

**BODZÁSI BALÁZS\***

## **Az alzálogjog mint sajátos zálogjogi konstrukció a magyar magánjogban**

### *1. Problémafelvetés: a követelések elzálogosításához kapcsolódó kérdések*

A gazdasági életben gyakori, hogy hitelfelvétel során az adós egy őt megillető követelést a hitelezője javára elzálogosít. Ebben az esetben az elzálogosított követelés lesz a zálogtárgy (amely természetesen nem azonos a zálogjoggal biztosított követeléssel). Ennek alternatívája, ha az adós nem elzálogosítja, hanem átruházza, engedményezi az őt megillető követelést. Erre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:99. §-ában foglalt fiducia tilalom 2016-ban sorra került enyhítése után ismét szélesebb körben van lehetőség.<sup>1</sup>

Egy követelés elzálogosítása során – amelyre nyilvánvalóan biztosítéki célból kerül sor, hiszen a zálogjog célja követelés(ek) biztosítása – az alábbi helyzetekkel számolhatunk:

- a) az elzálogosított követelést nem biztosítja zálogjog;
- b) az elzálogosított követelést zálogjog biztosítja;
- c) az elzálogosított követelést zálogjog és kezesség is biztosítja;
- d) az elzálogosított követelést zálogjog nem, csak kezesség biztosítja.

#### 1.1. Az elzálogosított követelést nem biztosítja zálogjog

Az első esetkör, amelyet részletesebben is meg kell vizsgálni, amikor egy követelést annak jogosultja úgy zálogosít el, hogy a követelést nem terheli (egy másik) zálogjog. A követelések elzálogosításának ez az egyszerű módja viszonylag gyakori az üzleti életben.

A Ptk. 5:101. § (1) bekezdése alapján zálogjog tárgya bármely vagyontárgy lehet. Vagyontárgy alatt természetesen jogot és követelést is érteni kell. Mivel a Ptk. dologi jogi szabályai szerint jogok és követelések nem lehetnek tulajdonjog tárgyai,<sup>2</sup> ezért a

---

\* tudományos munkatárs, központvezető, Budapesti Corvinus Egyetem Pénzügyi és Gazdasági Központ

<sup>1</sup> A Ptk. 6:99. §-át a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény módosításáról szóló 2016. évi LXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptkm.) 19. §-a módosította. A módosított normaszöveg 2016. július 1-én lépett hatályba. Erről részletesebben ld.: BODZÁSI BALÁZS: *A fiduciárius hitelbiztosítékok tilalma*. In: Bodzási Balázs (szerk.): *Hitelbiztosítékok*. HVG-ORAC Kiadó, Budapest, 2016. 37–44. pp.

<sup>2</sup> MENYHÁRD ATTILA: *A dologi jog szabályozásának sarokpontjai a Polgári Törvénykönyvben*. Jogtudományi Közlöny, 2013/11. 521. p.

Ptk. 5:101. § (4) bekezdése kimondja, hogy ha a zálogtárgy jog vagy követelés és e törvény eltérően nem rendelkezik vagy a zálogtárgy természetéből más nem következik, a zálogtárgy tulajdonjogán a jogot vagy a követelést, a zálogtárgy tulajdonosán a jogosultat kell érteni. A Ptk. 5:101. § (5) bekezdése szerint pedig a követelésen alapított zálogjogra vonatkozó szabályok megfelelően alkalmazandóak, ha a zálogjog tárgya jog.

A jogokon és követeléseken fennálló zálogjog a Ptk. szerint jelzálogjognak minősül, amelynek létrejöttéhez nyilvántartásba vételi kötelezettség kapcsolódik. A Ptk. 5:93. § (1) bekezdésének b) pontja szerint a jelzálogjogot jog és követelés esetén a hitelbiztosítéki nyilvántartásba kell bejegyezni. Ez alól csak az az eset kivétel, ha az elzálogosított jog fennállását közhiteles nyilvántartás (ún. lajstrom) tanúsítja, mert akkor a Ptk. 5:93. § (2) bekezdése szerint a jelzálogjog megalapításához a megfelelő lajstromba való bejegyzés szükséges. Ez követelések esetén nem releváns, hiszen nincs olyan követelés, amelynek fennállását (jelenleg) valamely közhiteles nyilvántartás tanúsítaná.

Erdemes még kiemelni a Ptk. 5:93. § (4) bekezdését is, amely szerint a hitelbiztosítéki nyilvántartásba való bejegyzésre egyedileg vagy körülírással meghatározott zálogtárgy tekintetében kerülhet sor. A bejegyzésnek nem akadálya, ha a bejegyezni kívánt zálogtárgy a bejegyzés időpontjában nem létezik, vagy azon a zálogkötelezettet nem illeti meg a rendelkezési jog. A hitelbiztosítéki nyilvántartásba bejegyzendő jelzálogjog tárgya tehát jövőbeli jog vagy követelés is lehet. A jövőbeli (jel)zálogjog természetesen nem azonos azzal esettel, amikor a zálogjoggal biztosított követelés jövőbeli (vagy feltételes).<sup>3</sup>

Az elzálogosított követelésre vonatkozó szabályokat a Ptk. még két helyen mond ki: a Ptk. 5:110. §-ában (az elzálogosított követelés mint zálogfedezet védelme) és a Ptk. 5:139. §-ában (az elzálogosított jog vagy követelés érvényesítése).<sup>4</sup>

Mindezek alapján, ha a jogosult az öt megillető követelést elzálogosítja (egy öt terhelő tartozás biztosítása érdekében), akkor követelést terhelő (követelésen fennálló) jelzálogjog jön létre, amelyet a hitelbiztosítéki nyilvántartásba be kell jegyezni. Mivel ebben az esetben az elzálogosított követelést (egy másik) zálogjog nem biztosítja, ezért ilyenkor alzálogjog sem jöhet létre.

<sup>3</sup> Jövőbeli zálogjog esetén a fő kérdés az, hogy mikor jön létre a zálogjog. Megítélésünk szerint 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 létrejötte 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 létrejötte 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. Erről részletesebben ld.: BODZÁSI BALÁZS: *Feltételes vagy jövőbeli követelések zálogjoggal való biztosítása*. Magyar Jog, 2015/10. 550–551. pp.

<sup>4</sup> A Ptk. 5:110. §-át a Ptkm. 12. §-a módosította. A módosítás új szabályként kimondja, hogy a zálogjogosulttal szemben hatálytalan a zálogkötelezett és az elzálogosított követelés kötelezettje közötti szerződés megszüntetése. Hatálytalan azonban a szóban forgó szerződés olyan módosítása is, amely a zálogjogosult kielégítési jogát hátrányosan érinti vagy egyébként a zálogfedezetet csökkenti. Szintén új rendelkezésként a Ptk. 5:110. § (1) bekezdése azt is rögzíti, hogy a szerződés megszüntetése vagy módosítása hatályossá válik, ha ahhoz a zálogjogosult a zálogkötelezethez és az elzálogosított követelés kötelezettjéhez intézett nyilatkozattal hozzájárul. Ezek a módosítások precízebbé és rugalmasabbá kívánták tenni a Ptk. 5:110. §-át, amelyre a gazdasági élet szereplői részéről igény mutatkozott. Erről ld.: SZALÓKI GERGELY: *Szükséges-e módosítani a Ptk. zálogjogi szabályozását?* Magyar Jog, 2016/4. 197. p.

### 1. 2. Az elzálogosított követelést zálogjog biztosítja

Ez az eset abban különbözik az előzőtől, hogy a jogosultat megillető és általa elzálogosított követelést (egy másik) zálogjog biztosítja. A követelés jogosultja egy zálogjoggal biztosított követelést zálogosít el. Ebben az esetben tehát az elzálogosító személy nemcsak az elzálogosított követelés jogosultja, hanem egyben zálogjogosult is. Az természetesen ebben az esetben sem feltétel, hogy az eredeti biztosított követelés (vagyis az elzálogosított követelés) kötelezettje (a személyes adós) és a zálogkötelezett ugyanaz a személy legyen. A jogosult azonban mindkét jogviszonyban ugyanaz: az elzálogosított követelés jogosultja egyben zálogjogosult is.

A Ptk. 5:99. §-ának új (4) bekezdése – amelyet a Ptkm. 10. § (2) bekezdése iktatott be a Ptk.-ba – erre az esetre mondja azt ki, hogy a zálogjoggal biztosított követelés alzálogjog alapítása útján terhelhető meg zálogjoggal. Az alzálogjog tárgya pedig a zálogjog és az általa biztosított követelés lesz. Ez másképpen megfogalmazva azt jelenti, hogy az eredeti biztosított követelés és az azt biztosító zálogjog csakis együtt zálogosítható el, mégpedig alzálogjog formájában. Ez a járulékoság elvének egy fontos megnyilvánulása.

Erre az esetre utal az alzálogjog érvényesítése körében a Ptk. 5:140. § (1) bekezdésének az a fordulata is, amely szerint „*ha a zálogjog tárgyául szolgáló követelés zálogjoggal ... van biztosítva...*”. Az idézett szakasz szerint a zálogjoggal biztosított követelés elzálogosítása, vagyis alzálogba adása esetén az alzálogjog jogosultja az eredeti zálogjogosultat megillető jogokat gyakorolhatja, de csak annyiban, amennyiben e jogok gyakorlására a zálogjogosult (vagyis a követelését és a zálogjogát alzálogba adó eredeti főzálogjogosult) maga is jogosult.

Ez egyrészt azt jelenti, hogy az alzálogjog jogosultja gyakorolhatja az elzálogosított követelésből származó és annak kötelezettje, vagyis a személyes adós ellen érvényesíthető jogokat. Másrészt azonban gyakorolhatja az elzálogosított követelést terhelő zálogjogból a zálogkötelezettel szemben a zálogjogosultat megillető jogokat is.

A Ptk. módosított 5:140. § (1) bekezdése alapján is felmerül a kérdés, hogy az alzálogjog jogosultja támaszthat-e igényt magára a zálogtárgyra, vagyis fordulhat-e közvetlenül a zálogkötelezett ellen. Korábbi magánjogunk szabályai szerint erre nem volt lehetőség. A Ptk. 5:140. § (1) bekezdése szerint azonban az alzálogjog jogosultja gyakorolhatja a zálogjogosultnak (vagyis a főzálogjog jogosultjának) a zálogjogból fakadó jogait. Az alzálogjog jogosultja ennek alapján nemcsak az eredeti biztosított követelésből, hanem a zálogjogból is kielégítést kereshet. Így, ha a főzálogjog jogosultjának a kielégítési joga megnyílik, akkor az alzálogjog jogosultja dönthet a kielégítési jog gyakorlásának a módjáról, ennek során pedig értékesítheti is a zálogtárgyat. Ennek alapján tehát közvetlenül a zálogkötelezett ellen is felléphet, ami egy lényeges változás a régi magyar magánjog szabályaihoz képest.

### 1. 3. Az elzálogosított követelést zálogjog és kezesség is biztosítja

Egy harmadik esetkör, amikor az elzálogosított követelést nemcsak zálogjog, hanem kezesség is biztosítja. A Ptk. 5:140. § (1) bekezdése alapján ilyenkor az alzálogjog jo-

gოსულტა nemcsak az eredeti zálogjogოსულტat megillető jogokat gyakorolhatja, de megilletik őt az eredeti zálogjogოსულტnak a kezessel szembeni jogai is.

Amennyiben tehát az eredeti, elzálogosított követelést nemcsak zálogjog, hanem kezesség is biztosítja, az alzálogjog jogosultja a kezessel szemben is felléphet. A kezes az elzálogosított követelés jogosultjával – vagyis az eredeti zálogjogოსულტtal – áll jogviszonyban, így neki is kellene teljesítenie, ha a hitelező őt erre felszólítja. Alzálogjog esetén azonban az alzálogjog jogosultja szólíthatja fel a kezeset a részére történő teljesítésre.

Kérdés, hogy ha a kezes nem teljesít, akkor ellene az alzálogjog jogosultja indíthat-e pert. Indokolt elismerni az alzálogjogოსულტ ahhoz való jogát, hogy a kezessel szemben fellépjön, és ha a kezes a teljesítést elmulasztja, akkor az alzálogjog jogosultja ezt az igényét perben is érvényesíthesse. Ezt támasztja alá a Ptk. 5:140. § (2) bekezdésének az új szabálya is, amely szerint az alzálogjog jogosultja e jogából fakadó jogait úgy köteles gyakorolni, hogy azzal a zálogjogოსულტ zálogjoggal biztosított követelésének megtérülését ne veszélyeztesse.

Az alzálogjog jogosultja tehát közvetlenül a kezessel szemben is felléphet és annak nem-teljesítése esetén akár pert is indíthat ellene.

#### 1. 4. Az elzálogosított követelést zálogjog nem, csak kezesség biztosítja

Egy negyedik esetkör, amikor az elzálogosított követelést zálogjog nem, kezesség azonban biztosítja. Ebben az esetben nem alzálogjog, hanem olyan követelést terhelő jelzálogjog jön létre, amelyet kezesség is biztosít. Ebben az esetben indokolt azt elismerni, hogy a jelzálogjogოსულტ gyakorolhatja az elzálogosított követelés jogosultjának a kezességből fakadó jogait. Ennek alapján pedig a zálogjogოსულტ közvetlenül is felléphet-ne a kezessel szemben.

Az előző pontban már kifejtettük, hogy a kezesség az eredeti, elzálogosított követelés jogosultja és a kezes között jön létre. Ebben az esetben a (jel)zálogjogოსულტ helyzete azonos a kezességgel biztosított követelés engedményesének a helyzetével. Ezt támasztja alá a Ptk. 5:139. §-a is. A kezességgel biztosított követelést terhelő zálogjogból eredő kielégítési jog gyakorlása során tehát a zálogjogოსულტ olyan jogok illetik meg, mint a kezességgel biztosított követelés engedményesét. Ennek alapján pedig a kezessel szemben is felléphet, a Ptk. 6:194. § (2) bekezdésének analógiájára.

Megfontolandó ugyanakkor, hogy a Ptk. ezt külön is kimondja. Ennek megfelelően a Ptk. 5:140. §-át ki kellene egészíteni egy (3) bekezdéssel, amely szerint, ha a zálogjog tárgyául szolgáló követelés kezességgel van biztosítva, a zálogjogოსულტ a kielégítési jogát a követelés kezesével szemben – a (2) bekezdés megfelelő alkalmazásával – a kezesség jogosultjára irányadó szabályok szerint gyakorolhatja.

#### 1. 5. Részösszefoglalás

Látható, hogy a követelések zálogjoggal való megterhelése esetén milyen szerteágazó jogi kérdések merülnek fel. Hasonlóan összetett jogi problémákkal természetesen a követelések engedményezése során is találkozhatunk. Nem véletlen, hogy a zálogjog és

a zálogjoggal biztosított követelések átruházásának vizsgálata általában a kontinentális jogrendszerek egyik különösen bonyolult problematikája.<sup>5</sup>

Ezzel kapcsolatban a magyar jogi relevanciák közül elegendő csak arra a közelmúltban felmerült kérdésre utalni, hogy egy zálogjoggal biztosított követelés (követelés-állomány) átruházása-engedményezése esetén pontosan milyen dokumentumokat kell az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani. Vitatott, hogy elegendő-e az engedményező és az engedményes (jel)zálogjog átszállását kimondó közös nyilatkozata, vagy pedig be kell csatolni az engedményezési szerződést is? Álláspontunk szerint a jelzálogjog jogosultjának személyében bekövetkező alanyváltozás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükségtelen előírni az engedményezési szerződés benyújtását, ehhez elegendőnek kellene tekinteni a régi a régi és az új jelzálogjogosult erről szóló közös nyilatkozatát. Ezt támasztja alá, hogy a Ptk. szerint a jelzálogjog bejegyzésének sem feltétele a kölcsön-szerződésről vagy más alapjogviszonyról szóló dokumentum benyújtása, erre ugyanis bejegyzési engedély alapján is sor kerülhet. Fontos szempont az is, hogy a jelzáloggal terhelt követelés engedményezése során nem új jelzálogjog jön létre, hanem jogosulti alanycserére kerül sor.<sup>6</sup>

Az átruházás-megterhelés kérdésköréhez kapcsolódóan merül fel az alzálogjog mint sajátos zálogjogi konstrukció vizsgálatának a szükségessége is. Az ezzel kapcsolatos elemzésünket az alzálogjog jogtörténeti fejlődésének bemutatásával kezdjük, mert ez álláspontunk szerint a hatályos szabályok értelmezését is nagymértékben elősegíti.

## 2. Alzálogjog a rendi magyar jogban

A rendi magyar jog is elismerte annak a lehetőségét, hogy a zálogba vett jószág<sup>7</sup> felett a hitelező alzálogjogot létesítsen.<sup>8</sup> A zálogjogosult rendelkezési joga ennek alapján nemcsak a zálogtárgy birtoklására és használatára terjedt ki, hanem arra is, hogy a zálogtárgyat – egyéb terhek nélkül – zálogul adja tovább.<sup>9</sup> A záloghitelező általi alzálogbaadás

<sup>5</sup> HECHT, JOHANNES: *Der Verlust von Einreden außerhalb des Sicherungsvertrags durch Grundschuldzession – ein vernachlässigtes Risiko?* in: HAGER, JOHANNES (Hrsg.): *Verbriefung und Zession im Recht der Grundschuld. Schriften zum Notarrecht, Band 30.*, Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden, 2012. 23. p., továbbá: RINTELEN v., CLAUS: *Der Übergang nicht-akzessorischer Sicherheiten bei der Forderungszession.* Verlag Ernst und Werner Gieseking, Bielefeld, 1996. 321. p.

<sup>6</sup> Ehhez kapcsolódóan az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 29. §-a módosításának a kérdése is felmerülhet.

<sup>7</sup> A rendi magyar dologi jog egyik fő jellemvonása az volt, hogy a dolog fogalmának általános meghatározására és kifejtésére sem a Hármaskönyvben, sem pedig országos törvényeinkben nem került sor. A jogi szabályozás súlypontja a vagyon volt, dolog alatt pedig azt értették, ami általában vagyon tárgya lehetett. Az ősiség is ennek a vagyonnak az egészben való megtartását célozta. A vagyoni viszonyok alapját tehát a jószág és az ahhoz tartozó haszon vagy jövedelem jelentette. Erről ld. FRANK IGNÁCZ: *Az osztó igazság törvénye Magyarhonban.* I. rész, Magyar Királyi Egyetem, Buda, 1845. 199. p.

<sup>8</sup> A rendi magyar jog fő zálogjogi alakzata, a zálogbirtok egy sajátos kézizálogjogi konstrukció volt. *Zalán Kornél* meghatározása szerint a régi magyar ingatlan záloghitelező és a mai kézizálogtartó birtoka között nincs különbség. Ld.: ZALÁN KORNÉL: *A régi magyar zálogbirtok és mai jogunk.* A Budapesti Kir. Magyar Pázmány Péter Tudományegyetem Magánjogi Szemináriumának Kiadványai. 3. Pécs, 1931. 45. p.

<sup>9</sup> FRANK 1845, 366. p.

csak az eredetit meg nem haladó mértékű teherrel történhetett, vagyis a tulajdonosnak nem okozhatott sérelmet.

Olyan esetben, amikor a zálogbirtok alszálogszerződések útján több személyre került átruházásra, előfordulhatott, hogy a jószág olyan személy birtokába került, akire utóbb az eredeti tulajdonos jogai öröklés útján átszálltak. Az ilyen örökös előzálogjog illette meg, amely alapján a zálogbirtokot jogosan megtarthatta.<sup>10</sup>

### 3. Az alzálogjog szabályai az 1918 előtti magyar magánjogban

#### 3. 1. Az Osztrák Polgári Törvénykönyv szabályai

Az 1848-49-es forradalom és szabadságharc leverése után a magyar magánjog gyökeres változáson ment keresztül. Ennek egyik fő jellemvonása az osztrák jog befolyásának az erősödése, másrészt pedig a polgári-tőkés társadalmi és gazdasági viszonyokhoz történő alkalmazkodás volt. Mindez a zálogjogi szabályozásra is jelentős hatást gyakorolt.<sup>11</sup>

Az Optk. 1853. május 1-jei hatálybaléptetését követően törvényi szinten is elismerést nyert, hogy zálogtárgy maga a zálogjog is lehet, a zálogjogot tehát zálogjoggal lehetett megterhelni.<sup>12</sup> Ebben az esetben alzálogjog keletkezett.

Az Optk. 454. §-a szerint a zálogos 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 nyilvántartásokba bejegyezzék.<sup>13</sup> A gyakorlatban utóbb az alzálogbaadás lehetősége főként a jelzálogjogra korlátozódott, a magyar bírói gyakorlat pedig kimondta, hogy az alzálogjog létesítésére a jelzálogjogra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.<sup>14</sup> Ennek ellenére elvileg lehetőség volt kézzzálogjogon is alzálogjogot létesíteni, ennek gyakorlati jelentősége azonban nem volt túl jelentős.

Az Optk. 455. §-a alapján, ha a tulajdonos a további elzálogosításról tudomást szerzett, akkor tartozását csak az alzálogjog jogosultjának beleegyezésével fizethette ki az eredeti hitelezőnek (az alzálogjog kötelezettjének), amely alól csak a bírói letét volt kivétel. Ellenkező esetben a zálogtárgy az alzálogos hitelező javára maradt lekötvé. Ennyiben tehát az alzálogjog – bár nem annak volt a terhe – mégis érintette az eredeti zálogtárgyat. Mindez azonban nem változtatott azon az alapelven, hogy az alzálogjog a

<sup>10</sup> ÖKRÖSS BÁLINT: *Általános magyar polgári magánjog. Az 1848. évi törvényhozás és az Országbírói Tanácsokmány módosításai nyomán.* Második kiadás, Kiadja: Hackenast Gusztáv, Pest, 1863. 592. p.

<sup>11</sup> Erről részletesebben ld.: BODZÁSI BALÁZS: *Zálogjog a dualizmus időszakában.* Állam- és Jogtudomány, 2012/2-3. 293–378. pp.

<sup>12</sup> Emellett arra is lehetőség volt, hogy a zálogjogot hasznélvezettel terheljék meg. Ennek alapját az Optk. 981. §-a jelentette. Ld.: KOLOSVÁRY BÁLINT: *A magyar magánjog tankönyve.* Budapest, Politzer Zsigmond és Fia Könyvkereskedése, 1904. 439. p.

<sup>13</sup> SUHAYDA JÁNOS: *A magyar polgári anyagi magánjog rendszere az Országbírói Értekezlet által megállapított szabályokhoz alkalmazva.* Buda, Magyar Kir. Egyetemi Nyomda, 1868. 181. p.

<sup>14</sup> KOLOSVÁRY 1904, 439. p.

főzálogjogot terhelte, és csak kivételesen nyílt arra lehetőség, hogy az alzálogjog jogosultja magából az ingatlanból nyerjen kielégítést.<sup>15</sup>

Az Optk. – bár ezt egyértelműen nem mondta ki – a 460. §-a alapján abból a feltételéből indult ki, hogy a további zálogbaadás a tulajdonos beleegyezésével történt, és erre az esetre állapította meg a zálogjogosult hitelező felelősségének a mértékét. Eszerint: „Ha a hitelező a zálogot tovább adta zálogba, még az olly véletlenért is felelős, melly által a zálog ő nála el nem veszett, vagy meg nem romlott volna.” Ha azonban a hitelező igazolta, hogy a zálogtárgy valamely véletlen folytán nála is elveszett vagy megromlott volna, akkor ezért a véletlen kárért nem volt felelős.<sup>16</sup>

Ennek ellenére tételes jogszabály nem mondta ki, hogy az alzálogjog alapításához akár a tulajdonos, akár a személyes adós beleegyezésére szükség lett volna. Ezt a bírói gyakorlat sem kívánta meg. A jelzálogjogra irányadó általános szabályok szerint ugyanakkor a telekkönyvi hatóság az alzálogjog bejegyzéséről hivatalból értesítette a tulajdonost.<sup>17</sup> Ha a tulajdonos a tartozását az értesítés ellenére is saját korábbi hitelezőjének fizette ki, akkor vagyona az alzálogos hitelező követelésének zálogául lekötve maradt.<sup>18</sup>

Az Optk. mellett is tovább élt korábbi jogunknak az a szabálya, miszerint az alzálogos hitelező követelése az eredeti zálogjogosult hitelező követelését nem haladhatta meg.<sup>19</sup>

### 3. 2. Elhatárolási kérdések

Az alzálogjog elnevezés mindazonáltal nem volt teljesen precíz, hiszen zálogjogot csak a tulajdonos, vagy a zálogul szolgáló jog jogosultja adhatott. A zálogkötelezett továbbra is a zálogtárgy tulajdonosa maradt, további zálogjogokat csak ő létesíthetett. A tulajdonos/jogosult – az első zálogjoggal biztosított követelés fedezése után fennmaradó érték erejéig – újabb zálogjogot alapíthatott. Ebben az esetben azonban nem alzálogjogról, hanem a zálogjogok összeütközéséről volt szó.<sup>20</sup>

Az alzálogjogtól eltérő volt tehát az az eset, amikor ugyanazt a zálogtárgyat egyidejűleg több zálogjog is terhelte. Az alzálogjogtól való elhatárolás alapja az volt, hogy alzálogjog esetén az alzálogjognak és a főzálogjognak nem ugyanaz volt a tárgya. A zálogjogosult hitelező ugyanis nem a zálogtárgyat, hanem a zálogtárgyra vonatkozóan őt megillető jogot adhatta alzálogba. Az alzálogos hitelező így csak a zálogjogra, de nem magára a zálogtárgyra szerezhette zálogjogot. Az alzálogjog tárgya tehát nem a zálogtárgy, hanem a zálogjog volt, az alzálogjog így nem a zálogtárgyat, hanem a zálogjogot terhelte. Ennek megfelelően az alzálogos hitelező a zálogtárgyra nem közvetlenül – második zálogos hitelezőként -, hanem csak a zálogjog közvetítésével nyert jogot. Ez azt is jelentette, hogy az alzálogos hitelező közvetlenül a zálogtárgy tulajdonosa ellen kereseti joggal nem rendelkezett és nem a zálogtárgyból nyerhetett kielégítést, hanem

<sup>15</sup> KOLOSVÁRY 1904, 439. p.

<sup>16</sup> SZOKOLAI ISTVÁN: *Az új austriai Polgári Törvénykönyv magyarázata. A törvény eredeti szövegével.* Második kötet. Pest, László Lukács könyvnyomdája, 1853. 257. p.

<sup>17</sup> A Telekkönyvi Rendtartás 138. § (2) bekezdése alapján.

<sup>18</sup> SZOKOLAI 1853, 255. p.

<sup>19</sup> SZOKOLAI 1853, 255. p.

<sup>20</sup> IMLING KONRÁD: *A zálogjog.* In: Fodor Ármin (szerk.): *Magyar Magánjog.* II. kötet, Dologjog. Singer és Wolfner Kiadása, Budapest, 1905. 632. p.

abból az összegből, amely a zálogjoggal biztosított követelésre esett.<sup>21</sup> Az alzálogos hitelező ennek alapján nem kezdeményezhetett árverést.

Nem volt azonban akadálya annak, hogy az alzálogos hitelező – a tulajdonos beleegyezésével – a zálogtárgy birtokába kerüljön (alzálogjog kézizálogjogon), de az alzálogos hitelező ilyenkor sem szerzett zálogjogot közvetlenül magára a dologra.<sup>22</sup> Az átadás csak az alzálogos hitelező biztosítására szolgált, ami a tulajdonos számára csupán azt jelentette, hogy a zálogtárgyat ezt követően nem az eredeti hitelező, hanem az alzálogos hitelező tartotta magánál. Nem volt szükség a tulajdonos beleegyezésére az alzálogba adáshoz akkor, ha az a főzálogjog tárgyának átadása nélkül ment végbe.<sup>23</sup>

A zálogjog járulékos jellegét is érintő kérdés volt azonban, hogy az alzálogjog az elzálogosított zálogjoggal biztosított követelés elzálogosítását is magában foglalta-e, tehát fogalmilag a követelés és a zálogjog elzálogosítását, vagy csupán a zálogjognak a megterhelését jelentette. A kétféle felfogás között lényeges különbség mutatkozott az alzálogos hitelezőt megillető fedezet mértékének a tekintetében. Amennyiben ugyanis az alzálogjog a követelés elzálogosítását nem foglalja magában, akkor az alzálogos hitelező arra a fedezetre van korlátozva, amit a zálogtárgy értékesítéséből befolyó vételár az eredeti záloghitelezőt megillető részében nyújt. Ha azonban az alzálogjog a követelést is átfogja, akkor a zálogtárgyból befolyó vételár mellett – annak elégtelensége esetén – a követelés értékét is fedezetül használhatja fel.

### 3. 3. A Polgári Törvénykönyv tervezeteinek vonatkozó rendelkezései

A Polgári Törvénykönyv 1900-ban közzétett első tervezetéhez fűzött indokolás az alzálogjoggal kapcsolatban azt állapította meg, hogy mivel a zálogjog átruházható, ezért további zálogjog tárgya is lehet (alzálogjog). Bár az 1900-as tervezet ezt külön nem mondta ki, az indokolás szerint, mivel a zálogjogot csak a követeléssel együtt lehetett átruházni, ezért az alzálogjog szerzése is csak úgy volt lehetséges, hogy a zálogjog a követelésre is kiterjedjen.<sup>24</sup>

Ez a megállapítás azért fontos, mert párhuzamot von a zálogjog átruházása, illetve elzálogosítása között. Ez összefüggésben állt azzal, hogy az 1900-as tervezet 839. §-a kimondta: jognak zálogul szerzése az illető jog átruházásának szabályai szerint történik. Márpedig az 1900-as tervezet 826. § (1) bekezdése alapján a zálogjogot csak a követeléssel együtt lehetett átruházni.

Ugyanezt mondta ki a Polgári Törvénykönyv 1913-as második tervezetének<sup>25</sup> 637. §-a is, amely szerint jogot terhelő zálogjog megalapítása a jog átruházásának szabályai szerint történik. Ennek ellenére az 1913-as tervezet 695. §-a csak annyit mondott, hogy jelzálogos követelést jelzálogjoggal meg lehet terheli. A tervezet tehát nem szövelt a

<sup>21</sup> IMLING 1905, 632. p.; KOLOSVÁRY 1904, 416. p.

<sup>22</sup> IMLING 1905, 650. p.

<sup>23</sup> IMLING 1905, 650. p. Ebben az esetben nem volt szó az Optk. 460. §-ában foglalt felelősségről.

<sup>24</sup> Indokolás a Magyar Általános Polgári Törvénykönyv Tervezetéhez. Második kötet. Dologjog. Grill Károly Könyvkereskedése, Budapest, 1901. 642. p.

<sup>25</sup> Az 1913-as tervezet törvényjavaslat formájában az Országgyűlés elé is benyújtották, amelyet a Képviselőház külön bizottsága részben át is dolgozott. A törvényjavaslatot azonban az I. világháború miatt sosem fogadták el.



(jel)zálogjog elzálogosításáról. Az ehhez fűzött magyarázat szűkszavúan csak annyit mondott, hogy aljelzálogjog tárgyául a tervezet nem a jelzálogjogot, hanem e jognak a követeléshez való viszonyánál fogva, a jelzálogos követelést jelöli meg.<sup>26</sup>

### 3. 4. Az alzálogjog tartalma és tárgya

Az 1913-as tervezet rendelkezésével szemben a korabeli osztrák elmélet és gyakorlat egységesen azt a felfogást követte, amely szerint az alzálogjog tartalmához a biztosított követelés és a zálogjog egyaránt hozzátartozott. Ezt a nézetet fogadta el a magyar jogirodalom és bírói gyakorlat is.<sup>27</sup> Az alzálogjog tárgya ennek alapján a biztosított követelés és a zálogjog együtt volt.

Volt olyan jogirodalmi nézet, amely szerint ennek alapján aljelzálogjog bejegyzésekor két zálogjog keletkezett: az egyik az adós tartozásán, a másik pedig a követelést biztosító zálogjogon. Nem volt azonban zálogjoga az alzálogos hitelezőnek magán az ingatlanon.<sup>28</sup>

A korabeli magyar jog ennek alapján azt az álláspontot követte, miszerint az alzálogos hitelező fedezetül mindig az elzálogosított követelés összértéke szolgált, tekintet nélkül arra, hogy ez a követelés mennyire volt a zálogtárgy által fedezve. Az alzálogos hitelező ugyanakkor a zálogjogot akkor is érvényesíthette, ha a követelés érvénytelen volt, vagy megszűnt.<sup>29</sup> Ez a szabály áttörte a járulékoság elvét.

Lehetőség volt azonban arra is, hogy a zálogjogosult hitelező saját zálogjogát úgy zálogosítsa el, hogy az alzálogos hitelező csak a zálogtárgy értékéig, de ne a teljes követelés erejéig nyerjen kielégítést. A felek tehát szerződéssel kizárhatták, hogy az alzálogos hitelező zálogjoga az elzálogosított zálogjog mellett az ez által biztosított követelésre is kiterjedjen.<sup>30</sup> Ennek a korlátozásnak azonban a szerződésből határozottan kifejezésre kellett jutnia.<sup>31</sup> Ez a megoldás ugyancsak áttörte a járulékoság elvét és a telekadósságra, illetve az önálló zálogjogra emlékeztető megoldáshoz vezetett.

Amennyiben a zálogtárgy az alzálogos hitelező birtokába került (alzálogjog kézizálogjogon), ez a tulajdonos kötelezettségét csak annyiban érintette, hogy a zálogtárgy kiváltása végett a fizetést – a követelés erejéig – az alzálogos hitelező részére tartozott teljesíteni. Fizetés esetén azonban az alzálogos hitelező a zálogtárgyat főszabály szerint nem a tulajdonosnak, hanem a zálogjogosult hitelezőnek volt köteles átadni. A tulajdonosnak csak akkor adhatta vissza a zálogtárgyat, ha abba a zálogjogosult hitelező beleegyezett. Ennek az volt az alapja, hogy az alzálogos hitelező csak a zálogjogosulttal állt

<sup>26</sup> 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. p. Ez a megállapítás azért is vitatható, mert a járulékoságból az a következtetés nem vonható le, hogy a jelzálogjog elzálogosítása a biztosított követelésre kiterjed, a jelzálogjogra azonban nem. A járulékoság elvéből ezzel szemben az következik, hogy az elzálogosítás a zálogjogra és a biztosított követelésre egyaránt kiterjed.

<sup>27</sup> IMLING 1905, 633. p.; KOLOSVÁRY 1904, 407. p. Ezt az álláspontot kiolvasható a végrehajtási eljárásról szóló 1881. évi LX. tc. 79. §. és 126. §-ából is. A bírói gyakorlatból ld. a 8060/1902. sz., valamint a 659/1902. kúriai határozatokat.

<sup>28</sup> RAFFAY FERENCZ: *A magyar magánjog kézikönyve*. 2. kötet, Sziklai Henrik kiadása, Eperjes, 1906. 150. p.

<sup>29</sup> IMLING 1905, 633. p. A 4735/1901. sz. kúriai határozat ezzel szemben azt mondta ki, hogy az alzálogjog joghatályát az alapjául szolgáló követelés jogi természete korlátozta.

<sup>30</sup> KOLOSVÁRY 1904, 407. p.

<sup>31</sup> IMLING 1905, 634. p.

közvetlen jogviszonyba, a tulajdonossal azonban nem. Emellett pedig a zálogjogosult követelése nagyobb összegű is lehetett, mint az alzálogos hitelező követelése.<sup>32</sup>

Érdekes helyzet állt elő akkor, amikor a követelés esedékessé válásakor az adós nem fizetett. A zálogtárgyat birtokló alzálogos hitelező ugyanis ilyen esetben nem értékesíthette a zálogtárgyat. Arra volt csupán jogosult, hogy a zálogjogosult hitelezőt (az ő adósát) megillető követelést értékesítse, illetve, hogy saját adósának zálogjogába léphessen. Ez azzal is összefüggésben állt, hogy az alzálogos hitelező követelésének fizetési határideje az eredeti adós tartozásának lejáratánál későbbi időpontra is eshetett. A zálogjogosult hitelezőt a zálogtárgyra megillető értékesítési jog gyakorlását mindazonáltal nem akadályozta meg az a körülmény, hogy az alzálogos hitelező követelésének fizetési határideje még nem következett be.<sup>33</sup> Kérdés azonban, hogy ilyen esetben milyen biztosíték maradt az alzálogos hitelező kezében.

### 3. 5. A telekkönyvhöz és az aljelzálogjoghoz kapcsolódó sajátosságok

A telekkönyvhöz kapcsolódóan néhány speciális szabály vonatkozott az aljelzálogjogra. A telekkönyvi rendtartás szerint ahhoz, hogy valaki jelzálogjogára alzálogjogot jegyeztessen be, arra volt szükség, hogy az illető hitelezőként legyen bejegyezve, vagy legalább előjegyezve.<sup>34</sup> Ezen túlmenően az aljelzálogjog érvényességének nem volt feltétele a zálogtárgy tulajdonosának, illetve a személyes követelés kötelezettjének a beleegyezése. A tulajdonos csak arra tarthatott igényt, hogy az alzálogjog bejegyzéséről rendelkező végzést neki kézbesítsék.<sup>35</sup>

Az aljelzálogjog ugyan az ingatlannak (a jelzálogjog tárgyának) nem volt terhe, de annyiban mégis megkötötte azt, hogy az aljelzálogjog fennállása alatt a főjelzálogjogot csak az alzálogos hitelező beleegyezésével, vagy jogainak fenntartásával, vagy a zálogösszeg bírói letétbe való helyezése után lehetett törölni.<sup>36</sup>

Jelzálogjog esetében a zálogtárgy értékesítése során további kérdések merültek fel. A jelzálogjog nem gátolta a tulajdonost a zálogtárgy elidegenítésében.<sup>37</sup> Aljelzálogjog esetén ez azt jelentette, hogy a hitelező az alzálogjoggal terhelt követelését szintén szabadon elidegeníthette, de csak saját hitelezőjének (az alzálogos hitelező) jogsérelme nélkül, vagyis anélkül, hogy a jelzálogjog az azt terhelő alzálogjog megszűnése előtt törölhető lett volna.<sup>38</sup>

Az alzálogos hitelező kielégítésének a módja különbözött aszerint, hogy azt a hitelező a jelzálogjog tárgyának, vagy a zálogul kapott jelzálogos követelésnek az értékéből igényelte. A jelzálogjog tárgyának az árverését az alzálogos hitelező főszabály szerint nem kérhette. Erre kivételesen csak akkor nyílt lehetősége, ha a zálogtárgy végrehajtási

<sup>32</sup> IMLING 1905, 653. p.

<sup>33</sup> IMLING 1905, 653. p.

<sup>34</sup> Telekkönyvi rendtartás 71. §

<sup>35</sup> Telekkönyvi rendtartás 138. § 2. pont

<sup>36</sup> IMLING 1905, 774. p. Ez az Optk. 455. §-ából következett.

<sup>37</sup> Optk. 443. és 466. §

<sup>38</sup> Ez következett az Optk. 455. §-ából.

elárverezését az ő adósa (a jelzálogos hitelező), vagy a zálogtárgy tulajdonosa kérte, vagy azt csődeljárás útján rendelték el.<sup>39</sup>

Az aljelzálogjog intézményével a Kúria 61. számú teljes ülési döntvénye is foglalkozott. Ez megállapította, hogy az aljelzálogos hitelező kizárólag saját adósának (az eredeti zálogjogosult hitelezőnek) jelzálogjoggal biztosított követelésére és nem magára az ingatlanra szerzett zálogjogot. Ez nem jelentette sem a biztosított követelés engedményezését, sem pedig a zálogjog átruházását. Ebből következett, hogy az alzálogos hitelező a vele jogviszonyban nem álló ingatlan tulajdonos ellen jelzálogi keresetet nem indíthatott. Az ingatlanból kielégítést csak akkor nyerhetett, ha a biztosított követelést és az azt biztosító zálogjogot is rá ruházták át, vagy ennek a követelésnek a behajtására egyébként fel volt jogosítva.

Az 1918 előtti tételes jog eredetileg csak a jelzálogjogot tekintette aljelzálogjoggal terhelhető jognak. A bírói gyakorlat azonban a haszonélvezeti jogot és a telki terhet is jelzálogjoggal terhelhetőnek ismerte el, és ezt utóbb a végrehajtási eljárást szabályozó 1881. évi LX. tc. 208-210. §-ai is megtették.

#### *4. Alzálogjog a két világháború közötti magyar magánjogban*

A korábbi jogi helyzethez képest az 1918 utáni magyar magánjogban kisebb változásokra az aljelzálogjog vonatkozásában is sor került. Ez alapvetően annak volt köszönhető, hogy a jelzálogjogról szóló 1927. évi XXXV. törvénycikk (a továbbiakban: Jt.) 5. §-a kodifikálta ezt a jogintézményt. A jogalkotó célja egyértelműen az volt, hogy növelje a jelzálogjogban rejlő hitelbiztosítéki érték kihasználtságát, amelyet több más jogintézmény mellett az aljelzálogjog is szolgált.

Ezen megfontolások alapján a Jt. 5. §-a kimondta, hogy jelzálogos követelés, valamint más oly ingatlant terhelő dologi jog is lehet jelzálogjognak – a jelzálogjog aljelzálogjognak – tárgya, amely átruházható, vagy amelynek gyakorlását másnak át lehet engedni. Az ilyen jelzálogjogra az ingatlant terhelő jelzálogjog szabályait kellett alkalmazni, amennyiben abból, hogy a jelzálogjog tárgya jelzálogos követelés vagy ingatlant terhelő dologi jog, más nem következett.

A Jt. 5. §-ához kapcsolódóan is felmerült a kérdés, hogy pontosan mi is volt az aljelzálogjog tárgya. Elvileg négy lehetőség jöhetett szóba: a) a zálogtárgy, b) a jelzálogjog, c) a jelzálogjoggal biztosított követelés és d) a jelzálogjog és a biztosított követelés együtt.

A Jt. 5. §-a mind a jelzálogos követelést, mind pedig a jelzálogjogot aljelzálogjog tárgyaként határozta meg. A jelzálogjog járulékosága folytán azonban a jelzálogjogot és a személyes követelést csak együtt lehetett megterhelni, az aljelzálogjoggal tehát a személyes követelés zálogjoggal terhelése is bekövetkezett.<sup>40</sup> A követelés elzálogosítása a jelzálogjog elzálogosítását is jelentette. Az aljelzálogjog tárgya ennek megfelelően a jelzálogjog volt a követeléssel együtt.

<sup>39</sup> IMLING 1905, 775. p.

<sup>40</sup> NIZSALOVSKY ENDRE: *Korlátolt dologi jogok*. In: Szladits Károly (szerk.): *Magyar Magánjog*. Ötödik kötet – Dologi jog. Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1942. 692. p.

Ezt az értelmezést támasztotta alá az 1928-as Magánjogi Törvényjavaslat (a továbbiakban: Mtj.)<sup>41</sup> 898. § (1) bekezdése is. Ez – a korábbi tervezetekhez hasonlóan – kimondta, hogy követelésen és egyéb jogon a zálogjog megalapítása az illető követelés vagy egyéb jog átruházásának szabályai szerint megy végbe.

Nem lehetett azonban aljelzálogjogot szerezni a követelés és a jelzálogjog meghatározott részére, hanem csak az egészre. Egyetemleges jelzálogjog esetében az aljelzálogjog is csak egyetemleges lehetett. Ennek oka nem a jelzálogjog, hanem a biztosított követelés egysége volt. Aljelzálogjogon is lehetett további aljelzálogjogot alapítani. Ebben az esetben a jelzálogtárgy az aljelzálogjog és az ezzel biztosított követelés volt.<sup>42</sup>

Haszonélvezettel jelzálogos követelés is lehetett aljelzálogjog tárgya, sőt maga a jelzálogos követelésen fennálló haszonélvezet is.<sup>43</sup>

Aljelzálogjog tárgya azonban nem lehetett bármilyen típusú jelzálogjog. Így keretbiztosítéki jelzálogjogon nem lehetett aljelzálogjogot alapítani (Jt. 68. §).<sup>44</sup>

A korábbi jognak megfelelően, az aljelzálogjog alapján az alzálogos hitelezőt rendszerint nem illette meg közvetlen kielégítési jog az ingatlanból. Az alzálogos hitelezőnek nem volt közvetlen jelzálogkeresete az ingatlan tulajdonosával szemben, mivel vele nem állt közvetlen jogviszonyban. Az alzálogos hitelező kielégítése végett elsősorban a saját adósa, vagyis a főjelzálogjogos hitelező ellen kellett fordulnia. Ha azonban a főjelzálogjog – akár a követelés megszűnése, akár a hitelező lemondása folytán – megszűnt és ez az alzálogos hitelező jogát nem érintette, az alzálogos hitelező közvetlenül a tulajdonos ellen indíthatott jelzálogi pert.<sup>45</sup>

Az aljelzálogos hitelező magából az ingatlanból úgy nyerhetett még kielégítést, ha saját adósának jelzálogjoggal biztosított követelését magára ruháztatta, vagy annak behajtására fel volt jogosítva.<sup>46</sup>

Kézizálogjogon fennálló alzálogjog vonatkozásában nem következett be változás a korábbi jogi helyzethez képest. Ennek megfelelően ingó zálogjogot alzálogba adni csak a tulajdonos beleegyezésével lehetett, az alzálogjog alapítása pedig ugyanúgy ment végbe, mint a kézizálogjogé, vagyis a zálogtárgy átadásával.<sup>47</sup>

Az alzálogjog értelmében a főzáloghitelező csak akkor nyerhetett kielégítést a zálogtárgyból, ha előzőleg az alzálogos hitelező kielégítéshez jutott. A zálogadás ehhez képest a zálogos tartozást nem fizethette ki a főzálogos hitelezőnek az alzálogos hitelező beleegyezése nélkül, ellenkező esetben kitette magát annak a veszélynek, hogy az alzálogos hitelező még egyszer behajtja rajta a követelést. Közvetlen zálogjogi keresettel az alzálogos hitelező a tulajdonos ellen nem rendelkezett. Ennek megfelelően először a saját adósát (főzálogos hitelezőt) kellett beperelnie és az ítélet alapján végrehajtást

<sup>41</sup> Magyarország Magánjogi Törvénykönyve. A Magyar Királyi Igazságügyminiszter által 1928. március 1-én az Országgyűlés elé terjesztett törvényjavaslat.

<sup>42</sup> NIZSALOVSKY ENDRE: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1929. 19. p.

<sup>43</sup> NIZSALOVSKY 1929, 20. p.

<sup>44</sup> Ezt a tilalmat *Nizsalovszky* bírálta. Ld.: NIZSALOVSKY ENDRE: *A zálogjogok és a telki teher néhány fő kérdése*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1928. 135–141. pp.

<sup>45</sup> SZLADITS Károly: *Dologi jog. A magyar magánjog tankönyve. II.* Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1930. 375. p.

<sup>46</sup> NIZSALOVSKY 1928, 20. p.

<sup>47</sup> SZLADITS 1930, 291. p.

kellett vezetnie a zálogos követelésre. Csak ennek során ruháztathatta magára a zálogos követelést és fordulhatott a zálogtulajdonos ellen a zálogtárgyból való kielégítés végett.<sup>48</sup>

### 5. Alzálogjog a Ptk.-ban

Az alzálogjog intézménye 1945 után eltűnt a magyar polgári jogból. A rendszerváltás után – egészen a Ptk. hatálybalépéséig – csupán egyetlen jogszabály, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inytrv.) 17. §-a tett róla említést, anélkül azonban, hogy annak tartalmát meghatározta volna. Az ehhez kapcsolódó csekély jogirodalmi hivatkozás az alzálogjog tartalma körüli bizonytalanságra utal.<sup>49</sup>

Mint láttuk, korábbi magánjogunk szerint a zálogjogosult hitelező nem a zálogtárgyat, hanem a zálogtárgyra vonatkozóan őt megillető zálogjogot adhatta tovább zálogba. Az alzálogos hitelező így csak a zálogjogra – és ezzel együtt a biztosított követelésre –, de nem magára a zálogtárgyra szerzett zálogjogot. Az alzálogjog tárgya tehát nem a zálogtárgy, hanem a zálogjog volt, vagyis az alzálogjog nem a zálogtárgyat, hanem a zálogjogot terhelte. Ennek megfelelően az alzálogos hitelező a zálogtárgyra közvetlenül – második zálogjogos hitelezőként – nem, hanem csak a zálogjog közvetítésével nyert jogot. Az alzálogos hitelezőnek közvetlenül a zálogtárgy tulajdonosa ellen kereseti joga nem volt, és a zálogtárgyból nem nyerhetett kielégítést. A zálogtárgyra sem végrehajtást, sem árverést nem kezdeményezhetett.

Ilyen előzmények után élesztette fel az alzálogjog intézményét a Ptk. 5:140. §-a. Ennek a szakasznak a korábban hatályos szövege azonban – szemben régi magánjogunkkal – lehetővé tette, hogy az alzálogjog jogosultja a zálogkötelezettel szemben is fellépjen. Az idézett szakasz szerint, ha a zálogjog tárgyául szolgáló követelés zálogjoggal vagy kezességgel van biztosítva, a zálogjogosult a követelés jogosultjának a zálogjogból, illetve kezességből fakadó jogait is gyakorolhatja.

Ebből a törvényi meghatározásból azonban nem derült ki, hogy az alzálogjog magában foglalja-e az elzálogosított zálogjoggal biztosított követelést, vagy sem. A kérdés a Ptk. alapján is az volt tehát, hogy az alzálogjog fogalmilag a követelés és a zálogjog elzálogosítását jelenti-e, vagy csupán a zálogjognak a megterhelését.

Korábbi magánjogukból egyértelműen az következett, hogy az alzálogjog nemcsak a zálogjogot, hanem a biztosított követelést is magában foglalja. Bár a Ptk. erre a kérdésre sem adott egyértelmű választ, megítélésünk szerint a Ptk. korábban hatályos 5:140. §-ából is az a dogmatikailag alátámasztott értelmezés következett, amely szerint az alzálogjog a biztosított követelésre is kiterjed.<sup>50</sup>

Ez következett továbbá a járulékos elvélből is, amelynek alapján a zálogjog elzálogosításánál is hasonló szabályok érvényesültek, mint a zálogjog átruházásánál. A Ptk.

<sup>48</sup> SZLADITS 1930, 291. p.

<sup>49</sup> ANKA TIBOR – GÁRDOS ISTVÁN – NEMES ANDRÁS: *A zálogjog kézikönyve*. HVG-ORAC, Budapest, 2003. 263–264. pp.; LESZKOVEN LÁSZLÓ: *A zálogjog új szabályai*. Novotni Alapítvány, Miskolc, 2001. 98. p.

<sup>50</sup> Ez olvasható ki a Ptk. 5:140. §-hoz fűzött kommentár irodalomból is. Ld. GÁRDOS ISTVÁN: *A zálogjog*. In: Vékás Lajos – Gárdos Péter (szerk.): *Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz*. Wolters Kluwer, 1. kötet, Budapest, 2014. 1166. p.

5:99. § (1) bekezdése szerint pedig a biztosított követelés átruházásával vagy egyéb módon való átszállásával a zálogjog is átszáll a követelés új jogosultjára.<sup>51</sup> Ebből következően a zálogjog zálogjoggal való megterhelése esetén (alzálogjog) az elzálogosítás a zálogjoggal biztosított követelésre is ki kell, hogy terjedjen. Ebben a vonatkozásban tehát alzálogjog esetében is érvényesül a járulékoság elve.

A felmerült jogértelmezési bizonytalanságoknak tisztázása érdekében a jogalkotó 2016-ban a Ptk.-nak az alzálogjogra vonatkozó szabályait is módosította, illetve kiegészítette.

#### 6. A Ptkm. új rendelkezései

A Ptkm. 10. § (2) bekezdése az alzálogjog fogalmára és tárgyára vonatkozó értelmezési kérdésekre egyértelmű választ kívánt adni. A Ptk. 5:89. § új (4) bekezdése szerint a zálogjoggal biztosított követelés alzálogjog alapítása útján terhelhető meg zálogjoggal. Az alzálogjog tárgya tehát a zálogjog és az általa biztosított követelés. Az alzálogjogra pedig – ha a Ptk. eltérően nem rendelkezik – a zálogjogra vonatkozó szabályok irányadók.

Ennek alapján a Ptk. is egyértelműen kifejezésre juttatja azt a dogmatikailag helyes álláspontot, amely szerint a zálogjogot csak a biztosított követeléssel együtt lehet elzálogosítani, vagyis az alzálogjog tárgya a zálogjog és a biztosított követelés együtt.

Az alzálogjogot érintő további változás, hogy a Ptkm. 16. §-a pontosította és kiegészítette a Ptk. 5:140. §-át. Ennek következtében a szakasz címe is megváltozott, az ugyanis már nem az alzálogjogról, hanem az alzálogjog érvényesítéséről szól.

A Ptk. módosított 5:140. § (1) bekezdése szerint, 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 kezizálogjog biztosítja, a zálogjogosult az alzálogjog jogosultjának kérésére köteles a zálogtárgy birtokát részére átruházni.

Mindenekelőtt érdemes összevetni a Ptk. 5:140. §-ának korábban hatályos, illetve módosított szövegét. A korábbi normaszöveg így szólt: „*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 kezizálogjog biztosítja, a követelés jogosultja a zálogjogosult kérésére köteles a zálogtárgy birtokát részére átruházni.*”

Mindkét törvényszöveg a zálogjog tárgyául szolgáló követeléstől beszél. Itt természetesen nem a zálogjoggal biztosított követeléstől van szó, hanem arról az esetről, amikor a zálogjog tárgya az eredeti követelés és az azt biztosító zálogjog együtt. Az eredeti követelés és az azt biztosító zálogjog együttes elzálogosításával a felek egy másik követelést kívánnak biztosítani, amely az eredeti zálogjogosultat terheli az ő hitelezője, vagyis az alzálogjogosult javára. Az alzálogjog révén az eredeti zálogjogosult

<sup>51</sup> *Gárdos István* ezzel kapcsolatban az engedményezésre hivatkozik. A Ptk. 6:193. § (3) bekezdése alapján ugyanis, ha az engedményezett követelést zálogjog vagy kezesség biztosítja, akkor a követelés biztosítékai is átszállnak az engedményesre. Ld. GÁRDOS 2014, 1166.

(a főzálogjogosult) hitelezőjét megillető követelés is zálogjoggal van biztosítva. A főzálogjogosult hitelezőjének a követelése az alzálogjog révén zálogjogi biztosítást nyer.

Az alzálogjogtól eltérő eset, amikor valamely követelést egyidejűleg több zálogjog is biztosít. Ekkor ugyanis nem alzálogjog jön létre, hanem a zálogjogok kumulációjáról van szó, amely adott esetben egyetemleges zálogjogként is létrejöhét.

Egy ettől is eltérő, további esetkör az, amikor ugyanazt a zálogtárgyat több zálogjog terheli. Ekkor a zálogjogok összeütközéséről beszélünk, amely elsődlegesen a rangsort érintő kérdés. Erről a Ptk. 5:118. §-a rendelkezik. Korábbi jogunknak megfelelően tehát az alzálogjogtól meg kell különböztetni azt az esetet, amikor ugyanazt a zálogtárgyat egyidejűleg több zálogjog is terheli (zálogjogok összeütközése, konkurálása). Az alzálogjogtól való elhatárolás alapja az, hogy alzálogjog esetén az alzálogjognak és a főzálogjognak nem ugyanaz a tárgya, zálogjogok összeütközése esetén azonban ugyanarról a zálogtárgyról van szó.

Lényeges eltérés a Ptk. 5:140. §-ának korábbi és a módosítás utáni szövege között, hogy amíg az eredeti szöveg a zálogjogosultról, illetve a követelés jogosultjáról beszélt, addig a módosítás utáni normaszövegben az alzálogjog jogosultja, valamint az eredeti zálogjogosult szerepel. Ez így egyértelművé teszi, hogy alzálogjog létesítése esetén az eredeti zálogjogosultat megillető jogokat az alzálogjog jogosultja gyakorolhatja. A módosítás utáni szöveg ehhez még azt is hozzáteszi, hogy „amennyiben e jogok gyakorlására a zálogjogosult maga is jogosult”.

A Ptk. 5:140. § (1) bekezdésének második mondata szerint, ha az alzálogjog tárgyát képező követelést kézzzálogjog biztosítja, a zálogjogosult az alzálogjog jogosultja kérésére köteles a zálogtárgy birtokát részére átruházni. Ebben az esetben a kézzzálogjog megalapításához szükséges birtokátruházás szabályait kell figyelembe venni (Ptk. 5:94. §).

Ettől eltérő kérdés az, hogy az alzálogjog létrejöhét-e kézzzálogjogként. Ha abból indulunk ki, hogy jogok csak jelzálogjog tárgyai lehetnek, akkor a zálogjogon alapított zálogjog is csak jelzálogjogként jöhét létre, feltéve, hogy bejegyzik a megfelelő nyilvántartásba.

Régi jogunk ugyanakkor kézzzálogjog formájában is lehetővé tette alzálogjog létrejöttét. A zálogjogosult ugyanis a zálogtárgyat a zálogkötelezett beleegyezésével alzálogba adhatta. Ilyen esetben nem új zálogjog, hanem alzálogjog jött létre. Az alzálogos hitelező akkor sem szerzett zálogjogot közvetlenül magára a dologra, ha a zálogtárgy birtokába került. A birtokbaadás csak az alzálogos hitelező biztosítására szolgált, ami a tulajdonos számára csupán azt jelentette, hogy a zálogtárgyat ezt követően nem az eredeti hitelező, hanem az alzálogos hitelező tartja magánál.

Régi magánjogunk szerint ugyanakkor kézzzálogjognak jogok is lehettek a tárgyai. A Ptk. 5:101. § (2) bekezdése ezzel szemben úgy fogalmaz, hogy kézzzálogjog tárgya csak ingó dolog lehet. Ebből pedig az következik, hogy zálogjog sem lehet kézzzálogjog tárgya. Alzálogjog tehát a Ptk. alapján csak jelzálogjogként jöhét létre. Ennek feltétele az alzálogjog alapítására irányuló (al)zálogszerződés mellett a megfelelő nyilvántartásba való bejegyzés. A megfelelő nyilvántartás azt a nyilvántartást jelenti, amelybe az eredeti (fő)jelzálogjog is bejegyzésre került.

Új rendelkezésként a Ptk. 5:140. § (2) bekezdése azt is kimondja, hogy 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 köve-

telést meghaladóan befolyt pénzüsszegen vagy más vagyontárgyon a zálogjogosultat az alzálogjogosulttal szembeni elszámolási igénye biztosítására zálogjog illeti meg. Mindez azt jelenti tehát, hogy az eredeti zálogjogosultat (a főzálogjogosultat) törvényes zálogjog illeti meg az alzálogjogosulttal szembeni elszámolási igénye biztosítására.

Egy további kérdés, hogy a Ptk. alapján van-e arra lehetőség, hogy a zálogjogosult hitelező az őt megillető – zálogjoggal biztosított – követelésnek csak egy részét zálogosítsa el, vagyis a követelésnek és így az azt biztosító zálogjognak is csak egy részét adja alzálogba. Véleményünk szerint ennek nincs akadálya, feltéve, hogy a követelés megosztható. A Ptk. 5:99. § (4) bekezdése kógens szabályként azt mondja ki, hogy a zálogjoggal biztosított követelés alzálogjog alapítása útján terhelhető meg zálogjoggal. Az alzálogjog tárgya a zálogjog és az általa biztosított követelés. Azt azonban ezek a kógens rendelkezések nem tiltják meg, hogy a felek az alzálogjogot alapító (al)zálogszerződésben úgy rendelkezzenek, hogy nem a zálogjoggal biztosított teljes követelést, hanem annak csak egy részét terhelik meg zálogjoggal (vagyis adják alzálogba). Ez összefügg azzal, hogy a feleknek a zálogszerződésben a zálogtárgyat meg kell határozniuk, azt azonban ők dönthetik el, hogy a biztosítandó követelést milyen zálogtárgy és milyen mértékben biztosítja. Abban ugyanakkor már nem állapodhatnak meg, hogy az alzálogjog tárgya kizárólag egy követelés nélküli zálogjog legyen. Ez ugyanis ellentétes lenne a Ptk. 5:99. § (4) bekezdésében foglalt kógens rendelkezéssel.

Egy esetben mégis előfordulhat, hogy az alzálogjog tárgya kizárólag egy másik, követelés nélküli zálogjog: ez a helyzet önálló zálogjog elzálogosítása esetén állhat elő. A Ptk. 5:101. § (1) bekezdése szerint zálogjog tárgya bármely vagyontárgy lehet. A Ptk. 8:1. § (1) bekezdésének 5. pontja alapján vagyontárgy a dolog, a jog és a követelés. Zálogjog tárgya így jog és követelés is lehet. A Ptk. 5:101. § (5) bekezdése erre az esetre vonatkozóan azt mondja ki, hogy a követelésen alapított zálogjogra vonatkozó szabályok megfelelően alkalmazandóak, ha a zálogjog tárgya jog. Mivel pedig az önálló zálogjog egy átruházható, forgalomképes jog, ezért elzálogosításának sincs akadálya. Az önálló zálogjog azonban független a biztosított követeléstől, így azt a követeléstől függetlenül is át lehet ruházni, illetve meg lehet terhelni. Ebben az esetben az alzálogjog a követeléstől függetlenül terheli az önálló zálogjogot. Az önálló zálogjogot terhelő alzálogjog jogosultja ennek megfelelően a követelés érvényesítésére csak akkor lesz jogosult, ha egyébként ő maga a követelésnek is jogosultja.

Korábbi jogunk szerint a zálogjog átruházása, illetve az alzálogba adás közötti lényegesebb különbség az volt, hogy átruházás esetén az engedményes mint új zálogjogosult gyakorolhatta a zálogtárgy feletti kielégítési jogát. Ez a jog az alzálogjog jogosultját azonban nem illette meg. A Ptk. 5:140. §-a alapján ugyanakkor ez az elhatárolás már nem időszerű. Így valójában egyetlen különbség áll csak fenn a két esetkör között: átruházás esetén a korábbi zálogjogosult mint engedményező (pontosabban mint jogát ruházó) teljes mértékben kilép a jogviszonyból, alzálogba adás esetén azonban főzálogjogosultként ő is a jogviszonyban marad.

Ehhez kapcsolódóan merül fel egy fontos, a fizetéseképtelenségi eljárásokat érintő kérdés: alzálogjog esetén az eredeti zálogkötelezett ellen indult csőd- és felszámolási eljárásba kinek kell bejelentkeznie? Az eredeti zálogkötelezettel szemben az alzálogjog jogosultjának nincs követelése. A Ptk. 5:140. § (1) bekezdése alapján azonban a zálogjogból (vagyis a követeléssel együtt elzálogosított zálogjogból) fakadó jogokat az



alzálogjog jogosultja gyakorolhatja. Ennek alapján logikusnak tűnik az a következtetés, hogy privilegizált zálogjogosultként a zálogkötelezett elleni csőd- és felszámolási eljárásba az alzálogjog jogosultjának kell belépnie. Ez az igény a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) módosítását is szükségessé tette.

### *7. Az alzálogjog nevesítése a Cstv.-ben*

Az alzálogjog intézményének a Cstv.-ben történő nevesítésére a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény, valamint az azzal összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2017. évi XLIX. törvényben került sor.

Ezzel kapcsolatban egyrészt azt kellett kimondani, hogy a csődeljárásban az a követelés is biztosított – a biztosítékul szolgáló vagyontárgy értéke erejéig –, amely kifizetésének biztosítására alzálogjogot alapítottak [Cstv. 12. § (3) bekezdés].

Ugyanezt a kérdést rendezni kellett a felszámolási eljárás során is. Emiatt a felszámolási eljárás megindulásáról rendelkező Cstv. 28. § (2) bekezdésének f) pontjában is nevesítve lett az alzálogjog jogosultja. Ennek alapján a felszámolást elrendelő végzés közzétételének a hitelezők körében nemcsak a zálogjogosultnak, hanem az alzálogjog jogosultjának szóló felhívást is tartalmaznia kell.

A módosítás végül a Cstv. 49/D. § (3) bekezdésében is külön nevesíti az alzálogjoggal terhelt követelést, amely ennek alapján azonos elbírálás alá esik a zálogjoggal biztosított követelésekkel.

### *8. A járulékoság kérdése alzálogjog esetén*

A korábbi és a hatályos jogi szabályozás bemutatása után felmerül a kérdés, hogy a követelés és a zálogjog szétválása, valamint a zálogjog önállósága hogyan jelentkezik alzálogjog esetén.

A korábbi magyar jogirodalom értékelése szerint, amennyiben az alzálogos hitelező jóhiszemű volt, úgy az alzálogbaadás ténye annyira megerősítette és megszilárdította a zálogjogot, hogy az az alapköveteléstől teljesen függetlenné vált és abszolút önállóságra tett szert. Ez megnyilvánult abban is, hogy ha az alapkövetelés érvénytelen volt, sőt akár nem is létezett, az alzálogjog ennek ellenére érvényes és megtámadhatatlan maradt és az alzálogos hitelező a zálogjogból – végeredményben magából a zálogtárgyból – kielégítést követelhetett.<sup>52</sup>

Hasonló helyzet állt elő feltételes vagy jövőbeli követelés biztosítására szolgáló zálogjog alzálogba adása esetén. Ilyenkor a zálogjog előbb jött létre, mint maga a követelés, de ha utóbb a követelés egyáltalán nem jött létre, akkor a zálogtárgy visszakövetelhető volt. Ha azonban időközben egy jóhiszemű harmadik hitelező arra alzálogjogot

<sup>52</sup> DEZSŐ GYULA: *Fejezetek a zálogjogtan köréből*. Franklin-Társulat Nyomdája, Budapest, 1928. 112. p.

szerezett, akkor a zálogtárgy visszakövetelése csak az ő jogának sérelme nélkül volt lehetséges, mert az alzálogjog megtámadhatatlan volt.<sup>53</sup>

Még nagyobb mértékben érvényesült a zálogjog önállósága aljelzálogjognál. Hiába szűnt meg ugyanis a főjelzálogjog, azt az alzálogos hitelező beleegyezése, vagy az ő követelésének bírói letétbe helyezése nélkül nem lehetett törölni. Előállhatott tehát olyan helyzet, hogy valamely kötelem megszüntető tény folytán az alapkötelem megszűnt ugyan, de a jelzálogjog csorbítatlanul és önállóan továbbra is fennmaradt az aljelzálogjog biztosítása és kielégítése céljából.<sup>54</sup>

Valamennyi alzálogjog esetében irányadó volt az a szabály, hogy ha a főzálogjog kötelezettje annak ellenére fizetett a főzálogos hitelezőnek, hogy tudott az alzálogjogról, akkor ugyan a követelés megszűnt, de a főzálogjog az alzálogos hitelező javára továbbra is fennmaradt, vagyis követelés nélkül is fennállt a zálogjog.

A zálogjog önállósága melletti további érveként hivatkoztak arra is, hogy nemcsak a szerződéses, hanem a bírói, sőt a törvényes zálogjogra is lehetett alzálogjogot alapítani, mégpedig nemcsak szerződéses vagy bírói, hanem törvényes úton is. Az egy másik kérdés, hogy dogmatikailag nem volt egyszerű megkonstruálni azt az esetet, amikor fennálló bármilyen zálogjogra törvényes alzálogjogot lehetett szerezni.<sup>55</sup>

A követelés és a zálogjog közötti viszony további lazítására utalt az is, hogy alzálogjog esetén nemcsak a követelés, hanem a zálogjog maga is szavatolt. Ez azt jelentette, hogy nemcsak a személyes kereset, hanem a (jel)zálogi kereset is átruházására került az alzálogos hitelezőre.<sup>56</sup>

Önmagában az alzálogjog léte azt is kérdéssé tette, hogy a követelés és a zálogjog viszonyában melyiknek volt meghatározóbb szerepe. Hiába volt ugyanis a követelés a főjog, a zálogjog pedig a járulékos jog, alzálogbaadás esetén a követelés követte a zálogjogot, hiszen ez az alapul fekvő követelés elzálogosítását is magában foglalta. A két művelet tehát össze volt kötve, de annyiban el is vált egymástól, hogy a záloghitelező az alzálogbaadást önállóan, saját jogán hajtotta végre és nem mint a tulajdonos-zálogadós képviselője.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a főzálogjog és az alzálogjog együttvéve elszakadt az alapköveteléstől és attól független, önálló joggá alakult át.<sup>57</sup>

Kérdés, hogy ez a fajta önállóság a Ptk. alapján is megállapítható-e. Amennyiben igen, az az önálló zálogjog mellett egy további szemléletes példája a zálogjognak a biztosított követeléstől való elvállására, vagyis arra, hogy a magánjog miként töri át a zálogjog járulékoságának az elvét.

<sup>53</sup> DEZSÓ 1928, 115. p.

<sup>54</sup> DEZSÓ 1928, 112. p. A kérdéssel foglalkozott a Kúria már idézett 61. sz. döntvénye is.

<sup>55</sup> DEZSÓ 1928, 114. p.

<sup>56</sup> DEZSÓ 1928, 114. p.

<sup>57</sup> DEZSÓ 1928, 117. p.

BALÁZS BODZÁSI

THE SUB-PLEDGE OVER MORTGAGE AS A SPECIAL LIEN  
CONSTRUCTION IN HUNGARIAN PRIVATE LAW

(Summary)

Transferring claims is very important in modern economies. In the last couple of years legal issues related to the assignments secured by lien came into view. Not only the transferring of claims became crucial for the purposes of providing credit but also pledging. This is the reason why we find justifiable to examine the pledging of claims in the Hungarian law. Especially, the pledging of claims secured by pledge is a new field, which has escaped the attention of the Hungarian legal literature. This paper deals with this issue and also the institution of the sub-pledge. We also find justifiable the introduction of the legal history because we believe that the law in force becomes better understandable. The paper ends with the introduction of the most recent legal drafting attempts on sub-pledge.