

Bodzási Balázs
Polgári Jogi Tanszék
Témavezető: Harmathy Attila professor emeritus

A német zálogjogi szabályozás fejlődése a középkortól a BGB megalkotásáig

I. A német jogfejlődés jelentősége magyar szempontból

Az elmúlt több mint két évtized alatt a magyar jogalkotó több alkalommal is jelentős mértékben átalakította, modernizálta a Ptk. zálogjogi szabályait. Ennek során került sor 1996-ban az önálló zálogjog kodifikációjára. Ez a nem-járulékos zálogfajta részben a jelzálogjogról szóló 1927. évi XXXV. tc.-ben telekadósság néven szabályozott alakzatra, részben a német és a svájci jog nem-járulékos zálogjogi formáira (Grundschuld, Schuldbrief) épült.

Az alábbi áttekintés a német jogfejlődésen keresztül kívánja bemutatni, hogy a zálogjogi szabályozáson belül milyen szerepet töltöttek be a nem-járulékos biztosítéki formák. Ennek révén a magyar jog által szabályozott nem-járulékos zálogjogi alakzatok (telekadósság, önálló zálogjog) is könnyebben érthetővé válnak. Mindennek akkor lehet gyakorlati jelentősége, ha a magyar jogalkotó a jövőben ismét a nem-járulékos zálogjog szabályozása mellett dönt.

II. A középkori német jogfejlődés

A német jogfejlődés egyik fő jellemezője az a megkülönböztetett elbánás, amelyben az ingatlan részesült.¹ Ezzel is magyarázható, hogy a germán ingatlanjog területén a jogi aktusok szigorú formai kötöttsége alakult ki, valamint, hogy – szemben a római joggal – megteremtették a publicitást is.

A késő középkorban ez a szigorú formaiságot a középpontba állító germán jog találkozott a római jogi hagyományokat felelevenítő ún. egységes joggal (*Gemeinsames Recht*), amely épp ezektől a formai

¹ NIZSALOVSZKY Endre: *A zálogjogok és a telki teher néhány főkérdése*. Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1928. 12.

kötöttségektől próbálta megszabadítani az anyagi jogot. A római jogból táplálkozó formai szabadság azonban a középkorban még ellentétben állt a gazdasági és forgalmi igényekkel. Ehhez járult, hogy a római egységes jog egy sor nem nyilvános zálogjogi alakzatot elismert, amelyek a partikuláris német jogok számára teljesen idegen konstrukciók voltak.

A különböző nem-járulékos biztosítéki jogok elemzése során a középkori német jog központi jelentőségű intézményeihez, a *Geweréhez*, a *Satzunghoz* és a járadékvételhez kell visszanyúlni.

2. 1. A Gewere

A formalizmushoz erőteljesen kötődő kora középkori német jog számára tulajdon és birtok szétválasztása még teljesen idegen elképzelés lett volna. Az ingatlanforgalmat a tényleges-formális, a nyilvánossághoz kötődő momentumok uralták, a tulajdonátruházási eljárás pedig valójában a jogszerző ún. kioktatását jelentette. Ennek révén jött létre a dolog feletti tényleges uralom, amely korábban a dolog átruházóját illette.² Ez a folyamat ment végbe a *Gewere*-átruházás során.

A *Gewere*-átruházásnak azonban a dolog feletti uralom létrejöttén kívül további joghatásai is voltak. A korabeli formalizmushoz ugyanis lényeges bizonyítóerő kapcsolódott, amely alapján nem az anyagi jogi tartalom, hanem a jogot alapító aktus jogszerűsége volt a meghatározó. Egy ingatlanhoz kapcsolódó jogvita ennek megfelelően nem a tulajdonjogról, hanem a tulajdonátruházási eljárás jogszerűségéről szólt.³ A jogvita az átruházás megtörténtét igazoló ún. „igazi *Gewere*” (*rechte Gewere*) feltételeinek a teljesülésére irányuló bizonyítást jelentette. A *Gewere* tehát egy dolog feletti uralom megjelenési formája volt, amely tényleges jelentőségét a dologi jog átruházása során nyerte el.⁴

Ennek a kezdetleges ingatlan átruházásnak a szimbolikája – a tanúk és ülnökök részvétele az eljárásban – a nyilvánosságot volt hivatva biztosítani.⁵ A nyilvánosság megteremtésén keresztül biztosították a jogszerzés tényét, ezáltal pedig növelték a forgalombiztonságot.

² BUCHHOLZ, Stephan: *Abstraktionsprinzip und Immobilienrecht – Zur Geschichte der Auflassung und der Grundschuld*. Klostermann Verlag, Frankfurt a. M., 1978. 21.

³ Erről és a *Gewere* intézményéről ld.: MENYHÁRD Attila: *Dologi jog*. Osiris Kiadó, Budapest, 2007. 119-120.

⁴ A *Gewere* egyes típusairól ad áttekintést Gierke. Erről ld.: GIERKE, Otto: *Deutsches Privatrecht*. Zweiter Band: Sachenrecht. Verlag von Duncker&Humblot, Leipzig, 1905. 190-203.

⁵ GIERKE: *i.m.* 188. A hasonlóságok ellenére sem a római jogi *possessio*, sem a modern birtok fogalom nem azonos a *Gewere* fogalmával. Ld.: GIERKE: *i.m.* 189.

A rítusoknak és a közösség részvételének volt azonban egy másik oka is. Ezek azt is kifejezésre juttatták egyúttal, hogy az ingatlanon fennálló valamennyi egyéni jogot a közösséghez való viszony szempontjából kellett szemlélni. Az egyéni jogszerzés csakis akkor volt megengedett és jogszerű, ha egybeesett a közösség érdekeivel, korabeli kifejezéssel élve az „*általános békével*”. Az egyéni jogszerzés nem sérthette a közösség békéjét. A nyilvánosság részben ezt volt hivatva tanúsítani.⁶

Az átruházás jogszerűségét ennek megfelelően nem lehetett szubjektív-egyéni tényezők – így például a mai jog által elismert jóhiszemű jogszerzés – alapján megítélni. Annak volt döntő jelentősége, hogy a közösség részéről senki nem emelt kifogást a jogszerzés ellen. Csak a kollektív bizonyítási formák tudták az átruházás jövőbeli megtámadhatatlanságát garantálni. Ebből a jogi felfogásból következett a *Gewere* karakterisztikus védelmi funkciója, amely a virágzó középkorban az átfogó jogbiztonság hiányát volt hivatott kiküszöbölni.⁷

A *Gewere* célja tehát a közösség békéjének a megőrzése, illetve visszaállítása volt. Ennek megfelelően a jogszerző minden olyan birtokelvonás, vagy birtokháborítás ellen védelmet kapott, amely a *Gewere* által megtestesített jogi pozíció ellen irányult. Egy esetleges jogvitában a jogszerző helyzete jóval kedvezőbb volt, hiszen számára a bizonyítás lényegesen könnyebb volt. Ezen könnyített bizonyítás miatt a *Gewere* alapvetően eljárásjogi intézmény volt, amelynek az elterjedése szorosan kapcsolódott a korai német bírósági eljárás menetéhez.⁸

A késő középkori német jogban ennek az intézménynek további formái jelentek meg, és az eredeti, testi-fizikai *Geweréből* kialakult az eszmei *Gewere*. Az eszmei *Gewere* (*ideelle Gewere*) már az absztrakció irányába tett első lépést jelentette a jogi gondolkodásban. Ennek hátterében az állt, hogy az agrárgazdálkodásra épülő társadalom egyre tagoltabbá vált, a gazdaságban pedig a munkamegosztás egyre jelentősebb szerephez jutott. Ennek következtében a földhöz való viszony bonyolultabb jogi formákban öltött testet, a kölcsönzés formái pedig összetettebbé váltak.⁹

A bonyolultabbá váló kölcsönügyletekhez kapcsolódóan a testi *Gewere* egyre nehezebben volt alkalmazható. Az eszmei *Gewere* lényege az volt, hogy bíró vagy a tanács előtti átruházás során az átruházandó jog formális aktus alakjában már csak jelképesen jelent meg, ezzel pedig kiváltották a

⁶ BUCHHOLZ: *i.m.* 22.

⁷ GIERKE: *i.m.* 277.

⁸ BUCHHOLZ: *i.m.* 26.

⁹ GIERKE: *i.m.* 191.

tényleges testi birtokbaadást.¹⁰ A nyilvánosság áthelyeződött egy formális jogalapító aktusba, amely révén a német ingatlanjog nagyfokú rugalmasságra tett szert. Ezzel állt összefüggésben, hogy a korabeli német jogban a korlátolt dologi jogok száma és tartalma jelentősen kibővült és különböző használati jogok is megjelentek. Különösen a birtok nélküli ún. „*jüngere Satzung*” tett szert meghatározó jelentőségre.¹¹

Később gyakorivá vált, hogy a felek a *Gewerét* biztosítéki céllal alapították, amely a modern zálogjognak fontos középkori jogtörténeti előképe.¹²

A *Gewere* intézménye iránti érdeklődés a germánjogi történeti iskola képviselői körében különösen a 19. században volt intenzív, de BGB megalkotása után is fennmaradt.¹³

2. 2. A *Satzung*

A történeti irányzat érdeklődését azonban nemcsak a *Gewere*, hanem egy másik fontos középkori jogintézmény, a *Satzung* is felkeltette.¹⁴

A *Satzung* valóban eredeti germánjogi intézmény volt, amely a partikuláris német jogokban a római jog recepciója után is tovább élt, és amelyet a római jogi zálogjog fogalom érintetlenül hagyott. Ennek a népszerűségnek és továbbélésnek az oka, hogy a *Satzung* teljes mértékben beleillett a leegyszerűsítő középkori német jogi gondolkodásba és megfelelt egy természetes gazdálkodást folytató, cserére épülő társadalom igényeinek.

A *Satzung* elterjedéséhez azonban az is hozzájárult, hogy az ingatlanhoz kapcsolódó reálhittel (dologi hitel) a német területeken kezdettől fogva jóval nagyobb jelentőségre tett szert, mint a személyi hitel. Ez is fontos különbség volt a római joghoz képest, és összefüggött azzal, hogy az ingatlan a germán jogokban kiemelkedő szerepet töltött be. A német jogban a dolog tulajdonosának személyes tartozása is előfordult ugyan, lényegében azonban ez a személyes kötelem csak mellékes,

¹⁰ HUBER, Eugen: *Die Bedeutung der Gewere im deutschen Sachenrecht*. Verlag von Schmidt, Franke, Bern, 1894. 73.

¹¹ BUCHHOLZ: *i.m.* 23.

¹² GIERKE: *i.m.* 809-810.

¹³ STINZING, Wolfgang: *Besitz, Gewere, Rechtsschein*. Archiv für die civilistische Praxis (AcP), 1912. 347.

¹⁴ A *Satzung* és a 19. század végi német zálogjogi szabályozás kapcsolatáról ld.: GIERKE: *i.m.* 812-826.

járulékos természetű volt. A germán jogban a dologi hitel lépett az előtérbe.¹⁵

A reálhitel jelentősége már a frank időktől kezdve kimutatható, így már a középkor legkorábbi időszakában megvoltak a feltételei az ingatlanhoz kapcsolódó biztosítéki jogok kialakulásának. Ennek kezdetleges megjelenési formája volt a *Satzung*.¹⁶

A *Satzung* szorosan kapcsolódott a *Gewere* különböző formáihoz. Ez a kapcsolódás elsődlegesen az alapítás vonatkozásában mutatható ki.¹⁷ Mivel *Satzung* esetében dologi jog alapításáról volt szó, ezért szükség volt a megfelelő nyilvánosságra, a bíró vagy a városi tanács előtti ügyletkötésre.

A *Satzung* kezdetben az ingatlan feletti birtok- és használati jog átadására irányuló dologi jogot jelentette (*ältere Satzung*). Ennek alapján az adós maradt az ingatlan tulajdonosa és csak a birtoklási és használati jogot magában foglaló zálogjogot ruházta át a hitelezőre. A dologi jog tehát az ingatlan birtoklására és használatára korlátozódott, azzal, hogy az adós által használt pénz ellenértékeként a gyümölcsök is a záloghitelezőt illették meg. Az ingatlan feletti rendelkezési jog ugyanakkor az adósnál maradt. Az adós számára emellett a korlátozástól mentes felmondási-megszüntetési jog is fennállt, amelyet bármikor gyakorolhatott. Ez azt jelentette, hogy a tartozás megfizetésével bármikor felszabadíthatta az ingatlant a *Satzung* jelentette kötöttségek alól. A hitelező ugyanakkor nem követelhetette az adóstól, hogy gyakorolja ezt a felmondási jogát, vagyis ez az adósról nézve kötelezettséget nem jelentett. A zálogjogviszony addig állt fenn, amíg a tartozást ki nem egyenlítették. Ennek érdekében azonban a hitelező az ingatlanból nem elégíthette ki magát, vagyis nem volt a mai értelemben vett kielégítési joga.¹⁸

A *Satzung* egy ingatlanra vonatkozó önálló dologi jog volt, amely a személyes követeléssel nem állt semmilyen kapcsolatban, így a biztosítandó követelés nem volt feltétele a *Satzung* létrejöttének és fennállásának. Ez azt jelenti, hogy a *Satzung* nem-járulékos jogként került kialakításra.¹⁹ Ez azzal is magyarázható, hogy más korai zálogjogi formákhoz hasonlóan, a *Satzung* esetében is a dologi jogi momentum

¹⁵ ZALÁN Kornél: *A régi magyar zálogbirtok és mai jogunk*. Dunántúl Rt. Egyetemi Nyomdája, Pécs, 1931. 11. Zalán kiemeli, hogy a középkori germán jogoknak ez az alapeszméje érvényesült a magyar ingatlanjog területén is. A merőben dologi biztosíték klasszikus példája volt ugyanis régi hazai jogunkban a zálogbirtok intézménye.

¹⁶ GIERKE: *i.m.* 812.

¹⁷ A két jogintézmény összevont elnevezését is használták: *Satzungsgewere*. Ld.: GIERKE: *i.m.* 813.

¹⁸ GIERKE: *i.m.* 815.

¹⁹ GIERKE: *i.m.* 817.

került előtérbe. A személyi és dologi elemek kettősége és ezáltal egy funkcionálisan kötött biztosítéki jog léte azonban még kívül esett ezen az egyszerű jogi konstrukción.²⁰

A pénzgazdálkodás fejlődésével és a városi jogfejlődés hatására ugyanakkor a *Satzungnak* is több fajtája alakult ki. Az egyházi kamatszédési tilalom elkerülésére irányult az ún. *Todsatzung*, amelynél azt kötötték ki a felek, hogy a zálogtárgy hasznai a kölcsöntőke törlesztésére szolgálnak, azaz a zálog idővel önmagát váltja ki. Ez az alakzat különösen a nyugati területeken és részben Franciaországban terjedt el.²¹

Egy másik típus, az ún. *neuere Satzung* már olyan dologi jog volt, amelyet az ingatlan további megszerzőjével szemben is érvényesíteni lehetett. A *neuere* és a *jüngere Satzung* fő jellemvonása emellett az volt, hogy az ingatlan birtoka is az adósnál maradt, ő szedhette annak hasznait, de ezért kamatot kellett fizetnie a hitelezőnek.²² Ezek a konstrukciók a 12. században jelentek meg, amelynek háttérében a természetes gazdálkodás fokozatos visszaszorulása állt. Nem véletlen, hogy ezek az új formák először a nagy távolsági kereskedővárosokban (pl. Köln) fejlődtek ki. A távolsági kereskedőknek jelentős tőkére volt szükségük, ezért ingatlanaikat gyakran meghatározott időre zálogba adták. Az *ältere Satzung* eredeti konstrukciója azonban előnytelen lett volna a számukra, hiszen a birtokátruházás az üzleti tevékenység leállítását jelentette volna. A kereskedővárosoknak emellett mind több olyan tőkeeros polgára volt, akik már nem voltak érdekeltek az elzálogosított ingatlan birtokának rájuk történő átruházásában, sokkal inkább a kölcsönadott pénzük kamatoztatását kívánták elérni.²³

Ezeknél az új *Satzung*-konstrukciónál a hitelezőt az adós teljesítésének elmaradása esetére már feltételes hozzáférési jog illette meg, melyet várományosi *Gewerének* neveztek. Ez azt jelentette, hogy a hitelező az adós késedelme esetén elkoboztathatta az ingatlant, a teljesítés végleges elmaradása esetén pedig bírósági végrehajtás keretében elsőként az

²⁰ BUCHHOLZ: *i.m.* 36.

²¹ ZALÁN: *i.m.* 15. A *Todsatzung* az erdélyi szászok körében is alkalmazásra került. *Werbőczy István* ezt a konstrukciót olyan hasznosnak találta, hogy amikor a Hármaskönyvben a hazai jogélet fejletlenségéről ír, ezt a *Todsatzungot* ajánlja a közönséges zálogbirtok helyett, amelyet uzsorának bélyegez. Erről ld.: ÁGOSTON Péter: *A magyar zálogjog története*. Budapest, Politzer-féle Könyvkiadó Vállalat, 1905. 41.

²² A *jüngere Satzung* a végrehajtási eljárásból fejlődött ki a német városi jogokban és sokkal közelebb állt a mai jelzálogjoghoz, mint a római jogi *hypotheca*. Ld.: ZALÁN: *i.m.* 16.

²³ GÄRTNER, Alex: *Die Sicherungsgrundschuld im Spannungsfeld zwischen Eigentümerschutz und Verkehrsfähigkeit*. Inaugural-Dissertation, Rechtswissenschaftliche Fakultät der Westfälischen Wilhelms-Universität zu Münster, 2005. 100.

ingatlan tulajdonjogát, utóbb az árverés során befolyt összeget szerezhette meg.²⁴

A *neuere*, illetve a *jüngere Satzung* további előnye volt, hogy a tulajdonos az ingatlanát többször egymás után is elzálogosíthatta. Ekkorra ugyanis már a városi jogokban megjelentek a különböző nyilvánkönyvek, amelyekbe ezt a zálogjogot be kellett jegyezni. A birtokátruházást, mint publicitási eszközt a nyilvánkönyvi bejegyzés váltotta fel. Kialakult a rangsor is, amelynek alapján a korábbi elzálogosítás megelőzte a későbbit, az adós pedig köteles volt a mindenkori hitelezőt a már fennálló zálogjogokról tájékoztatni.²⁵

A német történeti iskola hívei a (*neuere/jüngere*) *Satzungban* az eredeti germánjogi felelősség fogalom megtestesülését látták. Ezt a zálogjogi alakzatot tiszta dologi jogi felelősségként fogták fel, amely alapján a hitelezőt csak a zálogtárgyból való kielégítési jog illette meg, de az adós többi vagyonához – a személyi felelősség hiánya miatt – nem férhetett hozzá.²⁶

III. A járadékvétel (*Rentenkauf*)

3. 1. *Dologi reálterhek és járadékügyletek a középkori német jogban*

A *Satzung* a dologi jogi viszonyon kívülálló tartozást és az ingatlant kapcsolta össze olyan módon, hogy a tartozásért az ingatlan felelt. A középkori német jogok másik kiemelkedő jelentőségű intézménye, a *járadékvétel* ezzel szemben az ingatlanból teljesítendő dologi jogi adósságot hozott létre. A gyakorlatban a két jogintézményt gyakran keverve alkalmazták, amelyet megkönnyített, hogy mindkettő a tiszta dologi jogi felelősség elvére épült.²⁷

Emellett azonban lényegesek maradtak a különbségek is. A *neuere Satzung* egyszeri teljesítésre irányuló követelés biztosítására szolgált. Ezzel szemben a járadékvétel visszatérő szolgáltatásokat jelentett, ezáltal pedig alkalmassá vált tőkebefektetési célok teljesítésére is.²⁸

²⁴ GÄRTNER: *i.m.* 100.

²⁵ GÄRTNER: *i.m.* 100.

²⁶ GIERKE: *i.m.* 817.

²⁷ GIERKE: *i.m.* 834.

²⁸ SENKELMANN, Helmut: *Die Grundschuld als Sicherheitmittel*. Erich Schmidt Verlag, Berlin, 1963. 37.

A járadékvétel a járadékügyletek tágabb csoportjába tartozott, emellett pedig dologi reálterhek is minősült. A dologi reálterhek egy adott ingatlan megterhelését jelentették olyan módon, hogy az ingatlanból visszatérő szolgáltatások teljesítésére származott kötelezettség. Ez a kötelezettség az ingatlan mindenkori birtokosát terhelte, aki ezért a szolgáltatási kötelezettségért kizárólag az ingatlannal felelt.²⁹

A járadékügyletek a 12. század közepétől nagyjából azonos időben jelentek meg az észak- és a dél-német területeken. A középkor korábbi szakaszában létező azon ügyletekből fejlődtek ki, amelyeknél pénzfizetési kötelezettség – a pénzgazdálkodás hiánya miatt – még nem állt fenn. Ezeknél a korábbi ügyleteknél ennek megfelelően valójában kamatról sem lehetett szó, pontosabban az nem pénzkamat volt. Ezekkel a korábbi naturális ügyletekkel szemben a járadékügylet további sajátossága az volt, hogy a kötelezett az ingatlan teljes tulajdonjogával rendelkezett, vagyis nemcsak az ingatlan birtoklására és használatára való jogosultsággal. A teljes tulajdonjog megléte a kötelezett oldalán és a pénzfizetési kötelezettség együtt képezték a középkori járadékjog alapját.³⁰

3. 2. A járadékvétel tartalma

A járadékvétel alapján a jogosult (hitelező) az általa az adósnak nyújtott tőke fejében meghatározott időszakonként járó összegre (járadék) tarthatott igényt. A jogosult ezt a visszatérő pénzszolgáltatást mintegy megvásárolta. A hitelező meghatározott pénzösszeget adott a tulajdonosnak, amelynek ellenértékeként a tulajdonos az ingatlanát a kölcsönadó javára járadékkal terhelte meg. A vételár a tőke összege volt, a vétel tárgya pedig az ingatlanból fizetendő járadék, amely örök időre fennállt. Ez a fajta adásvétel valójában jövőbeni dolgokra vonatkozott.³¹

A járadékvétel azonban emellett dologi jogi karakterrel rendelkező reálterhek is volt. A tulajdonos a neki juttatott tőkékért (vételárért) cserébe állandó jellegű, felmondhatatlan és megszüntethetetlen – örökké fennálló – dologi jogot alapított az ingatlanán. Mindez megfelelt az akkori időszak

²⁹ GIERKE: *i.m.* 703. A dologi reálterhek típusairól ld.: GIERKE: *i.m.* 713-720.

³⁰ FUCHSLOCHER, Julius: *Vom Rentengeschäft des älteren deutschen Rechtes zur Rentenschuld des Bürgerlichen Gesetzbuches*. Carl Georgi Universitäts-Buchdruckerei und Verlag, Bonn, 1906. 12.

³¹ FUCHSLOCHER: *i.m.* 17.

felfogásának és viszonyainak, amelyek alapján a tőke még egyáltalán nem volt mobilizálható, azt szorosan a földtulajdonhoz kapcsolták.³²

A járadékjog dologi jogi jellege abban is megmutatkozott, hogy megalapítását követően a járadékteher az ingatlant olyan formában terhelte, hogy a mindenkori tulajdonos az erről való előzetes tudomásszerzéstől függetlenül, kizárólag tulajdonosi jogállásánál fogva köteles volt a még fennálló járadékösszegek fizetésére. Az ingatlan megszerzője tehát abban az esetben is fizetésre kötelezetté vált, ha nem volt tudomása a járadékteher fennállásáról.³³ Mindebből egyúttal az is következett, hogy az eredeti adós az ingatlan átruházásával szabadult a fizetési kötelezettség alól.

A szükséges publicitás érdekében a járadékjog megalapítása is a bíró vagy a városi tanács előtt, formális okirat kiállításával vagy nyilvánkönyvi bejegyzéssel ment végbe.

A hitelező az ingatlanra kizárólagos kielégítési jogot nyert, annak ellenére, hogy annak teljes tulajdonjogával a kötelezett rendelkezett. Ha az adós a járadékot nem fizette, az ingatlan mindenkori tulajdonosa az örök időre szóló járadék megfizetésére volt köteles. Ez a felelősség kizárólag a terhelt ingatlanra terjedt ki, az adós, illetve a későbbi tulajdonosok egyéb személyes vagyonára azonban nem. A kielégítési jog gyakorlására speciális szabályok vonatkoztak, amelyek szerint a hitelezőnek először az ingatlanon található ingóságokat kellett értékesítenie, csak ezt követően kerülhetett sor magának az ingatlanak az eladására.³⁴

Eredeti tartalma szerint a járadékvétel örökké fennállt, vagyis felmondásra egyik oldalon sem volt lehetőség. Ez a merev szabály azonban már a 13. századtól fokozatosan lazult, így lehetővé vált a járadékvétel megszüntetése. Kezdetben csak azt ismerték el, hogy a felek külön megállapodással a felmondás jogát kikössék. Ez adott esetben a visszavásárlási jog kikötését jelentette.³⁵ Erre a szerződésen alapuló felmondási jogra már a 13. századból származó forrásokban is találhatóak utalások.³⁶

A megszüntetés lehetősége később a járadékvétel intézményének a partikuláris jogok által elismert szükségszerű elemévé vált. Ezen keresztül a felek gazdasági függetlenségét akarták ilyen formában is elismerni.

³² FUCHSLOCHER: *i.m.* 28.

³³ FUCHSLOCHER: *i.m.* 18. Ez arra utal, hogy a *bona fides* és ahhoz kapcsolódóan a jóhiszemű jogszerzés elve, csak egy későbbi időszak jelensége.

³⁴ FUCHSLOCHER: *i.m.* 20.

³⁵ FUCHSLOCHER: *i.m.* 28.

³⁶ BUCHHOLZ: *i.m.* 41.

Mindez azonban jól illeszkedett az uzsora elleni korabeli küzdelemhez is. A hitelezőt (járadékjogosultat) megillető felmondási jog ugyanakkor csak a 17. század elején nyert általános elismerést.³⁷

A megszüntetéshez való jog jogszabályi szintű elismerése a járadéki jog reálteher jellegén nem változtatott, de azzal a következménnyel járt, hogy a járadékvétel közeledett a jelzálogjoghoz.³⁸ Az alapvető különbség azonban még egy ideig megmaradt aközött, hogy valaki a házára kölcsönt vett fel (jelzálogjog), vagy, hogy a házát járadékért eladta.³⁹

A járadékvétel még nagyobb jelentőségre tett szert a hiteléletben azt követően, hogy gyakorlattá vált a jogok okiratba foglalása. Ezek az okiratok a hozzájuk kapcsolódó különleges bizonyítóerőn kívül azt a hatást is elérték, hogy a bennük foglalt jog forgalomképessége jelentős mértékben megnőtt. Ilyen okirat kiállítására járadékvétel esetében is sor került, melyet járadéklevélnek hívtak (*Rentenbrief*).⁴⁰

A következő fejlődési szintet a 15. században annak elismerése jelentette, hogy a járadéklevélbe foglalt jogot az első hitelezőn kívül az okirat későbbi birtokosai is jogosultként érvényesíthették. Ezzel kezdetét vette a bemutató szülő értékpapírok fejlődése.⁴¹ Az értékpapírba foglalás sem változtatott azonban azon a tényen, hogy a jog tárgya a járadék és nem az ingatlan volt. Az okirat átadásával végbemenő átruházásnak sem az ingatlan, hanem a járadéki jog volt a tárgya.⁴²

Mindezen tényezőknek köszönhetően a járadékvétel rendkívüli jelentőségre tett szert a késő középkori német kereskedővárosok gazdasági életében. Ezen a jogintézményen keresztül a tőkét közvetlenül az ingatlanokban rejlő érték mobilizálására lehetett felhasználni. A *Rentenkauf* volt az első lépés az ingatlanok forgalomképessé tételének az útján. A városokban a 14. század elejére – a Hansa-kereskedelem virágkorára – ennek mentén egy átfogó, gyorsan fejlődő járadékvétel-piac alakult ki. Elsősorban a távolsági kereskedelemmel foglalkozó városok hiteléletében tett szert vezető szerepre a *Rentenkauf*. Ezekben a városokban a tőkeforgalom leglényegesebb tényezőjévé vált, és a gazdasági életben átvette a jelzálogjog szerepét.⁴³

A járadékvétel olyan korszak jellegzetes jogintézménye, amelyben már megjelent a pénzgazdálkodás, de az még nem vált kizárólagossá. A

³⁷ GIERKE: *i.m.* 763.

³⁸ FUCHSLOCHER: *i.m.* 30.

³⁹ „*Geld auf ein Haus leyhen*”, illetve „*Rente auf ein Haus kauffen*”. Idézi: GÄRTNER: *i.m.* 101.

⁴⁰ GIERKE: *i.m.* 756.

⁴¹ BUCHHOLZ: *i.m.* 42.

⁴² FUCHSLOCHER: *i.m.* 18.

⁴³ FUCHSLOCHER: *i.m.* 26.

naturális gazdálkodás ugyan már egyre inkább eltűnőben volt, de a tőke- és pénzpiac még nem alakult ki abban a formájában, mint az ipari forradalmat követő időszakban. Ezt az átmeneti időszakot úgy lehet röviden jellemezni, hogy a pénzgazdálkodás mégcsak kezdeti megjelenési formáit mutatta, az alapvető termelési tényező a föld volt, de az ahhoz kapcsolódó munka már differenciált fejlődésnek indult.⁴⁴

A járadékvétel későbbi fejlődése során jelentősen közeledett a jelzálogjoghoz. A felmondáshoz, megszüntetéshez való jog jogszabályi szintű elismerése mellett ezt erősítették a végrehajtási szabályokban később bekövetkezett változások is. Ez az egybeolvadás a 17. századtól még fokozottabban kimutatható. A járadékügyleteknek végül – néhány kivételtől eltekintve, ahol ez az ügylettípus konzerválódott és a 19. század végéig fennmaradt – a pénzgazdálkodás elterjedése vetett véget.⁴⁵ A járadékügyletekhez kapcsolódó elvek ennek ellenére még a BGB megalkotásakor is hatottak.⁴⁶

3. 3. A nyilvános városi könyvek megjelenése és jelentősége

A járadékvétel gyors elterjedéséhez a középkori városi jogok másik jelentős alkotása, a nyilvános városi könyvek létrejötte is nagymértékben hozzájárult. Olyan időszakban, amikor az írásbeliség még nem vált a mindennapi élet szerves részévé, a városi tanács által vezetett nyilvános könyvek nagyon fontos szerepet töltek be.

A városi nyilvános könyvek a 13. század elejétől fokozatosan terjedtek el a német területeken. Ehhez kapcsolódóan a dologi reálterhek körében általánossá vált, hogy létrejöttekhez – az erre irányuló jogügyleten kívül – a nyilvántartási bejegyzésre is szükség volt.⁴⁷ Ennek a fejlődésnek a súlypontja az észak-német térség, elsősorban a lübecki és a magdeburgi jog hatása alatt álló területek, de ide tartozott Köln is.⁴⁸

A fejlődés következő szintjét az jelentette, amikor ezeket a városi nyilvános könyveket egyes szakterületek szerint külön-külön kezdték el vezetni. Ennek megfelelően külön könyvekbe jegyezték be az adósságokat, a zálogjogokat, a tulajdonátruházásokat és a

⁴⁴ FUCHSLOCHER: *i.m.* 28.

⁴⁵ FUCHSLOCHER: *i.m.* 31.

⁴⁶ SCHNEIDER, R.: *Rentengut und Rentenprinzip nach dem Entwurfe eines bürgerlichen Gesetzes für das Deutsche Reich*. Archiv für die civilistische Praxis (AcP), 1890. 372-396.

⁴⁷ GIERKE: *i.m.* 703.

⁴⁸ BUCHHOLZ: *i.m.* 49. Kölnben ennek előzményei már a 12. század elején kimutathatóak.

járadékvételeket. Ennek alapján a megfelelő tartalmú nyilvános könyveket még inkább a biztosítéki cél szolgálatába lehetett állítani.⁴⁹

A városi nyilvánkönyvek megjelenéséhez kapcsolódott a formális bejegyzési elv kialakulása is. Ez az elv szorosan összefüggött az anyagi jogi tartalommal, hiszen az adott jog tartalma összeolvadt a bejegyző aktussal. Az anyagi jogot keletkeztető aktus a jogügyletről a bejegyző aktusra helyeződött át. Ez a folyamat a 14. század végétől kimutatható és a városi nyilvánkönyvek jelentős fejlődését eredményezte.⁵⁰

IV. A középkori észak-német városi jogok fejlődése

4. 1. Lübeck

A lübecki városi jog a középkorban a német nyelvterületen belül az egyik legjelentősebb jogrendszerek közé tartozott. A lübecki ingatlanjog fejlődésének meghatározó eseménye volt 1227-ben az első összefüggő városi könyv („*liber civitatis*”) bevezetése. Ez még egységes tartalmú nyilvánkönyv volt, vagyis a városi rendeleteket épp úgy összegyűjtötték benne, mint a városi tanács előtt kötött legfontosabb jogügyleteket.⁵¹

A 13. század végén vette kezdetét az egységes városi nyilvánkönyv specializálódása: 1277-től külön nyilvántartást vezettek a kötelmi ügyletektől, az ingatlanszerzési ügyletekről, valamint a városi rendeletekről. Az ingatlanszerzési ügyleteket rögzítő könyvből alakult ki a lübecki ingatlan-nyilvántartás.⁵² Az ingatlanok elzálogosítását sajátos módon a kötelmi ügyleteket tartalmazó *Schuldbuch*-ban tartották nyilván, amelynek fontos bizonyító ereje is volt. A korabeli felfogás szerint ugyanis a zálogbaadás – ellentétben a járadékvétellel – kívül állt az ingatlanügyletek körén.

Az ingatlanszerzési ügylet és a városi nyilvántartások közötti szoros kapcsolat a bejegyzés- és a nyilvánosság elveinek megjelenésében is testet öltött. Mindkét elv a pragmatikusan gondolkodó polgárság jogbiztonság iránti igényét juttatta kifejezésre, amelyet a korábbi formális átruházási ügylet (*Auflassung*) már nem volt képes kielégíteni. A városi nyilvánkönyvek megjelenése azért jelentett döntő változást, mert az írásba foglalással a fennálló jog teljesen más formában nyert bizonyítást,

⁴⁹ BUCHHOLZ: *i.m.* 49.

⁵⁰ GIERKE: *i.m.* 280.

⁵¹ BUCHHOLZ: *i.m.* 52.

⁵² A reálfólió elvét azonban csak 1818-ban vette át a lübecki ingatlanjog.

mint korábban. Ezekhez a városi regiszterekhez kapcsolódóan fejlődött ki az az alapelv, amely szerint kizárólag a bejegyzésnek van anyagi jogi hatálya. A bejegyzett jogok fennállásának garantálása és bizonyítása volt a középkori lübecki jog legfőbb jellemvonása. A megélénkülő ingatlanforgalom ekkor már igényelte a formalizált juttatási ügyletek jogerejének fokozottabb biztosítását.⁵³

A járadékvétel a középkori lübecki jogban is központi jelentőségű jogintézménnyé fejlődött, amely kezdetben nagyon közel állt az ingatlantulajdon átruházáshoz. A járadékvétel kötelmi jogi aspektusai – amelyek utóbb a kamatozó jelzálogkölcson-ügylethez közelítették ezt a jogintézményt – a fejlődés kezdeti időszakában háttérbe szorultak. A fejlődés azonban abba az irányba haladt, hogy a járadékvétel és a jelzálogjoggal biztosított kamatozó kölcsön fokozatosan közeledett egymáshoz. Ez a fejlődés a két jogintézmény egymást kiegészítő keveredéséhez vezetett, amely végérvényesen csak a 18. században zárult le. Ez az összeolvadás elsősorban a személyes felelősség előtérbe kerülését és a járadékügylet felmondási jogának az elismerését jelentette.⁵⁴

4. 2. Hamburg

A hamburgi városi jog ugyan területi kiterjedését tekintve nem bírt olyan jelentőséggel, mint a lübecki, a belső tartalmi és formai tisztaság szempontjából azonban a lübecki jog szintjét is meghaladta. A hamburgi jog fejlődését különösen két tényező határozta meg: egyrészt a dologi jogot is átható rendszertani rendező elvek korai megjelenése, másrészt pedig a korszak új – elsősorban a dél-német területekről érkező – szellemi-kulturális mozgalmi.⁵⁵

A hamburgi jog önálló fejlődése 1270-ben vette kezdetét. Ekkor jelent meg az első hamburgi városi könyv, amely ugyan a *Sachsenspiegel* és a lübecki jog erőteljes hatását tükrözi, de már magában foglalta a hamburgi jog alapelveit. A bejegyzési elv és a bejegyzési aktus jogot keletkeztető hatása a hamburgi jogban ettől kezdve nagy szerepet töltött be.

További fontos jellemvonása volt a hamburgi jognak a nagymértékű nyitottság a római jogi gyökerű ún. egységes jog iránt. A római jog befolyásának egyik fontos megnyilvánulása, hogy a hamburgi jog 1497-től

⁵³ BUCHHOLZ: *i.m.* 55-56.

⁵⁴ BUCHHOLZ: *i.m.* 78.

⁵⁵ BUCHHOLZ: *i.m.* 79.

kezdve átvette az egységes jog elbirtoklási szabályát, amely a germánjogi egy év egy napos határidő mellé lépett. Ez azért volt kiemelkedő jelentőségű, mert a városi nyilvánkönyvekhez kapcsolódóan, az azokba bejegyzett jogokkal szemben az elévülés, illetve az elbirtoklás rendszerint ki volt zárva. Az egységes jog elbirtoklási szabályának recepiálásával az ingatlanjogban elismerték a jóhiszemű, jogcímmel rendelkező birtokos jogszerzését is.⁵⁶

A római jogi gyökerű egységes jog befolyása a hamburgi jogra ugyanakkor a zálogjogon belül sokkal kisebb volt, mint más területeken. Az egyik leglényegesebb hatás az volt, hogy megjelentek a jelzálogjog alakszerűségi előírásoktól mentes formái, illetve, hogy elismerték a nem nyilvános törvényi jelzálogjogokat is. Ez élesen szemben állt a korábbi jogi felfogással, amely kizárólag a nyilvános – vagyis bejegyzett – jelzálogjognak biztosított abszolút elsőbbséget. Előfordult ugyan korábban is, hogy a felek a városi tanács határozata nélkül hoztak létre jelzálogjogot, de ennek az ún. magán jelzálogjognak (*Privathypothek*) csak a felek között volt hatálya, harmadik személyek felé nem.

A járadékvétel korai formái a hamburgi jogban is gyorsan meghatározó szerephez jutottak, hiszen ezek magasabb fejlődési szintet jelentettek az egyéb kölcsönformákhoz képest. A járadékvétel a 13. század végétől a tőkepiac legkedveltebb jogi eszközévé vált. A 13-15. század folyamán a járadékvétel és a tőkepiac erőteljesen fejlődött, amely révén különböző városi társadalmi rétegek kapcsolódtak be a járadék üzletbe.⁵⁷

A 16. századtól a járadékvétel szorosán összefonódott az ingatlan feletti rendelkezési joggal. A dologi rendelkezési jog és a járadékadósságra jellemző felmondási lehetőség fokozatosan egybeforrt. Emellett azonban a járadékteher és a jelzálogjog hosszú időn keresztül két különálló jogintézmény maradt, és csak a 19. század folyamán alakult ki az „önálló” jelzálogjog, mint a két jogintézmény keveredése folytán létrejött új forma. Ez az önálló jelzálogjog Hamburgban a 19. században a reálhitelezés egyik karakterisztikus eszközévé vált.⁵⁸

4. 3. Bréma

A brémai városi jog a lübecki és a hamburgi jogokhoz képest a fejlődés mellékágát jelentette. Ennek az eltérő fejlődésnek a háttérében Bréma

⁵⁶ BUCHHOLZ: *i.m.* 89.

⁵⁷ BUCHHOLZ: *i.m.* 91.

⁵⁸ BUCHHOLZ: *i.m.* 93.

sajátos politikai viszonyai álltak. A városterületen belüli ügyek – így például az ingatlan-átruházások – a brémai érseki bíróság illetékessége alá tartoztak. A városi tanács és az érsek között állandó politikai harc folyt. A politikai viszonyok által meghatározott alkotmányjogi háttér miatt Brémában csak viszonylag későn, és akkor is csak korlátozott tartalommal jöhetett létre a magánjogi jogügyleteket tartalmazó városi nyilvánkönyv. 1438-ban jelent meg a telekkönyv kezdetleges formája.

A nyilvántartások kései megjelenése azt eredményezte, hogy a középkori Brémában technikailag igen fejlett és széleskörű okiratiság alakult ki. Ez szorosan összefüggött azzal, hogy az okiratokat kiállító hatóság a városi tanács volt.⁵⁹

A nyilvántartási bejegyzés helyett az okiratba foglalás jellemezte a járadékvételt is. Emellett a járadékügylet kötelmi jogi jellege a brémai jogban erőteljesebb volt, mint más északi jogokban, illetve a más jogintézményekkel (például a kamat egyes formáival) való összeolvadás is korlátozottabban ment csak végbe.

A járadékvétel alapításához a brémai jog szerint is szükség volt a városi tanács engedélyére, vitatott volt azonban, hogy emellett szükség volt-e az érseki bíróság által kiállított formális átruházó okira is. A nyilvántartás és a bejegyzési elv hiányát az okiratba foglalás intézménye pótolta, amely ugyancsak képes volt a szükséges nyilvánosságot biztosítani.⁶⁰

4. 4. Részösszefoglalás

A német jog későbbi jogfejlődése szempontjából a városi jogokban – mindenekelőtt Brémában – kialakult okiratiság meghatározó jelentőségűnek bizonyult. Ez azt jelentette, hogy a dologi jogot egy okirat testesítette meg, amelyhez abszolút hatályú bizonyítási erő kapcsolódott. Mindez a hiteléletben egyre nagyobb jelentőségre tett szert, ebből alakult ki ugyanis a bemutatóra szóló értékpapír intézménye. A jelzálogjog okiratba foglalásából emellett egyenes fejlődési út vezetett a tulajdonosi jelzálogjog intézményéhez is. Nem véletlen tehát, hogy a tulajdonosi jelzálogjog első korai formája Brémában, a 17. században jelent meg. Ez az új jogintézmény alapvetően a ranghely biztosítására szolgált, de egyúttal a tőkeforgalom újabb megjelenési formáinak is teret engedett.⁶¹

⁵⁹ BUCHHOLZ: *i.m.* 95.

⁶⁰ BUCHHOLZ: *i.m.* 100.

⁶¹ BUCHHOLZ: *i.m.* 125.

A tulajdonosi zálogjog kialakulásának háttérében az állt, hogy a tulajdonost ennek révén széles körű rendelkezési jog illette meg, hiszen hitel igényét szükség esetén közvetlenül a városi tanács hozzájárulása nélkül is ki tudta elégíteni, ehhez ugyanis csak át kellett ruháznia fennálló és okiratba foglalt zálogjogát. Az adósság megszűnése után az okirat visszakerült a tulajdonoshoz, aki számára az okiratban foglalt jog továbbra is rendelkezésre állt, vagyis a konfúzió általi megszűnés nem következett be. Problémát jelenthetett azonban, ha az okiratban szereplő összeg és a tényleges kölcsönösszeg eltért egymástól. Ebben az esetben a kölcsönkövetelés nagysága volt a meghatározó. Ez az elv utóbb a biztosítéki cél rögzítése révén a járulékos elvének is a részévé vált.⁶²

Mindez már megteremtette az alapját a modern jelzálogjog kialakulásának, amelyben a római jogi alapokon nyugvó jelzálogjogi szabályok keveredtek a germánjogi intézményekkel.⁶³ Mindehhez azonban szükség volt arra a radikális gazdasági átalakulásra, amely a 18. század végén vette kezdetét, és a 19. század folyamán bontakozott ki egész Európában.

V. Gazdasági átalakulás és jelzálogjogi reform a 19. században

5. 1. Gazdasági háttér

A 19. század folyamán a legtöbb európai országban a jelzálogjog – és ezen keresztül az egész ingatlanjog – átfogó átalakuláson ment keresztül. Ezt a nagy átalakulást a korabeli gazdasági folyamatokhoz kapcsolódva kell szemlélni. Ebben az időszakban zajlott le ugyanis a termelés, a tőke és a föld teljes körű mobilizálása. Ennek hatására a korábbi feudális, illetve merkantilista kötődésű gazdasági felfogás helyébe a szabad és expanzív vállalkozói kép lépett. Ez a mobilizálódás nemcsak az árucserét érintette, hanem az egész társadalmi újraelosztást, beleértve a hitelezést, valamint a tőke- és pénzforgalmat is.⁶⁴

Az egész Európára kiterjedő jelzálogjogi reformnak a fő mozgatórugója az volt, hogy az állam az ingatlanhoz kapcsolódó reálhitel számára kedvezőbb jogi kereteket kívánt teremteni. Korábban a tőke szinte kizárólag az iparba áramlott, az iparban működő vállalkozások számára

⁶² BUCHHOLZ: *i.m.* 126.

⁶³ GIERKE: *i.m.* 833.

⁶⁴ WIEACKER, Franz: *Pandektenwissenschaft und industrielle Revolution*. In: ERDSIEK, Gerhard (Hrsg.): *Juristen-Jahrbuch*, 9. Band, Verlag Dr. Otto Schmidt KG, Köln-Marienburg, 1968/69. 2.

ugyanis a jog lehetővé tette forgalomképes, könnyen átruházható és értékesíthető befektetési eszközök kibocsátását. A részvények és kötvények révén az ipar tőkevonzó képessége sokkal nagyobb volt, mint a mezőgazdaságé. A mezőgazdaság hátrányba került az iparral szemben, az egyes mezőgazdasági termelőknek pedig nem volt kapcsolata a tőkepiaccal.⁶⁵

Az ipari és közlekedési vállalkozások részvényei és kötvényei olyan előnyöket nyújtottak a hitelezők számára, amelyeket az ingatlant terhelő jelzálogjog meg sem tudott közelíteni. Az iparban elterjedt befektetési formák magas kamatot és nyereséget kínáltak a befektetőknek, emellett a tőke mindenkor kivonható volt, vagyis a hitelezőket nem kötötték hosszú felmondási idők. Az ipari részvények és kötvények vásárlói különösebb fáradság és időráfordítás nélkül bármikor újabb kedvező befektetési lehetőség mellett dönthettek. A 19. századi gazdasági szakemberekben és jogászokban megszületett a felismerés, hogy az ingatlanhitel számára is ehhez hasonló kedvező feltételeket kell teremteni. Ehhez pedig arra volt szükség, hogy a jelzálogjogi szabályozás is olyan garanciákat nyújtson a hitelezők számára, mint például a váltójog.⁶⁶

Mindemellett a mezőgazdasági hitelezés jogi feltételei is áttekinthetetlenek voltak. A hitelezők egyrészt nem lehetettek biztosak abban, hogy az ingatlan tényleges tulajdonosának nyújtanak hitelt, másrészt nem volt rálátásuk arra sem, hogy az ingatlan mennyire volt megterhelve.⁶⁷

A jelzálogjogi szabályozás megújítása emellett a városi ingatlantulajdonosok számára is fontos volt. A 19. század második felében a városok gyors növekedésnek indultak. Annak ellenére, hogy a 19. századi jelzálogjogi törvényekhez fűzött indokolásokban ez az érv nem jelenik meg, a városok terjeszkedésének finanszírozását is könnyebbé tették a megreformált jelzálogjogi szabályok.⁶⁸

Ezen célkitűzések ellenére a jelzálogjogi reformoknak komoly ellenzői is voltak. Az ellenérvek arra összpontosultak, hogy az ingatlanok mobilizálása számos veszélyt rejt magában, mindenekelőtt azt, hogy a földtulajdonosok eladósodnak. Ezek az érvek nem nélkülöztek minden alapot. A mezőgazdaságba áramló tőke ugyanis sok esetben spekulációs

⁶⁵ COING, Helmut: *Die Neugestaltung des Liegenschaftsrechts*. In: COING, Helmut (Hrgs.): *Studien zur Einwirkung der Industrialisierung auf das Recht*. Dunkler&Humblot, Berlin, 1991. 9.

⁶⁶ COING: *i.m.* 11.

⁶⁷ COING: *i.m.* 17. Mindez összefüggött azzal, hogy az egységes jog számos nem nyilvános zálogjogi alakzatot elismert.

⁶⁸ COING: *i.m.* 13.

célokat szolgált.⁶⁹ A jelzálogjogi reformokat azonban ezek az ellenérvek nem tudták megakadályozni.

A jelzálogjogi szabályozás 19. századi átfogó átalakulásának mélyreható társadalmi következményei, illetve mozgatórugói voltak. Ezeknek a reformoknak az eredményeként a 19. század végére szinte az összes európai országban megszűnt a föld feudális kötöttsége. Ez alapvető feltétele volt annak, hogy a pénzgazdálkodás és a hitelélet nagymértékben kiszélesedjen, és hogy a szervezett tőkepiacok kialakuljanak. Ennek egyik következményeként az ingatlanhitel is gyors fejlődésnek indult, amely különösen a nagyobb agrárállamokban eredményezett jelentős változásokat.⁷⁰

A 19. század elejére addig sosem látott mértékű hiteligeny alakult ki. Az új gazdasági környezet a hitelezés új formáinak a megjelenéséhez vezetett. Ez egyrészt a rövidlejáratú váltóhitelek elterjedését, másrészt a reálhitelek mobilizálását eredményezte. Ezt egészítette ki az a folyamat, amelynek során az adóssági jogcímekeket, illetve a tartozásról kiállított okiratokat üzleti alapokra helyezték.⁷¹

5. 2. A reform fő célkitűzései

A 19. századi jelzálogjogi reformok elsődleges célja az volt, hogy a tőkepiacon a mezőgazdaság képes legyen versenyre kelni az iparral. Az ingatlantulajdonosok számára lehetővé kellett tenni, hogy az ingatlanukban rejlő értéket tőkebefektetés formájában hasznosítani tudják. Mivel a tőkebevonás jogi eszköze a mezőgazdaság számára a jelzálogjog volt, ezért a jelzálogjogi szabályozást kellett a hitelezők számára olyan mértékben vonzóvá tenni, mint amit az ipari és közlekedési vállalkozások kínáltak. Ehhez arra volt szükség, hogy jelzálogjog könnyen bejegyezhetővé, átruházhatóvá és érvényesíthetővé váljon.⁷²

Jogpolitikailag ezek a reformok két fő célkitűzést szolgáltak:

a) a forgalomképes jelzálogjog megteremtését, amelyen keresztül a tőkepiachoz való hozzáférés lehetővé vált az ingatlantulajdonosok számára; valamint

⁶⁹ COING: *i.m.* 13-14.

⁷⁰ BUCHHOLZ, Stephan: *Einzelgesetzgebung Deutschland*. In: COING, Helmut (Hrsg.): *Handbuch der Quellen und Literatur der neueren europäischen Privatrechtsgeschichte*. 3. Band: Das 19. Jahrhundert. C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung. München, 1982. 1702.

⁷¹ WIEACKER: *i.m.* 3.

⁷² COING: *i.m.* 12.

b) olyan hitelintézetek létrehozatalát, amelyek ellátták a hitelfelvevő földtulajdonosok és a tőkepiac közötti közvetítői szerepet.⁷³

Ez utóbbi célkitűzés azt tükrözi, hogy a kívánt célok eléréséhez önmagában az anyagi jelzálogjog megújítása nem lett volna elegendő. Az államnak külön erre a célra szolgáló hitelintézeteket (jelzálogbankokat) kellett létrehozni. Ez a hitelintézeti forma később egész Európában elterjedt, a 19. század folyamán pedig több alapítási hullámra is sor került. Az 1850-es években alapított jelzálogbankok már részvénytársasági formában jöttek létre, és a mezőgazdasági hitelezés mellett az ingatlanhoz kapcsolódó hitelnyújtás más formáit is felvették üzleti tevékenységük körébe.⁷⁴

Emellett azonban az anyagi jelzálogjog reformja sem maradhatott el. Az ingatlanhitelezés feltételeinek javítása érdekében a reform elsődlegesen arra irányult, hogy a kölcsöntartozás fejében megterhelendő ingatlanra vonatkozó egyéb jogviszonyok megismerhetővé, nyilvánossá váljanak. A hitelnyújtó kockázatát olyan módon is csökkenteni akarták, hogy számukra az ingatlant terhelő egyéb zálogjogokat és tulajdonviszonyt megismerhetővé teszik. Mindezek a célkitűzések éles ellentétben álltak a korabeli tényleges állapotokkal, amelyek alapján az ingatlant terhelő zálogjogok közötti rangsor gyakorlatilag áttekinthetetlen volt. Legtöbbször a végrehajtás során derült csak ki, hogy pontosan milyen terhei is vannak az ingatlannak.⁷⁵ Ez egyrészt azt tette szükségessé, hogy a középkorban rendkívüli módon elterjedt, törvény alapján keletkező jelzálogjogok számát radikálisan csökkentsék, másrészt pedig azt, hogy valamennyi jelzálogjogra kizárólagossá váljon a bejegyzési elv.⁷⁶

Az anyagi jelzálogjogi reformok emellett azt a célt is szolgálták, hogy a jelzálogjogból forgalomképes jog jöjjön létre, vagyis a jogcím szabadon átruházható legyen. Ez a befektetők számára azért volt fontos, mert ennek révén a befektetett tőkéjüket bármikor ki tudták vonni, újra mobilizálni tudták. A részvények, kötvények és más értékpapírok épp ezt a lehetőséget adták meg a befektetők számára, kiegészítve azzal, hogy nem kellett magukat hosszú felmondási időhöz tartaniuk.⁷⁷ Ehhez kapcsolódóan a reálhitelek mobilizálásának két új eszköze jelent meg: a tulajdonosi jelzálogjog intézménye, illetve a jelzálogjogról kiállított értékpapír.⁷⁸

⁷³ COING: *i.m.* 14-15.

⁷⁴ BUCHHOLZ: *i.m.* 1714.

⁷⁵ COING: *i.m.* 17.

⁷⁶ BUCHHOLZ: *i.m.* 1704-1705.

⁷⁷ COING: *i.m.* 10.

⁷⁸ BUCHHOLZ: *i.m.* 1708.

5. 3. A nyilvántartások jelentősége

Ez az átfogó ingatlanjogi reform nem lett volna megvalósítható a kataszteren alapuló nyilvántartás kiépítése és a megfelelő nyilvántartási személyzet felállítása nélkül. Az egységes földhivatali nyilvántartási rendszer alapját képező kataszteri rendszer a német nyelvű területeken elsőként Ausztriában jelent meg.⁷⁹

A kataszteri rendszerhez kapcsolódóan alakult ki a reálfólió elve, amely a legtöbb országban az ingatlan-nyilvántartás alapját képezte. Ez azt jelentette, hogy minden egyes ingatlant külön lapon tartottak nyilván, amelyre az adott ingatlanra vonatkozó valamennyi dologi jogot – elsősorban a tulajdonjogot és a jelzálogjogokat – feljegyezték. Ennek a rendszernek a kiépítése azonban azt feltételezte, hogy egy adott terület valamennyi ingatlanát kataszterszerűen fel kellett mérni. Megbízható kataszter nélkül ez a rendszer nem működhetett. Ez több országot elriasztott az ilyen jellegű nyilvántartás bevezetésétől, ahol pedig ezt meg is valósították, ott is hosszú időt vett igénybe, mire ez a rendszer kiépült. A kataszteri nyilvántartások a kezdeti időszakban meglehetősen hiányosak voltak.⁸⁰

A jelzálogjogi reformok az egységes nyilvántartáshoz kapcsolódóan két alapelv – a specialitás és a nyilvánosság – megvalósítását tűzték ki célul.

A specialitás elve azt jelentette, hogy a jelzálogjog kizárólag számszerűen meghatározott követelés biztosítására és kizárólag meghatározott ingatlanra nézve jegyezhető be. A nem meghatározott követelések biztosítására szolgáló generális jelzálogjogokat – melyeket a középkori jog széles körben elismert – nem lehetett létrehozni.⁸¹

A nyilvánosság elve alapján az ingatlanhoz kapcsolódó jogviszonyok kizárólag akkor jöhettek létre, ha azokat egy állami regiszterbe bejegyezték. Ez a nyilvántartás az érdekeltek számára nyilvános és hozzáférhető volt. Ezt egészítette ki a bizalmi elv, amely alapján a törvény a jóhiszemű jogszerzőt védelemben részesítette. Mindezt együtt formális és materiális nyilvánosságnak nevezték.⁸²

A formális nyilvánosság elve alapján ezeknek a regisztereknek az érintettek számára hozzáférhetőnek kellett lenniük. Emellett azonban

⁷⁹ BUCHHOLZ: *i.m.* 1703.

⁸⁰ COING: *i.m.* 19.

⁸¹ BUCHHOLZ: *i.m.* 1704.

⁸² COING: *i.m.* 19.

védelemben kellett részesíteniük azt a személyt is, aki a nyilvántartás tartalmában bízva szerzett az ingatlanra vonatkozó jogot, illetve aki ilyen jogról rendelkezett. Ez volt a célja az anyagi nyilvánosságnak, amely a jóhiszeműséghez kapcsolódott és a jóhiszemű jogszerző védelmét szolgálta.⁸³

A jóhiszemű jogszerző védelmét az tette szükségessé, hogy gyakorlatilag lehetetlen volt azt elérni, hogy a nyilvántartás tartalma és a valós jogi helyzet teljes mértékben fedje egymást. Előfordulhatott például, hogy a nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet érvénytelen volt. Emellett pedig mindig is voltak nyilvántartáson kívüli szerzőmódok, például az öröklés. A teljes átfedést annak ellenére sosem sikerült elérni, hogy a legtöbb jogrendszer a nyilvántartásokat konstitutív hatállyal ruházta fel, vagyis az ingatlanhoz kapcsolódó jogok csakis a nyilvántartási bejegyzés által jöhettek létre. Ez alól azonban mindig volt kivétel. A kérdés tehát inkább az volt, hogyan és milyen mértékben részesüljön védelemben az a személy, aki a nyilvántartás tartalmában bízva járt el. A jognak a tényleges, de be nem jegyzett jogosult és a nyilvántartás tartalmában bízó harmadik fél közötti érdekkonfliktust kellett feloldania.⁸⁴

A 19. század folyamán kétféle megoldás alakult ki. A védelem egyik formája a negatív publicitás elve volt, amely szerint a nyilvántartásba be nem jegyzett jogok a jóhiszemű harmadik féllel szemben nem érvényesíthetőek. Egy másik megoldást a pozitív publicitás elve jelentett, amely szerint, aki a nyilvántartás pozitív tartalmában megbízott, az védelemre tarthatott igényt.⁸⁵ Az első megoldás a francia jogban terjedt el, a másodikat pedig a német telekkönyvi- és jelzálogjog vette át. A német jogkörön belül is különböző megoldások alakultak ki azonban aszerint, hogy a védelem rögtön a bejegyzéstől megillette-e a jóhiszemű harmadik felet, vagy a védelem beálltához meghatározott időszaknak kellett eltelnie. Ez utóbbit az osztrák jog írta elő. További különbség volt kimutatható az alapján, hogy bármelyik jóhiszemű harmadik igényt tarthatott-e a védelemre, vagy csak az ellenérték fejében jogot szerző.⁸⁶

VI. A mecklenburgi jogfejlődés a 18-19. században

6. 1. A mecklenburgi jog fejlődését meghatározó tényezők

⁸³ COING: *i.m.* 20.

⁸⁴ COING: *i.m.* 20.

⁸⁵ BUCHHOLZ: *i.m.* 1707.

⁸⁶ COING: *i.m.* 20.

A nem-járulékos jelzálogjog modern formája a mecklenburgi jogban alakult ki. A *Grundschuld* elnevezés is a mecklenburgi jogból ered. Ennek a jogintézménynek a megalkotására tudatos, zárt rendszerben végrehajtott jogi reformprogram keretében került sor, amelyben szorosan egymáshoz kapcsolódott az absztrakt jelzálogjog és az absztrakt tulajdonátruházási aktus tana.⁸⁷

A nem-járulékos jelzálogjog modern formájának a megszületése szempontjából kiemelkedő jelentősége volt az absztrakt dologi jogi ügylet tanának, amely a 19. századi pandektista jogtudomány egyik karakterisztikus alkotásának, az *Abstraktionsprinzipnek* a részeként született meg. Az absztrakt tulajdonátruházás tanának kidolgozása *Friedrich Carl von Savigny* nevéhez fűződik.⁸⁸

A mecklenburgi jog hosszú időn keresztül a lübecki jog hatása alatt fejlődött. Ez a térség meglehetősen konzervatív jogterület volt, amely nagyrészt ellenállt a recipiált római jog befolyásának, megőrizték azonban a klasszikus járadékvétel intézményét és a régi lübecki jog hagyományait.⁸⁹

A 19. századi jelzálogjogi reformok egyik kiváltó oka épp a recipiált római jognak a hiteléletre gyakorolt negatív hatása volt. Ennek kiküszöbölése érdekében újra bevezették a nyilvánosság és a specialitás elveit.⁹⁰

A mecklenburgi jog fejlődését a 18. század végétől az agrárválságok határozták meg. A Hétéves háború (1756-63) után kezdődő és a napóleoni háborúk (1799-1815) után lezáruló válságperiódusok következményeként a földbirtokosok eladósodtak, a földbirtokok tulajdonosainak a személyében jelentős változás bekövetkezett, a végrehajtási eljárások száma pedig nagymértékben emelkedett.

Mindezzel párhuzamosan jelentősen megnőtt a földbirtokosok tőkeigénye, amely több okra is visszavezethető volt. Az életfeltételek folyamatos javulásának következtében a népességszám gyorsan nőtt, a növekvő népesség pedig egyre nagyobb arányban az iparosodó városokba áramlott. Ezt a folyamatot erősítették a 19. század elejei jobbágyfelszabadítás negatív következményei is. Az így kialakuló sűrűn lakott területeken emelkedett az élelmiszerek iránti kereslet. Az egyre

⁸⁷ BUCHHOLZ: *Abstraktionsprinzip und Immobilienrecht*, i.m. 186-187.

⁸⁸ WIEACKER: i.m. 15.

⁸⁹ BUCHHOLZ: i.m. 130.

⁹⁰ GÄRTNER: i.m. 106. Ezek az alapelvek még intenzívebben jelentek meg az 1783-as porosz jelzálogi rendtartásban.

nagyobb számban az iparban dolgozó népesség már nem tudta ellátni magát élelemmel, hanem rászorult a mások által előállított élelmiszerekre. Mindemellett a külföldi országok élelmiszer iránti igénye is növekedett. Ez részben az ottani népesség növekedésével, a juhtenyésztésre való átállással, valamint a kedvezőtlenebb földrajzi adottságokkal függött össze. Ezzel magyarázható, hogy a Balti-tenger melléki német területekről – a Balti-tenger partján fekvő kikötőkön keresztül – megindult a gabonaexport Angliába, Hollandiába és Norvégiába.⁹¹

A fokozatos iparosodás és a népességnek a városokba áramlása következtében gyorsan nőtt az igény a mezőgazdasági termékek iránt. A terméseredmények fokozásához azonban modernizálni kellett a mezőgazdasági termelési technikákat és talajjavításra (meloráció) volt szükség, elsősorban a trágyázás növelése révén. Mindez viszont tőkét igényelt a földtulajdonosok részéről, amelyet tovább növelt a 19. század elején végbement jobbágyfelszabadítás is. A tőkeigény kielégítése jelentős akadályokba ütközött, hiszen a mezőgazdaságnak az ipar ugyancsak egyre növekvő tőkeigényével kellett versenyre kelnie. A mezőgazdasági földbirtokosoknak tehát olyan befektetési formát kellett kínálniuk, amelyek megfelelő alternatívát jelentettek az ipari részvényekkel, kötvényekkel és az állampapírokkal szemben.⁹²

6. 2. Az 1819-es jelzálogjogi rendtartás

A gazdasági válság hatására Mecklenburgban is napirendre került a hitelélet és a jelzálogjogi szabályozás átfogó megújítása. Ez először az 1819-es jelzálogjogi rendtartásban vált kézzelfoghatóvá, amely visszaállította a nyilvánosság és a specialitás elveit.⁹³

A törvény célja a jelzálogpiac bővítése és a jelzálogjog forgalomképességének, mobilitásának a megteremtése volt. Ehhez a kiindulópontot a korábbi kötöttségektől megszabadított engedményezési szabályok jelentették, amelynek következtében számos, pénzforgalmat korlátozó rendelkezést megszüntettek.⁹⁴

A zálogjogi reform érintette a kötelmi jogi korlátozásokat, a formai követelményeket és a telekkönyvi szabályokat is. Az új szabályozás szerint a jelzálogjogról kiállított okirat átadása elegendő feltétele volt az

⁹¹ ABEL, Wilhelm: *Geschichte der deutschen Landwirtschaft vom Mittelalter bis zum 19. Jahrhundert*. 2. Auflage, Stuttgart, E. Ulmer Verlag, 1962. 328.

⁹² GÄRTNER: *i.m.* 108.

⁹³ Ritterschaftliche Hypothekenordnung

⁹⁴ GÄRTNER: *i.m.* 109.

érvényes jogátruházásnak, a kötelező telekkönyvi bejegyzés az átruházások-engedményezések szűkebb körére szorult vissza.⁹⁵

A jelzálogjog absztrakciójához vezető úton további lényeges lépésnek számított, hogy az 1819-es törvény korlátozta az adóst megillető kifogások körét. Ez különösen a jelzálogjog további átruházásakor érvényesült, de erőteljes volt a törekvés, hogy már az első jogosult irányában is korlátozzák az adós által felhozható kifogásokat. Ennek eredményeként az adós számára csak a telekkönyvbe való bejegyzéstől számított 30 napos határidőn belül biztosítottak védelmet. Az adósnak ez alatt a 30 nap alatt kellett a bíróság előtt kifogásait érvényesíteni.⁹⁶

Mindezen újítások ellenére az 1819-es jelzálogjogi törvény még fenntartotta a járulékoság elvét, az absztrakt jelzálogjog koncepciója teljes egészében csak az 1848-as törvénymódosítás során került jogszabályi szinten elismerésre. Ehhez azonban az első lépést az 1819-es jelzálogjogi rendtartás jelentette, ami jelentős állomás volt azon az úton, amely végül a jelzálogjog és a kötelmi követelés közötti kapcsolat megszüntetéséhez vezetett. Az 1819-es rendtartás utóbb több mecklenburgi és porosz törvényalkotás számára szolgált mintaként.⁹⁷

A további reformmal szemben ugyanakkor komoly ellenállás bontakozott ki. Jelentős ellenzői voltak ugyanis a föld áruvá tételének. Sokan tartottak attól, hogy a jelzálogjogon keresztül a feudális kötöttségektől megszabadított és áru jelleget öltő földet spekulatív ügyletekre fogják felhasználni. Mindez azonban a további reformokat nem tudta megakadályozni. Ennek hátterében az állt, hogy a jelzálogjogi reformok legfontosabb támogatói a Balti-tengeri térségben elsősorban a konzervatív nagybirtokosok voltak.⁹⁸

Miután a föld megszabadult a feudális kötöttségektől és áru karaktert nyert, alkalmas eszközzé vált a tőkebefektetések számára. Ennek a fejlődésnek a betetőzéseként az ingatlant terhelő jelzálogjogot elválasztották az alapul fekvő személyes követeléstől és olyan forgalomképes vagyoni értékű joggá tették, amely megtestesítette az ingatlanra alapuló tőkebefektetéseket. E felfogás szerint a földet terhelő jelzálogjog már nem a hitel biztosítékaként szolgált, hanem maga testesítette meg a főkötelmet, amely az ingatlannak egy meghatározott értékparcelláját jelenítette meg, és mint önálló jog forgalomképes is volt.⁹⁹

⁹⁵ BUCHHOLZ: *i.m.* 243.

⁹⁶ BUCHHOLZ: *i.m.* 244.

⁹⁷ GÄRTNER: *i.m.* 107.

⁹⁸ BUCHHOLZ: *i.m.* 291.

⁹⁹ GÄRTNER: *i.m.* 111.

Ennek a tőkebefektetési funkciónak a további kiépítése érdekében a mecklenburgi jogalkotó az 1819-ben megszületett új jelzálogjogot még forgalomképesebbé és még inkább hitelezőbaráttá kívánta tenni.

6. 3. Az 1848-as jelzálogjogi reformjogalkotás

A mecklenburgi jog fejlődésének újabb jelentős állomására 1848-ban, az 1819-es jelzálogjogi rendtartás reformja során került sor.¹⁰⁰ Ez volt az első olyan 19. századi német jogszabály, amely kodifikálta az önálló (nem-járulékos) jelzálogjog modern intézményét.

6.3.1. Az absztrakt jelzálogjog első kodifikációja

Az 1848-as mecklenburgi reform véglegesen megszabadította a jelzálogjogot a járulékos jellegtől. A törvény a jelzálogjog fogalmát elválasztotta a biztosítéki céltól, és ezáltal új tartalmi meghatározást tett lehetővé a felek számára. A célmeghatározás szabadsága révén a jelzálogjog önálló, forgalomképes, vagyoni értékkel rendelkező joggá válhatott. Ennek hatására gazdasági jelentőségét tekintve a személyes követelés és a dologi jog közötti viszonyban a jelzálogjog vált elsődlegessé, a biztosított követelés pedig másodlagossá. A gazdasági forgalomban egyértelműen az értékesíthető biztosítéki jog került a középpontba.¹⁰¹

Ezt a nem-járulékos jelzálogjogot – a célmeghatározás szabadságára is tekintettel – olyan absztrakt vagyoni jogosultságnak, az ingatlan olyan önálló dologi megterhelésének tekintették, amely függetlenné vált a személyes követeléstől. Az ebben rejlő forgalomképességet az értékpapírba foglalás lehetősége tovább bővítette.

Mindez szorosan összefüggött azzal, hogy az 1848-as törvény a jelzálogjog bejegyzését olyan konstitutív hatályú aktusnak tekintette, amely fogalmilag absztrakt volt. Ebből logikusan következett, hogy a jelzálogjognak is absztraktnak kellett lennie, vagyis a jelzálogjog léte nem függhetett anyagi jogi jogcím, vagy személyes követelés fennállásától. A konstitutív hatályú bejegyzés révén már nem egyszerű biztosítéki jog jött létre, hanem a vagyontárgy (föld) önállóvá vált dologi jogi megterhelése. Az absztrakt jelzálogjogot így megszabadították a biztosítéki karaktertől és önálló, szabadon átruházható vagyoni értékjog, önálló dologi követelési

¹⁰⁰ Revidierte Ritterschaftliche Hypothekenordnung für Landgüter (RRHO) vom 18. 10. 1848.

¹⁰¹ BUCHHOLZ: *i.m.* 249.

jog jött létre. Meghatározott személyes követelés biztosítása már nem tartozott ennek az új absztrakt jelzálogjognak a lényegéhez.¹⁰²

A jelzálogjognak a biztosítéki céltól való függetlenítése ellenére gyakori volt, hogy ezt a nem-járuékos jelzálogjogot személyes követeléssel kapcsolták össze. Ezáltal a mai biztosítéki *Grundschuld*-hoz hasonló konstrukció jött létre, azzal a különbséggel, hogy a személyes követelés és a jelzálog jogosultjának ugyanannak a személynek kellett lennie. Az absztrakt jelzálog jogosultjának izolált – vagyis személyes követelés nélküli – átruházásának ennek megfelelően a személyes követelés megszűnése volt a következménye.¹⁰³

A mecklenburgi jog egyik jelentős újítása volt az is, hogy a jelzálogjogot függetlenítette a telekkönyvi nyilvánosság hatásaitól. Emellett azonban arra is érdemes utalni, hogy a telekkönyvben a fix ranghely elvét követték.¹⁰⁴

6.3.2. *Az átruházás egyszerűsítése – a kifogások szabályozása*

Az önálló jelzálog jog forgalomképességének és hitelezőbarát jellegének erősítése érdekében a jelzálog jog átruházását lényegesen egyszerűbbé tették. Ehhez azonban rendezni kellett az átruházás után az új jogosulttal szemben felhozható kifogások kérdését, és ki kellett küszöbölni a kétszeres teljesítés veszélyét. Ennek érdekében azt a megoldást alakították ki, hogy a jelzálog jog követeléstől független, izolált átruházásakor az adós csak akkor volt köteles teljesíteni, ha a jelzálog jog igényt rá ruházták, illetve a jelzálog jogról kiállított okiratot neki átadták.¹⁰⁵

A bejegyzés konstitutív hatályával és absztrakt jellegével összefüggésben megfigyelhető a törekvés, hogy a kifogások lehetőségét már az első hitelezővel szemben is korlátozzák. A kifogás-korlátozást elősegítette az is, hogy a jelzálog jogról a mecklenburgi jog alapján értékpapírt lehetett kiállítani. Az értékpapírijogi szabályozás központi gondolata a későbbi engedményesek védelme volt. Ezzel állt összefüggésben a kifogások szűkítése.

Az 1848-as reform során a mecklenburgi jogalkotó a kifogások szabályozása során is a reálhitelek érdekeit tartotta szem előtt és a váltójogi szabályozásra támaszkodott. A lehető legszélesebb körű hitelezővédelmet kívánták megteremteni, ezért a hitelezővel szemben érvényesíthető

¹⁰² GÄRTNER: *i.m.* 112.

¹⁰³ GÄRTNER: *i.m.* 115.

¹⁰⁴ BUCHHOLZ: *i.m.* 264.

¹⁰⁵ BUCHHOLZ: *i.m.* 252.

kifogásokat a legszűkebb körre szorították vissza. Ennek megfelelően az alapul fekvő jogviszonyból származó kifogások már az első jogosulttal szemben sem voltak felhozhatóak. Különösen azonban az engedménnyessel szemben gyakorolható kifogásokat kívánták kizárni, elsősorban azokat, amelyek a személyes követeléssel függtek össze. Az engedménnyessel szemben tehát csak azokat a kifogásokat lehetett felhozni, amelyek egyrészt közvetlenül a közte és az adós közötti jogviszonyból származtak, másrészt, amelyeket a telekkönyvben, illetve a jelzálogjogról kiállított okiratban feltüntettek, és ennek révén abszolút hatállyal bírtak. A telekkönyv és a jelzálogpapír közötti ellentmondás esetén a telekkönyvi bejegyzés bírt elsőbbséggel.¹⁰⁶

A kifogásokhoz kapcsolódóan a *bona fides* tana speciális deliktuális hatást nyert: a kifogás-korlátozás ugyanis a rosszhiszemű engedménnyessel szemben nem érvényesült. A telekkönyvi nyilvánosság elve miatt azonban az engedményes rosszhiszeműsége csak kötelmi szinten volt releváns, dologi jogi szempontból nem. Ez azt jelentette, hogy a rosszhiszemű engedménnyessel szemben az adósnak kötelmi jogi igénye volt a telekkönyvi bejegyzés törlése iránt, illetve a jelzálogjog érvényesítése során megillette őt az *exceptio doli* kifogása. Ehhez az adós részéről az alapul fekvő követelés hiányára kellett hivatkozni.¹⁰⁷

A jelzálogjog átruházása szempontjából lényeges változást eredményezett az is, hogy az 1848-as törvénymódosítás a paraszti kisbirtokok körére szűkítette azt az előírást, hogy az átruházás során az új hitelezőt (az engedményest) a tulajdonosnak el kellett ismernie. Ezen túlmenően az engedményezésnek az sem volt már feltétele, hogy erről a tulajdonost/adósnak a felek értesítsék.¹⁰⁸

Mindezen formai könnyítések hatására a mecklenburgi jelzálogpapírok az észak-német kereskedővárosokban – mindenekelőtt Hamburgban és Hannoverben – biztos piacra találtak.¹⁰⁹

6.3.3. A jelzálogjogról kiállított okirat – a biankó átruházás

1848 után a mecklenburgi jelzálogjog sajátos intézményévé vált a jelzálogjogról kiállított hitelpapír (*Hypothekenschein*). Ez az értékpapír absztrakt követelési jogot testesített meg. A jelzálogjog további mobilizálásának érdekében már az első hitelező – a későbbi

¹⁰⁶ GÄRTNER: *i.m.* 113.

¹⁰⁷ GÄRTNER: *i.m.* 114.

¹⁰⁸ GÄRTNER: *i.m.* 113.

¹⁰⁹ BUCHHOLZ: *i.m.* 259.

engedményező – is függetlenedett a telekkönyvhöz kapcsolódó bizonyos korlátozásoktól.

Ez a jelzálogjog bejegyzésekor kiállított értékpapír elfedte az alapítás okát (*causa debendi*). Valamennyi releváns jogkövetkezmény az okirathoz kapcsolódott. Ennek megfelelően az átruházás is a tiszta tradíciós elvet követte, a joggyakorlás pedig az okirat birtoklásához kötődött.¹¹⁰

A jelzálogjog átruházása főszabály szerint alakszerűségektől mentes ügylet volt, a gyakorlatban azonban a jelzálogjogról kiállított dokumentumhoz engedményezési okiratot is csatoltak. Ezáltal lehetővé vált az ún. biankó-átruházás, amely a tulajdonosi jelzálogjog intézményéhez kapcsolódott, és amelyet a mecklenburgi szokásjog már korábban elismert.¹¹¹

A biankó-átruházás gyökerei a mecklenburgi jelzálogpiac sajátosságaira voltak visszavezethetőek és szorosan összefüggtek az ott szokásos fizetési határidőkkel.¹¹² A biankó engedményezés nagy előnye az volt, hogy nem volt szükség sem a jelzálogjogról kiállított okirat, sem a telekkönyvi bejegyzés átírására. A hitelező csak a jelzálogjoggal biztosított követelés esedékessé válásakor töltötte ki az okiratot, annak érdekében, hogy a jelzálogjogot gyakorolni tudja. A jelzálogpapír ennek megfelelően egyszerű átadás útján átruházható volt és csak az utolsó jogszerző töltötte ki.¹¹³

6.3.4. A tulajdonosi jelzálogjog

A mecklenburgi jogban a tulajdonosi jelzálogjog intézménye is nagy jelentőségre tett szert. Ez utóbb a BGB tulajdonosi *Grundschuld* (*Eigentümergrundschuld*) intézményének a mintájául szolgált.

A tulajdonosi jelzálogjog az absztrakt követelési jog dogmatikai rendszerének a részévé vált. A tulajdonosi jelzálogjogot olyan jövőbeni jogként határozták meg, amelyhez kapcsolódóan az anyagi jogi jogosultságok csak akkor jöttek létre, amikor a tulajdonos és a hitelező személye elvált egymástól.¹¹⁴

A mecklenburgi jog a tulajdonosi jelzálogjog mindkét formáját elismerte: az eredetit és a származtatottat is. Elsősorban azonban az eredeti tulajdonosi jelzálogjog tekinthető a mecklenburgi jog sajátos

¹¹⁰ BUCHHOLZ: *i.m.* 257-258.

¹¹¹ GÄRTNER: *i.m.* 112.

¹¹² BUCHHOLZ: *i.m.* 259.

¹¹³ GÄRTNER: *i.m.* 112.

¹¹⁴ BUCHHOLZ: *i.m.* 263.

alkotásának. Ez a reálteher intézményének jól nyomon követhető továbbélése, hiszen az sem feltételezett személyes követelést és a tulajdonost is megillette. A mecklenburgi jogban a tulajdonosi jelzálogjog és az értékpapírba foglalás szorosan összekapcsolódott egymással.

A végrehajtási és felszámolási eljárások során jelentkező problémákat a dologi jogosult hitelező javára oldották fel. A végrehajtási eljárás során ez azt jelentette, hogy a tulajdonos a javára fennálló részt nem tudta pénzzé tenni, az őt megillető értékrészt ugyanis a többi zálogjogosult hitelező javára kellett figyelembe venni. A felszámolási eljárás során hasonló volt a helyzet azzal, hogy a tulajdonost megillető részt a zálogjogosult hitelezők kielégítésére fordítandó speciális vagyontömegbe kellett beszámítani és nem a többi (nem zálogjogosult) hitelező részére fennmaradó általános vagyontömegbe.¹¹⁵

6.3.5. *Részösszefoglalás*

Az 1848-as reform eredményeként a mecklenburgi jogban a jelzálogjog önállósága, absztraktsága – amit „mecklenburgi dogmának” is neveztek – kiszorította a járulékoság klasszikus elvét. A mecklenburgi jogalkotó teljesítményét leginkább az dicséri, hogy képes volt a korabeli jelzálogjogi szabályozás gyengeségein úgy túllépni, hogy a járulékoság elve és a forgalomképesség között feszülő ellentmondást is sikeresen oldotta fel.

VII. A porosz jogfejlődés a 19. században

Az elsőként Mecklenburgban szabályozott absztrakt jelzálogjog alapelveinek a porosz jogba történő átvételére a tulajdonszerzésről és az ingatlanok dologi megterheléséről szóló 1872-es törvényben (EGG) került sor.¹¹⁶ Ez az egész Poroszországra kiterjedő hatályú jogszabály azonban nemcsak átültette a mecklenburgi jog jelzálogjogi alapelveit, de a technikai kialakítás szintjén javított is azokon. Ennek egyik jeleként kiszélesítették a jelzálogjogi szabályozást, annak érdekében, hogy a felek az absztrakt forma mellett a járulékos alakzatot is választhassák.¹¹⁷

A porosz jogalkotó az absztrakt jelzálogjognak elsődlegesen a mezőgazdasági nagybirtokok hitelezésénél szánt szerepet. Emellett

¹¹⁵ BUCHHOLZ: *i.m.* 263.

¹¹⁶ Gesetz über den Eigentumserwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke vom 5. 5. 1872.

¹¹⁷ GÄRTNER: *i.m.* 117.

azonban megmaradt a szigorúan járulékos jelzálogjog is, amelyet biztosítéki jelzálogjognak (*Sicherungshypothek*) neveztek. A biztosítéki jelzálogjog a városi ingatlantulajdonosok és a kisparaszti gazdaságok számára nyújtott megfelelő biztosítéki formát. Az absztrakt önálló jelzálogjog és a szigorúan járulékos biztosítéki jelzálogjog mellett a porosz jog elismert egy átmeneti alakzatot is, a korlátozottan járulékos forgalmi jelzálogjogot (*Verkehrshypothek*). A jogalkotó ezáltal a felekre bízta a döntést, hogy a forgalmi érdek, illetve a biztosítéki érdek közül melyiket helyezik előtérbe. Hasonló választási lehetőséget jelentett a személyi hitel körében a váltó és az egyszerű adóslevél (*Schuldschein*).¹¹⁸

Ehhez az 1872-es jogszabályhoz kapcsolódott ugyanakkor a telekkönyvi rendtartás is, amely azt tükrözte, hogy az ingatlanszerzés és a jelzálogjog szabályainak a megújítása elválaszthatatlan volt a telekkönyvi szabályok reformjától. Az EGG emellett arra is utal, hogy a jelzálogjog egyre inkább az értékpapír-forgalom eszközévé vált.

A *Grundschuld* absztraktsága körüli fogalmi bizonytalanságok tisztázása érdekében a jelzálogjog és a személyes követelés közötti viszonyt újra kellett definiálni. Ennek során rögzítették, hogy az absztraktság valójában azt jelenti, hogy a dologi joghoz kapcsolódó célmeghatározást a jogalkotó a felekre bízta. Amennyiben a felek az absztrakt *Grundschuld* mellett döntöttek, ezáltal azt juttatták kifejezésre, hogy a biztosítéki érdekekkel szemben a forgalmi érdekeket részesítik előnyben.¹¹⁹

Az 1872-es porosz EGG mecklenburgi mintára megteremtette az értékpapírba foglaláshoz szükséges feltételeket és megszabadította az engedményezést a telekkönyvi bejegyzéshez kapcsolódó korlátoktól. Ennek révén megalkották a *Grundschuldbrief* intézményének a BGB-ben utóbb szabályozott előképét. Az adósságot az engedményezésről ugyan nem volt kötelező értesíteni, de ez az engedményes számára mégis ajánlott volt, arra a lehetőségre tekintettel, hogy az adós a kamatokat (törlesztőrészeket) nem neki, hanem a régi hitelezőnek teljesíti. A jelzálogjog forgalomképességének további növelése céljából bevezették a biankó-engedményezés intézményét is (EGG 55. §).

Poroszországban a *Grundschuld* alapítására jellemzően biztosítéki céllal került sor, vagyis a jelzálogjog személyes követelést biztosított. Ez eltérést jelentett a mecklenburgi joghoz képest, ahol a dologi adósság tisztán, önmagában, személyes felelősség nélkül jelentkezett. A porosz

¹¹⁸ GÄRTNER: *i.m.* 118.

¹¹⁹ BUCHHOLZ: *i.m.* 347. A *Grundschuld* absztrakt jellege körüli kezdeti fogalmi tisztázatlanság azt jelentette, hogy a jelzálogjognak az anyagi jogi jogcímtől (kauzától), illetve a biztosítandó követeléstől való elválasztását, függetlenségét gyakran összemosták. Ezzel szemben az 1872-es törvényhez fűzött jogalkotói magyarázat a jelzálogjognak a kauzától, illetve a személyes követeléstől való elválasztását már pontosan rögzítette.

területeken ezzel szemben az volt a gyakorlat, hogy a dologi megterhelés személyes kötelezettségvállalással is összekapcsolódott. Ezzel összefüggésben az 1872-es EEG-hez fűzött indokolás azt emelte ki, hogy bár célját tekintve a *Grundschuld* járulékos, az alapítás szempontjából önálló. Másként megfogalmazva ez azt jelentette, hogy az érvényességét és a jogcímét a *Grundschuld* a telekkönyvi formális bejegyző aktusból nyerte. Ebből következett, hogy bár a *Grundschuld* személyes követelést biztosított, ez utóbbinak a jogi sorsától független maradt. Így bár a *Grundschuld* is biztosítéki jogként nyert meghatározást, de nem volt járulékos.¹²⁰

A *Grundschuld* izolált átruházásából az adósra nézve fennálló kétszeres teljesítés veszélyét úgy küszöbölték ki, hogy a jelzálogjog és a személyes követelés szétválása esetén a törvény kimondta a személyes követelésből származó igény megszűnését (EGG 52. §). Ezt a jogkövetkezményt azzal indokolták, hogy az a szétválasztás és az izolált átruházás révén egybeesett a hitelező (engedményes) akaratával, akire a *Grundschuld*ot fizetés helyett ruházták át.¹²¹

Mindez eltérést jelentett a mecklenburgi megoldástól és azt tükrözte, hogy a porosz jogalkotó a kifogások érvényesítéséhez és az adós kétszeres teljesítéséhez kapcsolódó kérdéseket a váltójogi szabályok mintájára rendezte. A *Grundschuld* megalapításával az ingatlan tulajdonosa lemondott a személyes követelésből származó kifogások jövőbeni érvényesítésének a jogáról. Ezzel szemben a *Grundschuldból* származó kifogások továbbra is fennmaradtak, így például a biztosítéki cél teljesülése a bejegyzés törlésének alapjául szolgált.¹²²

A hitelezőnek választania kellett, hogy az adóssal szemben a dologi (jelzálogi) vagy pedig a kötelmi igényt érvényesíteni. Az adós pedig csak a jelzálogjogról kiállított okirat bemutatása ellenében volt köteles teljesíteni.¹²³

Az 1872-es porosz jelzálogjogi rendtartás elismerte a tulajdonosi jelzálogjog intézményét is. Ennek mindkét formáját szabályozták: az eredeti és a származtatott tulajdonosi jelzálogjogot is. A származtatott tulajdoni jelzálogjog azt jelentette, hogy a személyes követelés megszűntét követően a jelzálogjog nem szűnt meg automatikusan, arra csak a tulajdonos kifejezett kérelmére került sor. A személyes követelés teljesítését követően tehát a tulajdonos a hitelezőtől igényelhetette a

¹²⁰ GÄRTNER: *i.m.* 119.

¹²¹ GÄRTNER: *i.m.* 118.

¹²² BUCHHOLZ: *i.m.* 348.

¹²³ BUCHHOLZ: *i.m.* 344.

jelzálogjog rá történő átruházását, engedményezését. Ezzel a megmaradó jelzálogjoggal a tulajdonos újra rendelkezhetett. Más jogokhoz hasonlóan, a származtatott tulajdonosi jelzálogjog intézménye a porosz jogban is a reálhitelezés modernizációjának fontos eszközévé vált.¹²⁴

Az eredeti tulajdonosi jelzálogjog létrejöttére ezzel szemben már a személyes követelés létrejöttét megelőzően sor került. A tulajdonos kérhette, hogy saját nevére jegyezzenek be tulajdoni *Grundschuld* és arról okiratot állítsanak ki. Az eredeti tulajdonosi jelzálogjog még távolabb állt a korábbi egységes jog zálogjogi alapelveitől és a klasszikus zálogfogalomtól, mint a származtatott.¹²⁵

Az EGG szabályozása arra utal, hogy a porosz reform során – eltérően a mecklenburgitól – jóval nagyobb szerep jutott a *Grundschuld* biztosítéki funkciójának. A mecklenburgi jogban az absztrakt jelzálogjog teljesen önálló vagyoni értéként jelent meg, a porosz jogban azonban alapvetően biztosítéki szerepet töltött be. Mindez a hasonló biztosítéki céllal fel nem ruházott dologi reálterhektől való elhatárolás és egy egységes zálogjogi rendszer kialakítása irányában hatott. Ebben az egységes rendszerben ugyanis a zálogjog követelés biztosítására szolgált.¹²⁶ Ennek megfelelően a *Grundschuld* is zálogjognak tekintették, amelynél azonban hiányzott a járulékoság.

Utalni kell arra is, hogy a *Grundschuld* önállóságának kidolgozását a porosz jogalkotó a jogdogmatika szintjére utalta azzal, hogy annak igazolását és tisztázását a későbbi jogtudomány feladataként jelölték meg. A törvényi szabályozás szintjén elsődlegesen a reálhitelezés által meghatározott igények jelentek meg. Így az ingatlantulajdonos védelme nem volt döntő jelentőségű kérdés. Az EEG idézett 52. §-a ugyanezt a célt szolgálta annak kimondásával, hogy a *Grundschuld* izolált átruházásakor a személyes követelésből származó igény megszűnt, ez azonban önmagában nem nyújtott megfelelő védelmet a tulajdonos számára. A kifogások szabályozásánál is egyértelműen a hitelezői igények kerültek előtérbe, annak érdekében, hogy forgalomképes és befektetőbarát jelzálogjog szülessen meg. Így bár a *Grundschuldnál* is megjelent a biztosítéki jelleg, a jogi szabályozás középpontjába nem ez, hanem a tőkebefektetések ösztönzése került.¹²⁷

Az 1872-es porosz jelzálogjogi rendtartás tényleges jelentőségét az adja, hogy a Második Császárság hajnalán a német területeket érintő

¹²⁴ BUCHHOLZ: *i.m.* 349.

¹²⁵ BUCHHOLZ: *i.m.* 350.

¹²⁶ GÄRTNER: *i.m.* 119.

¹²⁷ GÄRTNER: *i.m.* 120.

alapvető társadalmi és gazdasági átalakulás előfutárává és megjelenítőjévé vált.¹²⁸

VIII. Záró gondolatok: a BGB előmunkálatai és megszületése

A BGB megalkotását több javaslat is megelőzte. Ezek közül ki kell emelni *Reinhold Johow* porosz jogtudós tervezetét, aki a BGB dologi jogi szabályainak kidolgozására felállított Első Bizottságot vezette. *Johow* még az 1872-es porosz jelzálogjogi rendtartásnál is nagyobb lépést tett az absztrakt jelzálogjog irányába, tervezete ugyanis a jelzálogjog egyetlen formájaként az absztrakt *Grundschuld*ot szabályozta.¹²⁹

Ezt a kizárólagos megoldást az Első Bizottság (1874-1887) utóbb alapvetően arra hivatkozással vetette el, hogy a dél-német területeken a jelzálogjogi szabályozásnak az absztrakt *Grundschuld*ra szűkítése nem kívánt eredményre vezetett volna. Az egyes német államok közötti regionális és gazdasági különbségek indokoltá tették, hogy a BGB jelzálogjogi szabályozása sokszínűbb legyen, így az absztrakt *Grundschuld* mellett szabályozásra került a járulékos *Hypothek* számos formája is.¹³⁰

A jelzálogjogi szabályozás sokszínűsége melletti legfőbb érv az volt, hogy a forgalomnak és a hitelezésnek nagyobb fokú szabadságot kell nyújtani és ezen keresztül a dologi jogi típuskényszeren is lazítani kell. Természetesen voltak ezzel ellentétes vélemények is, amelyek szerint ennél kevesebb formát is elegendő lett volna a BGB-ben szabályozni. Utóbb mégis az az álláspont kerekedett felül, amely szerint a modern hiteléletben az azonos biztosítéki érdekek különbözőképpen ültethetők át a jogi szabályozás szintjére, ennek pedig logikus következménye a jelzálogjog sokszínű szabályozása.¹³¹

Ehhez képest a BGB Második Tervezetében (1895) a jelzálogjogi formák tovább bővültek. A járulékos *Hypothek* okiratba foglalt, illetve telekkönyvbe bejegyzett formái mellett (*Briefhypothek*, *Buchhypothek*) megjelent az egyetemleges jelzálogjog (*Gesamthypothek*), a keretbiztosítéki jelzálogjog (*Höchstbetragshypothek*) is. Emellett megmaradt a szigorúan járulékos forgalmi jelzálogjog

¹²⁸ BUCHHOLZ: *i.m.* 359.

¹²⁹ BUCHHOLZ: *i.m.* 395.

¹³⁰ A mecklenburgi kormány a *Grundschuld* mellett speciális szabályozást javasolt a biztosítéki *Grundschuld*ra vonatkozóan. Ennek alapján biztosítéki *Grundschuld* esetén a tulajdonosnak lehetősége lett volna azoknak a kifogásoknak a felhozatalára, amelyek azon alapultak, hogy a biztosított követelés nem jött létre, illetve már megszűnt. Ezeket a kifogásokat a tulajdonos a *Grundschuld* első jogosultja mellett, annak jogutódjaival szemben is érvényesíthette volna. Ld.: GÄRTNER: *i.m.* 128. 594. lábjegyzet

¹³¹ BUCHHOLZ: *i.m.* 398.

(*Sicherungshypothek*), illetve a *Grundschild*. Megmaradt a tulajdonosi jelzálogjog intézménye, amelyet nemcsak a *Grundschild* (*Inhabergrundschild*), hanem a *Hypothek* vonatkozásában is elismertek (*Inhaberhypothek*). A kompromisszum eredményeként a régi járadékadósság újabb változata is bekerült a BGB-be (*Rentenschuld*).¹³²

A német parlamentben folytatott vita során újra bebizonyosodott, hogy a *Grundschild* szabályozása elsősorban a nagybirtokos konzervatív agrárköröknek állt az érdekében. Ezzel szemben a joggyakorlat még meglehetősen távolságtartással szemlélte az absztrakt jelzálogjog intézményét. Kérdéses volt, hogy a *Grundschild* milyen konkrét szerepet fog betölteni a BGB által létrehozott sokszínű jelzálogjogi rendszerben és különösen a forgalmi jelzálogjoghoz való viszony nem nyert tisztázást. A BGB indokolása csak azt emelte ki, hogy a tulajdonos részére a *Grundschild* azt a lehetőséget kínálja, hogy tőkét vegyen fel az ingatlanára, anélkül, hogy ezzel egyidejűleg az egész vagyonával felelőssé válna.¹³³

A BGB megalkotásakor még nem volt előrelátható, hogy a *Grundschild* a hitelezési gyakorlatban egyszer szinte teljes mértékben ki fogja szorítani a járulékos *Hypothek* intézményét.¹³⁴

¹³² GÄRTNER: *i.m.* 131.

¹³³ GÄRTNER: *i.m.* 131.

¹³⁴ BUCHHOLZ: *i.m.* 401.