

## Nem-járulékos jelzálogjogi alakzat a régi magyar magánjogban: a telekadósság

### I. ELŐZMÉNYEK

Az 1848–49-es forradalom és szabadságharc leverését követően, az osztrák jog közvetlen befolyása alatt fejlődő magyar magánjog több olyan alakzatot is ismert, amikor a zálogjog követelés nélkül jelent meg. Korábbi magánjogunk a járulékoság elvét különösen jelzálogjog esetében törte át, szorosan kapcsolódva a telekkönyv intézményéhez és elveihez. Ilyen helyzet állt elő például, amikor a biztosított követelés már megszűnt, de a jelzálogjog telekkönyvi törlésére nem került sor. Egy ilyen követelés nélküli jelzálogjogot adott esetben jóhiszemű harmadik fél megszerezhetett.

Az 1848–49-es forradalom és szabadságharc leverését követően, az osztrák jog közvetlen befolyása alatt fejlődő magyar magánjog több olyan alakzatot is ismert, amikor a zálogjog követelés nélkül jelent meg.<sup>[1]</sup> Korábbi magánjogunk a járulékoság elvét különösen jelzálogjog esetében törte át, szorosan kapcsolódva a telekkönyv intézményéhez és elveihez. Ilyen helyzet állt elő például, amikor a biztosított követelés már megszűnt, de a jelzálogjog telekkönyvi törlésére nem került sor. Egy ilyen követelés nélküli jelzálogjogot adott esetben jóhiszemű harmadik fél megszerezhetett.

Régi jogunk szerint a jelzálogjog megszűnéséhez önmagában a tartozás kifizetése nem volt elegendő. A zálogtárgy ugyanis mindaddig lekötve maradt, amíg a jelzálogjogot a nyilvántartásból nem törölték. Ha az adós a jelzálogjogos követelést teljesítette, kérhette a jelzálogjog törlését. Erre azonban nem volt köteles, vagyis, ha a telekkönyvi törlésre nem került sor, akkor a jelzálogjog – követelés nélkül is – fennmaradt, ami bizonyos tekintetben az önállóság jeleit viselte magán.<sup>[2]</sup>

Kérdés volt azonban, hogy mit jelentett és pontosan milyen terjedelmű is volt ez az önállónak tekintett jelzálogjog. Volt olyan nézet,

[1] Az osztrák jognak a magyar zálogjogi szabályozás fejlődésére gyakorolt hatásáról lásd Bodzási, 2012a, 294–297.

[2] Zlinszky, 1894, 331.

amely szerint a jelzálog tulajdonosa – aki alapesetben személyes adós is volt – a nyilvántartásból nem törölt jelzálogjogra újabb kölcsönt tudott felvenni. Más álláspont szerint erre csak akkor kerülhetett sor, ha az adós előbb a jelzálogjogot magára ruháztatta.<sup>[3]</sup>

Zlinszky Imre szerint azonban, akik így érveltek, figyelmen kívül hagyták a zálogjog járulékos jellegét. Véleménye szerint ugyanis az osztrák és a korabeli magyar jog csak a nyilvántartások (elsődlegesen is a telekkönyv) és a harmadik jóhiszemű jogszerzők érdekében tett törvényi kivételt a járulékoság elve alól. Ennek lényege abban állt, hogy a már elenyészett jelzálogjogot bizonyos harmadik jóhiszemű jogszerzők – de csakis ezek – irányában létezőnek tekintették. Amint azonban ez az indok megszűnt, a helyzet kivételességének indoka is megszűnt.<sup>[4]</sup>

Mindezek alapján Zlinszky szerint a követelés teljesítése után a nyilvántartásból ki nem törölt jelzálogjog fennállására alapítva csak azok a harmadik személyek érvényesíthettek jogokat, akikre a még fennállónak tekintett jelzálogjogot átruházták, vagy akik arra zálogjogot szereztek.<sup>[5]</sup>

Ehhez képest a nem-járulékos zálogjogi formák csak annyiban jelentettek újdonságot, hogy ezek akár létrejöttüktől kezdve nélkülözheték a személyes követelést. Jellemzően azonban ezeknek a nem-járulékos alakzatoknak a léte mögött is biztosítéki cél állt, vagyis egy meghatározott követelést biztosítottak, de ettől a követeléstől jogilag teljesen függetlenek voltak.

Modern magánjogunk két ilyen nem-járulékos zálogjogi intézményt ismert: a jelzálogjogról szóló 1927. évi XXXV. törvénycikk (a továbbiakban: Jt.) a telekadósságot, az 1959-es Ptk. pedig az önálló zálogjogot.<sup>[6]</sup> Emellett létezett és létezik is az ingókra vonatkozó zálogházi kézizálogkölcson-ügylet, amely egy önálló kézi-zálogjogi forma.<sup>[7]</sup>

Az elmúlt időszakban a gazdasági élet szereplői, elsősorban a hitelintézetek részéről megélnékült az érdeklődés a zálogjog nem-járulékos alakzata iránt.<sup>[8]</sup> Erre tekintettel szükségesnek tartjuk, hogy részletesebben is bemutassuk korábbi magánjogunk hasonló alakzatát, a telekadósságot. Ennek alapján ugyanis az esetlegesen újraszabályozandó önálló zálogjog lényegét is jobban megérthetjük.

[3] Ha a személyes adós egyben dologi kötelezett is volt, akkor a jelzálogjog magára ruházása során tulajdonosi (saját) jelzálogjog jött volna létre. Erről részletesebben lásd Bodzási, 2015, 17–20.

[4] Zlinszky, 1894, 331.

[5] Zlinszky megállapításai ugyanakkor kizárólag a korabeli hatályos jogra vonatkoztak, mert *de lege ferenda* a jelzálogjog önállóságának volt a határozott híve. Lásd Zlinszky, 1894, 331.

[6] Az önálló zálogjogot az 1996. évi XXVI. törvény (az ún. első zálogjogi novella) szabályozta először. Ettől eltérően szabályozta az önálló zálogjogot a Polgári Törvénykönyvről szóló 2009. évi CXX. törvény (4:164 – 4:170. §), amely azonban – az Alkotmánybíróság 51/2010. AB határozata alapján – sosem lépett hatályba.

[7] A zálogházi kézizálogkölcson-ügyletről részletesebben lásd: Gárdos, 2015, 3–7.

[8] Ez szorosan kapcsolódik a 20/2015. (VI. 29.) MNB rendelethez, amely a hitelintézetek forint lejáratú összhangjának szabályozásáról szól és bevezeti a jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutatót. Szakemberek ettől a jelzálogpiac, illetve a refinanszírozási piac élénkülését várják.

## II. A POLGÁRI TÖRVÉNYKÖNYV TERVEZETEI

1918 előtti magánjogunk még nem jutott el odáig, hogy a követelés nélküli (jel)zálogjogot önálló jogintézményként ismerje el. Korabeli magánjogunk nem tette tehát azt lehetővé, hogy a jelzálogjogot „telekadósságként”, a szolgalmakhoz hasonlóan a mindenkori ingatlantulajdonos gyökösített kötelezettségeként hozzák létre a felek.<sup>[9]</sup> Gazdasági igény ugyan lett volna a zálogjog nem-járulékos alakzatának a szabályozása iránt, ezt azonban a korabeli társadalmi viszonyok még nem tették lehetővé.

Ennek ellenére a Ptk. 1900-as tervezetéhez fűzött indokolás részletesen foglalkozott ezzel a német eredetű jogintézménnyel. Fő jellegét abban látta, hogy a telekadósság önálló dologi jog. A jelzálogjogtól leginkább abban különbözött, hogy amíg jelzálogjog esetén a hitelező dologi joga az ingatlanból való kielégítésre valamely személyes követelés fennállásától függött, addig a telekadósság a személyes követeléstől teljesen független maradt. A felek megállapodhattak ugyan abban, hogy a telekadóssággal követelést fognak biztosítani, de ez a megállapodás a dologi jog megalapításának csupán indoka lehetett, de nem a kelléke. A hitelező dologi jogán ugyanis semmit sem változtatott az, hogy a követelés ténylegesen létrejött-e vagy sem, vagy esetleg megszűnt. A tulajdonosnak ilyenkor csak személyi igénye volt a visszatérítésre a tulajdonos-hitelező ellenében.<sup>[10]</sup>

Szemben a jelzálogjoggal, a telekadósságnak nem valamely követelés biztosítása, hanem önmaga volt a célja. A telekadósság eszközül szolgált meghatározott pénzüsszegnek az ingatlanból való megszerzésére, tekintet nélkül arra, hogy volt-e olyan személy, aki annak fizetésére köteles. A hitelezőnek feltétlen joga volt arra, hogy ezt a pénzüsszeget végrehajtás útján az ingatlanból megszerezze. A telekadósság ebből a szempontból a tulajdonos jogainak megsemmisítésére adott jogosultság volt, amely azonban összeegyeztethető volt a tulajdonjoggal, hiszen a tulajdonos az ingatlant fenyegető kényszervégrehajtást elháríthatta azáltal, hogy az adott pénzüsszeget kifizette, és így felszabadította az ingatlant a telekadósság terhe alól.<sup>[11]</sup>

Már az indokolás is rámutatott arra, hogy nagymértékben megkönnyítheti a jelzálog-forgalmat, ha a jog megengedi, hogy tekintet nélkül valamely követelésre, önálló jelzálogjogot, telekadósságot is lehessen alapítani. Ebben az esetben a személyi adóssági viszonyt sem a telekkönyvi bejegyzésben, sem az ez iránti kérvényben nem szükséges feltüntetni. A hitelező perjogi pozíciója is sokkal biztosabb, mint közönséges jelzálogjog esetében. Emellett pedig a telekadósságot különböző célokra is fel lehet használni: nemcsak arra, hogy az ingatlan

[9] Imling, 1905, 662. Az ingatlan mindenkori tulajdonosát terhelő kötelezettségnek tekintették a telekkönyvbe bejegyzett elővásárlási-, visszavásárlási- és bérleti jogot. Ezek azonban az ingatlan mindenkori tulajdonosát személyes teljesítésre kötelezték, amely (jel)zálogjog esetében nem állt fenn.

[10] Indokolás, 1901, 670.

[11] Indokolás, 1901, 670.

tulajdonosa a hitelezőtől bizonyos tőkeösszeget kapjon, hanem arra is, hogy a tulajdonos azzal már meglévő adósságot törlesszen, vagy jövőbeli törlesztést biztosítson.<sup>[12]</sup>

Mindez összhangban volt a korabeli jogirodalomban megjelent azon állásponttal, amely szerint a jelzálogjognak a forgalom megkönnyítése, gyorsítása volt a célja. Az élénk gazdasági versenyben már a 20. század elején is nagy forgalmi tőkékre volt szükség. A szükséges pénzeszközöket gyorsan kellett előteremteni, egy tőkeszegény országban pedig gyorsítani kellett a rendelkezésre álló pénznek a gazdaságon belüli körforgását. Erre a célra különösen alkalmas jogintézmény volt a jelzálogjog, amely lehetővé tette, hogy a tulajdonos az ingatlanában rejlő hitelt könnyen hasznosíthassa.<sup>[13]</sup> Ezt a folyamatot még gyorsabbá lehetett tenni azáltal, hogy a jog a biztosítéki jogot elszakította a biztosított követeléstől, vagyis megszüntette a járulékoság jelentette jogi kapcsolatot.

Az indokolás ezzel kapcsolatban arra is kitért, hogy a jelzálogjog önállóságát, a személyes követeléstől való függetlenítését, járulékos jellegének elejtését jogilag meg lehet indokolni és a telekadósság intézményét meg lehet konstruálni. Ehhez elegendő, ha a tulajdonos nem tudja érvényesíteni azt a kifogást, hogy a követelés érvénytelen vagy törlesztésre került. A telekkönyvi bejegyzésnek megvan az ereje, hogy a jelzálogjogot annak átruházása után támogassa és még akkor is fenntartsa, ha a követelés érvénytelen vagy megszűnt. Ebből pedig az következik, hogy a bejegyzésnek azzal az erővel is kell bírnia, hogy a jelzálogjogot követelés nélkül lehessen létrehozni. Ha a jelzálogjog a személyes adósságtól elválasztható, akkor nincs különbség aközött, hogy az elválasztás mindjárt a jog keletkezésekor történt-e meg, vagy csak utóbb, a jelzálogjognak harmadik személyre történt átruházása után.<sup>[14]</sup>

Mindezen előnyök számbavétele után azonban az indokolás szerint a vázolt lehetőség még nem ok arra, hogy a telekadósság intézményét az Általános Polgári Törvénykönyvbe felvegyék, mert ezt az adott viszonyok között szükségtelenné és feleslegesnek, sőt károsnak és veszélyesnek tartották. Az indokolás elismerte ugyan a telekadósságnak a német jogban betöltött szerepét, ezt azonban a német jelzálogjog történeti fejlődésével magyarázta. Mindezek alapján az indokolásnak a telekadósságra vonatkozó része a következő megállapítással zárul: „*A telekadósság pedig minálunk felesleges.*”<sup>[15]</sup>

Mindez azzal magyarázható, hogy a Ptk. 1900-as első tervezetének készítői túlságosan könnyű hitelszerzésre alkalmas eszközt láttak a telekadósságban, amely a földbirtok eladósodását eredményezte volna. Ez pedig a korszakban vezető szerepet betöltő földbirtokos rétegek érdekeit sértette, hiszen a földbirtok elvesztésének a lehetőségét is magában rejtette. Az 1900-as Ptk. tervezet

[12] Indokolás, 1901, 671.

[13] Jehlicska, 1913, 249–250.

[14] Indokolás, 1901, 671.

[15] Indokolás, 1901, 671.

alapvetően hasonló okok miatt nem vette át a német jogból a jelzáloglevél intézményét sem.

Ezt a megoldást követte a Ptk. 1913-as második tervezete, illetve arra épülve az 1914-ben benyújtott törvényjavaslata is. A törvényjavaslathoz fűzött indokolás rámutat arra, hogy fenn kívánták tartani a jelzálogjog járulékoságának az elvét. Ehhez képest nem ismerték el a telekadósság intézményét. Nem vette át az 1914-es törvényjavaslat a járadékadósság (*Rentenschuld*) intézményét sem, amely csak abban tért el a telekadósságtól, hogy amíg ez utóbbinál egy meghatározott tőkeösszeg járt a jogosultnak az ingatlanból, addig járadékadósság esetén egy állandó járadék. Ezzel kapcsolatban az 1914-es indokolás is megismételte: ezeknek az idegen intézményeknek a meghonosítására nálunk gyakorlati szükséglet nem mutatkozott, és ezek éppen úgy, mint a jelzáloglevél, a jelzáloghitel kiaknázásának olyan könnyítését és gyorsítását jelentették volna, amely hazai viszonyaink között nem volt kívánatos, sőt veszélyesnek mutatkozott.<sup>[16]</sup>

### III. A TELEKADÓSSÁG SZABÁLYAI AZ 1927-ES JELZÁLOGTÖRVÉNYBEN

A két világháború közötti magyar magánjog kétségkívül egyik legjelentősebb újítása a telekadósság intézményének megteremtése volt. Kérdés, miként jutott el a magyar jogalkotó alig egy negyedszázad alatt a jelzálogjog nem-járadékos formájának az elismeréséig.

Ez alapvetően a korszak gazdasági viszonyaival magyarázható. Az I. világháborút követően Magyarország történetének egyik legsúlyosabb válságát élte át.<sup>[17]</sup> Ennek megfelelően az 1920-as évek gazdasági környezetében a magyar jogalkotó egyik fő célja az volt, hogy a hitelezést elősegítő jogszabályokat alkotson. Különösen a mezőgazdasági hitelezés élénkítése volt fontos célkitűzés.<sup>[18]</sup> A hitelezési feltételek javítása érdekében született meg a korszak egyik legkiválóbb jogalkotási eredménye, az 1927-es Jt. is. A könnyebb és olcsóbb hitelhez jutást szolgálták a Jt.-ben szabályozott új jogintézmények is: a keretbiztosítéki jelzálogjogra vonatkozó új szabályok, a tulajdonosi jelzálogjog, a telekadósság és a jelzálogadóslevél is.

A telekadósság az ingatlan jelzálogjog egy külön típusa volt, amelynél hiányzott a járadékos jelleg. Ezt a Jt. 81. § (1) bekezdése a következőképpen fogalmazta meg: „Jelzálogjogot akként is lehet alapítani, hogy az az ingatlant személyes követelés nélkül terhelje úgy, hogy a jogosult meghatározott összeg erejéig csak a jelzálogból kereshet kielégítést (telekadósság).”<sup>[19]</sup>

[16] Indokolás, 1914, 181.

[17] A korszak gazdasági viszonyairól részletesebben lásd Bodzási, 2012b, 454–460.

[18] Bodzási, 2012b, 460–462.

[19] Ugyanezt mondta ki az Mtj. 807. § (1) bekezdése is, azzal az eltéréssel, hogy az ingatlan kifejezés helyett a telek kifejezést használta.

A telekadósság dogmatikai háttere azon alapult, hogy a biztosítéki cél nem tartozik a jelzálogjog lényegéhez és a jelzálogos hitelezőnek az a joga, hogy a jelzálogul lekötött dolog eladása útján bizonyos összeget a maga számára megszerezzen, önálló jog alakjában, követeléstől függetlenül is elképzelhető. Ebben az esetben a személyes felelősség valójában megszűnik és az adós csupán vagyonával, illetve meghatározott vagyontárgyával felel.<sup>[20]</sup> Ennyiben a telekadósság egyik jellegzetes vonása a fedezet korlátozása volt. Mivel pedig a telekadósság az ingatlanhoz tapadt, mindig azt a személyt kötelezte, aki éppen az ingatlan tulajdonosa volt.<sup>[21]</sup>

A telekadósság szabályait a korábbi Ptk. tervezetek nem tartalmazták és ezzel összefüggésben több jel is arra utal, hogy ezt a jogintézményt utólag, a többi jelzálogjogi rendelkezéshez való hozzáigazítás nélkül illesztették a Jt.-be, illetve az 1928-as Magánjogi Törvényjavaslatba (a továbbiakban: Mtj.).<sup>[22]</sup> Ez tűnt ki például abból, hogy az Mtj. 773. §-a a jóhiszemű telekkönyvi szerzés védelme érdekében a megszűnt követelés fennállását feltételezte, holott erre a fikcióra semmi szükség nem lett volna abban az esetben, ha a megszűnt követelés tekintetében szerzett jelzálogjogoknak telekadóssággá történő átalakulását elismerik. Ezzel ugyanazt a célt lehetett volna elérni.<sup>[23]</sup>

A telekadósság elismerése ugyanakkor nem okozott feloldhatatlan elméleti törést a korabeli magyar jogban. Ez alapvetően azzal függött össze, hogy a követelést biztosító járulékos jelzálogjog esetében is a követelésnek és a jelzálogjognak az egyes életfázisai élesen elkülönültek egymástól. Így mindenekelőtt külön keletkezett a követelés és a jelzálogjog. Emellett járulékos jelzálogjognál a hitelező jogának gyakorlása és az adós kötelezettségének a teljesítése sem esett egybe a jelzálogjog gyakorlásával, mert ezek a jogi tények csak jogcímet adtak a jelzálogjog törlésére. A jelzálogjog gyakorlása a követelés érvényesítésétől különválva is bekövetkezhetett a jelzálogi per megindításával. A jelzálogjog érvényesítése is független volt a követelés érvényesítésétől.<sup>[24]</sup>

Mint láttuk, a telekadósság korábban sem volt ismeretlen a magyar magánjogban. Minden olyan esetben ugyanis, amikor a jelzálogjog mellől a személyes követelés elmaradt, hasonló konstrukció keletkezett. Olyan esetekkel pedig, amelyekben a jelzálogjog járulékosból önállóvá vált, a korábbi magyar jogban is ismételten lehetett találkozni. Így például feltételes vagy jövőbeli követelés biztosítása esetén a járulékos jelzálogjog a követelés létrejöttéig önálló jellegű jogként jelent meg.<sup>[25]</sup>

[20] Nizsalovszky, 1928b, 142.

[21] Szászy, 1949, 153.

[22] A Jt. és az Mtj. két legfontosabb újítása – a tulajdonosi jelzálogjog, valamint a telekadósság – a római jogon, valamint az ennek alapján készült Optk. jelzálogjogi rendszerén nevelkedett jogászok számára idegenszerűnek, sőt rejtélyesnek tűntek, amint arra Sichermann Bernát is utal. Lásd: Sichermann, 1928, 4.

[23] Nizsalovszky, 1928b, 145.

[24] Nizsalovszky, 1928b, 146.

[25] Zachár, 1928, 204.

A telekadósság intézménye ehhez képest – amint erre már történt utalás – csak annyiban jelentett újítást, hogy eszerint a jelzálogjogot már eleve önálló jogként lehetett alapítani. Amíg tehát a közönséges jelzálogjog legalábbis keletkezésében járulékos jog volt, addig a telekadósság az ingatlanok olyan önálló megterhelését jelentette, amely már megalapításában is független volt valamely személyes tartozás fennállásától.<sup>[26]</sup> A telekadósság megkülönböztető sajátossága ennek alapján nem a kielégítés stádiumában jelent meg, hanem a megalapításkor, és abban a lehetőségben nyilvánult meg, hogy a tulajdonossal szemben egyáltalán ne álljon fenn személyes követelés.<sup>[27]</sup>

A telekadósság a követeléstől függetlenített és önállósított jelzálogjog volt.<sup>[28]</sup> A Jt. miniszteri indokolása is utalt arra, hogy a telekadósság valójában nem volt más, mint a többi megjelenési formában járulékos természetű jelzálogjog önálló jogviszonyként történő lehetővé tétele. Emiatt talán helyesebb lett volna, ha a Jt. a telekadósságot nem vonja a jelzálogjog fogalma alá, hanem a német BGB-hez hasonlóan *sui generis* jogviszonyként szabályozza.<sup>[29]</sup>

Nizsalovszky Endre álláspontja szerint nemcsak a jelzálogjognak, hanem az ingóságokon alapított zálogjognak és a követelésen alapított zálogjognak is megvan a maga önálló alakja, az pedig pusztán esetlegesség, hogy a Jt. az önálló jelzálogjogot telekadósság néven, német mintára elismerte, az önálló „ingóadósságot” és a „jogadósságot” azonban nem.<sup>[30]</sup>

Nézete szerint emellett a személyes követelés hiánya tette a telekadósságot a legtisztább, leginkább dologi értékjoggá. Telekadósság esetén ugyanis akár teljesen is hiányozhatott a személyes kötelezettség, így a tulajdonost csak az a nemleges kötelezettség terhelte, hogy a terhelés tárgyából a kielégítés keresését tűrje. Fizetési kötelezettség azonban a telekadósság kötelezettjét nem terhelte. Járulékos zálogjog esetén is ilyen a tulajdonos helyzete, ha a biztosított követelésnek nem ő a személyes adósa.<sup>[31]</sup> Ennek alapján a telekadósság kötelezettje nem is eshetett késedelembe, így telekadósság esetén késedelmi kamatról sem lehetett szó.<sup>[32]</sup>

A telekadósság lényege az ún. pusztán dologi adósság volt, esetleges személyes adósságra való tekintet nélkül. A hitelezőnek ebben az esetben nem volt személyes adósa. Ha az ingatlan tulajdonos az ingatlan tulajdonát másra ruházta át, ő maga minden felelősség alól szabadult, külön tartozásátvállalás és a bank hozzájárulása nélkül.

Ennek alapján három különböző típusú telekadósságról lehetett szó: a) amely *datium in solutum* módjára megszüntette az addig fennállott követelést, b) amelynél

[26] Szladits, 1930, 369.

[27] Nizsalovszky, 1927, 103.

[28] Zachár, 1928, 222.

[29] Nizsalovszky, 1927, 103.

[30] Nizsalovszky, 1928b, 147.

[31] Nizsalovszky, 1942, 662.

[32] Más (volt) azonban a helyzet a német jogban, ahol a BGB 1146. §-a alapján késedelmi kamattal a tulajdonos is tartozhat. Lásd Gierke, 1905, 852. Ilyen rendelkezés a magyar jogban azonban nem volt.

előzetesen sem állt fenn semmilyen követelés, vagyis a telekadósság alapítása volt maga a juttatás, és c) amely követelés biztosítására jött létre. A járulékos jellege hiánya azonban azt jelentette, hogy a telekadósság létében még akkor is független volt a követeléstől, ha egyébként követelés biztosítására alapították.<sup>[33]</sup>

Az a) és b) esetekben a telekadósság megalapításával a szerződő tulajdonos valójában már teljesítette is a maga kötelezettségét.<sup>[34]</sup>

Az a tény, hogy a telekadósság nem volt személyes követeléssel kapcsolatban, nem jelentette azt, hogy a jogosultnak egyáltalán ne lett volna követelése. Ez a követelés azonban nem esett a személyes követelés fogalma alá.<sup>[35]</sup>

Nizsalovszky hibrid jogi helyzetnek tekintette azt az esetet, amikor a személyes követelés a telekadósság megalapítása után is megmaradt. Nézete szerint ebben az esetben a közönséges jelzálogjog és a telekadósság közötti határvonalak elhomályosodtak.<sup>[36]</sup>

Mivel az esetek többségében telekadósság esetén is fennállt a személyes követelés, ezért a telekadósság valójában nem a megalapítását megelőző jogi helyzet tekintetében volt független a személyes követeléstől, hanem a megalapítás után vált azzá. Ez elsődlegesen az átruházásnál jelent meg, a telekadósság átruházásához ugyanis önálló jogügyletre volt szükség. A telekkönyvön kívüli átruházást a telekadóssággal biztosította.<sup>[37]</sup>

A telekadósság önálló jellege abban is megnyilvánult, hogy a követelésnek a személyes adóssal szembeni esedékessé válása akkor is közömbös volt, ha a telekadósság személyes követelést biztosított. A kielégítési jog gyakorlásához ezért külön jogi aktusra, felmondásra volt szükség, amelyről a Jt. 83. §-a rendelkezett.

A biztosított követelés lététől, illetve hiányától független kérdés, hogy a telekadósságnak is volt jogcíme, vagyis jogi célja. A telekadósság a személyes követeléstől való függetlensége mellett sem ok nélkül keletkezett, így alapítása mögött valamilyen *causa debendi* kimutatható volt.<sup>[38]</sup> Ez a járulékos jelzálogjoghoz hasonlóan rendszerint valamely követelés biztosítása volt. A telekadósság megalapítása azonban teljesen független volt ettől a jogcímtől.<sup>[39]</sup> Ennek megfelelően ezt a jogcímet a telekkönyvi bejegyzésben sem kellett megjelölni.

A jogcímtől való függetlenség azonban nem volt akadálya annak, hogy a tulajdonos – a telekkönyvi jóhiszeműség korlátai között – érvényesítse a telekadósság

[33] Nizsalovszky, 1942, 669.

[34] Nizsalovszky, 1927, 106.

[35] Nizsalovszky, 1927, 105. A személyes követelés fogalmához hozzátartozik, hogy az adós teljes vagyónával felel (teljes vagyoni felelősség elve). Ilyen adós azonban telekadósság esetén nem volt, mert a jogosult joga az ingatlan elárverezésében merült ki. Ez egy lényeges hasonlóság volt a telekadósság kötelezettje, valamint a közönséges jelzálogjog azon dologi kötelezettje között, aki egyben nem volt személyes adós is.

[36] Nizsalovszky, 1927, 103.

[37] Nizsalovszky, 1929, 278.

[38] Kolosváry, 1930, 260.

[39] Szladits, 1930, 370.

causájául szolgáló jogviszony vagy alapítási ügylet hiányosságait.<sup>[40]</sup> A telekadósság körében azonban szélesebb körben érvényesült a jóhiszemű megszerzés lehetősége, melyhez a kifogás-korlátozás intézménye is szorosan kapcsolódott.

A kifogás-korlátozás a váltójogból ismert szabály, amelyet a Jt. 85. §-a mondott ki. Eszerint a tulajdonos a telekadósság tekintetében az alapul fekvő viszonyból eredő jogokat csak a közvetlen szerző ellen, vagy ennek olyan jogutóda ellen érvényesíthette, aki a telekadósság szerzésekor az alapul fekvő jogviszonyt ismerte, vagy akinek szerzése ingyenes volt (kifogás-korlátozás). A jóhiszeműség hiányzott akkor, amikor a telekadósság megszerzője a szerzésekör az alapul szolgáló jogviszonyt ismerte. A jóhiszeműséget azonban nem szüntette meg önmagában annak az ismerete, hogy milyen jogviszony szolgált a telekadósság megalapításának alapjául, hanem csak az, ha a szerző fél az ellenjogot keletkeztető momentumot is ismerte.<sup>[41]</sup>

A Jt. 85. §-a alapján – a jóhiszemű tealkönyvi szerzés korlátai között – mind a telekadósságot alapító jogügyletre, mind pedig magára a telekadósságra vonatkozó kifogásokat érvényesíteni lehetett.<sup>[42]</sup>

A telekadósság, bár hasonlított a váltóra, lényegesen különbözött is attól, mindekelőtt a személyes követelés hiánya miatt. Ennek a követelés nélkül fennálló jelzálogjognak a tartalmát a pusztán az ingatlanból való kielégítéshez való jog adta.<sup>[43]</sup>

A telekadósságnak a közönséges jelzálogjoggal szemben több előnye is volt. Egyrészt lehetővé tette a tulajdonos számára az ingatlanra korlátozott felelősség vállalását, személyes felelősség nélkül. Lehetővé tette tehát a hitel igénybevételel anélkül, hogy a tulajdonos személyes adóssá és ezzel a tartozásért egész vagyonával felelőssé vált volna.<sup>[44]</sup> Olyan tranzakcióknál volt elsősorban alkalmazható, amelyeknél a felek különféle okokból dologi kötelezettséget készek voltak vállalni, személyes felelősséget azonban már nem.

Másrészt a jogosult részére a zálogjog még nagyobb forgalomképességét biztosította, mert a zálogjogot függetlenítette a követeléstől és az abból eredő minden kifogástól. Ennek alapján az alapul szolgáló jogviszonyból származó kifogásokat és ellenjogokat a jóhiszemű szerzővel szemben egyáltalán nem lehetett érvényesíteni. A korabeli megítélés szerint a telekadósság különösen hosszú lejáratú kölcsönök helyettesítésére lett volna alkalmas, amikor az adós személyes körülményei egyébként sem voltak lényegesek.<sup>[45]</sup> Személyes tartozás hiányában mentesítette a hitelezőt a kielégítés keresésekor a személyes követelés bizonyításának terhe alól.<sup>[46]</sup>

[40] Nizsalovszky, 1929, 277.

[41] Nizsalovszky, 1942, 673.

[42] Nizsalovszky, 1929, 287.

[43] Nizsalovszky, 1928b, 149.

[44] Zachár, 1928b, 222.

[45] Nizsalovszky, 1942, 663.

[46] Nizsalovszky, 1927, 102. Ez a bizonyítási kötelezettség azonban néhány esetben közönséges jelzálogjog esetén is elmaradt. Különösen a jelzálogjog jóhiszemű megszerzésének a Jt. 47. §-ában szabályozott esetében fordulhatott elő hasonló helyzet.

A telekadósság mintájául a német *Grundschuld* szolgált. A német jogtól eltérően azonban telekadósságot eredetileg a tulajdonos javára nem lehetett alapítani. Kérdés volt azonban, hogy mi történik a telekadóssággal, ha a belőle eredő jog – a hitelezői minőség – a jelzálog tulajdonával egy személyben egyesül. Ilyenkor két megoldás volt lehetséges. Az egyik esetben a dologi adósság konszolidáció folytán megszűnt, de a tulajdonos a megüresedett ranghellyel rendelkezhetett. A másik lehetőség szerint az egyesülés folytán a telekadósság a tulajdonosra szállt át. A fő különbség a két megoldás között az volt, hogy az ingatlan árverése esetén a ranghellyel való rendelkezés hiányában a tulajdonos nem kapott volna semmit. A másik esetben azonban az árverési vételárból a tulajdonosnak járt volna a telekadósság összege. Szladits szerint az igazság az utóbbi megoldást kívánná, de a törvény rendszere inkább az előbbire utalt. A Jt. és az Mtj. szerint ugyanis a tulajdonosi jelzálogjog szoros kivétel volt, amely csak valamely megtérítési igény járulékaként állhatott elő.<sup>[47]</sup>

#### IV. TELEKADÓSSÁG ÉS TULAJDONOSI JELZÁLOGJOG KAPCSOLATA

A zálogjog nem-járulékos alakzatainak a megjelenése szorosan kapcsolódott két másik jogintézmény kialakulásához: az egyik a fix rangsor elve, a másik pedig a tulajdonosi jelzálogjog elismerése.

A fix rangsor (fix prioritás) elve azt jelenti, hogy a nyilvántartásba bejegyzett minden teher a helyén marad, vagyis az előző teher megszűntével a következő *ipso iure* nem lép előre. Ezzel együtt ugyanakkor a megszűnt teher helyén a tulajdonos szerez (pontosabban visszaszerez) jogot.<sup>[48]</sup> Ez utóbbinak az elismerésére a Jt.-ben sor került, az 1959-es Ptk.-ban azonban nem. Az önálló zálogjog szabályozását ugyanakkor az 1959-es Ptk.-ban is a ranghellyel való rendelkezés széles körű joga egészítette ki.<sup>[49]</sup>

További szoros összefüggés mutatható ki a nem-járulékos zálogjogi alakzatok, valamint a tulajdonosi jelzálogjog között abban a tekintetben is, hogy mindkettő a tulajdonjogban benne rejlő forgalmi értékhez való jog elkülönítésének egy-egy sajátos esetköre. Amennyiben a forgalmi értékhez való jog ideiglenes elkülönítésére és dologi hatállyal való felruházására valamely követelés biztosítása céljából kerül sor, akkor ezt az elkülönített jogot zálogjognak nevezzük. A tulajdonosi jelzálogjog esetében arról van csupán szó, hogy a tulajdonos a forgalmi értékhez való, a tulajdonjogban benne foglalt jogot elkülönített alakban is érvényesítheti.

Ennek alapján a zálogjog, a tulajdonosi jelzálogjog és a telekadósság tárgya is egy és ugyanaz: mindegyik a dolog forgalmi értékéhez való jogot ragadja meg és

[47] Szladits, 1930, 371.

[48] Sichermann, 1928, 9–10.

[49] Jelzálogjog előzetes feljegyzése: 1959-es Ptk. 262. § (4) bekezdés; rendelkezés a megszűnt ranghellyel, illetve a megszűnt ranghely fenntartása: 1959-es Ptk. 264. § (2) bekezdés.

különíti el a tulajdonjogtól. Csupán céljában különbözik egymástól ez a három alakzat. Zálogjognál ugyanis ennek az elkülönítésnek a célja valamely követelés biztosítása. Telekadósságnál a cél az, hogy magát a forgalmi értékhez való jogot lehessen ideiglenesen átruházni. Tulajdonosi jelzálogjognál ugyanakkor a forgalmi értékhez való jognak sem biztosítékul való leköttése, sem pedig átruházása még nem történt meg, hanem csupán az elkülönítés vált realitássá, azzal, hogy ez a jog még mindig a tulajdonos rendelkezése alatt áll.<sup>[50]</sup>

A tulajdonosi jelzálogjog intézménye a német jogban fejlődött ki a legszélesebb körben, így nem véletlen, hogy a BGB-ben épp a követelés nélküli tulajdonosi jelzálogjog elismerése volt a legnyomatékosabb oka a telekadósság (*Grundschuld*) elismerésének.<sup>[51]</sup>

Azokban a jogrendszerekben, amelyek a tulajdonosi jelzálogjog fejlődése elől elzárkóztak (mint például az osztrák és a magyar), hasonló gazdasági funkciót a ranghellyel való rendelkezést biztosító intézmények töltötték be. Ennek alapján ezekben a jogokban a fix rangsor elve és a ranghellyel való rendelkezés lehetősége állt egymással, illetve a zálogjog nem-járulékos alakzatainak esetleges elismerésével szoros kapcsolatban.

## V. JELZÁLOGADÓSLEVÉL ÉS TELEKADÓSLEVÉL

A jelzálogadóslevél, a telekadóslevél, valamint a záloglevél intézménye a közönséges jelzálogjog forgalomképességének fokozását szolgálták. Bár a Ptk. tervezeteinek készítői fontos jogpolitikai célkitűzésnek tartották a jelzálogjog forgalomképességének a megteremtését – a telekadóssághoz hasonlóan –, sem a jelzálogadóslevél, sem a telekadóslevél intézményeit nem kodifikálták. Erre annak ellenére sem került sor, hogy a Ptk. 1900-as tervezetéhez fűzött indokolás nemcsak azt emelte ki, hogy a jelzáloglevél a jelzálogi forgalmat könnyíti, hanem azt is, hogy megvédi az ingatlan tulajdonosát attól a veszélytől, hogy a hitelező az ellenérték kifizetése előtt, vagy az adósság törlesztése után a jelzálogjogot harmadik jóhiszemű személyre ruházza át. Ez utóbbit ugyanis megvédte a telekkönyv közhitelessége és így a tulajdonos vele szemben nem tudta felhozni kifogásait. Az indokolás szerint csak a jelzáloglevél útján volt lehetséges a jelzálogjog intézményének olyan kialakítása, amelynél a követelés keletkezésével, átruházásával, megszűnésével egyidejűleg és kapcsolatosan megtörténik a követelés biztosítására szolgáló jelzálogjog szerzése, átruházása vagy megszüntetése.<sup>[52]</sup>

Az 1900-as tervezethez fűzött indokolás azt is elismerte, hogy ebben a rendszerben a jelzáloghitel szilárdabb alapokon nyugszik. A jelzáloglevél birtoka önmagában is biztosítéka volt annak, hogy a telekkönyvben bejegyzett követelés

[50] Sichermann, 1928, 17.

[51] Nizsalovszky, 1928b, 145.

[52] Indokolás, 1901, 667.

fennállt. Aki tehát a jelzálogjogra vonatkozóan jogügyletet kívánt kötni, a jelzáloglevél birtoka és tartalma nyomán egész biztonsággal meggyőződhetett anyagi jogállása felől. Így ellene mint harmadik személy ellen nem érvényesíthették azt, hogy a telekkönyv tartalma az anyagi jogállásnak nem felel meg.<sup>[53]</sup> Egyetlen hátrányként az indokolás azt emelte ki csupán, hogy a telekkönyvi jelzálogjog intézményénél a hitelező nem volt kénytelen az okiratot gondosan megőrizni, és nem érték őt azok a hátrányok és költségek, amelyekkel az okirat elvesztése járt.<sup>[54]</sup>

Az első tervezethez fűzött indokolás 1901-ben azonban, mindezek ellenére, még úgy foglalt állást, hogy nemzetgazdasági viszonyaink nem kívánják meg a jelzáloghitel túlságos megkönnyítését, illetve a jelzálogi forgalom ilyen gyorsítását. Ezen okok miatt a Ptk. 1900-as tervezete megmaradt a telekkönyvi jelzálogjog rendszere mellett.<sup>[55]</sup> Az elutasítás indokai csaknem egybeesnek a telekadóssággal szembeni érvekkel. Az indokolás szerint egyáltalán nem mutatkozott kívánatosnak, hogy nagyobb számban olyanok szerezzenek jelzálogjogot, akiknek a célja csupán az, hogy jelzálogos követelésen minél előbb túladjanak, akiknek tehát a jelzálogjog szerzése, a jelzálogos követelés nyereséges átruházása, a jelzálogjoggal való üzérkedés az üzletszerű foglalkozásuk. Ennek elkerülése érdekében az indokolás szerint az egészséges jelzáloghitel iránti igényt teljesen kielégítették a záloglevelek, amelyekről az 1876. évi XXXVI. tc. rendelkezett.<sup>[56]</sup>

Az I. világháború, valamint az azt követő gazdasági összeomlás kellett ahhoz, hogy a magyar jogalkotó erre a kérdésre teljesen más választ adjon. Alig negyed századdal később a Jt. mindazokat a jelzálogjogi intézményeket átvette, amelyekről a Ptk. tervezetei még idegenkedtek.

A Jt. rendszerében a jelzálogadóslevél és a telekadóslevél célja az volt, hogy a közönséges jelzálogjog, illetve a telekadósság telekkönyvön kívüli átruházását telekkönyvi hatályúvá tegye. A levél a további átruházások szempontjából a telekkönyvet pótolta és a hitelezői legitimáció kizárólagos eszköze volt. A lényeg tehát mindkét esetben a telekkönyvi jog egyik alapelvét alkotó bejegyzési elv alól tett kivétel volt.<sup>[57]</sup> Megvalósításakor a telekkönyvi hatóság a telekkönyvnek a jelzálogjog szempontjából jelentős tartalmáról közokiratot állíthatott ki. Az erre a közokiratra rávezetett jognyilatkozatot a törvény azzal a hatállyal ruházta fel, mintha a jognyilatkozattal célzott jogváltozást a telekkönyvbe is bejegyezték volna.<sup>[58]</sup> A jelzálogadóslevél esetében tehát a közönséges jelzálogjoggal biztosított követelés

[53] Indokolás, 1901, 668.

[54] Indokolás, 1901, 668.

[55] Indokolás, 1901, 668.

[56] Indokolás, 1901, 669.

[57] A jelzálogjog telekkönyvön kívüli jogügyleti átruházásának ugyanakkor nemcsak a levelesítés eseteiben volt helye. A telekkönyvön kívüli átruházást a Jt. viszonylag széles körben lehetővé tette. A bejegyzési elv tulajdonképpen csak a nem levelesített telekadósság esetében jutott teljes mértékben érvényre. Erről lásd Nizsalovszky, 1929, 289–290.

[58] Nizsalovszky, 1929, 289. A kiállításához a Jt. 89. §-a alapján a tulajdonos írásbeli beleegyező nyilatkozatára is szükség volt.

egy erre a célra létesített, a telekkönyvi hatóság által kiállított eszköz révén vált a telekkönyvön kívüli, de mégis telekkönyvi hatályú forgalomra alkalmassá.<sup>[59]</sup>

A visszaélések elkerülése érdekében a Jt. korlátozta azt a hitelezői kört, amely jelzálogadóslevél, illetve telekadóslevél kiállítását kérhette a telekkönyvi hatóságtól. Erre ugyanis a Jt. 87. §-a alapján csak olyan hitelintézet, vagy hitelintézet tagintézete volt jogosult, amelynek alapszabályát törvény állapította meg, vagy erősítette meg, vagy kormányhatóság hagyta jóvá.

Mindkét jogintézmény célja a tőkebevonás ösztönzése volt. Nizsalovszky szerint a magántőkének a jelzáloghitel körébe történő bevonására a telekadóslevél alkalmasabb eszköz volt, mint a jelzálogadóslevél.<sup>[60]</sup> Ez részben azzal is összefüggésben állt, hogy a jelzálogadóslevél értékpapírszerű jellege vitás volt. Ezzel szemben a bemutatóra szóló telekadóslevelet vitán felül értékpapírnak ismerték el.<sup>[61]</sup>

A közönséges jelzálogjogról kiállított jelzálogadóslevél fő előnyének azt tekintették, hogy a kisebb vidéki pénzügyintézetek számára lehetőséget teremtett fizetőképességük fokozására.<sup>[62]</sup> Ennek érdekében a Jt. a rész-jelzálogadóslevél intézményét is bevezette, amelyhez azonban a tulajdonos külön hozzájárulására volt szükség (Jt. 97-98. §). Nizsalovszky szerint a jelzálogos követelés telekkönyvi megosztása esetén az sem volt kizárt, hogy csupán az egyik részről állítsanak ki (rész)jelzálogadóslevelet.<sup>[63]</sup>

A Jt. a jelzálogadóslevél és a telekadóslevél esetében a kötelező képviseletet is szabályozta. A képviselet keletkezése és jogi természete körül mind a német, mind a svájci jogban széleskörű vita folyt. A Jt. ennek kapcsán abból indult ki, hogy a képviselet csak a jelzálogjog és nem egyszersmind a követelés tekintetében keletkezett. Mindazonáltal Jt.-nek a kötelező képviseletről szóló szabályai nem voltak teljesen összhangban a képviselet általános szabályaival.<sup>[64]</sup>

A jelzálogadóslevél kiállítása nem változtatott a jelzálogjog eredeti típusán, így a levelesített jelzálogjog nem volt külön jelzálogjogi forma.

A korábbi magyar jogban – az osztrák joghoz hasonlóan – a jelzálogjog ún. levelesítésének a leglényegesebb akadályát a jóhiszemű telekkönyvi szerzés védelmét korlátozó szabályok jelentették. Mivel a jóhiszemű telekkönyvi szerzés védelmének ezeket a korlátait az Mtj. is fenntartotta,<sup>[65]</sup> ezért a levelesítésnél gondoskodni kellett az alapul szolgáló jelzálogjoghoz kapcsolódó bizonytalanságok elhárításáról. Ennek érdekében a Jt. és az Mtj. kétféle biztonsági szabályt alkalmazott. Egyrészt megtiltotta a jelzálogadóslevél kiállítását, ha akár a követelés, akár a jelzálogjog érvényessége tekintetében bizonytalanság állt fenn. Másrészt azonban

[59] Nizsalovszky, 1942, 791.

[60] Nizsalovszky, 1927, 109.

[61] Nizsalovszky, 1929, 292.

[62] Zachár, 1928b, 223. Erre már a Ptk. 1915-ös bizottsági szövegéhez fűzött jelentés is utalt.

[63] Nizsalovszky, 1942, 792.

[64] Nizsalovszky, 1928b, 161., továbbá Nizsalovszky, 1928a, 118.

[65] Mtj. 941-942. §. Ez a mai magyar polgári jogban is ismert telekkönyvi elbirtoklás intézménye.

kizárta a törvényes előfeltételek szerint kiállított okirat alapjául szolgáló jelzálogjog törlését.<sup>[66]</sup> Nizsalovszky szerint azonban, mindezek ellenére a gyakorlatban a jelzálogadóslevél és a telekadóslevél túl nagy jelentőségre nem tett szert. Így a bírói gyakorlatnak nem is volt alkalma, hogy a jelzáloglevéllel kapcsolatban megnyilatkozzon.<sup>[67]</sup>

A jelzálogadóslevélről meg kell különböztetni a záloglevelet, amely jóval nagyobb gyakorlati jelentőséggel bírt. Bár mindkettő a közönséges jelzálogjog fogalomképességének fokozására szolgál, a záloglevél alapvetően abban tért el a jelzálogadóslevélről, hogy a záloglevél birtokos nem egy meghatározott jelzálogjog tekintetében töltötte be a jelzálogos hitelező szerepét. A záloglevelekben kifejezett követelés adója az a hitelintézet volt, amely a zálogleveleket kibocsátotta, és amelynek mint hitelezőnek a javára keletkezett jelzálogjogok alkották a záloglevél birtokosok biztosítékát. A fedezetül lekött jelzálogjogokkal terhelt ingatlanok tulajdonosai azonban a záloglevél birtokosokkal nem álltak közvetlen jogviszonyban.<sup>[68]</sup>

Az ingatlan tulajdonosa számára előnyt jelentett, hogy a záloglevelet kibocsátó intézet szilárd gazdasági alapokon nyugvó, állandó hitelező volt. Ez az előny rendszerint a zálogleveles kölcsön hosszú lejáratában, illetve törlesztéses jellegében jutott kifejezésre. A hitelezőre nézve viszont nagy előny volt, hogy a záloglevél ingatlanfedezet mellett, viszonylag kis összegek kihelyezésére is módot nyújtott anélkül, hogy a pénzzel rendelkezőnek magának kellett volna törődnie a hitelre szoruló felkutatásával és a jelzálogjog bejegyzésének formásaival. Ezek az előnyök azonban csak akkor érvényesülhettek teljes mértékben, ha a forgalomban lévő záloglevelek mennyisége mindig összhangban állt a pénzügyi intézet javára fennálló és a külön fedezethez tartozó jelzálogos követelésekkel. Emellett pedig biztosítva volt, hogy a hitelező javára fennálló, a záloglevelek biztosítékául lekött jelzálogjogok a követelésre teljes fedezetet nyújtsanak.<sup>[69]</sup>

A záloglevelekről az 1876. évi XXXVI. tc. rendelkezett. Ezt egészítette ki az ipari záloglevelekről szóló 1928. évi XXI. tc.<sup>[70]</sup>

[66] Mtj. 829. §

[67] Nizsalovszky, 1942, 791.

[68] Nizsalovszky, 1942, 794.

[69] Nizsalovszky, 1942, 795.

[70] Ebben a törvényben jelent meg először a lebegő zálogjog, melyet az 1959-es Ptk. 266. §-a vagyont terhelő zálogjog néven szabályozott. Ennek a sajátos alakzatnak az volt a lényege, hogy a jelzálogjog a lekött ingatlan- és ingóvagyon mint egységes jogi egészet terhelte, anélkül azonban, hogy az ingatlanokon kívül a lekött ingóvagonytárgyak bármilyen nyilvánkönyvben feltüntetve lettek volna. Erről lásd: Szladits, 1928, 114.; Kohner, 1928, 59.

## VI. ÖSSZEGZÉS

A két világháború közötti időszak jogi szabályozásának a részletes ismertetése arra kívánta ráirányítani a figyelmet, hogy az I. világháború után radikálisan megváltozott gazdasági körülmények között a magyar magánjog fejlődését is a gazdasági igények, a hitel iránti megnövekedett kereslet határozta meg, az osztrák jog befolyása azonban csökkent, és előtérbe kerültek a hazai viszonyoknak jobban megfelelő jogi megoldások.

A fő mozgatórugó az országban az 1920-as években kialakult, az átlagosnál nagyobb tőkehiány volt. Az 1920-as évek jogszabályai, valamint a Jt. több jogrendszer mintáit ötvöző megoldásai azt tükrözik, a magyar jogalkotó rendkívül kreatívan próbált segítséget nyújtani ahhoz, hogy a gazdaságba minél több tőkét sikerüljön bevonni.

Ezt a célt szolgálták azok a jogi megoldások is, amelyek lehetővé tették a hitelezők számára, hogy követelésük eladása révén már a hitel lejárta előtt visszakapják pénzüket, vagy legalábbis annak egy részét. Ez hitelezői oldalon azt az igényt vette fel, hogy a jelzálogjogot vagy annak egy részét – újabb hitelek bevonása érdekében – a követeléssel együtt lehessen továbbadni. Alapvetően ez a hitelezői igény váltotta ki a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházása körüli jogirodalmi vitákat.

Emellett azt az adósi igényt is méltányolni kellett, hogy időszakonként újabb hitelhez jusson. Ez hívta életre a ranghellyel való rendelkezést és ez hatott a keretbiztosítéki jelzálogjog alkalmazási körének bővítése irányába is.

A korabeli jogirodalmi viták háttérében tehát alapvetően a zálogjog és a követelés – együtt vagy külön-külön történő – átruházhatósága, forgathatósága állt. Kell-e a zálogjognak forgalomképességgel rendelkeznie? A kérdésre a Jt. egyértelmű választ adott: nemcsak a keretbiztosítéki jelzálogjog körében tette lehetővé, hanem ennél is szélesebb körben a zálogjog nem-járulékos formájának a szabályozásával (telekadósság). Ugyanaz a hiteligeny húzódtott tehát meg a telekadósság szabályozása mögött is.

A régi magánjogunk ezt a gazdasági igényt próbálta meg minél több és minél változatosabb jogi eszközzel kielégíteni. Mindeközben természetesen a telekkönyvi elvekre is figyelemmel kellett lenni. Az új jogi megoldások több esetben (pl. keretbiztosítéki jelzálogjog átruházásakor) áttörték a telekkönyvi elveket, ezáltal is lazítva a biztosított követelés és a jelzálogjog közötti kapcsolaton. Ez arra utal, hogy a jelzálogjog forgalomképességének a növeléséhez fontosabb jogpolitikai érdek fűződött, mint a járulékoság fenntartásához.

A járulékoság hiánya a legtisztább formában akkor érvényesült, amikor a telekadósság a személyes követelést megszüntetve vagy annak teljes hiányában jött létre. Ilyenkor a kötelmi tartozás és a dologi felelősség egybeolvadt, vagyis maga a telekadósság (a dologi jog) testesítette meg a tartozást. Mai szemmel nézve ez az angolszász jogrendszerben széles körben elterjedt ún. *walk away* egyik sajátos formája.

A közgazdaságtanban a *walk away right* (magyarul: elsétáláshoz való jog) azt jelenti, hogy az adós kizárólag a jelzálogként lekötött vagyontárggyal felel, más vagyontárgyaival azonban nem. Amennyiben a zálogtárgyat a hitelező megszerzi, a tartozás megszűnik. Az ügyfél tehát ingatlanát a hitelezőre hagyva mentesül a további kötelezettségek alól. Ennek a rendszernek a logikája arra épül, hogy a hitelező banknak meg kell elégednie az általa kért biztosíték tulajdonjogának a megszerzésével. Ebben a rendszerbe kiválóan illeszkedett volna a magyar telekadósság intézménye.

## IRODALOM

- Bodzási Balázs (2012a): Zálogjog a dualizmus időszakában. *Állam- és Jogtudomány*, 2–3. szám, 293–378. <http://real.mtak.hu/25611/>
- Bodzási Balázs (2012b): A 20. századi gazdasági válságok hatása zálogjogunk fejlődésére. *Állam- és Jogtudomány*, 4. szám, 453–496. <http://real.mtak.hu/25610/>
- Bodzási Balázs (2015): Tulajdonosi zálogjog a magyar és a német polgári jogban. *Csőd – Felszámolás – Reorganizáció*, Összevont szám, 9–27. <http://real.mtak.hu/29477/>
- Gárdos István (2015): A zálogházi ügylet. *Gazdaság és Jog*, 6. szám, 3–7.
- Gierke, Otto (1905): *Deutsches Privatrecht. Zweiter Band, Sachenrecht*. Verlag von Duncker & Humblot, Leipzig,
- Imling Konrád (1905): A zálogjog. In: Fodor Ármin (szerk.): *Magyar Magánjog. II. kötet, Dologjog*. Singer és Wolfner Kiadása, Budapest.
- Indokolás (1901): *Indokolás a Magyar Általános Polgári Törvénykönyv Tervezetéhez, Második kötet. Dologjog*. Grill Károly Könyvkereskedése, Budapest.
- Indokolás (1914): Indokolás a Polgári Törvénykönyv Törvényjavaslatához, II. kötet, Dologi jog. *Igazságügyi Javaslatok Tára – Az Igazságügyi Közlöny melléklapja*, XIV. évfolyam, III. külön szám.
- Jehlicska Ferenc Rezső (1913): *A modern polgári jog és a kath. keresztény erkölcsstudomány (különös tekintettel a jövőre magyar polgári törvénykönyvre)*. Stephaneum Nyomda Rt., Budapest.
- Kohner Arthur (1928): Az ipari záloglevelekről szóló törvényjavaslat. *Kereskedelmi Jog*, 4. szám, 57–60.
- Kolosváry Bálint (1930): *Magánjog*. Harmadik átdolgozott és bővített kiadás. A „Studium” kiadása, Budapest.
- Nizsalovszky Endre (1927): A telekadósságról. *Jogállam*, 2–3. szám, 102–109.
- Nizsalovszky Endre (1928a): A telekkönyvön kívüli jelzálogos hitelező képvisellete. *Kereskedelmi Jog*, 7. szám, 116–118.
- Nizsalovszky Endre (1928b): *A zálogjogok és a telki teher néhány főkérdése*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest.
- Nizsalovszky Endre (1929): *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest.
- Nizsalovszky Endre (1942): Korlátolt dologi jogok. In: Szladits Károly (Főszerk.): *Magyar Magánjog. Ötödik kötet, Dologi Jog*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest.
- Sichermann Bernát (1928): *A tulajdonosi jelzálogjogról és a telekadósságról*. (TÉBE Könyvtár, 47.) TÉBE Kiadóvállalata, Budapest.

- Szászy István (1949): *A magyar magánjog alapintézményei*. MEFESZ Jogász Kör kiadása, Budapest.
- Szladits Károly (1928): Az ipari záloglevelek. *Kereskedelmi Jog*, 7. szám, 113–115.
- Szladits Károly (1930): *Dologi jog. A magyar magánjog tankönyve*, II. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest.
- Zachár Gyula (1928): *A magyar magánjog alaptanai*. Negyedik kiadás, Grill Károly Kiadóvállalata, Budapest.
- Zlinszky Imre (1894): *A magyar magánjog mai érvényében - különös tekintettel a gyakorlat igényeire*. Ötödik kiadás. Kiegészítette: Dárday Sándor. Franklin-Társulat, Budapest.



•  
 Maximilian Gandolph, Canon Missæ, Salzburg, 1682. (részlet)