

Molnár Márk

A zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének szabályai az új Ptk.-ban és a szabályozás prognosztizálható hatásai*

I. Bevezetés

„Ohne Pfand borgt niemand im Land” – tartja egy régi, hangzatos, német közmondás. Igaz ez napjainkban is, mert ugyan lehetséges hitel nyújtása zálogfedezet nélkül, annak azonban megvannak a maga következményei, így például a kölcsön, illetve annak kamatainak drágulása. Ilyen alapon viszont differenciálni lehet záloggal biztosított kölcsönszerződések esetében is, például, ha egy jogrendszer tartalmazza a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítését, ez pozitívan befolyásolhatja az előbb említett tényezőket. Figyelni kell azonabn arra, hogy mindez az adósok érdekeinek is a szem előtt tartásával történjék. Zálogjogi szabályozásnál a jogalkotónak ezt a kényes egyensúlyi állapotot kell mindenkor szem előtt tartania, és amennyiben ezt nem teszi, az komoly gazdasági, társadalmi problémákat vonhat maga után. Ez a tény, valamint az, hogy Magyarország új Polgári Törvénykönyve a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítését a korábbi szabályozástól eltérően jóval részletesebben és hitelezőbarátabb módon szabályozza, különösen indokoltá teszi a téma elemzését.

II. Történeti és nemzetközi kitekintés

1. A bíróságon kívüli végrehajtás megjelenése az újbabilóni jogban

Az egyes követelések fedezetéül prioritizált módon, dologi hatállyal leköttöt vagyonelemből, vagyis – mai fogalmaink szerint – a zálogtárgyból történő kielégítés módja, feltételei, eljárási rendje, garanciái a vagyoni forgalmi viszonyok és a jogélet több évezredes problémái közé tartoznak.

A zálogjog bírósági végrehajtás útján vagy azon kívül történő érvényesítése ugyanis például már az ún. *újbabilóni birodalom* jogéletében is revelálódó kérdés. A Kr. e. VI. századból való újbabilóni dokumentumtöredékek – az Nbn 1128. sz. és az Nbn 314/668/TC XII 122. sz. dokumentumcsoport¹ –

* E tanulmány alapjául szolgáló dolgozat a XXXII. Országos Tudományos Diákköri Konferencián „Polgári Jogi Tagozat IV. Szekciójában II. helyezésben részesült. Konzulens: Dr. Benke József adjunktus, Dr. Kecskés László egyetemi tanár.

¹ Alessandro Hirata: Die gerichtliche Pfandvollstreckung in neubabylonischer Zeit. *Revue Internationale des droits de l’Antiquité* 2012. 59. sz. 13-20. o.

ugyanis már tudósítanak arról, hogy az államapparátus bírói státuszban működő valamely közege előtt meghatározott szabályok szerint zajló eljárásban került sor a zálog módjára lekötött dolgokból – osztható telekingatlanból, ill. házasingatlanból – történő vagyoni kielégítésre, miként arról legújabban (2012-ben) a são paulo-i A. Hirata tudósít.²

Megjegyzendő, hogy mindkét esetben örökösödési vitával is összefüggő jogesetről van szó, így – tekintettel arra, hogy az öröklési viták az ókori jogélet legkényesebb kérdései közé tartoztak – nem lehet arra a következtetésre jutni, hogy a bírósági végrehajtás kontrollálható eljárása lett volna a kerete a zálogtárgyból történő kielégítésnek az újbabilóni jog szerint. E dokumentált esetekben ti. korántsem biztos, hogy éppen a tényállás zálogjogi eleme szolgáltatott alapot a kielégítési procedúra bíró előtt történő lefolytatásához. Éppen ellenkezőleg: a bíró előtti eljáráson kívüli zálogjog-értvényesítésről számos korabeli forrás alapján már Petschow kimutatta,³ hogy annak elsődleges módja a zálogtárgynak a biztosított követelés értékén a zálogjogosultra történő átruházása volt.

2. A fiduciárius hitelbiztosítékok tilalmának római jogi gyökerei és az elsőbbséget élvező záloghitelező *ius distrahendij*e

A római jogban a zálogjogi intézményekkel rokon vonásokat mutató intézmények fejlődése több szinten valósult meg. Ezek közül a *nexum* volt az a legősibb forma, amely zálogjog intézményének még nem felelt meg, ám alkalmas volt zálogjogi funkció betöltésére. Ezt követte a zálogjogi funkció betöltésére szintén alkalmas *fiducia cum creditore*, majd a már zálogjogi formaként értelmezhető *pignus* és a *hypotheca*. A mai értelemben vett zálogjogosulti értékesítésnek – mint a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének egyik módjának – legfőbb római jogi alapját a *ius distrahendij* jelentette. Ennek értelmében a fent említett intézmények közül a *pignus*t, vagyis a kézizálogot érdemes jobban szemügyre venni, hiszen ez volt az a jogintézmény, amely mellett a *ius distrahendij* kifejlődése a leginkább megfigyelhető volt.

A *pignus-t*, mint zálogjogi formát a praetori jog fejlesztette ki a forgalom azon igényének kielégítése céljából, hogy a bizonyos formalitásokhoz kötött *fiducia* mellett létrejöjjön egy olyan zálogjogi forma, amely azokat mellőzi.

² L. Josef Kohler – Felix Ernst Peiser: Aus dem Babylonischen Rechtsleben. Bd. II, Leipzig 1891. 70. o.; Josef Kohler – Felix Ernst Peiser: Aus dem Babylonischen Rechtsleben. Bd. IV. Leipzig 1898. 85. o.; Bruno Meissner: Ein Neubabylonischer Erbschaftsprozess. Archiv für Orientforschung 11. Bd. (1936-1937) 154 o.; Herbert Petschow: Ein Neubabylonischer Bürgschaftsregreß gegen einen Nachlaß. Tijdschrift voor Rechtsgeschiedenis 1951. 19. sz. 25. o.

³ Vö. Herbert Petschow: Neubabylonisches Pfandrecht. Akademie-Verlag, Berlin 1956. 8. o.

Továbbá a *pignus* – szemben a *fiducia* kizsákmányolásra alkalmas intézményével – jóval kedvezőbb alternatívát nyújtott az adósok számára, hiszen az adós a zálogtárgy birtokát formátlanul a hitelezőre ruházta, akitől addig nem követelhetette vissza, ameddig az adósságát ki nem fizette.⁴ Ezek biztosítására a praetor az adós rei vindicatiójával szemben *exemptiót*, mindenki mással szemben birtokinterdictumokat, a későbbiekben pedig rei vindicatiót is biztosított. Mivel azonban a hitelező a zálogtárgynak csak a birtokát szerezhette meg, azt ő nem idegeníthette el. Ennek értelmében a *pignus* előnyét a *fiduciával* szemben az jelentette, hogy – mivel az előbbi esetben csak birtokátruházásra került sor – az adóst nem fenyegeti az a veszély, hogy a hitelező – mint tulajdonos – a zálogtárgyat megállapodás-ellenes módon elidegeníti.⁵

Hitelezői oldalról szemlélve azonban a *pignus* önmagában nem volt képes megfelelni a hitelezők érdekeinek, mivel ez esetben a *creditor* a dolog tulajdonjogát nem szerezhette meg, nem adhatta el sőt, mi több, azt nem is használhatta, így az lényegében kikerült a forgalomból. Ennek a helyzetnek a feloldására több gyakorlat is kialakult, mint például az, hogy a hitelező a zálogtárgyat *precariumba* visszaengedi az adósnak, illetve az, hogy a hitelező a használat fejében a dolog gyümölcseit a kamatokra, ezt követően pedig a főkövetelésbe beszámítja (*tacita antichresis*),⁶ bár ez meglehetősen vitatott. A valódi *antichresis* esetében pedig a hitelező külön kikötés alapján a zálogtárgy gyümölcseit követelése biztosítékául tulajdonul szerzi meg.⁷

A római kereskedelmi élet legmegfelelőbb megoldása a fenti problémára azonban a hitelező eladási jogának (*ius distrahendi*) megjelenése, majd elterjedése volt. A *ius distrahendi* fejlődése három lépcsőfokban valósult meg. Mivel a *pignus* alapvetően nem jelentett mást a hitelezőnek, mint visszatartási jogot, a gyakorlatban, már a klasszikus kort megelőzően szokássá vált a *ius distrahendinek* a külön megegyezéssel való kikötése. Ez annak a kikötését jelentette, hogy amennyiben az adós a tartozását nem fizeti meg a hitelező a zálogul lekötött dolgot eladhatja, és a vételárból igényét kielégítheti.⁸ A klasszikus korban a *ius distrahendi* annyira elterjedt, hogy az már, a *pignus* természetes alkatrészének számított, vagyis az már külön *pactum* nélkül is a *pignus* részének volt tekintendő, ezért azt külön megállapodással lehetett csak kizárni (*pactum de non distrahendo*), amely

⁴ Ágoston Péter: A zálogjog általános tanai (kapcsolatosan azok fejlődésével). Politzer-féle Könyvkiadó Vállalat, Budapest 1906. 6. o.

⁵ Benedek Ferenc – Pókecz Kovács Attila: Római magánjog. Dialóg Campus Kiadó, Budapest-Pécs 2014. 228. o.

⁶ Benedek – Pókecz: i.m. 231. o.

⁷ Uo.

⁸ Földi András – Hamza Gábor: A Római jog története és intézicái. Nemzedékek Tudása Tankönyvkiadó, Budapest 2013. 444. o.

megállapodás még Scaevola idejében is megkövetelt volt.⁹ Ez jelentette a *ius distrahendi* fejlődésének második lépcsőfokát.¹⁰ A *ius distrahendi* kiteljesetésének római jogi csúcspontját, annak fejlődésének a harmadik lépcsőfokát, a iustinianusi jogban érte el, amikor az a *pignus*nak szükségszerű elemévé vált, amelytől a felek közös megállapodásukkal sem térhettek el.¹¹

3. Egy régi kódex új gyakorlata: az ABGB az osztrák felsőbb bírósági gyakorlatban

Mivel a zálogjog szabályozása egyes nemzetek kódexeiben szerteágazó és sok esetben eltérő szabályozást mutat, így munkám terjedelme miatt, nem arra vállalkozom, hogy ezeket sorra vegyem és bemutassam, hanem arra, hogy azok közül kiemelve egyet, részletesebben elemezzem a kérdést. Másrésztől megállapítható, hogy az ABGB bíróságon kívüli érkeztetésre vonatkozó, magához képest friss zálogjogi szabályai és annak gyakorlata a jelen dolgozat esetében abszolút témába vágó.

A zálogtárgy bíróságon kívüli értékesítésére vonatkozó szabályokat az ABGB 466a-466e §-ai szabályozzák. Már a szakaszok jelöléséből is kitűnik, hogy csak később lettek kódexbe foglalva. Az új rendelkezéseket a jogalkotó a Bundesgesetzblattban, 2005. október 27-én hirdettek ki, és azok 2006 januárjában léptek hatályba.¹² Ezeknek a szabályoknak az ABGB-be illesztése része volt annak a folyamatnak, amely során az osztrák vállalkozási törvénykönyv (a továbbiakban: UGB) bevezetésre került.¹³ Szintén ezzel a módosító törvénnyel került bevezetésre az ingók, valamint értékpapírok „szabad”, vagyis kötöttségektől mentes értékesítésének intézménye az ABGB-be.¹⁴

⁹ David Johnston: On a singular book of Cervidius Scaevola. Band 10, Duncker & Humblot, Berlin 1987. 64. o.

¹⁰ Benedek – Pókecz: i.m. 232.o.

¹¹ Földi – Hamza i.m. 442. o.

¹² 27. Oktober 2005., 120. Bundesgesetz: Handelsrechts-Änderungsgesetz

¹³ Az osztrák jogban az 1938-as Anschlussal együtt, az akkor alkalmazott osztrák kereskedelmi törvény (AHGB) helyébe a német (HGB) lépett, ez azonban sok esetben nem idomult volna megfelelően az ABGB szabályaihoz. Ezt próbálta áthidalni egy bevezető rendelet (EVHGB), amelynek az volt a feladata, hogy a HGB-t az ABGB-vel kompatibilissé tegye. Ez azt jelentette, hogy az EVHGB bizonyos rendelkezésein keresztül a német BGB egyes szakaszai voltak alkalmazandók a kereskedőkre, üzleti tevékenységük körében, ingó dolgok, illetve értékpapírok elzálogosítása esetében. 2005-ben egy kereskedelmi módosító törvénnyel (HaRÄG) a HGB-t jelentősen megváltoztatták és UGB-re keresztelték át. Ehhez L. Andreas Kletečka – Martin Schauer: ABGB-ON Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch. Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien 2010. 865. o.

¹⁴ Kletečka – Schauer: i.m. 865. o.

A kodifikációs lépések háttérében több összetevő is szerepet játszott. Elsősorban meg kell jegyezni, hogy a zálogtárgy bírósági értékesítése igencsak hosszú időt vett igénybe, tekintettel arra, hogy ilyenkor a legtöbb esetben néhány hónappal is kell számolni.¹⁵ Mindezen felül figyelembe kell venni azt is, hogy a felek közötti pereskedés miatt – leginkább a biztosított követelést illetően – az eljárás meglehetősen elhúzódhat. Másodsorban a bírósági értekesítés esetében a költségek sem elhanyagolhatók. Ingatlanok esetében általában, ingók esetében pedig gyakran van szükség szakértői becsüsrre, akinek az igénybevétele nagy terheket róhat a záloghitelezőre, hiszen a szakértő költségei is reá hárulnak.¹⁶ Ez azért jelenthet nagy megterhelést a záloghitelező számára, mert veszélyeztetné az ő követelésének kielégítési alapját. A fent részletezett okok miatt, a zálogtárgy bírósági értékesítése a felek, de főleg a záloghitelező számára meglehetősen előnytelen. Ennek következtében, még a HaRÄG előtt kialakult a bíróságon kívüli végrehajtás gyakorlata, így a 2005-öt követő szabályozás egyfajta választ jelentett arra, és már kifejezetten nevesítette a bíróságon kívüli végrehajtás lehetőségét¹⁷, sőt ingók esetében főszabállyá tette azt.¹⁸ A bírósági gyakorlatra válaszul kialakult 2005-ös reakció koncepciója a „Vereinfachung” és „Straffung”¹⁹ volt, vagyis a szabályozás egyszerűsítése, valamint a racionalizálása, ésszerűsítése. További újdonságnak számított a fenti koncepció jegyében az, hogy először nyílt meg a bíróságon kívüli végrehajtás lehetősége a nem vállalkozó/üzletszerűen gazdasági tevékenységet végző felek között.

A bíróságon kívüli végrehajtás ABGB-be került szabályozása már az első szakaszában (466a) leszögezi, hogy a záloghitelező a neki elzálogosított ingó testi tárgy eladásával követelését kielégítheti.²⁰ Ehhez azonban ugyanezen szakasz második bekezdése rögtön hozzá is teszi, hogy ennek az értékesítésnek alkalmasnak kell lennie arra, hogy a zálogba adó érdekeit figyelembe vegye.²¹ Ez utóbbi rendelkezés első ránézésre egyértelműnek és viszonylag könnyen alkalmazhatónak tűnik, nem ezt mutatja azonban az osztrák legfelső bíróság (OGH) gyakorlata.

Az OGH ugyanis megváltoztatta mind az elsőfokú bíróság, mind a fellebbviteli bíróság olyan döntését, amelynek alapeleme ennek a

¹⁵ Monika Hinteregger – Tomislav Borić: Sicherungsrechte an Immobilien in Europa. Lit Verlag, Wien-Berlin-Münster 2009. 245. o.

¹⁶ Hinteregger – Borić: i.m. 245. o.

¹⁷ Hinteregger – Borić: i.m. 246. o.

¹⁸ Peter Derleder – Kai-Oliver Knops – Heinz Georg Bamberger: Handbuch zum deutschen und europäischen Bankrecht. Springer-Verlag, Berlin-Heidelberg 2009. 1437-1458. o.

¹⁹ OGH 2010. 08. 31., 4Ob135/10x

²⁰ Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 466a. § (1)

²¹ Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 466a. § (2)

bekezdésnek az értelmezése volt.²² A központi kérdés arra irányult, hogy az adós jogosan perli-e a hitelezőjét azzal, hogy a zálogtárgy értékesítése során, figyelmen kívül hagyva az ő érdekeit – annak ellenére, hogy ő többszöri fizetési haladék elnyerése után is tétlen maradt – alacsony áron értékesítette a zálogtárgyat, amellyel neki kárt okozott. Az első és a másodfokú bíróság – OGH precedens nem lévén – maguk értelmezték a vizsgált bekezdést, még hozzá úgy, hogy mivel az adós többszöri fizetési haladék után is tétlen maradt a kötelezettségét illetően, érdekeit az értékesítés során a hitelező kellően figyelembe vette. Itt kell megjegyeznünk, hogy az ABGB 466a§ (1) bekezdése egyértelműen az értékesítési érdekekből indul ki és őket csupán arra kötelezi, hogy a zálogba adók érdekeit figyelembe vegyék. Mindez az értékesítés időpontjára vonatkozóan meglehetősen nagy szabadságot biztosít a záloghitelezőnek tekintettel arra, hogy a követelés lejáratától fogva a zálogtárgyat bármikor értékesítheti. A vizsgált esetben megállapítható, hogy kis várakozással a zálogtárgyat beláthatóan magasabb áron lehetett volna értékesíteni.²³ Továbbá az OGH kifejezésre juttatta azt is, hogy a fizetési időpontokra, amelyek esetében az adós tétlen maradt, fizetési haladékot kapott, amelyek azonban nincsenek hatással a zálogjog megnyíltára.²⁴ Mindezek tükrében az OGH megváltoztatta az első és másodfokú bíróságok döntését és a volt hitelezőt, mint alperest marasztalta.

A fentiekén túl fontosnak tartom még kiemelni a bíróságon kívüli értékesítés módjának szabályozását, valamint annak legfelső bírósági (OGH) gyakorlatát, hiszen az a 466a-e §-ok egyik legfontosabb újításának számított. E szakaszok az értékesítés módjának a főszabályának a nyilvános árverést tekintik.²⁵ Ez alól a bekezdés alól azonban még ugyanez a szakasz két kivételt is tesz. A tőzsdei vagy piaci árral rendelkező *dolgok* esetében a hitelező azokat ezen az áron „szabodon” értékesítheti.²⁶ A másik esetben pedig az jelent kivételt a főszabály alól, hogy a hitelező a tőzsdei, vagy piaci árral rendelkező *értékpapírokat* csak szabadon értékesítheti.²⁷ Kérdéses maradt azonban annak a meghatározása, hogy mi számít piaci árral rendelkező dolognak. Erre a kérdésre a választ az adott esetben szintén az OGH gyakorlatában találjuk meg a későbbiekben pedig nyilvánvalóan a bírói gyakorlat fogja megtölteni tartalommal e fogalmat. A fenti esethez hasonlóan az adós itt is a zálogtárgy piaci áron alul való értékesítése miatt perelte hitelezőjét, illetőleg arra is hivatkozott, hogy számára kevés időt biztosított egy jobb vevő megnevezésére (14 nap). A kérdés ebben az esetben tehát arra

²² OGH 2010. 06. 24., 6Ob111/10g

²³ Uo.

²⁴ Uo.

²⁵ Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 466b. § (2)

²⁶ Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 466a. § (4)

²⁷ Uo.

irányult, hogy a tőzsdei vagy piaci ár meghatározásakor mindenképp szükség van-e szakértő vagy becsüs véleményére, avagy elegendő-e, ha a zálogtárgyat kellő szakértelemmel, vagy kiterjesztett szakszerű piackutatás eredményeit figyelembe véve értékesítik.²⁸ A határozat indokolásából kiderül, hogy a tőzsdei, vagy piaci ár megállapítása az utóbbi módszerrel is lehetséges, azt azonban a bíróságnak a feladata eldönteni, hogy az adott esetben a megfelelő szakértelemmel való eladás, vagy piackutatás elegendő-e.²⁹ Jelen esetben például a felperesnek (a volt adós) sikerült bizonyítania, hogy a hitelező a zálogtárgyat piaci áron alul adta el. Így annak ellenére, hogy a zálogtárgy vevője rendelkezett kellő tájékozottsággal a zálogtárgy piaci árát illetően, a hitelező nem tájékozódott megfelelően e vonatkozásban, hiszen mindössze három telefonon érkezett ajánlatra támaszkodott.³⁰

III. Az Új Ptk. szabályozása

1. A zálogjog érvényesítésének módjai általában

A zálogjog érvényesítésének a szabályai közül, talán a legújítóbbról és a régi Ptk.-hoz képest legnagyobb eltérést mutató rendelkezései a zálogjog érvényesítésének a módzataira vonatkoznak. Talán a leginkább figyelemre méltó az, hogy a Ptk. a zálogjogosultra bízza annak eldöntését, hogy a zálogtárgyból való kielégítést bírósági végrehajtás során, vagy – a Ptk. későbbi szakaszaiban részletesen szabályozott – bírósági végrehajtáson kívüli módzatok valamelyikén kívánja érvényesíteni. Ezzel a Ptk. általánossá tette a jövőre nézve a zálogjog bírósági végrehajtásán kívüli érvényesítését. Mindehhez jön még az is, hogy a zálogjogosult nemcsak választhat, de át is térhet egyik kielégítési módról a másikra. Mindez olyannyira megerősítheti a zálogjogosult pozícióját, hogy az már meglehetősen nagy veszélyt jelentene a jogok és kötelezettségek egyensúlyának a követelményére.³¹ Ebből az következne, hogy az amúgy is gazdaságilag gyengébb pozícióban lévő zálogkötelezettek még inkább kiszolgáltatott helyzetbe kerülnének.

²⁸ OGH 2011. 06. 28., 9Ob11/11z

²⁹ Uo.

³⁰ Uo.

³¹ Bodzási Balázs: A zálogjog. In: Osztovits András (főszerk.): A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és kapcsolódó jogszabályok nagykommentárja. II. kötet. Opten Informatikai Kft., Budapest 2014. 778. o.

2. Összeegyeztethetőség az uniós joggal

2.1. Az európai bíróság ezzel kapcsolatos gyakorlata

Mindemellett felmerül a vizsgált rendelkezés uniós joggal való összeegyeztethetőségének a kérdése.³² Jeleül a 93/13-as EK irányelvvel való kompatibilitása.³³ A kérdésre, a vizsgált irányelv Európai Bírósági gyakorlatából kaphatunk választ, ugyanis ez az európai fórum már több esetben is hozott döntést hasonló esetek tekintetében.

Az Európai Bíróság első ízben egy barcelonai bíróság előzetes döntéshozatal iránti kérelmében foglaltaknak eleget téve, ítéletében foglalt állást az adott ügyben. Az indítványozott előzetes döntéshozatali eljárás főkérdése arra irányult, hogy a zálogjoggal terhelt vagyontárgyakra vezetett végrehajtási eljárás esetén, az adós által érvényesíthető megtámadási okok korlátozása nemzeti jogszabályok által, nem ütközik-e a 93/13-as irányelv 3. cikkének (1) bekezdésébe. Ebben az ügyben az Európai Bíróság kimondta, a spanyol nemzeti szabályozás uniós jogba való ütközését, mivel az a jelzálogkölcson tisztességtelen jellegének kimondására hatáskörrel rendelkező bíróság számára nem teszi lehetővé, hogy az felfüggeszse a jelzálog érvényesítésére indult külön eljárást.³⁴

Hasonló megállapításra jutott az Európai Bíróság továbbá a C-537/12. és C-116/13. sz. egyesített ügyekben.³⁵ Ebben az esetben is a 93/13-as irányelv spanyol nemzeti szabályozással való összeegyeztethetősége volt a kérdés. A választ pedig az ítélet 59. és 60. pontjában találhatjuk meg. Az Európai Bíróság rámutat, hogy a spanyol szabályozás újfent az uniós jogba ütközik, – akárcsak a fent említett Aziz-ügyben – ugyanis az eladók, illetve szolgáltatók által indított zálogjog érvényesítésére irányuló eljárásokban, ahol az adós fogyasztó, a spanyol nemzeti szabályozás túlzottan nehezíti a fogyasztók számára a 93/13. irányelvben biztosított védelem alkalmazását. (59. pont) Továbbá az Európai Bíróság, a 93/13-as irányelv értelmezésével kapcsolatosan kimondja, hogy az a tagállami eljárási rendszer, amely kizárja annak lehetőségét, hogy a végrehajtás elrendelésére hatáskörrel rendelkező bíróság, a végrehajtási eljárás keretében, értékelje azon szerződés

³² Bodzási: i.m. 779. o.

³³ A Tanács 1993. április 5-i 93/13/EGK irányelve a fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről

³⁴ Az Európai Unió Bíróságának a Mohamed Aziz kontra Caixa d'Estalvis de Catalunya, C-415/11. sz. ügyben 2013. március 14. napján hozott ítélete

³⁵ Az Európai Unió Bíróságának a Banco Popular Español SA kontra Maria Teodolinda Rivas Quichimbo, Wilmar Edgar Cun Pérez C-537/12 és Banco de Valencia SA kontra Joaquín Valldeperas Tortosa, María Ángeles Miret Jaume C-116/13. sz. egyesített ügyekben 2013. november 14. napján hozott ítélete

tisztességtelen jellegét, amelyen a biztosított követelés alapul uniós jogba ütközik (60. pont).³⁶ Ezen túlmenően az Európai Bíróság úgy értelmezi az érintett irányelvet, hogy uniós jogba ütközik az a tagállami eljárási rend is, amely nem teszi lehetővé, hogy a bíróság a már említett végrehajtási eljárás esetében, annak felfüggesztését, vagy megszüntetését eszközölje, ha a követelés és a végrehajtás alapjául szolgáló szerződés tisztességtelen jellegének megállapításáról van szó. (60. pont)

A fenti döntések alapján már körvonalazódni látszik egy olyan Európai Bírósági gyakorlat, amely megköveteli a tagállamok zálogjog érvényesítésére vonatkozó szabályaitól, hogy azok keretében a bíróság mérlegelhesse a kielégítési cím és biztosított követelés alapjául szolgáló szerződés esetleges tisztességtelen jellegét. Továbbá az erre vonatkozó szabályozásnak lehetővé kell tennie a bíróságok számára, hogy azok az eljárást a fenti esetben felfüggeszthessék vagy megszüntethessék. Ez a gyakorlat azonban a legújabb témába vágó ítélet révén nem tekinthető egységesnek. Ebben az esetben szlovák bíróság fordult az Európai bírósághoz. A fenti esetekhez hasonlóan itt is a 93/13-as irányelv értelmezésével kapcsolatban folyamodott a bíróság előzetes döntéshozatali kérelemmel az Európai Bírósághoz, amely a következőket állapította meg: *Nem* ellentétes az uniós joggal az a nemzeti szabályozás, amelynek keretében, a záloghitel szerződés esetleges tisztességtelen jellegének fennállta esetén is, lehetőség van a zálogjog bíróságon kívüli értékesítésére, amennyiben az adott szabályozás nem tesz lehetetlenné, illetve rendkívül nehézé az irányelvben a fogyasztók részére biztosított védelem érvényesülését.³⁷ Ebben az esetben annak kimondására, hogy a szlovák jog nem ütközik 93/13-as irányelvbe, az adhat alapot, hogy a szlovák polgári eljárásjogi törvény 74. cikk (1) és a 76. cikk (1) alapján a bíróságon kívüli érvényesítés során a hatáskörrel rendelkező bíróság elfogadhat bármely olyan ideiglenes intézkedést, amely megtiltja a zálogtárgy ily módon való értékesítését.³⁸

2.2. Adós- és fogyasztóvédelmi szabályok

Mindent egybevetve tehát felmerül a kérdés, hogy a magyar zálogjogi – bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésére vonatkozó – szabályozás megfelel-e 93/13-as irányelvnek, vagyis nem teszi-e az abban foglaltakat lehetetlenné vagy rendkívül nehézé? A kérdés megválaszolásához

³⁶Az Európai Unió Bíróságának a Banco Popular Español SA kontra Maria Teodolinda Rivas Quichimbo, Wilmar Edgar Cun Pérez C-537/12 és Banco de Valencia SA kontra Joaquín Valdeperas Tortosa, María Ángele Miret Jaume C-116/13. sz. egyesített ügyekben 2013. november 14. napján hozott ítélete

³⁷ Simon Károly László: Szemelvények az Európai Unió Bíróságának döntéseiből. Európai Jogi Figyelő 2014. 3. sz. 17. o.

³⁸ Simon: i.m. 17. o.

elsősorban azt kell tisztázni, hogy lehetőség van-e a magyar szabályozás esetében arra, hogy a bíróság a bíróságon kívüli végrehajtás felfüggesztését, vagy megszüntetését eszközölje, ha a követelés és a végrehajtás alapjául szolgáló szerződés tisztességtelen jellegének megállapításáról van szó. Ehhez át kell tekinteni azokat a szabályokat, amelyek a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésével a kapcsolatban az adósok, illetve a fogyasztók védelmét szolgálják. Elsőként a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének korlátjaként jelentkező fogyasztóvédelmi zálogszerződés esetén alkalmazandó szabályt emelem ki. Ez a rendelkezés két esetben korlátozza a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítését. Egyrészt a zálogtárgyat csupán nyilvánosan lehet értékesíteni, a felek a kielégítési jog megnyíltá után, azonban írásban eltérő értékesítési módban állapodhatnak meg.³⁹ Másrészt a zálogjogosult nem szerezheti meg kielégítés fejében a zálogtárgy tulajdonjogát, ez alól azonban kivételt jelent a közvetlen kielégítési jog óvadék esetén.⁴⁰ Ez utóbbi szabálytól a felek a kielégítési jog megnyíltá után sem térhetnek el. Véleményem szerint ezek a rendelkezések nem nyújtanak akkora védelmet a fogyasztó számára, mint azt első ránézésre gondolnánk.

Az első szabállyal kapcsolatban megállapítható, hogy ugyan többletvédelemben részesíti az fogyasztót, viszont ha megnézzük az osztrák bírósági végrehajtáson kívüli értékesítés szabályait, azt látjuk, hogy az nem csak a fogyasztókra, hanem minden adós esetében előírja a zálogtárgy nyilvános értékesítését, és csak bizonyos többletfeltételek teljesülése esetén (pl. piaci ár) ad lehetőséget „szabad kézből” való értékesítésre.⁴¹ Ugyanez mondható el a horvát szabályozás esetében, ahol a zálogjogosulti értékesítés a nyilvános eladás szokásos szabályai szerint zajlik.⁴²

2.3. Jogorvoslati lehetőség az új Ptk.-ban

További védelmet jelent az adósok számára a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítése során a Ptk. 5:130. §-ban jogorvoslati lehetőség, vagyis a kielégítési jog gyakorlásának a felfüggesztésének vagy korlátozásának a lehetősége. Mivel a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítése lehetőségének a kiszélesítésével, a jogalkotó a leendő adósok jogorvoslatához való alkotmányos alapjogát szűkítette, ezért szükséges volt ennek a különleges jogorvoslati lehetőségnek a törvénybe iktatása.⁴³ E szakasz

³⁹ 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 5:128. § a) pont

⁴⁰ 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 5:128. § b) pont

⁴¹ Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 466b. § (2)

⁴² Loïc Chiquier – Michael Lea: Housing Finance Policy in Emerging Markets, The International Bank for Reconstruction and development. Washington DC 2009. 107. o.

⁴³ Petrik Ferenc – Pomeisl András: Polgári jog. Dologi jog. In: Wellmann György (szerk.): Az új Ptk. magyarázata IV/VI. HVG-Orac, Budapest 2014. 185. o.

értelmében, amennyiben a zálogjogosult a Ptk.-ban szabályozott kötelezettségeit megszegi, a zálogkötelezett, a személyes kötelezett, illetve az akinek ehhez jogi érdeke fűződik, kérheti a bíróságtól a zálogjogosult kielégítési jogának felfüggesztését, vagy annak a bíróság által meghatározott feltételek szerint való gyakorlását.⁴⁴ E jogorvoslati lehetőség esetében különös jelentőséggel bír az, hogy érvényesülésükre milyen eljárási szabályok alkalmazandók. Ezeknek a szabályoknak ugyanis biztosítaniuk kell, hogy a bíróság az erre irányuló kérelmeket, minél hamarabb elbírálhassa, illetve azok alapján minél hamarabb intézkedéseket foganatosíthasson a zálogkötelezett érdekében.⁴⁵ Ezeket az eljárási szabályokat az új Ptk.-val együtt hatályba lépett 66/2014. Korm. rendelet tartalmazza. E rendelet szabályait vizsgálva megállapítható, hogy azok a fent említett követelménynek megfelelnek. Ezt többek között azzal lehet alátámasztani, hogy a kormányrendelet az eljárást nemperes eljárásként szabályozza⁴⁶, illetve lehetőséget ad bizonyos zálogjogosulti intézkedés azonnali megtiltására.⁴⁷ Továbbá, „ha a bíróság a kérelemnek helyt ad, és enélkül a kérelmező jogainak védelme nem biztosítható, végzését előzetesen végrehajthatóvá nyilváníthatja.”⁴⁸

Azonban a nemperes eljárás, ami a flexibilitást és a gyorsaságot jelentette az egyik oldalon, súlyos adósvédelmi problémához vezethet a másikon, a fentiekben részletezett Európai Bírósági gyakorlat tükrében. Azáltal ugyanis, hogy a 66/2014. Korm. rendelet a kielégítési jog felfüggesztésének vagy korlátozásának a lehetőségét nemperes eljárásban szabályozza, nem teszi lehetővé a zálogkötelezettnek, hogy a követelés jogalapját,összepszerúségét, létét vitassa. Mindez pedig azt jelenti, hogy a magyar zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésére vonatkozó szabályok – a korábban részletezett Európai Bírósági döntések tükrében – a 93/13-as irányelv 7. cikk (1) bekezdésében a fogyasztók védelmére szolgáló követelményeket rendkívül nehézé és esetlegesen lehetetlenné teszik. Mivel tehát esetleges bíróságon kívüli végrehajtás esetén az adós a követelés jogalapját, az eljárás nemperes volta miatt nem vitathatja, így a szabályozás nem teszi lehetővé, hogy a végrehajtás elrendelésére hatáskörrel rendelkező bíróság, a végrehajtási eljárás keretében, értékelje azon szerződés tisztességtelen jellegét, amelyen a biztosított követelés alapul. Ez azt is jelenti, hogy ez az

⁴⁴ 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 5:130. §

⁴⁵ Gárdos István: A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal. In: Vékás Lajos (szerk.): Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz. CompLex, Budapest 2014. 466. o.

⁴⁶ 66/2014. (III. 13.) Korm. rendelet a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének és a kielégítési jog gyakorlása felfüggesztésének és korlátozásának részletes eljárási szabályairól 15. § (1) bek.

⁴⁷ 66/2014. (III. 13.) Korm. rend. 15. § (3) bek.

⁴⁸ 66/2014. (III. 13.) Korm. rend. 16. § (4) bek.

eljárás nem teszi lehetővé azt sem, hogy a bíróság a követelés alapjául szolgáló szerződés esetleges tisztességtelensége miatt az eljárást felfüggeszse, vagy adott esetben megszüntesse. A szlovák ügy esetében az Európai Bíróság csupán azért döntött úgy, hogy a zálogjog bíróságon kívüli érvényesítésének szlovákiai szabályai nem ütköznek a 93/13-as irányelvbe, mert ott, arra az ottani polgári eljárásjogi törvény irányadó, amely szerint a bíróságon kívüli érvényesítés során a hatáskörrel rendelkező bíróság határozhat bármely olyan ideiglenes intézkedésről, amely megtiltja a zálogtárgy ily módon való értékesítését.⁴⁹ Mindennek tükrében úgy látszik, hogy a magyar zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésre vonatkozó szabály akár uniós jogba is ütközhet, aminek két fontos következménye is lehet. Egyrészt alapot adhat kötelezettségszegési eljárásra hazánkkal szemben, hiszen a tagállam egy speciális kötelezettségét szegi meg,⁵⁰ azáltal, hogy nem biztosítja a fogyasztók számára, a 93/13-as irányelv 7. cikk (1) bekezdése által megkövetelt védelmet. Ebben az esetben, még az uniós jogból eredő kötelezettségek teljesítésére irányuló klauzulára való hivatkozás is szükségtelen.⁵¹ Másrészt azokat a károkat, amelyeket az állam saját törvényhozása által – jelen esetben a fogyasztóknak – okoz köteles megtéríteni, még ha ezt az állammal szemben sokszor meglehetősen nehéz is érvényesíteni.⁵²

Mindent egybevetve a fentiekkel kapcsolatban két javaslatom van a magyar zálogjog bíróságon kívüli érvényesítésére vonatkozó jogorvoslati lehetőség eljárási szabályát illetően. Egyrészt a fenti uniós jogi probléma megoldásaként a bírósági végrehajtáson kívüli zálogjog érvényesítésére javaslom a magyar polgári peres eljárás szabályait alkalmazni, hiszen az lehetővé tenné a követelés jogalapjának vizsgálatát. Ebben az esetben kiemelt jelentősége lehet a Pp.-ben meghatározott ideiglenes intézkedésre vonatkozó szabályoknak,⁵³ hiszen az e jogintézmény szerinti előlegező megítélés lehetősége – gyorsasága miatt – az adóst védi, amíg az ideiglenessége a hitelezőnek nyújt védelmet. Természetesen a gyorsaság a nemperes eljárást is jellemzi, de az az ideiglenes intézkedéssel szemben az végleges jellegű. Az ideiglenes intézkedéssel kapcsolatosan továbbá megjegyzendő, hogy a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének eljárási szabályait megállapító 66/2014. Korm. rendelet 15. § (3) bekezdése tartalmaz egy ideiglenes intézkedéshez hasonlatos szabályt. Ez azonban álláspontom szerint nem változtat az összképen, hiszen az csupán a Korm. rendelet 14. § (1)

⁴⁹ Simon: i.m. 17. o.

⁵⁰ Várnay Ernő – Papp Mónika: Az Európai Unió joga. CompLex, Budapest 2010. 388. o.

⁵¹ Várnay – Papp: i.m. 389. o.

⁵² Alina Lengauer: Einführung in das Europarecht Westeuropäisches Verfassungsrecht. Wien 2013-2014. 55. o.

⁵³ 1952. évi III. törvény a polgári perrendtartásról 156. §

bekezdés a., pontja szerinti, vagyis csak a kielégítési eljárás során tanúsított zálogjogosulti jogellenes magatartásokkal összhangban előterjesztett kérelmekre vonatkozik. Tehát ez a szabály sem teszi lehetővé a zálogjoggal biztosított követelés jogalapjának vitatását. Másrészt a Pp. szabályait – különösen az ideiglenes intézkedésre vonatkozó szakaszt – véleményem szerint csupán fogyasztók védelmére vonatkozóan lenne célszerű a kormányrendeletbe iktatni. Ezzel megmaradnának a többi zálogadóssal szemben a rugalmas nemperes eljárási szabályok és az uniós jogi probléma is tisztázódna.

3. A zálogtárgy zálogjogosult általi értékesítése (a kereskedelmi ésszerűség)

A területi korlátokra tekintettel a zálogtárgy zálogjogosult általi értékesítésének kérdése körében a továbbiakban az óvadék szabályainál korábban már megjelent, de a zálogjogban általánosságban újdonságnak számító kereskedelmi ésszerűség kérdéseivel foglalkozom.

3.1. A kereskedelmi ésszerűség fogalmának körvonalazása tekintettel az Egyesült Államok ezzel kapcsolatos bírósági gyakorlatára

A „kereskedelmi szempontból ésszerű értékesítés” mint követelmény a Ptk. 2004. évi módosításakor került először annak rendelkezései közé, ez a követelmény azonban csak az óvadéki szabályok körében volt alkalmazandó.⁵⁴ Ennek a közvetlen előzménye az volt, hogy ez a követelmény megjelent az EU pénzügyi biztosítéki megállapodásokról szóló EK irányelvben,⁵⁵ ami viszont az USA kereskedelmi jogából került oda. Ennek fényében fontosnak tartom bemutatni, hogy az Egyesült Államokban mi számít kereskedelmi ésszerűség követelményének (commercially reasonable manner). A Uniform Commercial Code „C” melléklete 9. §-ának 627. b. pontja azt határozza meg, hogy egy biztosíték átruházása mikor számít kereskedelmileg ésszerűnek. Eszerint kereskedelmileg ésszerű a biztosíték átruházása, amennyiben azt bármely piacon, az ott szokásos módon értékesítik.⁵⁶ Továbbá szintén kereskedelmileg ésszerűnek tekinthető a biztosíték bármely piacon, az értékesítés időpontjában érvényes piaci áron történő átruházása, illetve más átruházás, amely összeegyeztethető az adott biztosíték eladása körében jártas kereskedők ésszerű kereskedelmi

⁵⁴ Gárdos: i.m. 470. o.

⁵⁵ A pénzügyi biztosítékokról szóló megállapodásokról szóló, 2002. június 6-i, 2002/47/EK parlamenti és tanácsi irányelv Preambulum (17)

⁵⁶ Kenneth Clarkson – Roger Miller – Frank Cross: Business Law: Text and Cases: Legal, Ethical, Global, and Corporate Environment. Cengage Learning, Mason 2012. 1215. o.

gyakorlatával.⁵⁷ Mindez azonban nem jelenti azt, hogy a kereskedelmi ésszerűségre egyfajta általános definíció létezne az USA jogában. Ez derül ki a Delaware Supreme Court, *Hickins v. Onyx Acceptance Corp.* ügyben hozott döntéséből, ahol az általános definíció hiányát a bíróság *expressis verbis* kimondta, és úgy ítélte meg, hogy annak jelentését esetről esetre kell megállapítani.⁵⁸ Mindenesetre a Delaware-i Supreme Court közelebb visz a kereskedelmi ésszerűség fogalmához. Megállapítja ugyanis, hogy a kereskedelmileg ésszerű magatartás a fennálló tisztességes és felelősségteljes kereskedelmi gyakorlatnak megfelelő, olyan üzleti és kereskedelmi vállalkozási magatartás, amely az ugyanolyan vagy hasonló üzleti cselekményeknél szokásos. Kimondja a bíróság továbbá, hogy az értékesítés minden aspektusának kereskedelmileg ésszerűnek kell lenni. Így amíg a speciális aukciós eljárások betartását az értékesítő nem bizonyítja, a tulajdonosnak nem kell elfogadni, hogy az értékesítés a kereskedelmi ésszerűség követelményének megfelelt.⁵⁹

3.2. Kereskedelmi ésszerűség a Ptk.-ban tekintettel az ABGB-re és annak gyakorlatára

Áttérve a magyar jogra, megállapítható, hogy a Ptk. sem alkot fogalmat a kereskedelmi ésszerűség meghatározására, azt csupán követelményként támasztja a zálogjogosulttal szemben a zálogtárgy értékesítése során.⁶⁰ Mindenesetre megállapítható, hogy a kereskedelmi ésszerűség, mint követelmény szigorúbb feltételeket jelent az adott helyzetben általában elvárható magatartás követelményénél.⁶¹ Ezen felül a kereskedelmi ésszerűségre vonatkozó szakasz (1) bekezdésében a kereskedelmi ésszerűség követelményéhez a Ptk. a zálogkötelezett, illetve a személyes kötelezett érdekeinek a figyelembevételét is előírja.⁶² Utóbbi követelmények véleményem szerint nem jelentenek többletet a kereskedelmi ésszerűség követelményéhez képest, hanem annak egyes olyan aspektusait emelik ki, amelyek kereskedelmi ésszerűséghez való tartozását a jogalkotó nem kívánja a bírói gyakorlatra bízni. Az ABGB például önállóan támasztja ezt a követelményt, amikor előírja a zálogjogosulti értékesítés során, az értékesítésnek alkalmasnak kell lennie arra, hogy a zálogba adó érdekeit figyelembe vegye.⁶³ Mivel az idevonatkozó OGH gyakorlatot már korábban

⁵⁷ Clarkson – Miller – Cross: i.m. 1215. o.

⁵⁸ Clarkson – Miller – Cross: i.m. 575. o.

⁵⁹ Clarkson – Miller – Cross: i.m. 1215. o.

⁶⁰ 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 5:133. § (1) bek.

⁶¹ Általános indokolás a Polgári Törvénykönyvről szóló T/7971. számú törvényjavaslathoz

⁶² 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 5:133. § (1) bek.

⁶³ Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 466a. § (2)

ismertetem, így itt annak csak a lényegére utalnék. A kérdés ebben az esetben az volt, hogy a hitelező jogosan értékesítette-e a zálogtárgyat kedvezőtlenebb feltételekkel, arra hivatkozva, hogy a zálogba adó érdekeit megfelelően figyelembe vette, hiszen a zálogkötelezett többszöri fizetési haladék elnyerése után is tétlen maradt, a tartozás megfizetését illetően. Az ügy sajátosságaira tekintettel ugyan, de az OGH ebben az esetben azt állapította meg, hogy az eladás nem volt alkalmas arra, hogy a zálogba adó érdekeit figyelembe vegye. Igaz az is, hogy az ABGB 466a§ (1) bekezdése egyértelműen az értékesítési érdekekből indul ki, és őket csupán arra kötelezi, hogy a zálogba adók érdekeit figyelembe vegyék. A Ptk. ehhez képest e követelményt csupán az általánosabb értelemben vett kereskedelmi ésszerűség egyik kiemelt aspektusaként szabályozza, így nem olyan fokozott mértékben veszi figyelembe az értékesítői érdekeket, hiszen a kereskedelmi ésszerűség nem csupán a zálogba adó érdekeinek értékesítéskori figyelembe vételét jelenti. Ez természetesen nem jelenti azt, hogy ilyen, vagy ehhez hasonló jogvita ne merülhetne fel a Ptk. e szakaszának alkalmazásában, így az OGH fentiekben vázolt döntésének logikája esetlegesen megoldást jelenthet a magyar bíróságok számára is.

A Ptk. kereskedelmi ésszerűsége vonatkozó szakasza a (2) bekezdésben vélelmet állít fel arra, hogy a kereskedelmi ésszerűség követelményét betartották. Ennek két esete van, egyik esetben a vélelem akkor áll be, ha az értékesítésre tőzsdén az értékesítés időpontjában érvényes áron kerül sor.⁶⁴ A másik esetben pedig akkor áll fel a vélelem, ha az értékesítésre zálogtárgy kereskedelmi forgalma során általában alkalmazott, az adott piacon szokásos módon kerül sor.⁶⁵ A vélelem beálltának az utóbbi esetében merülhetnek fel problémák. Felmerül ugyanis a kérdés, hogy a zálogjogosult által egyoldalúan megállapított piaci ár vitatása esetében a zálogkötelezett milyen jogorvoslati lehetőségekkel élhet.⁶⁶ A Ptk. 5:130. §-ában szabályozott jogorvoslati lehetőség alkalmazása ugyanis, amely módot ad a kielégítési jog gyakorlásának felfüggesztésére vagy korlátozására, aggályos. E szakasz eljárásjogi háttérét meghatározó 66/2014. Korm. rendelet szerint ugyanis, egy ilyen jogorvoslati lehetőség érvényesítése nemperes eljárásként zajlik. Ez azt jelenti, hogy a vélelem beállta esetén a zálogkötelezettnek, mégha igaza is van, nincs lehetősége a vélelemmel szembeni ellenbizonyításra, az eljárás nemperes volta miatt. Így a Ptk. 5:130. §-ban biztosított jogorvoslati lehetőség nem nyújt megfelelő védelmet a zálogkötelezett számára. Ezzel kapcsolatban javaslatként fogalmazom meg, hogy a jogorvoslati lehetőség eljárási kereteit szabályozó kormányrendeletben az eljárásra a polgári peres

⁶⁴ 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 5:133. § (2) bek. a) pont

⁶⁵ 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 5:133. § (2) bek. b) pont

⁶⁶ Bodzási: i.m. 791. o.

eljárás szabályi legyenek irányadóak, mert ez lehetővé teszi a Pp. 156. § szerint ideiglenes intézkedés elrendelését, amely a fent írtak szerint kiegyensúlyozottan védi mindkét fél érdekét.

4. A zálogtárgy tulajdonjogának a zálogjogosult általi megszerzése (a fizetési-számlakövetelésen alapított óvadék, illetve jelzálog)

4.1. A zálogtárgy tulajdonjogának a zálogjogosult általi megszerzéséről általában

Áttérve a következő bírósági végrehajtáson kívüli zálogjog érvényesítési módra, vagyis a zálogtárgy tulajdonjogának a zálogjogosult általi megszerzésére, általánosságban csupán néhány gondolatot fogalmazok meg ezzel kapcsolatban, majd pedig ehhez a témához kapcsolódóan szükséges szólni a fizetési-számlakövetelésen alapított óvadék, illetve jelzálog problémájáról.

A Ptk. továbbra is tartalmazza a lex commissoria tilalmát, vagyis semmis az olyan megállapodás, amely szerint a zálogjogosult kielégítési joga megnyílásakor megszerzi a zálogtárgy tulajdonját.⁶⁷ Újdonság azonban, hogy az új Ptk. zálogjogi szabályai a zálogtárgy tulajdonjogának zálogjogosult által történő megszerzését már önálló, nevesített bírósági végrehajtáson kívüli zálogjog érvényesítési módnak tekintik, ellentétben a régi Ptk.-val, ahol ez lehetséges volt ugyan, de a Ptk. ezt nem nevesítette. Ez, továbbá az a tény, hogy a bírósági végrehajtáson kívüli zálogjog érvényesítés főszabállyá vált, a lex commissoria tilalmának viszonylagos oldódásához vezet.⁶⁸ Véleményem szerint további áttörést jelent a lex commissoria tilalmán az, hogy az óvadék szabályait a zálogjogba integrálták. Mivel ugyanis az óvadéknak az egyik főjellemzője a közvetlen kielégítési mód, vagyis az, hogy a zálogjogosult a kielégítési joga megnyíltakor követelése erejéig megszerzheti a zálogtárgy tulajdonját, így a lex commissoria tilalma e tekintetben nem érvényesül, mégha a közvetlen kielégítés joga a zálogtárgy tekintetében indokolt is.

4.2. A fizetési-számlakövetelésen alapított óvadék, illetve jelzálog problémái

A közvetlen kielégítési joggal, valamint az óvadékkal kapcsolatosan fontosnak tartom kiemelni a fizetési-számlakövetelésen alapított óvadék, illetve zálogjog kérdését. A Ptk. az óvadék szabályait a zálogjogba integrálva tartalmazza, ez azt jelenti, hogy az óvadéokra is ugyanazok a szabályok érvényesek, mint zálogjogra, kivételt jelent azonban, amikor a Ptk. az

⁶⁷ 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 5:136. §

⁶⁸ Bodzási: i.m. 775. o.

óvadéokra eltérő szabályokat rendel alkalmazni, tekintettel a zálogjog speciális tárgyára. Bizonyos zálogtárgyakon pedig zálogjog alapítása történhet akár jelzálogként, akár pedig óvadékként is, így van ez a fizetési-számlaköveteléssel mint zálogtárggyal is. A fizetési-számlakövetelésen így alapítható egyrészt óvadék, ennek alapítására azonban a Ptk. 5:95. §-ának második bekezdése egy speciális szabályt rendel alkalmazni. Ennek értelmében fizetési számlakövetelésen óvadékot a számlatulajdonos, a számlavezető és a zálogjogosult közötti írásbeli megállapodással lehet megalapítani, amely szerint a számlavezető a számlatulajdonos rendelkezéseit csak a zálogjogosult jóváhagyásával, a zálogjogosult rendelkezéseit pedig a számlatulajdonos jóváhagyása nélkül is teljesíti, vagy a számlavezető javára önmagában a számlatulajdonos és a számlavezető közötti zálogszerződéssel.⁶⁹ Ebben az esetben azt figyelhetjük meg, hogy a zálogjogosult pozíciója itt még tovább erősödik, hiszen már az óvadék megalapítása után rendelkezhet a számla felett, a számlatulajdonos pedig csak az ő jóváhagyásával teheti meg ugyanezt. További kedvezményt jelenthet ebben az esetben⁷⁰ a zálogjogosultak számára a közvetlen kielégítés joga, vagyis az, hogy a zálogjogosult a kielégítési jog megnyílásakor a biztosított követelése erejéig megszerzi a zálogtárgy tulajdonját.⁷¹ A fentiek értelmében véleményem szerint a fizetési-számlakövetelésen alapított óvadék olyan túlzottan erős pozícióba helyezi a zálogjogosultat, amit már annak speciális tárgya sem indokolhat.

A másik esetben alapítható fizetési számlakövetelésen jelzálog is, ez a konstrukció azonban az előzőtől merőben eltérő vonásokat mutat. Ennek az alapítása egyszerűen, az elzálogosított követelésekre vonatkozó szabályok szerint zajlik. Ennél sokkal érdekesebb azonban a fizetési-számlakövetelést terhelő jelzálog esetében a kielégítési jog gyakorlásának a kérdése. Ebben az esetben ugyanis, főszabály szerint az elzálogosított követelés kötelezettje mindaddig a zálogkötelezett részére köteles teljesíteni, amíg teljesítési utasítást nem kap, azt követően pedig a teljesítési utasításnak megfelelően teljesíthet.⁷² Ez alól a szabály alól jelent kivételt a Ptk. ugyanezen szakasz negyedik bekezdése, amely szerint a teljesítési utasítás nem érinti a számlavezető banknak a számlatulajdonossal szembeni számla- illetve betétszerződés alapján fennálló jogait és kötelezettségeit. Ez a szabály ennek a konstrukciónak az esetében meglehetősen nehéz helyzetbe hozza a hitelezőket, hiszen az lehetővé teszi a zálogkötelezett számlatulajdonosok

⁶⁹ 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 5:95. § (2) bek.

⁷⁰ Nagy László: Zálogjog I-II.

http://www.pecsiugyvedikamara.hu/attach/hirek/0/45_877_Nagy_L._uj_Ptk.tananyag-vazlat.Zalogjog.doc. (2014. 10. 20.) 34. o.

⁷¹ 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 5:38. § (1) bek.

⁷² 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 5:111. § (1) bek.

számára, hogy a számla, illetve betétszerződés alapján vezetett számlájukról a biztosítékul szolgáló fedezetet elvonják. Ez a gyakorlatban történhet többek között akár másik folyószámlára való utalással. Megjegyzendő azonban a fedezet elvonásával kapcsolatban, hogy érvényesül az elzálogosított követelés, mint zálogfedezet védelme, amely szerint az elzálogosított követelés kötelezettjének a zálogjog megalapításáról való értesítést követően hatálytalan a zálogjogosulttal szemben a zálogkötelezett és a követelés kötelezettje közötti szerződés módosítása.⁷³ Ez elsősorban úgy tűnhet, hogy megfelelő védelmet nyújt a hitelezők részére, azonban jobban belegondolva a jelzálognak, kiváltképp ha annak tárgya fizetési-számlakövetelés pontosan az lenne a funkciója, hogy nem teljesítés esetén abból a zálogjogosult követelését minél gyorsabban kielégíthesse. Ennek a hatálytalansági szabálynak az érvényesítése sok esetben nehézkes és hosszadalmas lehet, amely folytán ez a konstrukció nem képes betölteni azt a funkciót, hogy hitelezők követeléseire adekvát biztosítékot jelentsen. Megjegyzendő azonban, hogy a hatályba nem lépett új Ptk. esetében még ez az elzálogosított követelés, mint zálogfedezet védelmére vonatkozó szabály sem volt alkalmazandó, ha a zálogtárgy bankszámla-követelés volt. Kiemelem továbbá, hogy fizetési-számlakövetelést terhelő jelzálog esetében a kielégítési módok közül a Ptk. a bírósági végrehajtás útján való érvényesítést írja kötelezően elő. Ez szintén megterhelést jelenthet a hitelezők számára, hiszen a bírósági végrehajtás költséges és időigényes volta miatt nem képes megfelelni azok érdekeinek.

Mindent összevetve, álláspontom szerint az óvadéki konstrukció, kedvező és megfelelő biztosítékot jelent a zálogjogosultak számára, ám az adósvédelmi érdekek ebben az esetben háttérbe szorulnak. A fizetési-számlakövetelésen alapított jelzálog esetében azonban, véleményem szerint a hitelezők előreláthatólag nem fognak hitelt nyújtani ilyen feltételek mellett. Így a két fizetési-számlakövetelésen alapított zálogjogi konstrukció szabályai túlságosan távol esnek egymástól. Ezek értelmében javaslom a két fizetési-számlakövetelésen alapított zálogjogi konstrukció szabályainak közelítését egymáshoz, így az óvadék esetében az adósvédelmi, míg a követelésen alapított jelzálog esetében a hitelezői érdekek nagyobb mértékű figyelembe vételét a szabályozásban.

Végezetül ezzel a témával kapcsolatban kitérnék még egy felelősségi kérdésre, méghozzá arra, hogy meddig kell az elzálogosított követelést a banknak vezetni. Ez az időpont a kielégítési jog megszűnése.⁷⁴ Az pedig a bírósági végrehajtó értesítésének az időpontját jelenti, hiszen a fizetési-

⁷³ 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 5:110. §

⁷⁴ Bodzási Balázs: Az új Ptk. zálogjogi szabályai által felvetett elméleti és gyakorlati kérdések. Polgári Jogi Kodifikáció 2008. 5-6. sz. 29. o.

számlakövetelést terhelő jelzálog érvényesítése csupán bírósági végrehajtás útján történhet. Így a banknak semmiféle kötelezettsége nem áll fenn a zálogjogosulttal szemben, ideértve a zárolási kötelezettséget is, hiszen a végrehajtás bírósági úton történik. Ilyenkor felmerül a kérdés, hogy felelősséggel tartozik-e a bank azért, hogy a számlát, anélkül hogy zárolási kötelezettsége fennállna, teljesítésre képes állapotban tartsa a kielégítési jog megnyílt és a végrehajtó általi értesítés közötti időintervallumban. A bankok egyértelmű érdeke ezzel kapcsolatban az lenne, hogy a felelőségüket ilyenkor ne lehessen megállapítani a fizetési-számla teljesítésre kész állapotban tartásával kapcsolatosan.⁷⁵ Ennek a megállapítása azonban könnyen előfordulhat a gyakorlatban, hiszen a számlavezető banknak ilyen kötelezettséget – sem jogosultságot – a jogszabály nem állapít meg.

IV. Összegzés

Mindent egybevetve – mint ahogy azt legutóbb a fizetési-számlakövetelésen alapított óvadék, illetve jelzálog esetében megállapítottam – a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítése során, még a zálogjogon belül is kiemelten fontos a zálogkötelezett és a zálogjogosult, a hitelezők és az adósok érdekeinek egyensúlyban tartása. Ezeknek az érdekeknek az érvényesülésére a Ptk. igyekszik ügyelni, ám sok esetben arra jutottam, hogy nem mindig teljesen következetesen. Ezek a legkisebb következetlenségek pedig magukkal vonhatják bizonyos gazdasági társadalmi problémák megjelenését. Ezek a problémák esetleges jövőbeni felmerülésének előrejelzését, illetve azokra megoldási javaslat megfogalmazását tartom a dolgozatom egyik legfontosabb eredményének. Ezeket az eredményeket pedig más jogrendszerek hasonló jogintézményeinek a vizsgálatával, továbbá a hazai és a külföldi bíróságok, (Ausztria, Egyesült Államok) valamint az Európai Bíróság gyakorlatának áttekintésével sikerült elérnem. Igyekeztem továbbá zálogjog történeti fejlődése során szerzett tanulságokból a jövőre nézve következtetéseket levonni. Végezetül munkámat talán annak szentenciájaként is megfogalmazható idézettel zárom, amelyet a Ptk miniszteri indoklása tartalmaz: „A Javaslat fő törekvése, hogy a zálogjog oly módon segítse a hitelfelvételt, hogy hatékony biztosítékot nyújt a hitelező számára, ugyanakkor megfelelő védelemben részesíti a zálogkötelezett tulajdonosi érdekeit.”⁷⁶

⁷⁵ Bodzási B.: i.m. 29. o.

⁷⁶ Általános indoklás a Polgári Törvénykönyvről szóló T/7971. számú törvényjavaslatához.

