak a hitelbiztosítéki nyilvántartásba való bejegyzése nélkül létrejön. Ez a törvényes zálogjog számos tekintetben eltér a többi törvényes zálogjogtól, az érvényesítése kapcsán pedig az óvadékra hasonlít abban, hogy közvetlen kielégítésre ad lehetőséget. Erről ld. FUGLINSZKY Ádám – TÓKEY Balázs: *Szerződési jog. Különös rész.* Budapest, ELTE Eötvös Kiadó, 2018. 651.

tása útján terhelhető meg zálogjoggal. Másrészt pedig azt is rögzíti, hogy az alzálogjog tárgya a zálogjog és az általa biztosított követelés.

A Ptk. 5:99. §-ának (4) bekezdése megerősítette tehát azt a felfogást, hogy az alzálogjog a zálogjoggal biztosított követelések elzálogosítása során keletkezik. A zálogjoggal biztosított követelés elzálogosítása során – a hitelbiztosítéki nyilvántartásba való bejegyzéssel – egyrészt megalapításra kerül egy követelést terhelő jelzálogjog. Emellett – ezzel egyidejűleg – azonban az elzálogosított követelést biztosító zálogjog is elzálogosításra kerül. Az ekkor keletkező alzálogjog viszont nemcsak a követelést biztosító (fő)zálogjogot terheli, hanem az elzálogosított követelést is.

Ez a helyzet azért is sajátos, mert az elzálogosított követelés mindkét zálogjognak, vagyis a követelést terhelő jelzálogjognak és az alzálogjognak is a tárgya lesz. Az alzálogjog azonban szélesebb tárgyi kört fog át, mint a követelést terhelő jelzálogjog, annak ugyanis a követelést biztosító (fő)zálogjog is tárgya lesz.

Egy esetben elvileg előfordulhat, hogy az alzálogjog tárgya kizárólag egy követelés nélküli zálogjog legyen: ez a helyzet önálló zálogjog követelés nélküli elzálogosítása esetén állhat elő. A Ptk. 5:101. § (1) bekezdése szerint zálogjog tárgya bármely vagyontárgy lehet. Mivel pedig az önálló zálogjog egy átruházható, forgalomképes jog, ezért az elzálogosításának sincs akadálya. Az önálló zálogjog azonban független a biztosított követeléstől, így azt a követeléstől függetlenül is át lehet ruházni, illetve meg lehet terhelni. Így elvileg fennáll a lehetősége annak, hogy a zálogjog a követeléstől függetlenül terhelje az önálló zálogjogot. Ebben az esetben természetesen követelést terhelő jelzálogjog sem jönne létre (nem kerülne megalapításra).

Az önálló zálogjogot terhelő zálogjog jogosultja a biztosítéki szerződésben meghatározott (a biztosítéki szerződés szerint kielégíthető) követelés érvényesítésére természetesen csak akkor jogosult, ha az önálló zálogjog jogosultja a biztosítéki szerződés szerinti követelését is elzálogosította.

Kérdés azonban, hogy az önálló zálogjognak a biztosítéki szerződésben meghatározott követelés nélküli elzálogosítása esetén alzálogjog jön-e egyáltalán létre. A Ptk. 5:99. § (4) bekezdése alapján az alzálogjog megalapításának egyik feltétele az elzálogosított követelés léte. Az alzálogjog tárgya pedig a főzálogjog és az általa biztosított követelés együttesen. A Ptk. 5:100. § (10) bekezdése szerint az önálló zálogjogra egyekben – ha a biztosított követeléstől való függetlenségéből más nem következik – a követelést biztosító zálogjogra vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni. Ez alapján nem teljesen egyértelmű, hogy az önálló zálogjog biztosított követelés nélküli elzálogosítása esetén alzálogjog vagy rendes jelzálogjog keletkezik. Az nem kérdéses, hogy ha az önálló zálogjog jogosultja ezt a zálogjogát a biztosítéki szerződés szerinti (biztosított) követeléssel együtt zálogosítja el, akkor alzálogjog jön létre. Biztosított követelés nélküli elzálogosítás esetén azonban lehet amellet is érvelni, hogy ekkor nem alzálogjog, hanem rendes jelzálogjog keletkezik. Az Inyvtv. vhr. 17. § (3) bekezdéséből ugyanakkor az olvasható ki, hogy az önálló zálogjog is alzálogjog útján zálogosítható el, függetlenül attól, hogy ez együtt jár-e a biztosítéki szerződés szerinti követelés elzálogosításával, vagy sem.

Összefoglalva az eddigieket: a Ptk. 5:99. § (4) bekezdése, valamint a Ptk. 5:140. §-a alapján tulajdonképpen azt is mondhatnánk, hogy az alzálogjog a követelést terhelő jelzálogjog egy speciális esete, amely akkor keletkezik, ha az elzálogosított követelést

további zálogjog is biztosítja. Sajátossága pedig abban áll, hogy nemcsak az elzálogosított követelést, hanem az azt biztosító zálogjogot is terheli.

4. Alzálogjog a fizetéseképtelenségi eljárásokban

Az alzálogjog érvényesítéséhez kapcsolódóan egy további fontos, a fizetéseképtelenségi eljárásokat érintő kérdés merült fel: alzálogjog esetén az eredeti zálogkötelezett (a főzálogjog kötelezettje) ellen indult csőd-, illetve felszámolási eljárásba kinek kell, illetve lehet zálogjogosult hitelezőként bejelentkeznie. Az eredeti zálogkötelezettel szemben ugyanis az alzálogjog jogosultjának nincs követelése. A Ptk. 5:140. § (1) bekezdése alapján azonban a főzálogjogból fakadó jogokat az alzálogjog jogosultja gyakorolhatja. Ennek alapján logikusnak tűnik az a következtetés, hogy privilegizált zálogjogosultként a zálogkötelezett elleni csőd-, illetve felszámolási eljárásba az alzálogjog jogosultjának kell belépnie.

Ennek egyértelművé tételére a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény, valamint az azzal összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2017. évi XLIX. törvény keretében került sor. A Cstv. módosított 28. § (2) bekezdés f) pontja kifejezetten kimondja, hogy az alzálogjog jogosultját is fel kell hívni az alzálogjoggal biztosított követelésének bejelentésére. A Cstv. 49/D. § (3) bekezdése pedig azt rögzíti, hogy a zálogjoggal biztosított követeléssel azonos elbírálás alá esik az alzálogjoggal biztosított követelés is.

5. Az alzálogjogot érintő 2019. évi módosítások

A Ptkm. a felmerült kérdések nagy részét rendezte. Arra azonban nem adott választ, hogy az alzálogjog megalapításához pontosan milyen jogcselekményre van szükség. Ezt a 2019. évi LXVII. törvény (a továbbiakban: Módtv.)⁵⁰ keretében egy újabb módosítás próbálta egyértelművé tenni.

5.1. Az alzálogjog megalapítása

A 2019. évi módosítás elsődlegesen a hitelbiztosítéki nyilvántartásról szóló 2013. évi CCXXI. törvényt (a továbbiakban: Hbnytv.) érintette. A Hbnytv.-t a Módtv. 135. § és 136. §-ai módosították, az új rendelkezések 2019. július 17-én léptek hatályba.

A Hbnytv. 7. §-ába beiktatott (1a) bekezdés szerint:

„A követelés elzálogosítására vonatkozó, az (1) bekezdés a) vagy b) pontja szerinti hitelbiztosítéki nyilatkozat alapján a követelést terhelő zálogjognak a hitelbiztosítéki nyilvántartásba történő bejegyzésével a Ptk. 5:99. § (4) bekezdése szerinti alzálogjogot is megalapítottnak kell tekinteni. Ha a zálogjog tárgyául

⁵⁰ A hosszú távú részvényesi szerepvállalás ösztönzéséről és egyes törvények jogharmonizációs célú módosításáról szóló 2019. évi LXVII. törvény. A törvénynek az alzálogjogot érintő rendelkezései (128. §, 135–136. §§-ok) 2019. július 17-től hatályosak.

szolgáló követelést az elzálogosításának hitelbiztosítéki nyilvántartásba történő bejegyzését követően biztosítják zálogjoggal, e követelést biztosító zálogjog megalapításával egyidejűleg kell megalapítottnak tekinteni a Ptk. 5:99. § (4) bekezdése szerinti alzálogjogot.”

A Módtv. egyrészt tehát azt az esetet szabályozza, amikor az elzálogosított követelés már eredetileg is zálogjoggal volt biztosítva. Másrészt azonban kitér arra az esetre is, ha a követelést utólag biztosítják zálogjoggal. Ez utóbbi esetben az alzálogjog is csak akkor jön létre, amikor az elzálogosított követelést biztosító zálogjog létrejön (pontosabban az elzálogosított követelést biztosító zálogjog megalapításával egyidejűleg az alzálogjogot is megalapítottnak kell tekinteni). Ennek alapján alzálogjog csak akkor jöhet létre, ha az elzálogosított követelést biztosító zálogjog is létezik (megalapításra került).

A Módtv. indokolása ezzel kapcsolatban kiemeli, hogy a jogalkalmazási gyakorlatban kérdésként merült fel, hogy az alzálogjog mikor tekinthető megalapítottnak. A Módtv. egyértelművé teszi, hogy az alzálogjog alapítása a zálogjoggal biztosított követelés elzálogosításának a hitelbiztosítéki nyilvántartásba való bejegyzésével történik. A gyakorlatban azonban sok esetben a követelés elzálogosítása már akkor megtörténik, amikor azt még nem biztosítja zálogjog. Ebben az esetben a (zálogjoggal még nem biztosított) követelés elzálogosításakor az alzálogjog megalapításáról, illetve létrejöttéről még nem lehet szó. Ha az elzálogosított követelést utóbb biztosítják zálogjoggal, az alzálogjogot csak akkor lehet megalapítottnak tekinteni, ha a már korábban elzálogosított követelést biztosító zálogjogot is ténylegesen megalapítják.

A Módtv. 136. §-a ezen túlmenően egy új 35/A. §-sal is kiegészítette a Hbnytv.-t. Eszerint: „Ha a zálogjoggal biztosított követelés zálogjoggal való megterhelésére irányuló zálogszerződést a hosszú távú részvényesi szerepvállalás ösztönzéséről és egyes törvények jogharmonizációs célú módosításáról szóló 2019. évi LXVII. törvény (a továbbiakban: Módtv.) hatálybalépésének napján vagy azt megelőzően kötötték, az alzálogjogot a követelést terhelő zálogjognak a hitelbiztosítéki nyilvántartásba történő bejegyzése időpontjában az e törvénynek a Módtv. 135. §-ával megállapított 7. § (1a) bekezdése szerint megalapítottnak kell tekinteni.”

Ez a rendelkezés egy átmeneti szabály az olyan zálogjoggal biztosított és elzálogosított (zálogjoggal megterhelt) követelések tekintetében, amelyek esetében a zálogszerződést a Módtv. hatálybalépésének napján vagy azt megelőzően kötötték. Ekkor is alkalmazni kell a Módtv. azon szabályát, amely arról rendelkezik, hogy milyen feltételek mellett tekinthető az alzálogjog megalapítottnak. Ennek alapján az alzálogjogot a követelést terhelő zálogjognak a hitelbiztosítéki nyilvántartásba történő bejegyzése időpontjában megalapítottnak kell tekinteni.

A Hbnytv. fenti módosításai azt kívánták kifejezésre juttatni, hogy a Ptk. 5:99. § (4) bekezdése szerinti alzálogjog megalapításának a tényét külön már nem kell a hitelbiztosítéki nyilvántartásban feltüntetni. Az alzálogjogot ugyanis a zálogjoggal biztosított követelést terhelő jelzálogjognak a hitelbiztosítéki nyilvántartásba való bejegyzésével egyidejűleg megalapítottnak kell tekinteni.

Külön bejegyzési kötelezettség az ingatlan-nyilvántartás tekintetében sem áll fenn. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kérdése akkor merülhet fel, ha az elzálogosított követelést főzálogjogként ingatlan-jelzálogjog biztosítja. Ebben az esetben a szóban

forgó ingatlan-jelzálogjoghoz kapcsolódóan az al(jel)zálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére is sor kerülhet. Ezzel kapcsolatban az Inyvtv. vhr. 17. § (3) bekezdése azt mondja ki, hogy ingatlant terhelő jelzálogjoggal biztosított követelésre, illetve önálló zálogjogra aljelzálogjog jegyezhető be.

Az Inyvtv. vhr. tehát nem ír elő bejegyzési kötelezettséget, hanem csak a bejegyzés lehetőségét teremti meg. Ennek alapján az aljelzálogjog bejegyzése nem konstitutív, hanem csak deklaratív hatályú, az aljelzálogjogot pedig nem az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés keletkezteti (hanem a jelzálogjoggal biztosított követelést terhelő jelzálogjognak a hitelbiztosítéki nyilvántartásba való bejegyzése).

5.2. Kezességgel biztosított követelés elzálogosítása

A 2019. évi módosítás egy új (3) bekezdéssel is kiegészítette a Ptk. 5:140. §-át. Eszerint:

„Ha a zálogjog tárgyául szolgáló követelés kezességgel van biztosítva, a zálogjogosult a kezességből fakadó jogait a követelés kezesével szemben – a (2) bekezdés megfelelő alkalmazásával – a kezesség jogosultjára irányadó szabályok szerint gyakorolhatja.”

Ennek az új (3) bekezdésnek a beiktatására azért volt szükség, mert ha a zálogjog tárgyául szolgáló követelést kezesség biztosítja, zálogjog azonban nem, akkor alzálogjog sem jöhet létre. Erre vonatkozóan is rögzíteni kellett azonban, hogy a zálogjogosult a kezessel szemben a kezesség jogosultjára irányadó szabályok szerint léphet fel és gyakorolhatja a kezességből fakadó jogait.

Ehhez kapcsolódó kérdés, hogy ha a kezes nem teljesít, akkor ez alapján a zálogjogjogosult indíthat-e ellene pert, illetve végrehajtási eljárást. Ezt indokoltnak tartjuk elismerni. Ezt támasztja alá a Ptk. 5:140. § (3) bekezdése által felhívott (2) bekezdésnek az a rendelkezése is, amely szerint az alzálogjog jogosultja e jogából fakadó jogait úgy köteles gyakorolni, hogy azzal a zálogjogosult zálogjoggal biztosított követelésének megtérülését ne veszélyeztesse. Ennek alapján pedig – álláspontunk szerint – a zálogjogjogosult közvetlenül a kezessel szemben is felléphet és annak nem-teljesítése esetén akár pert vagy végrehajtási eljárást is indíthat a kezes ellen. A zálogjogjogosult általi közvetlen végrehajtási eljárás megindításához természetesen a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 23/C. §-a szerinti okiratra van szükség.

A Ptk. 5:140. § (3) bekezdéssel kapcsolatban fontosnak tartjuk azt is kiemelni, hogy ha az elzálogosított követelést kizárólag kezesség biztosítja, zálogjog azonban nem, akkor – amellett, hogy alzálogjog sem jöhet létre – eltérő helyzet alakul ki, mint akkor, amikor ugyanazt a követelést egyidejűleg zálogjog és kezesség is biztosítja. Ez utóbbiról a Ptk. 6:428. §-a rendelkezik. Eszerint, ha ugyanazt a kötelezettséget kezesség és a kötelezettől eltérő személy által alapított zálogjog is biztosítja, a kezes és a zálogkötelezett helytállására és egymás közötti viszonyukra a több kezesre vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni. A Ptk. szerint ennek alapján a kezes és a dologi zálogkötelezett(ek) egyetemlegesen állnak helyt a jogosult irányában, egymás közötti viszonyukban pedig aszerint, hogy egymásra tekintettel vagy anélkül vállalták-e a kötelezettséget. Ha egymásra tekintet nélkül vállalták a kötelezettségüket, ak-

kor a teljesítő személyt csak azokkal szemben illeti meg megtérítési igény, akiknek a kötelezettsége korábban keletkezett.⁵¹ Ha azonban egymásra tekintettel vállalták a kötelezettségüket, akkor az egymás közötti viszonyukban kockázatvállalásuk arányában kötelesek helytállni.⁵²

Mint láttuk tehát a Ptk. 5:140. § (3) bekezdésében szabályozott eset nem azonos a Ptk. 6:428. §-ában írt esettel.

6. Összegzés

A hatályos jogszabályi rendelkezéseket álláspontunk szerint úgy kell értelmezni, hogy zálogjoggal biztosított követelések elzálogosítása esetén kétféle zálogjog keletkezik. Megalapításra kerül (illetve létrejön) egyrészt egy követelést terhelő jelzálogjog, másrészt pedig – ezzel egyidejűleg – egy alzálogjog is. A két zálogjog ugyanazzal a jogcselekménnyel, vagyis a követelést terhelő jelzálogjognak a hitelbiztosítéki nyilvántartásba való bejegyzésével kerül megalapításra. A két zálogjognak részben a tárgy is azonos: az elzálogosított követelést ugyanis mindkét zálogjog terheli. Az alzálogjog azonban emellett a követelést biztosító (fő)zálogjogra is kiterjed, az alzálogjog tárgy is ugyanis a főzálogjog és az általa biztosított követelés együttesen.

Ennek alapján az alzálogjogosult egyrészt a (fő)zálogjog, másrészt pedig az elzálogosított követelés alapján léphet fel a kötelezettekkel szemben. Az alzálogjogból fakadó igényét gyakorolhatja tehát a saját zálogkötelezettjével (a főzálogjogosulttal) szemben, emellett az elzálogosított követelés kötelezettjével szemben, végül pedig a főzálogjog kötelezettjével szemben is.

A 2019. évi Hbnytv. módosítás alapján az alzálogjog megalapításához, illetve létrejöttéhez nincs szükség külön megállapodásra (zálogszerződésre) a felek között, sem pedig arra, hogy az alzálogjogot a hitelbiztosítéki nyilvántartásba, vagy más nyilvántartásba (így például az ingatlan-nyilvántartásba) külön is bejegyezzék. Nyilvántartási bejegyzésre ugyan van lehetőség, ez azonban nem feltétele az alzálogjog megalapításának. Az alzálogjog akkor tekinthető megalapítottnak, amikor a zálogjoggal biztosított követelést terhelő jelzálogjog a hitelbiztosítéki nyilvántartásba bejegyzésre kerül.

Ettől némileg eltérő értelmezésre adhat alapot az Inyvtv. vhr. 17. §-a. Ezzel kapcsolatban azonban fontos kiemelni, hogy ez a rendelet 1999-ben, vagyis 14 évvel a Ptk.

⁵¹ Ez a Ptk. 6:427. § (2) bekezdéséből következik, amely alapján, ha több kezes egymásra tekintet nélkül vállal kezességet, egymás közötti viszonyukban a kötelezettség abban a sorrendben terheli őket, amilyen sorrendben elvállalták a kezességet. A (2) bekezdés második mondata azonban zálogjog és kezesség egyidejű fennállása esetén nem alkalmazandó, hiszen a kezes a zálogkötelezettel szemben nem élhet a sortartás kifogásával. Erre csak akkor kerülhetne sor, ha a hitelező és a kezes abban állapodnak meg a kezességi szerződésben, hogy a hitelező először a zálogjogát érvényesíti, vagyis, hogy a főadós nem-teljesítése esetén először a zálogtárgyból kísérli meg kielégíteni a követelését, és csak ennek sikertelensége után fordul a kezes ellen. Ilyen sortartási kötelezettséget kimondó szerződéses megállapodás hiányában azonban a hitelező szabadon dönthet arról, hogy milyen sorrendben érvényesíti a követelését, hiszen vele szemben a kezes és a dologi zálogkötelezett a Ptk. 6:427. § (1) bekezdése alapján egyetemlegesen állnak helyt.

⁵² Ptk. 6:427. § (3) bekezdés.

elfogadása előtt született és emiatt szemléletében jóval közelebb áll az 1927-es Jt.-hez, mint a 2013-as Ptk.-hoz.

Az egy további elemzést igénylő kérdés, hogy ez a hatályos szabályozás és jogértelmezés megfelel-e a jelzáloglevél kibocsátás jogi kereteinek a korszerűsítésére vonatkozó elképzeléseknek és igényeknek.⁵³ Ehhez egyrészt a jelzálog-hitelintézetekről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény módosítására lenne szükség.

Emellett azonban azt is meg kell vizsgálni, hogy a Hbnytv. 2019. évi módosítása az értékpapír kibocsátáshoz kapcsolódó szigorúbb feltételeknek megfelelő jogszabályi háttérrel biztosít-e. Álláspontunk szerint nem. A problémát ugyanis az okozza, hogy ha az alzálogjog nem szerepel semmilyen nyilvántartásban, illetve arról a felek közötti zálogszerződés sem rendelkezik, akkor ezt az alzálogjogot annak jogosultja hogyan tudja egyáltalán érvényesíteni. Hogyan gyakorolható egy olyan zálogjogból fakadó kielégítési jog, amely nem publikus, vagyis a forgalom szereplői számára nem felismerhető, és amelyről semmilyen szerződés nem rendelkezik?

Az egyértelműnek tűnik, hogy egy sehová be nem jegyzett és semmilyen megállapodásban (okiratban) nem nevesített alzálogjog alapján végrehajtási eljárást nem lehet indítani. A közvetlen végrehajthatósághoz legalább a Vht. 23/C. §-a szerinti feltételeknek teljesülniük kell. A közvetlen végrehajthatóság kérdése természetesen nemcsak az alzálogjog, hanem a követelést terhelő zálogjog kapcsán is felmerülhet.

Emellett azonban az is egy indokolt elvárás, hogy az alzálogjog a forgalom szereplői számára is látható, publikus legyen. Ennek hiányában az alzálogjog jogosultja a Cstv. 2017. évi módosítása által teremtett lehetőséggel sem feltétlenül tud élni. Ahhoz ugyanis, hogy az alzálogjog jogosultja akár a főzálogjog jogosultja, akár a főzálogjog kötelezettje ellen indított csőd- vagy felszámolási eljárásba zálogjogosult hitelezőként be tudjon lépni, alzálogjogának fennállását valamilyen módon igazolnia kell. Ez viszont nehézségekbe ütközhet, ha az alzálogjog a felek közötti szerződésben nem került külön nevesítésre, illetve semmilyen nyilvántartásba sem került bejegyzésre.

Erre tekintettel – a hazai banki refinanszírozási gyakorlat biztonságának a növelése érdekében is – álláspontunk szerint elkerülhetetlen, hogy az alzálogjog legalább a hitelbiztosítéki nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Egy fokozottabb biztonsági követelményeknek megfelelő értékpapír-kibocsátás esetén pedig a legmegfelelőbb megoldást az jelentené, ha az alzálogjog abba a lajstromba is bejegyzésre kerülne, amelyben az elzálogosított követelést biztosító főzálogjog bejegyzésre került. Ingtalan jelzálogjog esetén tehát az ingatlan-nyilvántartásba. Ez azonban több ezer követelés elzálogosítása esetén jelenleg csak aránytalanul nagy ráfordítás és költség útján lenne megoldható. Ezzel kapcsolatban érdemes lenne a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (Hpt). 17/A. §-ában szabályozott szerződésállomány-átruházás gyakorlatát megvizsgálni és adott esetben átvenni.

A megfelelő megoldást a magyar jogalkotónak a fedezett kötvények kibocsátásáról és a fedezett kötvények közfelügyeletéről szóló 2019/2162/EU irányelv körületekintő átültetése során, a 1997. évi XXX. törvény egyidejű módosítása mellett kellene megtalálnia.

⁵³ NAGY-INCZE-LANDGRAF i. m. 119–126.