

POZSONYI NORBERT

A lakás bérbeadójának zálogjoga a bérlő vagyontárgyain*

A hatályos magyar Ptk. 6. könyvének 337. § (1) bek. rögzíti, hogy az ingatlan bérbeadóját zálogjog illeti a bérleti díj és a költségek erejéig a bérlőnek a bérlemény területén lévő vagyontárgyain. Az osztrák, a német és a svájci magánjog szabályozási rendszerében is megtalálhatók e fent említett törvényi rendelkezéshez tartalmilag hasonló, a bérbeadó érdekeit védő diszpozitív előírások.¹

Vitathatatlan, hogy e modern szabályozás történeti gyökerei egészen a római jogig nyúlnak vissza.² Azonban a római jogászok nem alkalmaztak még olyan absztrakt és dogmatikailag letisztult kategóriákat, mint a modern korok törvényhozói. A római jog forrásaiban nem találhatóak meg a *pignus legale* vagy a *hypotheca legalis* kifejezések, mint a törvényes zálogjog szinonimái,³ sőt e hatályos szabályozás eredője az ókori Itáliában nem is a törvényhozás területén, hanem a mindennapi élet szerződési gyakorlatában keresendő.⁴

A római jogászok néhány esetben eltérő jogi megoldásokat dolgoztak ki a városi telken (*predia urbana*), ill. a mezei telken (*predia rustica*) álló ingatlanok bérleti szabályait illetően.⁵ Már az alsóbb társadalmi rétegek vertikális vetületű tagozódása esetén is egyértelműen különbség tehető a *plebs urbana* és a *plebs rustica* között, amely – mint Alföldy kiemeli – „a városi és a vidéki lakosság eltérő lakóhelyéből, foglalkozásából, gazdasági aktivitásából, életmódjából, felemelkedési esélyeiből, kultúrájából, hagyomá-

* Ezzel a tanulmánnyal szeretném köszönteni az általam szeretett és tisztelt Dr. Molnár Imre professzor urat 80. születésnapja alkalmából, aki tudományos munkássága során mindig kiemelt figyelmet szentelt a klasszikus kori bérleti viszonyok kutatásának.

¹ Vö. § 1101 ABGB; § 562 BGB; Art. 268 OR (a svájci jog visszatartási jogot biztosít a bérbeadónak).

² OESTMANN, PETER: *Mievertrag §§ 535-580a*, in: RÜCKERT, JOACHIM – SCHÄFER, FRANK L. (szerk.): *Historisch-kritischer Kommentar zum BGB, Band III: Schuldrecht. Besonderer Teil: §§ 433-853*, Tübingen, 2013. 546–550. pp.

³ DERNBURG, HEINRICH: *Das Pfandrecht nach den Grundsätzen des heutigen römischen Rechts*, Erster Band, Leipzig, 1860. 293. p.

⁴ KASER, MAX – KNÜTEL, ROLF: *Römisches Privatrecht*, München, 2014. 177. p.

⁵ DU PLESSIS, PAUL: *Letting and Hiring in Roman Legal Thought: 27 BCE – 284 CE*, Leiden – Boston, 2012. 135. p.

nyaiból, szokásaiból következett”.⁶ A városi, ill. a mezei telki ingatlanok bérlőjének ezen eltérő gazdasági körülményeivel magyarázható a jogi differenciálódás kialakulása is. E tanulmány vizsgálódási köre kizárólag csak a városi telki ingatlanok bérbeadása esetén a bérbeadót megillető zálog fejlődéstörténetének bemutatására korlátozódik.

I.

Mint azt fentebb már említettem, a zálogjog szabályait – a másik jelentős hitelbiztosítéki jogintézménnyel, a kezességgel szemben – nem a törvényhozás, hanem a szerződési praxis alakította.⁷ Fontos itt megjegyezni, hogy az antik Róma mindennapi jogéletében kiemelkedő szerepe jutott a jogászok által – a *cavere* tevékenységük során⁸ – elkészített ügyleti formuláknak, ugyanis a hétköznapi gazdasági érintkezés ezen általánosan rögzült szerződési minták alapján bonyolódott le.⁹

A hatályos jogunkban a bérbeadót megillető törvényes zálogjog történeti gyökerei is a preklasszikus kor szerződési gyakorlatában keresendők. A bérbeadó által ügyletileg kikötött zálogjogról a legkorábbi forrásunk a Kr. e. 2. század derekáról, M. Porcius Cato *De agri cultura* című művéből származik. Cato e mezőgazdasági kézikönyvben¹⁰ több árverési formulát¹¹ is publikált. Az egyik ilyen árverési hirdetmény mintaszövege azt rögzíti, hogy az ingatlantulajdonosnak milyen feltételek mellett érdemes bérbe adnia a telkéhez tartozó téli legelőt (Cato agr. 149). A formula tényállása szerint a bérlő és a telektulajdonos között egy határozott idejű (hat hónapra szóló) bérleti jogviszony jön létre, amelynek keretében a bérlő abból a célból vesz bérbe egy ingatlant, hogy az állatait az őszi és a téli időszakban (szeptember 1-től március 1-jéig) ezen az ingatlanon legeltesse. A felek a formula szerint nem rendelkeznek a bérfizetés esedékességéről, a források alapján feltételezhető, hogy mezőgazdasági ingatlan bérbeadása esetén a bérleti díj *postnumerando*, azaz időszakonként utólag fizetendő.¹² E bérfizetési kötelezettség biztosításához kapcsolódik a következő zálogkikötés (Cato agr. 149):

Donicum pecuniam solverit aut satisfecerit aut delegarit, pecus et familia, quae illic erit, pigneri sunt.

Amíg (a bérlő) a pénzt (ti. a bérleti díjat) meg nem fizeti vagy nem ad megfelelő biztosítékot vagy (tartozását) meg nem utalványozza, addig a haszonállat és a rabszolganép, amelyik ott található, szolgáljon zálogul.

⁶ ALFÖLDY GÉZA: *Római társadalomtörténet*, Budapest, 2000. 132. p.

⁷ KASER, MAX: *Über mehrfache Verpfändung im römischen Recht*, in: *Studi in onore di Giuseppe Grosso* I, Torino, 1968. 29–30. pp.

⁸ A római jogászok *cavere* tevékenységéhez – amely a preklasszikus korszakban éli virágkorát – l. részletesen: PÓLAY ELEMÉR: *A római jogászok gondolkodásmódja*, Budapest, 1988. 53–68. pp.

⁹ JAKAB ÉVA: *Humanizmus és jogtudomány. Brissonius szerződési formulái I.*, Szeged, 2013. 16. p.

¹⁰ MARÓTI EGON: *Az itáliai mezőgazdasági áruterelés kibontakozása*, Budapest, 1981. 138. p.

¹¹ KNÜTEL, ROLF: *Aus den Anfängen des Vermieterpfandrechts*, in: ECKARDT, DIEDERICH et al. (szerk.): *Festschrift für Walter Gerhardt*, Köln, 2004. 458. p.

¹² MOLNÁR IMRE: *A locatio conductio a klasszikus kori római jogban*, Szeged, 2013. 89. p.

E kikötés szerint a felek kifejezetten megállapodtak abban, hogy amíg a bérlő nem teljesíti az esedékes bérleti díjfizetési kötelezettségét, addig a bérlő által a bérlemény területére behozott haszonállatok és rabszolgák zálogként biztosítják a bérbeadó követelését.

Feltehetően ez a mezei telki ingatlanok bérbeadása során kialakult zálogrendelési gyakorlat terjedt át később a helyiségbérletekre megkötött bérleti szerződések esetére is.¹³ Időben a következő szövegemlékünk, amely már kifejezetten a városi telken (*predia urbana*) lévő lakás bérbeadójának részére kikötött zálogjogról tudósít bennünket, az az *interdictum de migrando* praetori formulája, amelynek a pontos szövegét a kompilátorok a D. 43,32,1 pr. alá szerkesztették be:

Praetor ait: „si is homo, quo de agitur, non est ex his rebus, de quibus inter te et [actorem] <illum>¹⁴ convenit, ut, quae in eam habitationem qua de agitur introducta importata ibi nata factave essent, ea pignori tibi pro mercede eius habitationis essent, sive ex his rebus est et ea merces tibi soluta eove nomine satisfactum est aut per te stat, quo minus solvatur: ita, quo minus ei, qui eum pignoris nomine induxit, inde abducere liceat, vim fieri veto.”

Így szól a praetor: „ha az a rabszolga - aki a per tárgyát képi - nem azon dolgok közül való, amelyekről te és a felperes megállapodtatok (úgy), hogy ennek a lakásnak a bérleti díjáért szolgáljanak zálogul (azok a dolgok, amelyeket) ebbe a lakásba - amelyről a perben szó van - behoztak, ott keletkeztek vagy készültek. Vagy ha az (ugyan) e dolgok közé tartozik, de ezt a bérleti díjat neked már megfizették vagy ezért megfelelő biztosítékot nyújtottak, vagy rajtad múlt, hogy ezt nem fizették ki, úgy megtiltom erőszak alkalmazását arra nézve, hogy az, aki a rabszolgát zálog címen (az ingatlanba) bevezette, onnan el ne vezethesse.”

Az *interdictum de migrando* keletkezésének pontos ideje ismeretlen,¹⁵ azonban a praetori jogsegély létezése a források alapján Augustus korától egyértelműen igazolható, ugyanis Labeo már kommentárt fűz hozzá (D. 43,32,1,4). Ez az *interdictum* a bérlőnek – többek között – akkor állt rendelkezésére, ha a bérbeadó megakadályozta őt abban, hogy a bérleti díj biztosítására elzálogosított vagyontárgyait a lakásból elszállítsa, miután a hátralékos bérfizetési kötelezettségének eleget tett, azért más megfelelő biztosítékot (pl. kezes vagy más zálogot) adott vagy a bérbeadó adósi késedelembe esett.

Az *interdictum* részletes elemzése nem tartozik a szűken vett vizsgálódási körünkhöz, ezért az alaposabb exegézistől itt eltekintek.¹⁶ Azonban e fragmentum alapján két fontos információt kell kiemelni: az egyik az, hogy ezt az *interdictumot* a lakásbérlők

¹³ KNÜTEL 2004, 459. p.

¹⁴ LENEL, OTTO: *Das Edictum Perpetuum. Ein Versuch zu seiner Wiederherstellung*, Leipzig, 1927. 490. p. 7. lj.

¹⁵ FRIER, BRUCE: *Landlords and Tenants in Imperial Rome*, Princeton, 1980. 106. p.

¹⁶ Az *interdictum de migrando* részletesen elemzi KRÄMER, GERD: *Das besitzlose Pfandrecht. Entwicklungen in der römischen Republik und im frühen Prinzipat*, Köln – Weimar – Wien, 2007. 122–142. pp.

(*inquilini*) részére adta meg a *praetor*, mint ahogy Ulpianus ezt a következő paragrafusban hangsúlyozza is (D. 43,32,1,1): *hoc interdictum proponitur inquilino, qui soluta pensione vult migrare*.¹⁷ Az *inquilinus* megnevezés az *incolere* szóból származik, amelynek elsődleges jelentése lakni valamiben. A római jogtudósok technikus szóhasználatában az *inquilinus* kifejezés lakásbérlet jelöli.¹⁸

A másik fontos tény, hogy az *interdictum* formulája azt tanúsítja, hogy a korai principátus időszakának (a Kr. e. 1. és a Kr. u. 1. század fordulójának) ügyleti praxisában, a lakások bérleti szerződése esetén még kifejezetten kikötötték a lakás bérbeadójának zálogjogát. Ez a megállapítás egyértelműen következik a bemutatott *praetori* jogsegély (D. 43,32,1 pr.) *inter te et illum convenit ... ea pignori tibi pro mercede essent* szövegrészből. Tehát a formula szövege *expressis verbis* rögzíti, hogy a bértartozást biztosító zálogjog a felek kifejezett megállapodásával (*inter te et illum convenit*) jön létre.¹⁹

Hogy egy korabeli bérleti szerződésekben pontosan miként szövegezheték meg a konkrét zálogkikötést, arról képet alkothatunk egy 1909-ben, az Aventinus dombon megtalált márványtábla szövege alapján. A szóban forgó felirat egy feltehetően a Kr. u. 1. és 2. század fordulójáról származó, nyilvánosan működő magánraktárháznak az általános bérleti feltételeit (*lex horreorum*) rögzítő márványtábla, amelyben a következő zálogkikötés olvasható [(FIRA III 145 c) (= CIL VI 37795)]:

[*Quae in his horreis i]nvecta inla[ta erunt, horreario pig]nori erunt, d[onec satis ei factum non sit aut pensi]o solvatur.*

Minden e raktárházakban bent lévő dolgok a raktárház üzemeltetője (*horrearius*) számára zálogul szolgálnak mindaddig, amíg neki más megfelelő biztosítékot nem adnak, vagy a bérleti díjat nem teljesítik.

A *lex horreorum* a raktárház üzemeltetőjének (*horrearius*) ügyviteli helységében egy jól látható helyen lehetett elhelyezve.²⁰ A feliratos márványtábla szövege erősen hiányos, azonban a töredékek alapján megbízhatóan rekonstruálható. A *lex horreorum*ban foglalt zálogkikötés szerint a raktárépületben elhelyezett értéktárgyak mindaddig zálogul szolgálnak, amíg a bérlő nem teljesít, vagy más megfelelő biztosítékot nem nyújt. Ez az általános szerződési kikötés – amennyiben a felek ettől eltérően nem állapodtak meg – akkor minden esetben a közöttük létrejött bérleti szerződés részévé vált. Hasonló megfogalmazású zálogklauszula olvasható egy másik, szintén Róma területén előkerült

¹⁷ D. 43,32,1,1: „Ezt az *interdictumot* (a *praetor*) azon lakásbérlet számára hirdette meg, aki a bérleti díj teljesítését követően (a bérleményből) ki akart költözni.”

¹⁸ BRÓSZ RÓBERT: *Nem teljes jogú polgárok a római jogforrásokban*, Budapest, 1964. 182. p.; MOLNÁR 2013, 58. p.

¹⁹ Vö. FRIER 1980, 107. p.; DERNBURG 1860, 295. p.

²⁰ A római raktárházak bérletéhez I. részletesen: RICKMAN, GEOFFREY: *Roman Granaries and Store Buildings*, Cambridge, 1971. 194–209. pp.; PÓKECZ KOVÁCS ATTILA: *Raktárbérlés a szerződési gyakorlatban* (TPSulp. 45), in: PÓKECZ KOVÁCS ATTILA – JUSZTINGER JÁNOS (szerk.): *Jogtörténeti Tanulmányok IX.*, Pécs, 2008. 315–333. pp.; JAKAB ÉVA: *Raktárházak a tengeri kereskedelem szolgálatában*, in: SZABÓ BÉLA – ÚJVÁRI EMESE (szerk.): *Universitas „unius rei”*. Tanulmányok a római jog és továbbélése köréből, Debrecen, 2014. 147–175. pp.

márványtáblán [FIRA III 145 a) (= CIL VI 33747)]: *Quae in his horreis invecta illata [erunt, pigniri erunt horreario si quis pro pensionib]us satis ei [non fece]rit.*

E fent említett konkrét zálogklauzulákból arra lehet következtetni, hogy ez a formula általánosan elterjedt volt az ügyleti gyakorlatban, tehát valószínűsíthető, hogy a *leges horreorum*ban rögzített zálogkikötéseket alapul véve *mutatis mutandis* ugyanez a zálogklauzula szerepelhetett a lakásbérleti szerződések esetén is.

Fontosnak tartom még megjegyezni, hogy a felirat szövege [FIRA III 145 a) (= CIL VI 33747)] nem a raktárházakba (*in haec horrea*), hanem a raktárházakban (*in his horreis*) bevitt zálogtárgyakról tesz említést.²¹ E nyelvtani forma alkalmazásának az lehet a magyarázata, hogy az *in* + *accusativus* szerkezettel a behozás iránya adható meg (pl. kérdés: Hová? válasz: A raktárházakba.), ezzel szemben pedig az *in* + *ablativus* a helymeghatározást jelöli (pl. kérdés: Hol? válasz: A raktárházakban.). A római jog forrásaiban mindkét fogalmazásmód megtalálható.²² Schanbacher abban látja a két szövegezésmód közötti jogi különbséget, hogy az *in* + *abl.* fogalmazással szerkesztett zálogklauzula esetén egy vagyontárgy csak addig minősül zálogtárgynak, amíg az a bérbeadó területén (pl. a raktárházban) van, ezzel szemben az *in* + *acc.* megfogalmazás használata esetén a bevittelt követően létrejön a zálogjog, s az mindvégig fennmarad, amíg a bérbeadó nem teljesít (vagy más megfelelő biztosítékot nem nyújt), még akkor is, ha a zálogtárgy valamilyen okból kikerülne a bérlemény területéről.²³

Érdeemes röviden kitérni e zálogforma esetén a zálogtárgyaknak a szerződési praxisban²⁴ kialakult megjelölésére: *invecta*,²⁵ *illata* (*inlata*),²⁶ *inducta* (*introducata*).²⁷ Az *inducta*, *illata*, *invecta* kifejezések főnevesült participiumok, amelyek technikus jelentése e szöveggörnyezetben szószerinti magyar fordításban nem adható vissza szabatosan. Ezért célszerűségi szempontokat szem előtt tartva, körülírással határozom meg e kifejezések jogi jelentését (ti. a bérlemény területére bevitt dolgok). Azonban meg kell jegyezni, hogy kezdetben valamennyi zálogtárgy megnevezése (*invecta*, *illata*, *inducta*) más-más jelentéstartalommal bírt. Ugyanis az *illata* – *fero* 3 igéből – jelölte azokat a kisebb dolgokat (pl. ékszer, háztartási eszközök), amelyeket a bérlő a saját kezében is könnyedén bevihetett az ingatlanba.²⁸ Az *invecta* – amely etimológiailag a *veho* 3 igéből származik – már azon nagyobb méretű tárgyakra utal, amelyek mozgatásához szállítóeszközökre (pl. lovas kocsi) volt szükség (pl. bútorok, építőanyag).²⁹ Az *inducta* – a *duco* 3 igéből – pedig azokra a zálogtárgyakra vonatkozott, amelyeket a bérlő a saját lá-

²¹ Hasonlóan Cato agr. 146: *quae in fundo inlata erunt, pigneri sunt.*

²² Például *in* + *acc.* olvasható az *interdictum de migrando* formulájában (D. 43,32,1 pr.): *convenit, ut quae in eam habitationem qua de agitur introducata importata ibi nata factave essent.*

²³ SCHANBACHER, DIETMAR: *Verpfändungspraxis und Pfandrecht*, in: JAKAB, ÉVA – ERNST, WOLFGANG (szerk.): *Usus Antiquus Juris Romani. Antikes Recht in lebenspraktischer Anwendung*, Berlin – Heidelberg, 2005. 193. p. 13. lj.

²⁴ KASER – KNÜTEL 2014, 177. p.

²⁵ Vö. FIRA III 145 a) (= CIL VI 33747); FIRA III 145 c) (= CIL VI 37795) stb.

²⁶ Vö. Cato agr. 146; FIRA III 145 a) (= CIL VI 33747); FIRA III 145 c) (= CIL VI 37795) stb.

²⁷ Vö. D. 20,1,32; D. 20,2,4 pr.; D. 20,2,7,1 stb.

²⁸ DERNBURG 1860, 300. p. az értelmezésentől eltérően az *illata* kifejezést általános értelműnek tekinti: „es kam der Ausdruck *invecta illata* das zu Wagen Herbeigeführte und alles Uebrige [*sic!*] im allgemeinen Gebrauch.”

²⁹ DERNBURG 1860, 300. p.

bukon tudott bevezetni a bérleménybe (pl. rabszolga vagy bármilyen állat – *res se moventes*).³⁰

II.

A lakás bérbeadóját a bérleti díj biztosítására kikötött zálogklauzulák elterjedésének oka abban keresendő, hogy a második pun háborút követően megkezdődött Róma város lakosságának rohamos gyarapodása.³¹ A principátus elején a Városban élők lélekszáma közel egy millió főre becsülhető.³² E korabeli viszonyok között hallatlan nagy ember-tömeg többsége ún. *insulákban* (bérházakban) élt, azonban Róma lakásviszonyai – sem a köztársasági, sem pedig a császárkorban – nem tudtak lépést tartani a metropolisba özönlő új lakosok számának növekedésével.³³ Ennek az lett a piaci következménye, hogy a bérbeadók egyre magasabb bérleti díjat határozhattak meg,³⁴ s mint gazdaságilag előnyösebb helyzetben lévő fél döntő befolyást gyakorolhattak a bérleti szerződés tartalmának a kialakítására. Ennek a folyamatnak egyenes következménye volt az, hogy általános forgalmi szokássá vált az a gyakorlat, hogy valamennyi lakásbérleti szerződés esetén kikötötték a bérbeadó zálogjogát a bérlő által a bérleménybe bevitt vagyontárgyak vonatkozásában.³⁵

Martialis³⁶ egyik epigrammája igen életszerű és szemléletes képet fest a Kr. u. 1. század római lakásbérleti viszonyairól (12,32,1-4):

O Iuliarum dedecus Kalendarum: / vidi, Vacerra, sarcinas tuas, vidi; / quas non retentas pensione pro bima / portabat uxor rufa crinibus septem.

Ó július elsejének mily gyalázata / Láttam, Vacerra, láttam a holmidat / amelyeket (a bérbeadó) nem tartott vissza a kétévi bérleti díj fejében / vörös hajú feleséged szállította hét hajfonatával.

Martialis által ebben az epigrammában leírt jelenet jogi tartalma az alábbiakban rekonstruálható: Vacerra és a bérbeadó között egy lakásbérleti szerződés jött létre, amelyben a felek megállapodtak, hogy a bérlő a lakásba bevitt értéktárgyait elzálogosítja a bérbeadó bérkövetelésének biztosítékaként.³⁷ Arra, hogy a felek között létrejött jogviszony lakásbérlet, egyértelműen következik a *pensio* szóhasználatból, amely technikus jelentésben a dologbérlet után járó díjazást jelenti.³⁸ Azonban Vacerra késedelembe

³⁰ DERNBURG 1860, 300–301. pp.

³¹ KOLB, FRANK: *Rom. Die Geschichte der Stadt in der Antike*, München, 2002. 196. p.

³² ALFÖLDY 2000, 99. p.

³³ KOLB 2002, 425. p.

³⁴ KOLB 2002, 290. p.

³⁵ DERNBURG 1860, 295. p.; KASER, MAX: *Studien zum römischen Pfandrecht*, Napoli, 1982. 4. p.

³⁶ Martialis életéhez és műveihez l. ADAMIK TAMÁS: *Római irodalom az ezüstkorbán*, Budapest, 2002. 197–210. pp.

³⁷ Vö. MAYER-MALY, THEO: *Locatio conductio. Eine Untersuchung zum klassischen römischen Recht*, Wien – München, 1956. 105. p.

³⁸ MOLNÁR 2013, 89. p.

esett kétévi bérleti díj megfizetésével, ezért július elsején³⁹ a bérbeadó érvényesítette a zálogjogát, amelynek során a bérlőjét kizárta a bérleményből és a lakásban lévő értéktárgyakat pedig a zálogszerződés alapján visszatartotta.⁴⁰

III.

A lakás bérbeadóját megillető zálogjog fejlődésének következő szakaszáról Neratius Priscus – a Kr. u. 97. év *consul suffectus*a, Pannonia provincia egykori helytartója – a *membranae* – amely jelentése „jegyzetek” vagy „vázlatok” fordítással adható vissza⁴¹ – című művének első könyvből származó szöveghelye tudósít bennünket (D. 20,2,4 pr.):

Eo iure utimur, ut quae in praedia urbana inducta illata sunt pignori esse credantur, quasi id tacite convenerit.

A hatályos joggyakorlat az, hogy elzálogosítottak tekintjük azokat (a dolgokat), amelyeket városi ingatlanokra bevitték, mintha ezt (a zálogjogot) hallgatólagosan kikötötték volna.

Jóllehet a forrás kifejezetten nem tartalmazza, hogy jelen esetben egy (lakás)bérleti jogviszonyból eredő tartozás biztosítására jött létre a zálogjog, azonban ez a tény a szöveg releváns jogi tartalma alapján kézenfekvő.⁴² Azonban minden kételyt eloszlat az, ha a tárgyalt fragmentumot összevetjük a D. 2,14,4 pr. alatt olvasható, Paulus *edictum*-kommentárjából származó szöveghellyel:

Item quia conventiones etiam tacite valent, placet in urbanis habitationibus locandis invecta illata pignori esse locatori, etiamsi nihil nominatim convenerit.

Hasonlóképpen, mert a megállapodások hallgatólagosan is érvényesülnek, (a jogász) úgy vélekedik, hogy a városi bérbeadandó lakásokba bevitt dolgok a bérbeadó számára el vannak zálogosítva, mégha (a felek erről) kifejezetten semmit sem kötöttek ki.

Schuller meggyőzően érvel e forrás eredetisége mellett, azonban arra is felhívja a figyelmet, hogy a kompilátorok erősen megcsonkították a paulusi szöveget.⁴³ Ugyanis minden bizonnyal az eredeti műben Paulus egy, a jogtudósok között fennálló véleménykülönbségről tudósíthatott. Erről tanúskodik a *placere* (vélekedni, valamilyen nézeten lenni) ige használata, mivel e kifejezés a Digestában gyakran olyan kontextusban

³⁹ KNÜTEL 2004, 464. p. 19. lj. Rómában általában június elsején kötötték vagy hosszabbították meg a lakásbérleti szerződéseket.

⁴⁰ Vö. KASER 1982, 138. p.

⁴¹ SCHULLER, WOLFGANG, *Zum pignus tacitum*. *Labeo* (15) 1969, 273. p.

⁴² Vö. KASER – KNÜTEL 2014, 177. p.

⁴³ SCHULLER 1969, 269–272. pp.

fordul elő, amelyben egy-egy vitás kérdés vizsgálata során az érvelésben valamely jogtudós vagy jogtudósok véleményét idézik⁴⁴ (pl. *Ofilio et Proculo placet*,⁴⁵ *Labeoni et Nervae placet*⁴⁶). Azonban a Digesta szerkesztői sajnos a joganyag összeállításának alkalmával mind az ellenvéleményt, mint pedig az idézett vélekedés szerzőjének a nevét törölték.⁴⁷

Most térjünk vissza a D. 20,2,4 pr. és a D. 2,14,4 pr. tartalmi összevetéséhez. Kétségtelenül mindkét szöveghely egyazon jogi konstrukcióra vonatkozik. A D. 2,14,4 pr. csak annyival tartalmaz több információt, hogy *expressis verbis* rögzíti, hogy a szerződő felek között bérleti jogviszony – azon belül is lakásbérlet – áll fent.

A D. 20,2,4 pr-ban foglalt tényállás a következőképpen rekonstruálható: a bérlő bérlőbe vesz egy városi telken található lakást. A felek a bérleti szerződésben külön kikötésben nem állapodnak meg arról, hogy a bérlő által a bérleménybe bevitt vagyontárgyak a hátralékos bérleti díj biztosítékeként zálogul szolgálnak. Később azonban a bérlő nem tudta vagy nem akarta fizetni a bérleti díjat. Felmerült a kérdés, hogy ebben az esetben a bérbeadót megilleti-e a zálogjog gyakorlása. Neratius a joggyakorlat áttekintését követően megállapította (*eo iure utimur*), hogy a bérbeadót megillető zálogjogi kikötések az általános forgalmi szokások szerint a lakásbérleti szerződések természetes alkotórészévé (*naturale negotii*) váltak.⁴⁸ Ezért a zálogjog a bérbeadó javára akkor is érvényesül, ha a felek ezt konkrétan a bérleti szerződésben ki sem kötötték.

Azonban kiemelendő, hogy ebben az esetben – dogmatikai értelemben – még nem beszélhetünk törvényes zálogjogról, ugyanis Neratius egyértelműen megfogalmazza, hogy a zálogjog létrejötté alapjának a felek ügyleti akaratát kell tekinteni, amelyet a felek hallgatólagos akaratkijelentéssel rögzítenek (*id tacite convenerit*). Knütel e dogmatikai megfontoláshoz a következő ironikus kommentárt fűzi: „A hallgatólagos elzálogosítási akarat nem abból adódott, hogy az megfelelt volna a bérlő szíve vágyának, hanem azért, mert e biztosíték nélkül egyetlen bérhátulajdonos sem adott volna bérbe (lakást) a túlnépesedett császárkori Rómában.”⁴⁹

Hangsúlyozandó, hogy nem minden, a bérlemény területére bevitt értéktárgy minősült zálogtárgynak, mint arra Pomponius is utalást tesz a *variae lectiones* című művében (D. 20,2,7,1):

Videndum est, ne non omnia illata vel inducta, sed ea sola, quae, ut ibi sint, illata fuerint, pignori sint: quod magis est.

Vizsgálni kell, hogy minden, a bérleménybe bevitt dolgot zálog terhel-e vagy csak azokat, amelyeket azért vittek be, hogy azok ott legyenek: az utóbbi a helyesebb.

⁴⁴ SCHULLER 1969, 270–271. pp.

⁴⁵ D. 2,1,11,2.

⁴⁶ D. 18,2,14,1.

⁴⁷ SCHULLER 1969, 270. p.

⁴⁸ KASER 1982, 4. p.

⁴⁹ KASER – KNÜTEL 2014, 177. p.: „Der stillschweigende Verpfändungswille ergab sich nicht etwa, dass er einem Herzensbedürfnis des Mieters entsprochen hätte, sondern weil kein Eigentümer einer Mietskasernen im überfüllten Rom der Kaiserzeit ohne diese Sicherheit vermietet hätte.”

A tárgyalat forrás nem tekintendő interpoláltnak.⁵⁰ Tehát Pomponius véleménye szerint azokat a vagyontárgyakat, amelyeket a bérlő csak alkalmilag vitt be a bérleménybe, nem terhelte zálogjog.

Érdeemes megvizsgálni még, hogy milyen követelések biztosítására terjedt ki a hatályos jogunk bérbeadót megillető törvényes zálogjogának római kori előképe. A magyar polgári jogi kódex szerint a bérbeadó zálogjoga a hátralékos bértartozásra, a bérlőt terhelő költségekre, valamint ezek járulékaire terjed ki. Azonban a törvényes zálogjog nem szolgál fedezetül a bérlettel szoros összefüggésben nem álló további követelésekre, még akkor sem, ha azok a bérleti szerződés megszegésével kapcsolatosak (mint pl. a bérlőt terhelő kártérítési kötelezettség).⁵¹

Eredetileg a római jogban is csak a hátralékos bérleti díj (és annak járulécai) biztosítására szolgáltak a bérlő által a lakásba bevitt vagyontárgyak.⁵² Azonban később a jogtudomány ezt a zálogjogot – a hatályos magyar szabályozással ellentétben [Ptk. 6:337. § (1)] – a bérleti jogviszonnyal összefüggésben lévő más követelésekre is kiterjesztette, mint ahogy erről Marcianus tudósít bennünket (D. 20,2,2):

Pomponius libro quadragésimo variarum lectionum scribit: non solum pro pensionibus, sed et si deteriore habitationem fecerit culpa sua inquilinus, quo nomine ex locato cum eo erit actio, invecta et illata pignori erunt obligata.

Pomponius azt írja *variae lectiones* című művének 40. könyvében, hogy a (bérleménybe) bevitt dolgok nem csak a bérleti díj (biztosítására) vannak elzálogosítva, hanem akkor is, ha a lakás bérlője vétkeesen kárt okoz a lakásban, amelynek alapján vele szemben *ex locato* lehet perelni.

Tehát a Kr. u. 2. század derekán élő és alkotó jogász, Sextus Pomponius, a lakás bérbeadójának zálogjogát a bérkövetelésen túl kiterjeszti minden olyan vétkeesen okozott kárra, amely a bérleti jogviszonnyal összefüggésben áll.⁵³ Fontosnak tartom hangsúlyozni, hogy a bérbeadót ez a kiterjesztett zálogjog csak és kizárólag a bérleti jogviszonyból (*ex locato*) perelhető követeléseire vonatkozott, tehát ha a bérlőnek más jogcímen (pl. kölcsön) állt fenn tartozása a bérbeadóval szemben, arra nem terjedt ki e zálogjog.

A Kr. u. 2. század első felében szintén a hallgatólagosan kikötött (*conventio tacita*) zálog konstrukcióját érvényesítették a lakásbérleten kívül egyéb más városi telki ingatlanok bérbeadása esetén is (D. 20,2,3):

Si horreum fuit conductum vel devorsorium vel area, tacitam conventionem de invectis illatis etiam in his locum habere putat Neratius: quod verius est.

⁵⁰ FRIER 1980, 109. p. 126. lj.

⁵¹ MENYHÁRD ATTILA, *A használati szerződések*, in: VÉKÁS LAJOS (szerk.): *A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal*, Budapest, 2013. 804. p.

⁵² Vö. D. 43,32,1 pr.: *convenit, ut, quae in eam habitationem qua de agitur introducta importata (...) essent, ea pignori tibi pro mercede eius habitationis essent.*

⁵³ A bérlő felelősségéhez l. FRIER 1980, 135–137. pp.

Ha egy raktárház, egy fogadót vagy egy beépítetlen területet kibéreltek, Neratius úgy véli, hogy ezekben az esetekben is helye van a bérleménybe bevitt vagyontárgyak elzálogosításáról szóló hallgatólagos megállapodásnak: ami helyesebb.

E forrás alapján egyértelmű, hogy a klasszikus jogászok között véleménykülönbség volt azon kérdés megítélésében, hogy mely típusú városi ingatlanok esetén alkalmazható a hallgatólagos kikötés útján alapított zálogjog. Erre utal a forrás végén olvasható *quod verius est* kitétel. Ugyanis e kifejezéssel Ulpianus egyértelműen Neratius véleményéhez csatlakozik egy másik véleménnyel szemben⁵⁴ (a *verius* a *verus* 3 melléknév középfokú alakja), amelyet a kompilátorok a Digesta összeállítása során itt is töröltek.

Neratius szerint a hallgatólagos zálogkikötés megilleti a raktárház, a fogadó, valamint a beépítetlen városi telek (*area*) bérbeadóját is. Az *area* kifejezés alatt azokat a beépítetlen városi ingatlanokat kell érteni, amelyeket általában egy vállalkozó vesz bérbe iparüzési tevékenység folytatása vagy elősegítése céljából (pl. építőanyag lerakódása vagy egyes ács munkák elkészítése).⁵⁵

IV.

Végezetül pedig a tanulmány lezárásaként érdemes még egy pillantást vetni arra a császári rendeletre, amely tulajdonképpen a bérbeadót megillető zálogjogot a modern dogmatikai felfogás értelmében is az ún. törvényes zálogjog szintjére emelte. Ez a jogforrás pedig Jusztiniánusz császárnak 532. október 18-án kelt rendelete, amelynek szövege a következő (C. 8,14,7):

Sancimus de invectis a conductore rebus et illatis, quae domino pro pensionibus tacite obligantur, non solum in utraque Roma et territorio earum hoc ius locum habere, sed etiam in nostris provinciis. Tali enim iusta praesumptione etiam omnes nostros provinciales alattvalónk is részesüljön e jogos vélelmben.

(Törvényként) elrendeljük a bérlő által (a bérleménybe bevitt) dolgok tekintetében, amelyeket a (ház) tulajdonosa számára a bérleti díj biztosítása céljából hallgatólagosan (zálogul) lekötnek, hogy ennek a jognak nem csak a két Rómában és ezeknek a környezetében, hanem a provinciáinkban is helye van. Ugyanis azt óhajtjuk, hogy az összes provinciai alattvalónk is részesüljön e jogos vélelmben.⁵⁶

Tehát Jusztiniánusz császár a Kr. u. 6. században kiterjesztette a két Róma városában – azaz Rómában és Konstantinápolyban, mint új Rómában⁵⁷ – már régóta alkalmazott, szokásjogi úton diszpozitív joggá vált szabályozást az akkori Birodalom teljes terü-

⁵⁴ SCHULLER 1969, 276. p.

⁵⁵ DERNBURG 1860, 298. p.

⁵⁶ A fordításomtól eltérően KNÜTEL 2004, 462. p. a *iusta praesumptio* kifejezést „jól megalapozott” vagy „indokolt jognak” („wohlbegründetes Recht”) fordítja.

⁵⁷ KNÜTEL 2004, 461. p.

letére. E jusztniánuszi rendelet szövegéből arra lehet következtetni, hogy a klasszikus jogban a bérbeadót megillető, hallgatólagosan létrejövő zálogjog nem volt a birodalmi jog része, hanem alkalmazása (területi hatálya) kizárólag csak Róma városára korlátozódott.⁵⁸

Ennek a rendeletnek a jelentősége abban ragadható meg, hogy ezzel a jogalkotási aktussal törvényi szinten rögzítettek egy, a preklasszikus korban, partikuláris szinten kialakult szerződési gyakorlatot. Továbbá e rendelet kibocsátásától kezdve, már nem a felek vélelmezett ügyleti akarata jelentette a bérbeadót megillető zálog jogalapját, hanem ez a zálogjog magának a császári rendeletnek erejéből illette meg a birodalom valamennyi lakosát. Tehát ebben az esetben már tisztán formáljogilag is egy törvényen alapuló, azaz törvényes zálogjogról beszélhetünk.

⁵⁸ Vö. FRIER 1980, 115. p. 141. lj.