

BÓNIS PÉTER

# A MAGYAR ZÁLOGJOGI RENDSZER TÖRTÉNETI ELEMELI

## I. A magyar zálogjogi rendszer 1848 előtt

Bár a magyar zálogjog sem a *ius commune* befolyása nélkül fejlődött ki, talán ezen a területen érezhető leginkább a magyar jogtudók jogfejlesztő tevékenysége. A *ius commune* által adott szabályok tovább fejlesztésével önálló zálogjogi rendszer fejlődött ki a középkor folyamán. Ez a jogfejlődés hasonlítható ahhoz, amikor az 1850-es években az ausztriai polgári törvénykönyv hatása alatt a bírói jogfejlesztés segítségével kifejlődött a tradicionális kötöttségektől mentes “új”, “magyar” polgári jog.

Szándékosan fogalmaztam úgy, hogy a *ius commune*, és nem önmagában a római jog hatott a magyar zálogjogi rendszer kifejlődésére. A *ius commune* fogalmába beleértendő egyrészt az egyházi jog például a kamatszédést tilalmazó rendelkezéseivel, ezen kívül pedig a keretet a hűbéri jog adja meg, amely kiemelten fontosságúként kezelte az örökölt ingatlan vagyonnak a családi kezekben való megmaradását, hiszen a földbirtok jelentette a középkorban a gazdasági önfenntartás létalapját.<sup>1</sup>

A magyar zálogjogi rendszer klasszikus összefoglalása Werbőczy Tripartitumában található. Werbőczy rendszere mégsem tökéletes, rendelkezéseit későbbi törvények is finomították.<sup>2</sup> Tradicionális magánjogunknak a legsikerültebb átdolgozása és összefoglalása a *Systematica Commissio* által készített *Novum Tripartitum*, amely joggyakorlatunkat jelentős mértékben befolyásolta, illetőleg jól visszatükrözte. Werbőczy munkája mindenki számára elolvasható, ennek összefoglalása önmagában nem

<sup>1</sup> ZLINSZKY János: *Werbőczy jogforrástana*, in *Jogtudományi Közlöny* (1993) 379

<sup>2</sup> ZLINSZKY János: *Die Rolle der Gerichtsbarkeit in der Gestaltung des ungarischen Privatrechts vom 16. bis zum 20. Jahrhundert*, in *Ius commune* 10 (1983) 49-68.

sok tudományos előrelépést jelentene. A Novum Tripartitum<sup>3</sup> zálogjogi rendszerének, újításainak bemutatása ellenben tudományos szempontból sokkal hasznosabb.

A Novum Tripartitumban a zálogjogi szabályozást egy helyen összegyűjtve a 69-75. címekben találhatjuk meg. A zálog jogintézményének szabályozása továbbra is a Werbőczy által felvázolt alapokra épül, ennek ellenére a Novum Tripartitum fontos kiegészítéseket tartalmaz a zálogra vonatkozóan, és ezek egy részét átvette, a híres Planum Tabulare tanúsága szerint, a felsőbb bírósági gyakorlat.

Mint tudjuk, a magyar rendi zálogjog sajátos szabályokat alkalmaz. Mindenekelőtt igyekszik biztosítani a család, vagy, hogy pontosabb szakkifejezést használjunk, a fratres condivisionales, illetve a szomszédság érdekeit. Ennek megfelelően van kialakítva az admonitio jogintézménye, és a megintés elmulasztása esetén indítható per. A legfontosabb pedig az, hogy a Tripartitumban szabályozott zálogjog tárgya az ingatlan, a földbirtok. Az ingó dolog feletti zálogjogról a Tripartitum nem szól.

A magyar zálogjogról az egyes szerzők különféle fogalommeghatározást adnak. Werbőczy meghatározását veszi át a Novum Tripartitum és Szegedy, aki szerint a zálog a zálogbaadó szempontjából „iuris proprii, necessitate cogente, ad utendum alteri temporalis concessio.”<sup>4</sup> A záloghitelező szempontjából „iuris alieni, cum fructuum perceptione, ad tempus detentio.” Huszty István a *Jurisprudentia practicanak* a zálogjogról szóló fejezetében szintén ragaszkodik Werbőczy definíciójához, ugyanúgy, mint Szegedy és a Novum Tripartitum. A 19. század elejének már fejlettebb dogmatikájával majd Kelemen ad a zálognak pontosabb definíciót (*temporanea possessio, pro inhaerente aliqua summa pecuniae*), de ez is a hagyományos rendi magánjog dogmatikájához igazodik, hűn követve Szegedyt és Husztyt.

A zálog két fajtája az ingó és az ingatlan dolog záloga.<sup>5</sup> Az ingó dolog záloga *pignus securitatis, seu rei mobilis* meghatározása nagyjából meg-

<sup>3</sup> Novum Tripartitum eredeti kézírata: Magyar Orsz. Lev.tár, Budapest, N 117, 96. kötet

<sup>4</sup> SZEGEDY János, *Tripartitum iuris Hungarici Tyrocinium*, Tyrnaviae 1751, 176.; Novum Tripartitum II. 70. 1 Eredeti kézírata: Magyar Orsz. Lev.tár, Budapest, N 117, 96. kötet

<sup>5</sup> HUSZTY István, *Jurisprudentia practica seu commentarius novus in ius Hungaricum*. Budaë, 1745. Lib. II. 72-118

egyezik a maival. E szerint *contractus nominatus, realis, accessorius quo res mobilis in securitatem pecuniae creditae ita traditus, ut soluto debito eadem in specie et statu quo, restituatur*. Vagyis reálkontraktus, amely valamely főkötelem biztosítására szolgál, különösen kölcsönszerződés biztosítására. Magában foglalja az *ius distrahendi*-t, mert „jussa van a hitelezőnek a zálog eladására.” És főként ebben különbözik az ingatlan dolog zálogától.

Az ingatlan dolog záloga (*pignus rei immobilis*) nem más, mint a használati birtok másnak való időleges átadása (*dominium utile pro aliquo tempore, in alium translatum*). Tárgya csak ingatlan dolog, mind az ősi, mind a szerzeményi, a törvény csak a hitbizományiak elzálogosítását tiltja. Nem illeti meg a hitelezőt a dolog eladása, hanem vissza kell szolgáltatnia a tulajdonosnak (*restitutio*). A hitelezőnek abból származik haszna, hogy a zálog időtartama alatt szedheti az ingatlan gyümölcsseit. Mivel Werbőczy nem határozta meg a beszedett gyümölcsök, a ráfordított költségek, illetve a károk és hasznok elszámolásának szabályait, azért a gyakorlat határozta meg a zálogszerződés úgynevezett törvényes és igazságos feltételeit (*conditiones iustae*).

A Novum Tripartitum-ban szabályozott zálogjognak a tárgya csak ingatlan földbirtok, ingó javak elzálogosításáról a Novum Tripartitum, és a Werbőczy-féle Tripartitum sem szól. Zálogba lehet adni mind az ősi, mind a szerzeményi javakat. A hitbizományi birtokot elzálogosítani nem lehet.<sup>6</sup> Az 1723. évi 48. törvénycikkben méltán fedezhetjük fel a Novum Tripartitum hatását. A Novum Tripartitum ugyanis a II. rész 29. címében, tulajdonképpen az 1687. évi 9. tc., átvételével kiegészíti a Werbőczy-féle Tripartitum szabályozását.

A záloghitelező köteles a tartozás teljes megfizetése után a zálogtárgyat visszaszolgáltatni. Ha azonban csak részteljesítés történt, a zálogjog továbbra is fennmarad. A záloghitelező a földbirtoknak csak a használati birtokát (*dominium utile*) nyeri el. A *dominium directum* a zálogadósnál marad.<sup>7</sup>

A zálogadás köteles a záloghitelező által eszközölt szükséges és hasznos épületek költségét megtéríteni. Ez fontos kiegészítése a Systematica Commissionak a Werbőczy-féle Tripartitumhoz képest. Részletesebben a zálogszerződés feltételei címszó alatt tárgyaljuk, ugyanúgy mint a záloghitelező felelősségéről szóló rendelkezéseket.

---

<sup>6</sup> 1723: 48. tc.

<sup>7</sup> Novum Tripartitum II. 99.

A *Novum Tripartitum* fontos rendelkezése az, amely a zálogszerződés időtartamát maximum 32 évben határozza meg. A *Systematica Commissio* ezen rendelkezése is a megszilárdult gyakorlatot fejezi ki.

Kitonich (*Directio methodica* c. 4. qu. 8.) szerint az elévülés *exceptio peremptoria*. A c. 4. qu. 18. helyén pedig az írja, hogy „*duabus hisce: praescriptione nimirum et calumnia, quae communiter iam vocantur exceptiones peremptoriae, quia causam in qua incurrunt, perimere, hoc est prorsus destruere solent.*” Ennek megfelelően adja meg az elévülés meghatározását: „*praescriptio dicitur exceptio peremptoria, proveniens ex lapsu temporis lege definiti, qua actoris submovetur.*” A *praescriptio*<sup>8</sup> lényege tehát az, hogy „*possidens aliqua bona quiete et pacifice, praescribit in illis, id est plenum ius ea retinendi acquirit sibi, et alter ... per taciturnitatem prorsus illud admittit.*”

Werbőczy (I. 81.) és a *Novum Tripartitum* (II. 99.) szerint elévülésnek nincs helye a zálogos jószágokban, az osztatlan atyafiak között, és nem évülnek el a birtokhatárok sem. Ugyanígy nincs helye elévülésnek „*in iuribus dotalitiis et quartalitiis.*” Werbőczy a zálogos javak és az elévülés kapcsán azt mondja, hogy arra nézve, aki másnak elzálogosít valamit, nincs helye az elévülésnek. A zálogbavevőre nézve azonban Werbőczy helyt ad az elévülésnek, „*mivel minden zálogos leveleket, melyek az elévülés idejét meghaladják, erőtleneknek kell ítélnünk és tartanunk.*” Erre vonatkozóan nem haszontalan ismertetni Kitonich és Szegedy eltérő álláspontját.

Kitonich szerint ugyanis nincsen értelme Werbőczy distinkciójának, és sem a záloghitelezővel, sem a zálogadóssal szemben nem kell az elévülésnek helyet adni („*verius existimandum puto, contra neutrum admittenda esse.*”) Mert soha nem volt olyan joggyakorlat - érvel Kitonich - amely szerint a záloghitelező az elévülesi idő elteltével nem tartozna visszaadni a zálogtárgyat, vagy az elévülés idejének leteltével a zálogszerződés hatálya megszűnne, akkor, ha a záloghitelező már a zálogtárgy birtokába lépett. Ezért nem helyes Werbőczynek az az állítása, hogy az elévülés nem vonatkozik a záloghitelezőre. (I. 81. 1)

<sup>8</sup> Felhívjuk a figyelmet a *praescriptio* középkorban szokásos kettős értelmére: *Praescriptio liberativa*=elévülés, *praescriptio acquisitiva*=elbirtoklás. A magyar rendi jogban az elbirtoklás nem derivatív tulajdonszerzési jogcím (*titulus acquirendi dominii*), hanem csak perbeli kifogás volt.

Ezzel ellentétes Szegedy véleménye a Tyrociniumban<sup>9</sup>. Szerinte Kitonich félreérti Werbőczyt, és téves Kitonich érvelése. Kitonich ugyanis, Szegedy szerint, csak azt az esetet vette vizsgálódás alá, amikor a záloghitelező a zálog birtokába lépett, és a záloghitelező az elévülésre hivatkozva nem akarná birtokába visszaengedni a zálogadóst. Ekkor valóban nincsen helye az elévülésnek, az elévülés perdöntő kifogását nem hozhatja fel a záloghitelező.

Ha valaki elévült és birtokba lépéssel meg nem erősített záloglevél alapján az elévülési idő letelte után indít keresetet az iránt, hogy őt bocsássák a zálogtárgy birtokába, tehát extra possessionem perel, akkor viszont helye van az elévülésnek. A Novum Tripartitum is ezt az értelmezést támasztja alá.

A Systematica Commissio observatiója szerint azokat a zálogleveleket kell elévültnek és hatálytalannak tekinteni, amelyek az elévülés idejét túllépték, és amelyekre vonatkozóan a valódi birtoklást vagy az azokból való erőszakos kivetést bizonyítani nem lehet. (obs. ad. I. 81). A Novum Tripartitum II. rész 99. címe megegyezik az observatio tartalmával, megfogalmazásában azonban különbözik tőle. A Novum Tripartitum rendelkezik arról is, hogy az ilyen elévült zálogleveleket visszakövetelheti mindaz, akinek érdekében áll.<sup>10</sup>

Azt az állítást, hogy a zálogjogosulttal szemben az elévülésnek helye van, úgy kell értelmezni, hogy csak akkor van helye az elévülésnek, ha a zálogjogosult teljességbe nem ment, régi záloglevelek alapján kíván a zálog birtokába lépni.

---

<sup>9</sup> SZEGEDY János: *Tripartitum iuris Hungarici Tyrocinium*, Tyrnaviae 1751, 176.: „Quantum ad particulam huius tituli: omnes ejusmodi antiquae, veteresque litterae, advertendum est, illam relativam esse, quod vel ex ipsa vocula, ejusmodi clare apparet, referrique ad textum immediate praemissum, in quo recensetur, qualia prejudicia per antiquatas, veteresque litteras pignoratitias nonnulli intulerint, quibus subsequenter lex obviare cupiens, statuit omnes tales litera, nullis exceptis, respectu pignoris possessionem ingredi volentis praescriptionem incurrere. Non quod pignoratarius bona, in quorum possessione est, post annos praescriptionis remittere non teneatur, aut quod litterae pignoratitiae, penes quas possidet (ut Kitonich objicit) expirent; sed quod, si petat possessionem adire, nullae prorsus litterae pignoratitiae, ex causis et rationibus ibidem declaratis, eidem amplius suffragentur.”

<sup>10</sup> Novum Tripartitum II. 99. 11.

Ha azonban a zálogjogosulttal szemben a zálogkötelezett a zálogbirtok visszaadása iránt indítana pert, akkor a zálogjogosult nem hivatkozhat arra, hogy a zálogadós birtokkereseti joga elévült, ebben az esetben tehát az elévülésnek nincs helye, a zálogjogosult köteles a zálogbirtokot visszaadni.

Werböczy azért mondja azt, hogy az elévülésnek helye nincs, hogy a birtokon belüli (*in possessionem*) zálogjogosult magát elévüléssel ne védhesse, hanem legyen köteles a zálogos javakat, bármilyen hosszú idő letelte után is visszabocsátani, és hogy a zálogadós azokat akár 100 év után is visszaválthassa. Tehát ebben az esetben egyikre nézve sincs helye az elévülésnek.

Tekintetbe kell venni azt az esetet is, amikor a birtokon kívüli (*extra possessionem*) zálogjogosult elévült záloglevelek alapján, és az ilyen levelek értelmében birtokba szeretne lépni. Erre vonatkozik a Tripartitum szövege, amely a zálogjogosultra nézve, ebben az esetben megengedi az elévülést.

Ezt a kivételt az előző bekezdéssel összhangban kell értelmezni, amelyben Werböczy előadja, hogy milyen károkat okoztak némelyeknek az elévült, régi záloglevelek, és ezeket megakadályozandó, a törvény elrendeli, hogy minden ilyen levél, kivétel nélkül, a zálog birtokába lépni kívánó személyre vonatkozóan, elévülés alá esik.<sup>11</sup> Nem úgy, hogy a záloghite-

---

<sup>11</sup> Szegedy János és a Novum Tripartitum értelmezésének helyességét támasztják alá a Planum Tabulare (Budae 1825) vonatkozó döntvényei: *Dec. 983.*: In antiquis pignoribus seu 32 annos transcendentibus, non sufficit producere veteres litteras pignoratitias; verum realitas, seu effectus pignoris doceri debet, praesertim si tam ante, quam post emanationem talium pignoratitiarum bonum actionale per alios possessum fuisse eveniat: quia dantur multa talia antiqua, et obsoleta pignora, quae in pura charta substiterunt, et per realem bonorum traditionem nunquam in effectum deducta sunt.; *Dec. 349.*: Donatarius extra possessorium impetratorum bonorum constitutus titulum impetrationis docere debet, quia contradictor tamdiu titulum possessorii sui edere non tenetur, donec in contrarium probis impetratoris gravetur, et ideo in petitorio constitutum actorem proba praetensionis suae manet.; *Dec. 350.*: Si et in quantum donatarius in possessorio impetratorum bonorum constituitur, titulum impetrationis docere non debet, quia agit dumtaxat ad depurationem iuris, cujus intuitu contradictor praetensionem contra ipsum susceperit, cum igitur contradictor in petitorio sit, praetendatque interposita contradictione, eminens et solidius ius, illud probare debet.

lező, azokat a javakat, amelyeknek birtokában van, az elévülés után nem tartozik visszaszolgáltatni, vagy hogy a záloglevelek, amelyek értelmében birtokol, hatálytalanná válnának, (ahogyan Kitionich gondolta) hanem, ha birtokba akar lépni, akkor az ilyen elévülési határidő előtt kibocsátott záloglevélre, az előbb említett okokból, ne hivatkozassék.

Összefoglalva tehát: Kitionich azt állítja, hogy az elévülésnek sem a záloghitelezővel szemben, sem a zálogadóssal szemben nincs helye, és vitatja Werbőczy állításának helyességét. Szegedy János az ellentétet úgy oldja fel, hogy distinkciót alkalmaz: két esetet különböztet meg. Az egyik esetben a záloghitelező a birtokon belül (*in possessionem*) van, és ekkor az elévülésnek egyikkel szemben sincs helye. (Ebben az esetben helyes Kitionich álláspontja, de csak ebben az esetben.). A másik esetben a záloghitelező birtokon kívülről (*extra possessionem*) perel, az elévülési határidő letelte után, és ekkor viszont a záloghitelezővel szemben az elévülésnek helye van.

A zálogjog lehet szerződési (conventionalis), lehet bírói (iudicialis) és lehet törvényes zálogjog is. A törvényes zálog fő esete az, amikor a törvény biztosítja az özvegynek, hogy amíg hitbérét és hozományát meg nem térítik, meghalt férje javait zálogban tarthatja. A leánynegyed (quarta puellaris) feletti követelést is törvényes zálogjog biztosítja.

A Werbőczy-féle Tripartitum hallgat arról a kérdéstről, hogy a zálogtárgyban eszközölt beruházások, a zálogtárgyban keletkezett károk, illetve a zálogtárgyból származó hasznok ügyében milyen rendelkezéseket kell követni. Ebből pedig a felek között sokszor jelentős viták támadtak. („saepe inter partes controversiae oriuntur”). A Systematica Commissio ezt felismerve jelentős observatiokat fűzött a II. rész 60. címhez. Ezeket az observatiókat a Novum Tripartitum tulajdonképpeni szerkesztője, Prileszky Pál külön címmé formálta. Így keletkezett a Novum Tripartitum II. rész 73. címe, amely fontos és jelentős rendelkezéseket tartalmazott a zálogról. Abból a szempontból is kiemelkedő ez a 73. cím, hogy jelentős római jogi hatás is kimutatható benne. (Hasznos és szükséges költség, *utilis et necessariae impensae, fructus pendens* (függő gyümölcs), *culpa gravis, vis maior* kifejezések egyértelműen római jogi eredetűek).

A magyar joggyakorlat a zálogszerződések feltételeit két csoportra osztotta. A törvénytelen feltételek érvénytelenítésére pert lehetett indítani. Ezt a pert nevezzük a törvénytelen zálogos feltételek megerősítésére indított

pernek (processus ad invalidationem conditionum pignoratitiorum). Általában törvénytelenek mindazok a feltételek, amelyek a zálog visszaváltását igen terhessé teszik. Törvénytelen az a feltétel, ha a zálogszerződés időtartamát 32-nél több évben határozzák meg. A Planum Tabulare is tartalmazza ezt a rendelkezést.<sup>12</sup> Ekkor a zálogszerződés időtartamát a bíróság a törvényes időszakra csökkenti. Törvénytelen az a feltétel is, ha bánatbért (poena vincularis) kötnék ki. („Esto in pignoratitiis contractibus vincularis poena etiam ad successores in eum, si contra conditiones illegales agerent, vel pignus recipientem evincere nollent, aut non possent, extensa sit: tamen ideo, quod successor agat ad invalidationem, eidem poena vincularis dictari non solet; quia iudicis auctoritatem implorare impune licet, conditio praeterea illa, praecipue quoad successores velut illegalis pro non adjecta reputatur.”).

Ha a záloghitelező a zálogadóstól olyan pénzben követeli a zálogtárgy kiváltását, amely már nincsen forgalomban, ez a feltétel törvénytelen, és a záloghitelező köteles elfogadni a forgalomban lévő pénzt. Ezt a rendelkezést a Planum Tabulare is átvette. („*Dec. 546.*: Apposita in pignoratitio contractu conditio illa, ut pignoratitius possessor bona pignori locata secus remittere non teneatur, nisi in specie moneta talis, qualem ille impignoranti numeravit, deponatur, tamquam illegalis invalidari solet; nam si in currenti et debiti valoris moneta, qualis ei dabatur, obtinet, nullam amplius habere potest praetensionem, videturque haec conditio ideo adiecta, et difficilior sit pignoris reluitio, id vero menti legis summpere adversatur. Pari ratione illegalis conditio est huiusmodi, ut non prius bonum remittatur, quam restantiae apud colonos ex haerentes per proprietarium refundantur, possent enim studiosa opera eiusmodi pignoratitii possessores ita accumulari sinere restantias, ut summae difficilis, vel plane impossibilis redderetur reluitionis modus.”)

<sup>12</sup> *Dec. 537.* „Si excessivae annorum conditiones in pignoratitiis contractibus obligatae sint, actoratu successorum impignorantis invalidantur, et ad 32 annos reducuntur; quia alias, si absque ulla restrictione liberum esset conditiones annorum bonis aviticis inscribere, ex impignoratione maius in successores, quam ex perennali fassione redundaret praedudicium; cum contra prennales fassiones, decedente fatente, successor agere posset, in casu vero praesenti evolutionem annorum non unius, sed plurium hominum ordinariam aetatem excedentem, prestolari deberet.”



A törvényes feltételeket a *Novum Tripartitum* II. rész 73. címe határozza meg. Eszerint az elévülés idejénél hosszabb időre zálogszerezés nem köthető. Ezalatt a záloghitelező a zálogtárgy bármely gyümölcsét szedheti. A zálogadós köteles a záloghitelezőnek a záloghitelező által a földbirtokra épített hasznos és szükséges épületek értékét megtéríteni. Az épületek értékét „in condigno valore” kell megtéríteni. A zálogtárgyban keletkezett károkat csak akkor kell megtéríteni, ha annak okozásában a záloghitelezőt súlyos gondatlanság terheli (*citra possessoris gravem culpam*). Nem köteles megtéríteni a háború, a tűzvész, és más vis maior által okozott károkat. Ezek a rendelkezések különösen jelentősek.<sup>13</sup> Az a tény, hogy a *Novum Tripartitum* nem vált törvényerejűvé, nem kisebbíti jelentőségét, mivel ezeket a rendelkezéseket Szegedy a *Tyrocinium*ban szó szerint átvette. (146). Így részévé vált a szokásjognak. A *Systematica Commissio* műve, a *Novum Tripartitum Szegedy Tyrociniuma* révén fejtette ki hatását.

## II. A zálogjog a 19. századi polgári jogi kodifikáció tervezeteiben

1848 törvényhozása az ósiség felszámolásával a magyar zálogjogi rendszerre is hatott. Magyarország gazdasági elmaradottságáért elsősorban a hitel hiányát, és a zálogjogi rendszert tették felelőssé. Az újítás dühe elsősorban a *pactum antichreticum* ellen irányult. Felhozták, hogy a ingatlanok kézirátolga fölöttébb előmozdítja a könnyelmű adósságcsinálást; az intenzív gazdálkodást hátráltatja; a tulajdonos, a haszonélvező és a hitelező minőségét összezavarja; gazdaságilag sok tekintetben kártékonyan hat olyannyira, hogy a zálogjog területéről száműzni kell. Az Ideiglenes Törvénykezési Szabályok eltiltották e zálogjogi formát, ennek ellenére Erdélyben a XX. századig továbbélt.

Magyarországon a telekkönyvi rendszer csak az 1853. utáni években lépett életbe, a jelzálogjog is csak ugyanebben az időben született meg; mert az 1840. évi 21. tc. szerinti betáblázások korántsem eredményeztek jelzálogjogot modern értelemben.

A betáblázásnak csődön kívül az volt a hatálya, hogy ha az adós az illető ingatlant eladta, és ha a betáblázott követelés tőle nem volt behajtható, azt a betáblázással terhelt birtok vevője volt köteles megfizetni; csődben

---

<sup>13</sup> Néhányukat már Kitionich is hozza.

pedig a betáblázott követelés más, be nem táblázott követelésekkel szemben kielégítési elsőbbséggel bírt.

Amikor az 1855. dec. 15-i telekkönyvi rendelet a telekkönyvi intézményt bevezette, a betáblázott követeléseknek az új telekkönyvbe való átkeblezését rendelte el, a jövőre nézve pedig a jelzálogjog intézményét az ABGB szabályai, és magában a telekkönyvi rendeletben foglalt anyagi szabályok alapján rendezte.

A jelzálogjog telekkönyv nélkül nem képzelhető el; ezért az Ideiglenes Törvénykezési Szabályok 1. r. 20. §-a az országgyűlés intézkedéséig fenntartotta az ABGB mindazon rendelkezéseit, melyek az 1855. évi telekkönyvi rendelettel kapcsolatban állnak.<sup>14</sup>

Az Ideiglenes Törvénykezési Szabályok rendelkezései nyomán a magyar magánjog rendszere hézagossá vált, mert az ausztriai polgári törvénykönyv hatályon kívül helyezésével a magánjog fontos területei szabályozatlanul maradtak. Ezért 1880 és 1884 között magántervezetek készültek, amelyek feldolgozták a dologi jogot és a kötelmi jogot is. A zálogjog a kötelmek egyik biztosítója, legtöbbször szerződés létesíti, ugyanakkor dologi jog is, ezért egyaránt elhelyezhető a kötelmi jogban vagy pedig a dologi jogban. Bár a zálogjogot továbbra is az ausztriai jog szabályozta, és azt lényegesen átalakítani ekkor még senki sem akarta, az egyes tervezetek a zálogjog kodifikációját is megvalósították. Az 1880 és 1884 között készült tervezetek különösebb összehangolás nélkül készültek, sokszor átfedésekkel. A zálogjogi témában is voltak átfedések Halmosy Endre és Apáthy István tervezete között.

A kötelmi jogot Apáthy István dolgozta ki.<sup>15</sup> Munkájához elsősorban a drezdai tervezetet használta fel olyannyira, hogy Apáthy munkája sokszor nem több egyszerű fordításnál.<sup>16</sup> Minthogy a drezdai tervezet

---

<sup>14</sup> *Indoklás a magyar általános polgári törvénykönyv tervezetéhez.* II. kötet: Dologi jog, Budapest 1901, 657-659

<sup>15</sup> APÁTHY István: *Az általános magánjogi törvénykönyv tervezete.* Kötelmi jog. Budapest 1882, 86-87

<sup>16</sup> *Dresdener Entwurf eines allgemeinen deutschen Gesetzes über Schuldverhältnisse,* bearbeitet von den durch die Regierungen von Österreich, Bayern, Sachsen, Hannover, Württemberg, Hessen-Darmstadt, Mecklenburg-Schwerin, Nassau, Meiningen und Frankfurt hierzu abgeordneten Commissarien, und im Auftrag der Commission hg. von Bernhard Francke, Dresden 1866

néhány paragrafus erejéig szintén tárgyalja a zálogjog elsősorban kötelmi vonatkozásait, Apáthy szintén beiktatott egy zálogjogi fejezetet, amely a drezdai tervezet vonatkozó fejezetének fordítása különösebb újító jellegű hozzáadás nélkül.

Halmosy Endre dologi jogot feldolgozó tervezete természetesen nem tudott a drezdai tervezetre támaszkodni, mert ez nem tárgyalja teljes egészében a dologi jogot. Ekkoriban a legmodernebb törvénykönyv a szász polgári törvénykönyv volt, ezért ennek a hatása érezhető Halmosy munkáján, bár azt érdemes megjegyezni, hogy korántsem ragaszkodott annyira szó szerint a szász ptk. szövegéhez, mint Apáthy a drezdai tervezethez.

A másik minta, amely Halmosyt befolyásolhatta volna, a porosz 1872-es zálogjogi törvény volt. Ez számos újító rendelkezést tartalmazott, és gyakorlatilag azt mondhatjuk, hogy meghatározta a német zálogjog és telekkönyvi jog további fejlődését. A porosz szabályozás a BGB-re is hatott, szinte azt lehet mondani, hogy a BGB szerkesztői ezt a készen kapott rendszert vették át bizonyos továbbfejlesztésekkel. A porosz szabályozásban jelent meg először az önálló zálogjog gondolata, amely Meibom német jogtudós tevékenységéhez köthető. A porosz rendszer akkoriban szokatlan újításait a német jogi közvélemény is túlzottnak tartotta. Ezért Halmosy, bár a porosz törvényt ismerte, annak rendelkezéseit nem vette át.

Halmosy tervezete is elfogadta a publicitas és specialitas elveit, továbbá fenntartotta a legalitas elvét is, melynél fogva a bíró a bejegyzés megengedhetőségét a beadott okmány és a telekkönyv alapján megvizsgálni köteles, és csak ha aggály nem forog fenn, engedi meg a bejegyzést.

Halmosy szerint a legalitas elve a telekkönyvi rendszer mellett egészben sehogy sem mellőzhető; az új porosz rendszer e helyett a konszenzusmegegyezési elvet hozta be, azonban ezen elv mellett sem mentesül a bíró az ügy megvizsgálásától, és az eljárás csak némileg egyszerűsödik.

Az új porosz rendszer a jelzálog mellett a telekadósságot (Grundschuld) is elfogadta. Jelzálog és telekadósság közt az a lényeges különbség, hogy az első valamely követelés biztosítására szolgál, míg az utóbbinál a telek értékének készpénzben kifejezett bizonyos része áll helyt;

A porosz jogban a telekadóssághoz forgalomképes értékpapír, telekadósslevél kapcsolódik. Halmosy a javaslatba az újítást nem vette fel, mert szerinte „hazai viszonyaink közt ennek szüksége fel nem merült; sőt

birtokosaink könnyelműsége mellett ezen újítás csak alkalmat nyújtana, hogy birtokaikat könnyű módon elharácsolják és szédelgő üzletekre tág utat nyújtana; holott solid kölcsönzések ezen újítás nélkül is sok hitelintézeteink mellett könnyen kieszközölhetők.”<sup>17</sup>

Halmosy szerint kis birtokról telekadósleveleket nem fognak kiállítani, és a telekadóslevelek csak akkor lehetnek forgalomképesek, ha az ingatlan értéke fedezi a feltüntetett összeget, mert minden szerző azzal számol, hogy érték elégtelensége esetében pénze is elvész. Nagybirtoknál Halmosy szerint a telekadóslevél felesleges, mert pénzintézeteink ilyen birtokra mindig adnak pénzt; és a birtokos ilyen intézet által átadott záloglevelekért minden esetre nagyobb, árat fog kapni, mintha saját adósleveleit bocsátaná áruba; mert az ily záloglevelekért amellest, hogy az összes jelzálogok szavatolnak, az intézet egyéb vagyonával is kezeskedik, ezért az ingatlan értékének további mozgósítására szükség nincsen. A telekadóslevél mellett sem érhető el azon cél, hogy a földbirtokosnak hosszú időre, törlesztések melletti kölcsön álljon rendelkezésre, pedig a földbirtokosnak ilyen kölcsönre van szüksége. Halmosy itt utal a francia történelmi példára: Franciaországban a III. évi Messidor 9-én kelt Code hypothécaire főleg azért nem léphetett életbe, mert a jelzálogos hitelezőknek az adós ingatlanainak elárverezését, a földbirtokosoknak pedig ingatlanaik elharácsolását túlságosan könnyítette.<sup>18</sup>

Halmosy tervezte nem ismeri a telekadósságot, de rendelkezik a telki teherről. „A telki tehernél fogva a terhelt telek tulajdonosa köteles valamit kiszolgáltatni, avagy tenni, p. o. évi bért fizetni, vagy bizonyos napokon át évenként dolgozni, fuvarozni, szántani, kaszálni, fát vágni, stb.

Halmosy szerint tagadhatatlan, hogy ez a jog vidéken a gazdálkodás biztosítására szükséges, mert mindkét félnek előnyös és hasznos lehet;

<sup>17</sup> HALMOSY Endre: *Az általános magánjogi törvénykönyv tervezete*. Dolgi jog, Budapest 1882, 124

<sup>18</sup> HALMOSY Endre: *Az általános magánjogi törvénykönyv tervezete*. Dolgi jog. Budapest 1882, 134. A forradalom zálogjogi intézkedéseiről ld. a francia zálogjognál hivatkozott munkákat. Leray, V., *Étude historique sur le principe de la publicité des hypothèques, en droit romain, en droit français et dans les législations étrangères*, Paris 1886, 135.: „Le système des cédulas était contraire aux moeurs de la France; fécond en dangers que nous n'avons pas à développer ici, il souleva des réclamations générales.”

ha tehát azokat eltörölni egészben nem is lehet; a törvényhozásnak úgy kell azokat rendeznie, hogy „az eltörölt hűbéri viszonyok ez úton fel ne élesztessenek. Azért is minden a tulajdon feletti rendelkezést, avagy a személyes szabadságot korlátozó kikötések mellőzendők; de az egyes szolgáltatásoknak bizonyos időn túli lekötése is megtiltandó, és megengedendő, hogy a kötelezett magát megválthassa: úgy hogy a megválthatlanság bizonyos időn túl kiköthető ne is legyen.” A 259. §. kimondja tehát, hogy örök időkre ily terhek fenntarthatók nem lévén: a megváltás törvényileg megengedettik, egyúttal az ezt meghíúsító előzetes egyezkedések semmisek.”

Összefoglalva tehát Halmosy tervezetének alapelveit azt mondhatjuk, hogy Halmosy elutasította a porosz rendszer szerinti önálló zálogjog (telekadósság) bevezetését, és ehhez kapcsolódóan a jelzálogadóslevelek bevezetését sem tartotta helyesnek. A tervezet konzervatív jellegét mutatja, hogy a telki teher intézményét Halmosy felvette. Ugyanakkor a forgalom biztonságának korabeli jelszava is hatott Halmosyra, amikor a hallgatag jelzálogok és elsőbbségi tételek lehetőségig való megszorítását határozta el. E törekvését sem sikerült azonban teljes következetességgel megvalósítania, mert a törvényes zálogjog kiterjesztésében odáig ment, hogy ezt megadná „minden szerződő félnek kétoldalú terhes szerződésnél a kikötött ellenszolgáltatmányokra nézve a szerződésben átadott ingatlanokra.” (§. 184)

### **III. A magyar zálogjog a Monarchia-korabeli tételes törvényhozásban**

Bár hazánknak 1959-ig nem volt polgári törvénykönyve, a polgári jogot nagyon sok törvény kisebb-nagyobb részben szabályozta. Ez a törvényhozó aktivizmus talán éppen a zálogjog terén volt a legszembetűnőbb, hiszen a szerződésbiztosítéki jog intézményeivel számos visszaélést is el lehet követni, ezért lehetett indokolt bizonyos zálogjogi szabályok törvénybe iktatása.

Az 1881. évi XIV. törvénycikk miniszteri indoklása szerint „a zálogkölcönözlet az eddigi tapasztalatok szerint sok ízben felhasználott arra, hogy a nyomorban levő szegény elzálogosítók a zálogüzlettulajdonos előnyére nyomasztó feltételek alá vettessenek és így még nagyobb nyomorba szoríttatnak, ezért gondoskodni kellett oly intézkedésekről, a

melyek ezt, a mennyire lehet, akadályozzák.... Fennálló törvényeink értelmében a kamatláb, illetőleg a kamatnak és a mellékdíjnak nagyságát a zálogüzlet tulajdonosa tetszés szerint meghatározhatta, és csakis arra volt szorítható, hogy ebbeli elhatározását az iparhatóságoknak bejelentse, és ezáltal a kamatról szóló hirdetését láttamoztassa. Így történt aztán az, hogy hatóságilag láttamozott hirdeteményeken 40-50 és ennél magasabb százalék volt szokásos egyes üzletekben. Ily magas kamatok ellen méltán zúdult fel a közvélemény; és ezen eljárás ellen a zálogüzlet szabályozásakor orvoslást kellett nyújtani.”

A másik ösztönző tényező pedig a hitel iránti igények megnövekedése lehetett. A hitelszerződést pedig elsősorban a zálog biztosította a Monarchia idejében is. Ezért nem lehet mellőzni e területen bizonyos jogszabályok megalkotását.

A zálogjog tekintetében a végrehajtási törvény (1881: LX. tc.) a kereskedelmi törvény (1875: XXXVII. tc.), a váltótörvény (1876: XXVII. tc.), a kézi zálog-kölcsönügyletről szóló törvény (1881: XIV. tc.), a mezőgazdaságról és mezőrendőrségről szóló törvény (1894: XII. tc.) számos rendelkezést tartalmaznak.

Kiemelést érdemel továbbá a 947/1888. I. M. E. számú rendelet, amelynek I. fejezete konverzió esetében a régi jelzálogjogok rangsorának az új jelzálogjog részére biztosítását tette lehetővé. A jelzálogjog jogintézményét újabb törvények is érintették, így különösen az 1923:XXXVIII. tc., amely a terményben vagy egyenértékében és aranyban kifejezett összeg erejéig is megengedte jelzálogjog bejegyzését, továbbá az 1925:XV. tc., amely a mezőgazdasági hitel megszerzését könnyítő egyes rendelkezések körében - nemcsak a mezőgazdasági hitel fogalma alá eső esetekre, hanem általában - egyévi időtartamra biztosítja az ingatlan tulajdonosának a megszűnt, de még nem törölt követelés erejéig bejegyzett jelzálogjog ranghelyével rendelkezést, valamint azt a jogot, hogy a jelzálogjog kitörlése alkalmával a ranghelyet egy év tartamára fenntartsa. Ugyanez a törvény új jogszabállyal pótolja az 1859. aug. 1-én kelt miniszteri rendeletet, jogot adva a tulajdonosnak annak feljegyeztetésére, hogy ingatlanát hat hónapon belül jelzálogjoggal kívánja terhelni.

Az 1881. évi XIV. törvénycikk a *kézi zálog-kölcsönügyletről* határozta meg a kézi zálog alapvető szabályait. Kézi zálogra való kölcsönadási üzletet

iparszerűleg csak az illetékes iparhatóság által megadott engedély mellett volt szabad folytatni. Közvetítői, ügynöki vagy másféle közbenjárási ügyleteket ily zálogüzletek részére iparszerűleg üzni nem volt szabad. A zálogtárgyat minden esetben át kellett adni.<sup>19</sup> A 6. § tiltotta az ezzel ellenkező, színlett ügylet alakjába rejtett elzálogosítás minden nemét, különösen az elzálogosításnak azon módját, melynél vételjegy állittatik ki, oly nyilatkozattal, hogy az elzálogosító bizonyos időpontig az állítólag eladott tárgyat visszavásárolhatja. Ez egyúttal a fiduciárius ügyletek tilalmát is jelentette. A zálogüzletnél szedhető díj (gondozási, őrzési, biztosítási, kezelési és egyéb díjak és illetékek, kamattal együtt egy összegbe foglalva) legmagasabb összegét, a kölcsönösszeg százalékában kifejezve, az illető törvényhatóság meghallgatásával, a földművelés-, ipar- és kereskedelemügyi minister, illetőleg Horvát-Szalvonországban a horvát-szlavon-dalmátországi bán határozta meg. A zálogüzlet tulajdonosa minden kárért, mely a nála elhelyezett tárgyakban az átvételtől a kiszolgáltatásig elveszés, megromlás, megsérülés által történik, vagy a tárgy késedelmes kiszolgáltatása által okozatik, nemcsak biztosítékával, hanem egész vagyonával felelős, a mennyiben igazolni nem képes, hogy a kárt erőhatalom, vagy a tárgy természetes minősége, avagy az elzálogosító, vagy ennek megbízottja okozta. Tűzvész folytán támadt károkért is felelős volt, amennyiben azok ellen biztosítás eszközölhető.

A *kereskedelmi törvényről* szóló 1875. évi XXXVII. törvénycikk 302. §-a az ingóságoknál megkövetelte, hogy a kézizálog a hitelezőnek, vagy az ő részére egy harmadiknak átadassék. Bemutatóra szóló papíroknál a zálogjog azok tényleges átadásával, oly papíroknál pedig, melyek hátírat útján átruházhatók, az által szereztetik meg, ha a papír hátírral ellátva a hitelezőnek, vagy helyette egy harmadiknak tényleg átadatik. Kereskedelmi könyveken alapuló követeléseknél a zálogjog megszerzetik, ha az elzálogosítási nyilatkozattal ellátott könyvkivonat a hitelezőnek átadatik, s maga az elzálogosítás a kereskedelmi könyvben, a zálogba adott követelésnél följegyeztetik. Ezekből a rendelkezésekből látszik tehát, hogy német mintára érvényesült az ún. *Faustpfandprinzip*. Bíróságaink a későbbi német joggyakorlattól eltérően ezekkel a rendelkezésekkel nem találták összeegyeztethetőnek a biztosítékú célú tulajdonátruházást.

---

<sup>19</sup> MOLDOVÁNYI Sándor: Zálogkölcsön. In.: Márkus Dezső (szerk.): *Magyar Jogi Lexikon*, Budapest 1898-1907, VI. kötet, 1135-1140.

Ha a kézi zálog kereskedelmi ügyletből eredő követelés fedezésére adatik, s a felek írásbelileg abban állapodtak meg, hogy a hitelező magát a zálogból bírói közbenjárás nélkül kielégítheti, ez esetben, ha az adós kötelességének kellő időben eleget nem tesz, a hitelezőnek jogában áll a zálogot nyilvánosan eladni; szabadságában áll ez esetben a zálogtárgyakat, ha azok piaci, vagy tőzsdei árfolyammal bírnak, hiteles személy által a folyó árban magán úton is eladatni. A megtörtént eladásról, a mennyiben ez lehetséges, az adóst, különbeni kártérítés mellett azonnal értesíteni, egyúttal a vételár feleslegét ennek átadni tartozik. (Kt. 306. §).

Az 1867 után a megizmosodó gazdaságban erőteljes tőkeigény jelentkezett, amelyet a jelzáloglevél intézményének bevezetésével próbáltak meg kielégíteni. *A záloglevelek biztosításáról szóló* 1876. évi XXXVI. törvénycikk szerint záloglevelek kibocsátására voltak jogosítva a részvénytársaságok, ha alapszabályaikban meghatározott üzletkörüket kizárólag a jelzálogüzlet képezi, vagy ha üzletkörük alapszabályaik szerint a jelzálogüzletre is kiterjed, és az ingatlanbirtokok tulajdonosainak saját hitelszükségük kielégítésére alakult szövetkezetei. A részvénytársaságok és szövetkezetek záloglevelek kibocsátása előtt, ezeknek külön biztosítására rendelt legalább kétszázezer forintnyi alapot tartoztak alkotni s annak összegét alapszabályaikban kitüntetni. A záloglevelek külön biztosítására rendelt alap a záloglevél-birtokosok összességének biztosítékaul szolgált s ezen alapra, illetőleg annak alkatrészeire végrehajtás nem volt intézhető.<sup>20</sup> A záloglevelek külön biztosítására rendelt alapot a jelzálog-intézet csak alapszabályainak ez irányban eszközölt módosítása s ezen alapszabály-módosításnak az illetékes bíróságnál való bejegyeztetése után csökkentheti, még pedig legfeljebb oly mértékben, hogy a csökkentett alapnak fennmaradó része a 4. §-ban meghatározott kétszázezer forintnál kevesebb ne legyen és a jelzálog-intézet forgalomban levő záloglevelei összegének legalább is huszadrészét képezze. A záloglevelek kibocsátására jogosított jelzálog-intézetek csak azon kölcsönkövetelések erejéig bocsáthatnak ki zálogleveleket, melyek alapszabályaiknak megfelelőleg engedélyezve és jelzálogok által teljesen fedezve voltak.

Megjegyzendő, hogy a záloglevelek biztosításáról szóló, elsősorban ausztriai példára megalkotott 1876. évi XXXVI. törvénycikk szerinti

<sup>20</sup> ZACHÁR Gyula: Záloglevelek, In.: Márkus Dezső (szerk.): *Magyar Jogi Lexikon*, Budapest 1898-1907, VI. kötet, 1140-1143.



záloglevelek (*Pfandbriefe*) különböznek a porosz-mecklenburgi eredetű, és a német BGB-ben kodifikált jelzálogadóslevéltől (*Hypothekenbrief*), amelyek ekkor még nem léteztek a magyar jogban. Az 1876. évi XXXVI. törvénycikk szerinti záloglevél a jelzálogintézzettel szembeni követelést testesíti meg, tehát kötelmi és nem dologi jogi jellegű. Ezeknek a zálogleveleknek a biztosítéka nem közvetlenül egy meghatározott ingatlan, hanem az az alap, amelynek kötelező létesítéséről ez a törvény rendelkezik, és amelyet az egyes jelzálogbankok (szövetkezetek) kötelezően létesítettek.

Végül ki kell emelni a végrehajtási eljárásról szóló 1881:LX. törvénycikket, amely a jelzálogjog érvényesítésének szabályait tartalmazza és a biztosítéki jelzálogjog fogalmát is tartalommal tölti ki. (1881:LX. tc. 191. § 4. bek.).<sup>21</sup>

#### IV. Összefoglalás

A történeti elemzés alapján megállapíthatjuk, hogy a tradicionális magyar jog zálogjogi intézményeit a magyar polgári jogi kodifikációs mozgalmak nem tudták átmenteni, mert a nyomtatásban is közzétett kodifikációs tervezetek német és ausztriai, vagyis az idegen jogi mintákat vették alapul. Ez lényegében azzal magyarázható, hogy a 19. századi magyar kodifikátorok nem voltak képesek eredeti, nemzeti kodifikáció kidolgozására, és ez az idegen jog, és vele együtt az idegen érdekek szolgálatába állította a magyar jogot.

---

<sup>21</sup> A jelen tanulmány a Bolyai János Kutatási Ösztöndíj támogatásával készült.