

## Zálogjog a feudális magyar jogban

### I. BEVEZETÉS: TULAJDONI VISZONYOK A 19. SZÁZAD ELEJÉN

A 19. század elején a magyar társadalmat még a feudális tagoltság jellemezte. A feudális vonások tükröződtek a tulajdoni viszonyokban is, amelyekben belül a nemesi tulajdon bírt kiemelkedő jelentőséggel. A nemesi tulajdont a nemzeti elv határozta meg, amelynek egyik külső jele az osztályra bocsátás intézménye volt. A javak osztályra bocsátásának elterjedését sajátos tökéletességgel fejezte ki Nagy Lajos 1351. évi dekrétuma, amely törvényerőre emelte az ősiséget. Ez előírta, hogy az elhunyt földjének testvéreire, rokonaira és nemzetségére kell szállnia.<sup>[1]</sup>

Az ősiség alapján a vagyonszerző ős leszármazói, amennyiben számon tartották közös eredetüket, egyazon nemzetség tagjaiként örökölhették az ősi jószágot. Vagyonuknak az a része, amely ősi vagyon, azaz őseiktől öröklött jószág volt, eszmeileg közösnek számított akkor is, ha az ágak már megosztottak rajta. Emiatt azonban egyetlen családfő sem rendelkezhetett szabadon a neki juttatott részzel, annak tehát nem tulajdonosa, hanem csak birtokosa volt. A vagyon igazi tulajdonosa a nemzetség volt. Ha a családfő ezzel a vagyonnal rendelkezni akart, akkor ehhez az egész nemzetség hozzájárulása kellett.<sup>[2]</sup> *Frank Ignác* meghatározása szerint: „*az ősirül törvényes örökös létében a birtokos nem intézkedhet.*”<sup>[3]</sup>

A feudális nemesi tulajdonjog egyik fő jellegzetessége ennek alapján az volt, hogy a tulajdonjog a mai értelemben csak az ingókra nézve állt fenn. Az ingatlanok a nemzetségnek olyan jogi közössége alatt álltak, amely az egyén rendelkezési jogát a lehető legszűkebb körre próbálta szorítani és a tulajdonos jogát lényegében a haszonélvező jogaira szűkítette le. Az ingatlan tulajdonosa nem bírt több joggal, mint a haszonélvező, vagy a birtokos.<sup>[4]</sup>

Ez a nemzeti jogközösség és a vele járó megkötöttség tekinthető az ősiség egyik fontos ismervének.<sup>[5]</sup> Ebben a jogközösségben – mely a családtagok (rokonok) jogaiban és ennek következtében az ősi jószág birtokosa szabad rendelkezési jogának korlátozásában, valamint az öröklési rendben nyilvánult meg<sup>[6]</sup> – a birtokszerző minden utódja részesült.

[1] Engel, 1990, 304.

[2] Engel, 1990, 302.

[3] Frank, 1845, 196.

[4] Ágoston, 1903, 48.

[5] Zalán, 1931, 8.

[6] Wenzel, 1885, 253.

A feudális magyar dologi jog egyik fő jellemvonása az volt, hogy a dolog fogalmának általános meghatározására és kifejtésére sem a Hármaskönyvben, sem pedig országos törvényeinkben nem került sor. A jogi szabályozás súlypontja a vagyon volt, dolog alatt pedig azt értették, ami általában vagyon tárgya lehetett. Az ősi fogalma sem az egyes dolgokra, hanem a vagyonra vonatkozott. Az ősiség ennek a vagyonnak az egészben való megtartását célozta.<sup>[7]</sup> A vagyoni viszonyok alapját tehát a jószág és az ahhoz tartozó haszon vagy jövedelem jelentette.<sup>[8]</sup>

A korszak tulajdonjogi viszonyainak fontos jellemzője volt a földbirtok kiemelkedő jelentősége. A korabeli jogi felfogás szerint valamennyi földbirtok – a nemesi, a városi, a paraszti javak, Magyarországon, Erdélyben és a szabad kerületekben is – a Szent Korona magasabb jogára volt visszavezethető.<sup>[9]</sup>

Emellett természetesen lényeges különbségek voltak a nemesi, a városi és a paraszti javak és tulajdon között, melyek elsődlegesen a földbirtokkal együttjáró terhek és korlátozások tekintetében nyilvánultak meg. A városi és a nemesi tulajdon közötti leglényegesebb eltérés a rendelkezési jogban mutatkozott meg. A városi polgár tulajdonjogi rendelkezési joga személyes jogával állt kapcsolatban: bármikor elhagyhatta a várost, a saját ingatlanait pedig elidegeníthette, igaz ez a szabadság a városnak az idegenek befogadására vonatkozó joga által korlátozva volt. Ez azonban nem magánjogi korlátként jelentkezett.<sup>[10]</sup>

A jobbágyi vagyon legfontosabb jellemvonása az volt, hogy a jobbágy által birtokolt és használt földek tulajdonosa minden esetben egy nemes földesúr volt.<sup>[11]</sup>

Összességében megállapítható, hogy a feudális magyar jog alapját az ősiség, az adományrendszer és az úrbériség által meghatározott nemesi földbirtokvagyon képezte. A földbirtokvagyon szabályozása szorosan kapcsolódott a feudális társadalom rétegződéséhez és szorosan összefonódott az öröklés rendjével is. Mindez alapvetően meghatározta a zálogjogi szabályozást, azon belül pedig a zálogbirtok intézményét is.

Az ősiség egészen 1848-ig a nemesi tulajdon alapját képezte, vagyis fél évezreden keresztül az ősiség adta a magyar tulajdonjog fő jellegét. 1351-től, az ősiség törvénybe foglalásától egészen az 1848. évi XV. törvénycikk megalkotásáig az ősiség lényegét érintő törvényt nem hoztak, és még ez utóbbi törvény is csak a tulajdonjogi rendelkezés szempontjából szüntette meg, annak öröklési jogi hatásai azonban továbbra is fennmaradtak.<sup>[12]</sup>

[7] Wenzel, 1885, 237., 253.

[8] Frank, 1845, 199.

[9] Wenzel, 1885, 263. Ezt kreatív birtokjogi rendszernek nevezték, szemben az 1811-es Osztrák Polgári Törvénykönyv allodiális földtulajdoni rendszerével, amely önmagán nyugvó, egyéni tulajdonost jelentett. Ld. Zalán, 1931, 7.

[10] Ágoston, 1903, 70.

[11] Frank, 1845, 380.

[12] Ágoston, 1903, 60.

## II. A ZÁLOGBIRTOK A 19. SZÁZAD ELEJÉN

### 1. A zálogbirtok fogalma és tartalma

Ingtalanoknak a feudális jog szerinti zálogbaadása csak névrokonságban állt a polgári korszakból ismert jelzálogjoggal. A feudális jogban ugyanis a zálogbaadás azt jelentette, hogy az ingatlan birtokát és használatát – meghatározott készpénzösszegért – a szerződésben kikötött időre, illetve a zálogos összeg teljes visszafizetéséig a hitelezőnek átengedték. A zálogbirtokos ennek alapján használati birtokossá vált.

A zálogbirtok intézménye csak nemesi ingatlanokat érinthetett. Városi ingatlanok esetén a betáblázáshoz kapcsolódó kezdetleges jelzálogjogi konstrukció honosodott meg. Mivel pedig a jobbágyok csak birtokosai voltak a földjeiknek, azzal nem is rendelkezhetek, így zálogbirtokba sem adhatták azokat.

A zálogbirtok és a modern jelzálogjog között a hasonlóság csupán abban mutatkozott meg, hogy a zálogot mindkét esetben valamely adósság miatt adták. Ahogy *Frank Ignác* fogalmaz: a zálog adósság miatt lekötött jószág.<sup>[13]</sup>

A római jog és a pandektatudomány által feltételezett járulékoság azonban a zálogbirtoknál hiányzott. Ez azt jelenti, hogy bár volt adósság, a zálogbirtokos hitelezőt a zálogbaadó tulajdonossal szemben követelési jog nem illette meg. Alapul fekvő személyes követelés tehát zálogbirtok esetén nem volt.

A zálogbirtokban a kézizálogjog és a haszonélvezet elemei keveredtek egymással. A kölcsön fedezetéül nem az ingatlan értékesítése során befolyt összeg szolgált, hanem az ingatlan birtoka. A legtöbb esetben a zálogbirtok visszaszolgáltatására a tartozás teljes kifizetéséig nem került sor. A kölcsönt terhelő kamatokra a hitelező a használati jog gyakorlásával tett szert. A birtoklás a követelés biztosítását szolgált, a használat pedig a kamat fejében illette meg a hitelezőt.<sup>[14]</sup> Zálog alatt ennek megfelelően a kölcsön biztosítására, a kamatok helyett a kikötött időig, illetőleg a visszafizetésig birtok- és használati jogával átadott ingatlant értették.<sup>[15]</sup>

A használati, haszonélvezeti jelleget emelte ki *Grosschmid* is, aki a zálogbirtokot élvezeti, haszonszedési joggal kapcsolatos időleges visszatartási jognak nevezte.<sup>[16]</sup> Ez a fajta visszatartási jog a mai zálogjogban is megvan, de a követeléssel járó kötelmi jogviszony miatt nem mutatkozik meg olyan élesen. Ha azonban ilyen követelés nincs és a záloghitelező egyetlen joga a jószág haszonélvezete és ennek gyakorlásához a birtoklás, az egész intézmény egyik legjellegzetesebb vonásává a tulajdonossal szembeni visszatartási jog válik.<sup>[17]</sup>

A feudális magyar jog a nemesi ingatlanhoz számos hasznot hajtó jogot fűzött. Mindezeket a jogokat a zálogbirtokos is gyakorolhatta, tehát a jogok

[13] Frank, 1845, 365.

[14] Frank, 1845, 366.

[15] Suhayda, 1868, 159.

[16] Zsögöd, 1900, 626.

[17] Zalán, 1931, 27.

gyümölcsseit is élvezhette. Ezek közül külön is ki kell emelni a földesúri háramlási jogot. A földesúr háramlási és öröklési jogát zálogbaadás esetén nem a tulajdonos, hanem a zálogbirtokos gyakorolhatta.<sup>[18]</sup>

A kikötött idő elteltével az ingatlant vissza kellett adni a tulajdonosnak, ha pedig a hitelező kárt, vagy egyéb értékvesztést okozott, azokat meg kellett térítenie. A hitelező megtérítési kötelezettsége a szándékosan, vagy vétkes gondatlansággal okozott károokra terjedt ki.<sup>[19]</sup> Azt a hitelezőt, aki az ingatlant erre irányuló bírói megintás után sem adta vissza, uzorásnak tekintették, és mint ilyen súlyos büntetésre számíthatott.<sup>[20]</sup>

Felmerül a kérdés, hogy hogyan osztotta meg a feudális magyar jog a zálogbaadott nemesi ingatlan közjogi előnyeit és terheit a tulajdonos és a zálogbirtokos között. Az alapelv az volt, hogy a földdel járó közjogi terheket a zálogbirtokos viselje. Őt terhelte a hadiadó, vagyis az ún. országos segedelem, a felkelés és a katonaállítási kötelezettsége is. Ezeket a terheket akkor is viselnie kellett a zálogbirtokosnak, ha nem volt nemes. Ezzel szemben azonban az ingatlannal kapcsolatos jogok és kiváltságok nem illették meg a zálogbirtokost. A zálogbirtokost hazai jogunk még abban az esetben sem tekintette birtokos nemesnek, ha egyébként nemes volt. Mindez azt tükrözi, hogy bár magánjogi hatásaiban a zálogbirtok a tulajdon időleges fajaként jelent meg, közjogi szempontból feudális jogunk tisztán és világosan fenntartotta a zálogbirtok és a tulajdon között fennálló elvi különbségeket.<sup>[21]</sup>

## 2. Elhatárolási kérdések

### a) Zálogbirtok és dologi hitel elhatárolása

A középkori germán jogokban a dologi hitel kiemelkedő szerepet töltött be. Bár a dolog tulajdonosának személyes tartozása is lehetett, ez a személyes kötelem azonban csak mellékes, járulékos természetű volt.<sup>[22]</sup> Ez az alapeszme érvényesült a magyar ingatlanhitel területén is. Ennek a kizárólagos dologi biztosítéknak a klasszikus példája a zálogbirtok volt.<sup>[23]</sup>

Ilyen konstrukciókkal a modern jogokban is találkozhatunk. Amellett, hogy szinte valamennyi mai jog kivételeket állapít meg a járulékoság elve alól, számos esetben elismerik a kezdettől fogva személyes követelés nélkül fennálló önálló dologi adósságot is. Ingók tekintetében a zálogházak tevékenységi körébe tartozó kézizálog-kölcsönügylet mellett ide tartozik a lombardhitel is. Ingatlanok körében a német *Grundschuld* és a svájci *Schuldbrief* a két legjelentősebb

[18] Zalán, 1931, 53.

[19] Ökröss, 1863, 592.

[20] Suhayda, 1868, 163.

[21] Zalán, 1931, 58.

[22] A középkori germán ingatlan- és jelzálogjogról ld.: Buchholz, 1978, 17–103.

[23] Zalán, 1931, 11.

példa, valamint a régi magyar magánjogban ismert telekadósság. Ennek nyomai felfedezhetőek hatályos jogunk önálló zálogjogi konstrukciójában is.

Ennek alapján joggal merül fel a kérdés, hogy mi a különbség a feudális zálogbirtok és a mai értelemben vett absztrakt dologi adósság között.

A járulékosság, amely a pandektajog alaptétele, ugyan mindkét jogintézmény esetében hiányzik, a zálogbirtokhoz azonban sem a *lex commissoria*, sem pedig a *ius distrahendi* nem tartozott hozzá. Amíg tehát a mai zálogjog – ideértve a nem-járulékos zálogjogi formákat is – jogosultját megilleti az értékesítési jog (elidegenítő hatalmasság), addig a zálogbirtokos nem gyakorolhatta a mai értelemben vett kielégítési jogot. A hasznok szedése, a tulajdonos akaratától függő visszaváltás és az alzálogbaadás kárpótolhatta ugyan a zálogbirtokost, a jószág állagából azonban sem tulajdonbavétellel, sem elidegenítés révén pénzhez nem juthatott. Ha tehát a járulékosság hiányától eltekintünk, a kielégítési jog hiánya teljes mértékben elválasztja egymástól ezt a két jogintézményt.<sup>[24]</sup>

## b) A zálogbirtok és az adásvétel elhatárolása

Számos korabeli szerző, valamint az 1852. november 29-én kelt ősiségi nyílt parancs 19. §-a is a zálogbirtokot ideiglenes adásvételnek tekintette. A zálogügylet ideiglenes adásvételként való felfogása a magyar jog 1848 előtti művelői körében széles körben elterjedt nézet volt, amely szerint az ingatlan elzálogosítása csak annyiban különbözött az eladástól, hogy nem véglegesen, hanem csak meghatározott időre történt az ingatlan átadása.

Az ősi birtok eladásánál érvényesülő elvek ennek megfelelően elzálogosításnál is irányadóak voltak. Ha a felkínálás az osztályosoknak nem történt meg, akiknek a zálogba vételre előjoguk volt, pert indíthattak a hitelezővel kötött zálogszerződés megsemmisítése és az ingatlannak az ő javukra történő átruházása iránt. Ugyanezt teheték azok a nem osztályos rokonok és szomszédok is, akiknek ajánlatát a zálogbaadó nem fogadta el.<sup>[25]</sup>

Kétségtelen, hogy a zálogbirtoknak és az adásvételnek voltak közös jellemvonásai, de ezek alapvetően az ősiség és a Szent Korona jogának a védelmét szolgálták.<sup>[26]</sup>

Ezeknél a közös vonásoknál azonban a különbségek lényegesebbek voltak. Az adásvétel mindenekelőtt egy kötelmi szerződés volt, a zálogügylet azonban a dolog átadásában megnyilvánuló dologi szerződés, amelynek dologi hatásai is voltak. Fontos kiemelni, hogy már a feudális magyar jog is különbséget tett kötelmi és dologi szerződés között. Ennek alapján pedig a zálogbaadásnak az adásvétellel való azonosítása nemcsak a modern dogmatikával, hanem a feudális magyar jog felfogásával is ellentétes.<sup>[27]</sup>

[24] Zalán, 1931, 22.

[25] Eckhart, 1946, 378.

[26] Zalán, 1931, 23.

[27] Zalán, 1931, 24.

További lényeges különbség a két jogintézmény között, hogy amíg az adásvétel a tulajdonátruházás causája volt már 1848 előtti jogunkban is, addig a zálogbaadás nem irányult a tulajdon átruházására. A zálogbirtokos birtokos és dologi jogosult volt ugyan, de semmiképp nem volt tulajdonos.<sup>[28]</sup>

### c) A visszavásárlási jog és a zálogvisszaváltási jog elhatárolása

Mai jogunk szerint az ideiglenes adásvétel valójában visszavásárlási joggal kombinált adásvételi szerződés. Volt olyan 1848 előtti jogirodalmi álláspont, amely szerint a már akkor is létező visszavásárlási jog a zálogbaadó tulajdonost megillető visszaváltási joggal volt azonos.

Ezzel kapcsolatban azt kell kiemelni, hogy a visszavásárlási jog nem alanyi jog, hanem egyoldalú hatalmasság, amely alapján az adásvétel a korábbi eladó egyoldalú jognyilatkozatával jön létre. A visszavásárlási jog azonban nem dologi jog és még telekkönyvi bejegyzéssel sem válik azzá.

Ezzel szemben a zálogbirtok visszaváltása a tulajdonjog folyománya volt, amely a jószág mindenkori birtokosával szemben volt hatályos. A zálogvisszaváltási jog dologi keresettel érvényesíthető dologi jog volt.<sup>[29]</sup>

## 3. A zálogszerződés

A zálogbirtok többféle jogcímen alapulhatott, így származhatott zálogszerződésből, bírói végrehajtásból (bírói zálogjog) és törvényből (törvényi zálogjog) is. Bármelyik jogcímen is keletkezett a zálogjog, az minden esetben együtt járt az ingatlan birtokának és használati jogának az átengedésével.

A zálogszerződésre speciális formai előírások vonatkoztak. Ennek alapján a zálog rendszerint hiteles felvállalás mellett történt, ami azt jelentette, hogy a felek a zálogszerződést hiteles helyek előtt és közpecsét alatt kötötték.<sup>[30]</sup> Amennyiben azonban a kölcsönösszeg az 50 forintot meghaladta, ún. törvényes bevezetésre (*statutio*) került sor. Ha pedig a teher az ingatlan ún. közbecsű árát is meghaladta, akkor királyi jóváhagyásra volt szükség.<sup>[31]</sup>

A zálogbaadásnak voltak bizonyos tartalmi feltételei is. Ezeket törvényes (vagy szabados) feltételeknek nevezték. Ezek közé tartozott például, hogy a zálogtulajdonosnak visszaváltási szándékát legalább egy negyed évvel korábban kifejezésre kellett juttatnia, illetve, hogy a visszaváltásnak bizonyos napokon (pl. Szent György vagy Szent Mihály napján) kellett végbe menni.<sup>[32]</sup>

[28] Frank, 1845, 237.

[29] Zalán, 1931, 26.

[30] Ökröss, 1863, 590.

[31] Frank, 1845, 366.

[32] Ökröss, 1863, 590.

Emellett voltak olyan ún. törvénytelen (tilos) feltételek is, amelyek alapján a zálogszerződés felbontható volt.<sup>[33]</sup> Ilyen törvénytelen feltétel volt például, hogy ősi jószágot hosszabb időre, mint 32 év nem lehetett elzálogosítani. Ezekre a törvénytelen feltételekre keresetet lehetett alapítani a zálogszerződés ún. megerősítésére iránt.

Amennyiben a felek a zálogszerződésben határozott időt nem kötöttek ki, a zálogba adott ingatlan feletti birtok- és használati (korabeli kifejezéssel: élvezeti) jog mindaddig megillette a hitelezőt, amíg az adós vagy jogutódai a követelést teljes mértékben vissza nem fizették, és a zálogbirtokot vissza nem váltották.

#### 4. A visszaváltási jog

A korabeli magyar jog a zálogbaadó tulajdonos pozícióját igyekezett a zálogbirtokossal szemben megerősíteni, pontosabban a nemzetségi vagyont kívánta megvédeni az elzálogosításban rejlő elvonástól. Ennek a jogvédelemnek az egyik legerősebb eszköze a visszaváltási jog, illetve annak elévülhetetlensége volt. A feudális jog a zálogjog lényegét ennek alapján nem a hitelezőt megillető kielégítési jogban, hanem a visszaválthatóságban látta. A visszaválthatóság a zálognak nem következménye, hanem előfeltétele volt.<sup>[34]</sup>

A visszaváltási jogot sem kizárni, sem gyakorlását megakadályozni nem lehetett. A zálogszerződés minden olyan rendelkezése érvénytelen volt, amely a visszaváltási jog gyakorlását megnehezítette volna. Ha azonban a zálogszerződés meghatározta a zálogidőt, a zálogbaadó ennek leteltét köteles volt megvárni, feltéve, hogy az 32 évnél nem volt hosszabb. Ha a zálogszerződés a jogviszony tartalmát nem határozta meg, az arra jogosult a jószágot bármikor visszaválthatta.

Mindez nem jelentette azonban azt, hogy a zálogbirtokosnak azzal kellett számolnia, hogy a zálogot egyik napról a másikra visszaváltják. Mivel a feudális Magyarországon a pénzgazdálkodás még csak kezdetleges formában jelent meg, könnyű és gyors pénzszerzési lehetőségek pedig nem voltak, ezért a nemesi ingatlanok visszaváltása gyakran csak évszázadokkal később, az örökösök részéről mehetett végbe.<sup>[35]</sup>

A zálogszerződésben kitűzött időpont mindig kezdő és nem végződési időpont volt. Ennek megfelelően az időpontnak, vagy időtartamnak az elmulasztása nem szüntette meg a visszaváltási jogot. A feudális magyar jog tehát nem ismerte a *lex commissoriát*, vagyis az időpont beálltával a jószág nem ment át a zálogbirtokos tulajdonába.<sup>[36]</sup>

A visszaváltási jog a jószág tulajdonosa mellett megillette a zálogbaadó jogutódait is. A jogutódok közé tartoztak az örökösök és az engedményes is.

[33] Frank, 1845, 370.

[34] Zalán, 1931, 31.

[35] Zalán, 1931, 86.

[36] Zalán, 1931, 71.

Engedményes az volt, akire a tulajdonos a visszaváltási jogot átruházta. Jogutód lehetett azonban a királyi kincstár is, például a háramlás jogán. A fiscus és a zálogbaadó egyéb jogutódainak visszaváltási joga között azonban lényeges különbség volt. A legfontosabb eltérés az volt, hogy a zálogbaadó után háramlás címén tulajdont szerző kincstár nem volt köteles a jogelőd terhére megállapított zálogidő leteltét kivárni, a jószágot ugyanis azonnal kiválthatta. Ez alapvetően azzal volt magyarázható, hogy a fiscus a saját jogán lépett fel, nem pedig a zálogadón, mivel nem volt annak örököse.<sup>[37]</sup>

A zálogvisszaváltási jog szorosan kapcsolódott a zálogbirtokos hitelező követeléseinek felszámításához.<sup>[38]</sup> Ebből a szempontból az ún. zálogpótlék bírt kiemelkedő jelentőséggel. A zálogpótlék az ingatlanra felvett újabb kölcsönt jelentette. A felek a zálogszerződésben megállapodhattak abban, hogy a hitelező újabb kölcsönösszeget nyújt az adósnak, aki ennek fejében az eredetileg kikötött időpontnál hosszabb ideig biztosít zálogbirtokot a hitelező számára.<sup>[39]</sup>

A visszaváltás során a záloghitelező mind az eredeti zálogösszeget, mind a zálogpótlékokat, mind pedig a szükséges és célszerű beruházások és javítások megtérítését követelhetette.<sup>[40]</sup> Kamatot azonban a hitelező nem érvényesíthetett, hiszen az ingatlan használata a kamat fejében illette meg őt. A követelés összegét a záloghitelezőnek kellett bizonyítani, ezt a teher kimutatásának (*liquidatio*) nevezték.<sup>[41]</sup>

A zálogváltási keresettel szemben harmadik jóhiszemű szerzők nem részesültek védelemben. Ez régi jogunk ingatlanforgalmában óriási jogbizonytalanságot eredményezett. A feudális magyar jog azonban a külső tényekbe vetett bizalom védelmét nem ismerte, ami összhangban volt azzal is, hogy nem létezett telekkönyv.<sup>[42]</sup>

A zálogbirtokos a visszaváltási jog gyakorlása során érvényesíthette esetleges ellenköveteléseit. Mindenekelőtt az elzálogosításkor folyósított és a zálogszerződésben feltüntetett zálogösszeget követelhetette vissza. Ha a záloglevél a valóságosnál nagyobb összeget tartalmazott, akkor tévedés, vagy uzsora következtében a zálogbaadó csak a valóban folyósított összeget tartozott megtéríteni.<sup>[43]</sup>

A zálogbirtokos nem hivatkozhatott arra, hogy a zálogtárgy elpusztulásáért, rongálódásáért, a benne esett kárért őt vétkesség nem terhelte. Ez egy lényeges különbség mai jogunkhoz képest, amely szerint a kézizálogos hitelező vétkessége hiányában mentesül a kártérítési kötelezettség alól. *Grosschmid* szerint ez a szabály azzal állt összefüggésben, hogy a korabeli felfogás a zálogbirtokban a tulajdon egy nemét látta. Itt tehát érvényesült a *casus nocet domino* elve, a

[37] Zalán, 1931, 61.

[38] Suhayda, 1868, 161–162.

[39] Ökröss, 1863, 589.

[40] Ökröss, 1863, 591.

[41] Frank, 1845, 372.

[42] Zalán, 1931, 70.

[43] Zalán, 1931, 75.



véletlen kárt a tulajdonos viselte.<sup>[44]</sup> Mai jogunkkal ellentétben tehát a zálogbirtokos viselte a kárveszélyt, vagyis a lehetetlenülés hátrányát nem háríthatta át a zálogbaadóra.

Más volt azonban a helyzet, ha a jószágot a zálogbirtokostól elperelték. Ez kívül esett az ún. fizikai casus esetkörén, vagyis ilyenkor a teljes zálogösszeget kellett leróni. Ha az elperlésre a zálogjogviszony ideje alatt került sor, akkor a zálogbirtokos az így elvesztett rész pótlását követelhetette. Mindez arra utal, hogy a zálogbaadó szavatossággal tartozott.<sup>[45]</sup>

A zálogbirtokos ellenköveteléseinek a sorában fontos helyet foglaltak el a beruházások, különösen az építkezések. A zálogbirtokos mindaddig nem volt köteles a jószágot visszaadni, amíg a beruházások költségeit vissza nem kapta. Ehhez hasonló visszatartási joga van újabb jogunkban a jóhiszemű birtokosnak, a dologra fordított költségei erejéig.<sup>[46]</sup>

## 5. A zálogbirtokos ellenkövetelései

A zálogbirtokos mindenekelőtt az elzálogosításkor átadott és a zálogszerződésben feltüntetett zálogösszeget követelhetette vissza attól, aki őt a zálog kiadása iránt perelte. Ez alól kivételt képezett az az eset, ha a tartozás már időközben megszűnt.

Elképzelhető volt, hogy a záloglevél a valóságosnál nagyobb összeget tartalmazott, akár tévedés, akár elpalástolt uzsora következtében. Ilyenkor a zálogbaadó csak a ténylegesen átadott összeget tartozott megtéríteni.

A zálogbaadó csak akkor volt köteles a teljes zálogösszeget visszafizetni, ha a jószágot a maga teljességében a maga egészében (*in sua intergritate*) visszakapta. Ha tehát az ingatlan egy része a zálogtartó birtoklása idején akár vis maior következtében is elveszett, a zálogbirtokos csak az arányosan leszállított összeget követelhetette vissza.<sup>[47]</sup>

Ezzel kapcsolatban utalni kell arra, hogy mai jogunk ezt az elvet nem követi. A kézizálogos hitelező kártérítéssel tartozik ugyan a zálogtárgy elpusztulásáért és a benne esett más kárért, de ha bizonyítja, hogy a kár az ő vétkessége nélkül is bekövetkezett volna, akkor mentesül a kártérítési kötelezettség alól.<sup>[48]</sup> Az exculpatio lehetősége 1945 előtti jogunk szerint alzálogbaadás esetén is megvolt.

*Grosschmid* szerint a feudális jognak a mai jogtól eltérő fenti szabálya arra vall, hogy a zálogbirtokban a tulajdon egy nemét látták. A zálogösszeg arányos csökkentése ugyanis így összhangban állt a *casus nocet domino* elvvel.<sup>[49]</sup> Abból

[44] Zsögöd, 1900, 634.

[45] Zalán, 1931, 76. *Zalán* szerint a zálogkötelezett szavatossági kötelezettsége erre az esetre nézve újabb jogunkban is fennáll, amely a zálogszerződés visszterhességének a következménye.

[46] Szladits, 1930, 220.

[47] Zalán, 1931, 75.

[48] Szladits, 1930, 280.

[49] Zsögöd, 1900, 634.

tehát, hogy a feudális magyar jog a zálogtárgy vértlen elvesztésének a kárát a zálogbirtokosra hárította, az tűnik ki, hogy őt tulajdonosnak tekintette.

Megtérítést követelhetett a zálogbirtokos azokért az összegekért is, amelyeket a tulajdonos helyett kifizetett. Ez a megbízás nélküli ügyvitel ma szabályaira emlékeztet. Kérdéses volt ugyanakkor, hogy lehetett-e szó megtérítésről, ha a fizetés a tulajdonos akarata ellenére történt. Ezt indokoltak tűnik elismerni.<sup>[50]</sup>

A zálogbirtokos ellenköveteléseinek a sorában különös fontossággal bírtak a beruházások és ezek között is az építkezések. Ez a feudális magyar jog azon legjobban kidolgozott részei közé tartozott, amely modern polgári jogunk egyes szabályaiban is visszaköszön. Ilyen rendelkezése volt feudális jogunknak az a szabálya, amely szerint a zálogbirtokos mindaddig nem volt köteles a jószágot visszaadni, amíg a zálogösszeget járulékaival – tehát a beruházások költségeivel együtt – vissza nem kapta. Modern jogunk szerint hasonló visszatartási jog illeti meg a jóhiszemű birtokost a dologra fordított költségei erejéig.<sup>[51]</sup>

A feudális magánjognak a beruházások megtérítésére vonatkozó szabályai három tételre voltak visszavezethetőek. A zálogbirtokos egyrészt nem volt köteles a jószágot jobb állapotban visszaadni, mint amilyenben átvette. Másodszor, mint jóhiszemű birtokost nemcsak *ius tollendi*, hanem megtérítési jog is megillette. Harmadszor pedig ez a jog, illetve a zálogbaadó megfelelő kötelezettsége nem ölthetett olyan arányokat, amelyek a visszaváltást a zálogbirtokos számára lényegesen megnehezítették volna. Általános szabály volt emellett az is, hogy amiért nem járt megtérítés, azt a zálogbirtokos magával vihette, feltéve, hogy ez az állag sérelme nélkül lehetséges volt.<sup>[52]</sup>

Összességében megállapítható, hogy a feudális magyar jog az idegen tulajdonban fektetett költségeket és munkát kiemelkedően nagyra értékelte. Régi jogunk egész rendszerén végigvonul az az elvi felfogás, hogy a beruházás a dolog terhe, amely azt állandóan kíséri. Aki tehát a dolgot bármely címen megszerezte, az arra fordított költséget köteles volt megtéríteni. Ennek a tételnek különösen nagy jelentősége volt a kreatív birtokjogi rendszerben, amely az egyéni hatalom fölé egy magasabb tulajdoni jogosultságot helyezett.<sup>[53]</sup>

## 6. Alzálogjog

A korabeli jog elismerte annak lehetőségét, hogy a zálogba vett ingatlant a hitelező zálogba tovább adja.<sup>[54]</sup> Ez az alzálogbaadás azonban csak az eredetnél nem nagyobb teherrel történhetett. A záloghitelező tehát az ingatlant alzálog formájában harmadik személyre ruházhatta, ez azonban nem okozhatott sérelmet a tulajdonosnak.

[50] Zalán, 1931, 78.

[51] Szladits, 1930, 84.

[52] Zalán, 1931, 82.

[53] Zalán, 1931, 86.

[54] Frank, 1845, 366.

Előfordulhatott, hogy az ingatlan alzálogbaadás útján olyan személy birtokába került, akire utóbb az eredeti elzálogosító jogai öröklés útján átszálltak. Az ilyen örököszt előzálogjog illette meg, aki a zálogbirtokot jogosan megtarthatta.<sup>[55]</sup>

### III. EGYÉB ZÁLOGJOGI ALAKZATOK A 19. SZÁZAD ELEJÉN

#### 1. A betáblázás

A feudális zálogbirtoknál lényegesen közelebb állt a modern jelzálogjoghoz az ún. betáblázás intézménye. Ez a jogintézmény először a középkori városi jogokban jelent meg, amelyek ebből a szempontból is fejlettebbek voltak az országos jognál.

Az ingatlanokra vonatkozó jogviszonyokat feltüntető telekkönyvet először 1379-ben Pozsonyban hoztak létre, melyet 1439-ben újra szerkesztették, amelyben már az egyes telkekre vonatkozó zálogjogokkal is lehet találkozni. A városi jogokban elismerést nyert az az elv is, hogy zálogot nemcsak az adós, hanem más is adhatott.<sup>[56]</sup>

Az országos jogban az 1723. évi CVII. tc. közvetítésével jelent meg a betáblázás intézménye, amely az adóssági követelések betáblázásáról rendelkezett. Ez azonban csak csőd esetén biztosított a betáblázott hitelezőnek elsőbbségi jogot. A törvény emellett csupán az elsőbbségi elv általános kimondására szorítkozott, a részletszabályokat a Kúria gyakorlata alakította ki.<sup>[57]</sup>

A betáblázás elsősorban abban különbözött a mai jelzálogjogtól, hogy csupán csődbeli elsőbbséget adott a hitelezőnek. A prioritáson felül azonban azzal a nagy előnnyel járt, hogy a betáblázással terhelt ingatlan vevője köteles volt a vételárat, illetve a teher kiegyenlítéséhez szükséges részét a hitelező kielégítésére fordítani, különben felelős maradt vele szemben.<sup>[58]</sup>

A betáblázásról részletesebb szabályokat később az 1840. évi XXI. tc. állapított meg. Ennek alapján betáblázni csak meghatározott összegű pénzkövetelést lehetett, a betáblázás tényét pedig külön erre a célra vezetett könyvbe – a betáblázási könyvbe – kellett bejegyezni. A betáblázásokról szóló nyilvános könyvet a törvényhatóságok vezették, a betáblázásra pedig annál a törvényhatóságnál került sor, amelynek területén az adós javai feküdtek.

A betáblázási könyvet mindenki díjtalanul megtekinthette és díjtalanul lehetett belőle kivonatot kérni. A követelések sorrendjét a betáblázás sorrendje határozta meg. A bejegyzés törlését kitáblázásnak nevezték.<sup>[59]</sup>

A betáblázáshoz kapcsolódó elsőbbségi jog már csődön kívül is elismerést nyert, vagyis ha a betáblázott követelés az adóstól – javainak értékesítése során

[55] Ökröss, 1863, 592.

[56] Ágoston, 1905, 53–54.

[57] Zlinszky, 1894, 308.

[58] Zalán, 1931, 19.

[59] Ágoston, 1905, 49–50.

- nem volt behajtható, a követelést a betáblázott ingatlan vevője tartozott megfizetni. Emellett természetesen megmaradt a csőd során érvényesülő elsőbbség is. Az 1840-es évekre minden lehetőség adott volt a mai értelemben vett telekkönyv kiépüléséhez. Mivel azonban a magyar jogfejlődés természetes folyamata megszakadt, ezért a telekkönyv sem a magyar jogalkotás erejéből, hanem idegen jogrendszeren keresztül vált a mindennapi jogi és forgalmi élet nélkülözhetetlen eszközévé.<sup>[60]</sup>

## 2. Egyéb zálogjogi alakzatok

A betáblázásnak az országos jogban történő megjelenését követően a zálogjognak két típusa létezett: a kézzzálogjognak tekinthető zálogbirtok és egy kezdetleges jelzálogjog. Annak ellenére, hogy a korszakban a legnagyobb jelentőséggel a zálogbirtok bírt, a feudális magyar jog ismerte a *hypotheca*-t is, melyet lekötött jószágoknak neveztek. Ingatlan mellett természetesen ingót is el lehetett zálogosítani.<sup>[61]</sup>

Valamennyi zálogjogi alakzatra nézve jelentős változást jelentett, hogy fokozatosan elismerést nyert a kötelmeknek a zálogjogtól való teljes függetlensége. Ez kifejezésre jutott a zálog nélküli kötelmek nagy számában is. Emiatt vált szükségessé a zálogjoggal biztosított, illetve a nem biztosított követelések egymáshoz való viszonyának a rendezése. Ennek alapján az adós korábban keletkezett, de nem biztosított személyes tartozása csak a záloggal biztosított, bár később keletkezett tartozása után nyert kielégítést.<sup>[62]</sup>

A 19. század elején a zálogtárgy hitelező általi eladására csak erre irányuló kifejezett kikötés esetén kerülhetett sor. Ilyen rendelkezés esetén a zálogtárgyat három héten keresztül a piacon ki kellett kiáltani, és csak a legtöbbet kínálónak lehetett eladni. Az eladási jog kikötésének elmaradása esetén a hitelezőnek fel kellett hívnia az adóst, hogy a zálogtárgyat váltsa ki. A hitelező csak a felhívás háromszori eredménytelen megismétlése esetén adhatta el a zálogtárgyat.<sup>[63]</sup>

Ha a zálogtárgy egyidejűleg több követelés biztosítására is szolgált, azt a hitelezőt illetve az elsőbbség, aki a pénzt előbb adta. Az állam mint hitelező minden más hitelezőt megelőzött.

A jelzálogjog vagy bizonyos jószágra, vagy az egész vagyona vonatkozott. A korabeli jog tehát elismerte a *generális hypotheca* intézményét, amelynél lehetőség volt arra is, hogy a hitelező válassza ki azt a vagyontárgyat, amelyből kielégítést akart nyerni. Az 1840. évi XXI. tc. a városokban megszüntette a generális jelzálogjog intézményét, a megyékben azonban fenntartotta az egész megye területére érvényes általános betáblázást. A városokra vonatkozó speciá-

[60] Zalán, 1931, 19.

[61] Frank, 1845, 365.

[62] Ágoston, 1905, 47.

[63] Ágoston, 1905, 48.

lis rendelkezés szükségessé tette a korábbi telekkönyveknek a betáblázási könyvekkel való egyesítését, amelyre a törvény két évet írt elő.

### 3. Hiteljogi reformprogramok a 19. század első felében

Az agrárium domináns szerepéből következett, hogy a korszak gazdasági reformjavaslatai elsődlegesen a mezőgazdaságra vonatkoztak. *Balásházy János* 1829-ben megjelent munkájában már elemezte a hitel hiányából adódó problémákat. *Széchenyi István* pedig az 1830-ban megjelent könyve címének is a hitelt adta.

*Széchenyi* Hitel című munkája azért kiemelkedő jelentőségű, mert Magyarországon ez volt az első – a társadalom és a gazdaság egészét átfogó – modernizációs program. Átfogó gazdasági és jogi programot ő nyújtott először és ő ismerte fel először a gazdaság és a jog összefüggéseit is.<sup>[64]</sup>

E nagyszabású hitelkoncepció megvalósulásához többek között egy korszerű váltó-, kereskedelmi- és csódtörvény kellett. 1840-ig a magyar hiteljog anyagi részét csupán néhány kamattörvény és uzsoratórvény alkotta. Váltó- és csódtörvényünk nem volt. A hitelügyeket egy-két rövid törvénycikk és kúriai döntvény alapján bírálták el. Volt olyan adóssági per, amely 26 évig tartott.<sup>[65]</sup>

*Széchenyi* és a liberális reformellenzék munkájának eredményeként az 1839-40. évi országgyűlés minden különösebb vita nélkül elfogadta a hiteljogi törvényeket. Ide tartozott a váltótörvény (1840. évi XV. tc.), a kereskedőkről szóló 1840. évi XVI. tc., a kereskedői testületekről és alkuszokról szóló 1840. évi XIX. tc., az adóssági követelések elsőbbség végetti betáblázásáról szóló 1840. évi XXI. tc., és a csődületről (*Consurs*) szóló 1840. évi XXII. tc.

Mindez abba az irányba hatott, amely az átalakuló gazdasági viszonyokat jobban kielégítő modern zálogjog megteremtéséhez vezetett. Erre azonban politikai-történelmi okok miatt csak a forradalom és szabadságharc leverése után, az Osztrák Polgári Törvénykönyv 1853-ban történt hatálybaléptetésekor került sort.<sup>[66]</sup>

## IV. ÖSSZEGZÉS

Első ránézésre a zálogbirtok intézménye mai jogunkra nézve a zálogjog nemjárulékos formáinak tanulmányozása szempontjából szolgálhat tanulságokkal. Alaposabb vizsgálódás alapján azonban látható, hogy ez a konstrukció – nevével ellentétben – nem tekinthető a mai értelemben vett zálogjognak. A zálogbirtoknál kétség kívül hiányzott a járulékos jelleg, de ezzel együtt a záloghitelezőt megillető kielégítési jog (*ius distrahendi*) is. Márpedig a modern zálogjognak

[64] Horváth, 1991, 35.

[65] Horváth, 1991, 35.

[66] Erről részletesebben ld.: Bodzási, 2012, 293–378.

épp ez a kielégítési elsőbbség az egyik fő fogalmi eleme. A zálogbirtok ennek megfelelően mai értelemben inkább ideiglenes tulajdonnak tekinthető, amely a birtoklás és a haszonélvezet jogát is biztosította a hitelező számára.

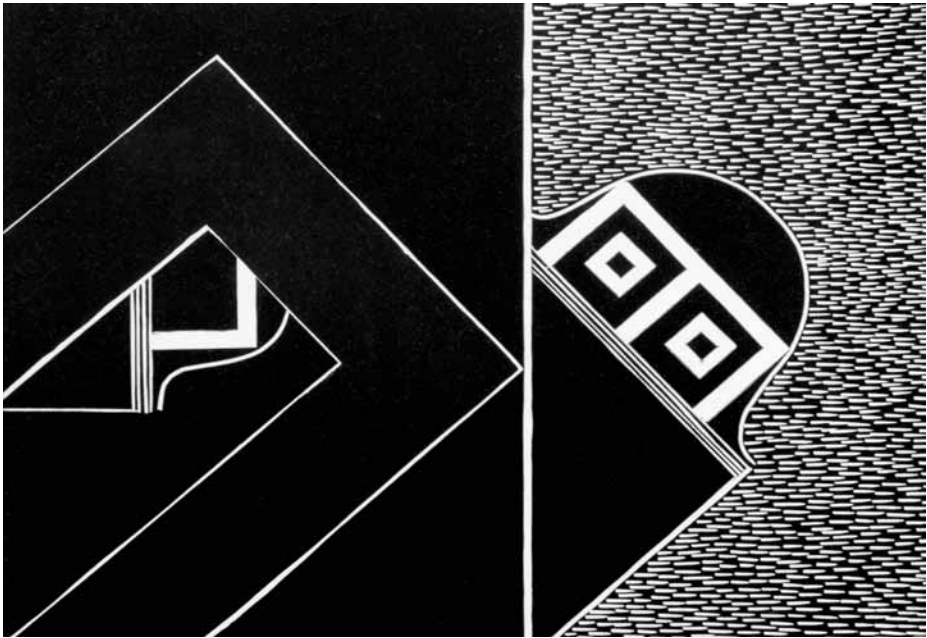
Ennek ellenére nem haszontalan ennek a régi jogintézménynek a behatóbb vizsgálata. Egyrészt ugyanis rámutat arra, hogy a zálogjog jelentése – a mindenkori tulajdoni és gazdasági viszonyoknak megfelelően – időszakonként jelentős változáson ment keresztül. Rávilágít arra is, hogy a zálogjogi szabályozást csakis a mindenkori tulajdoni viszonyok és tulajdonjogi szabályok mentén vizsgálhatjuk.

A zálogbirtok elemzésén keresztül emellett feltárul előttünk a feudális magyar jog sokszínűsége, amely korántsem volt olyan primitív, mint amilyenek a korábbi jogfelfogás minősítette. A feudális magyar jog még sokkal kevésbé volt kitéve a külföldi jogrendszerek részéről érkező hatásoknak – bár főként a hiteljog területén már ekkor is jelentős az osztrák jog befolyása – és ennek megfelelően az eredeti magyar jogi megoldások és a pandektatudomány előtti magyar jogi gondolkodásmód még sokkal világosabban jelennek meg előttünk. Mindez az 1848/49-es forradalom és szabadságharc leverése után radikálisan megváltozott, hiszen ezzel a történelmi traumával együtt a magyar jog szerves fejlődése is megszakadt és határozott irányt vett a germán jogcsalád – az ún. *Deutsches Rechtsgebiet* - irányába.

## IRODALOM

- Ágoston Péter (1903): *A tulajdonjog alapjai*. Budapest.
- Ágoston Péter (1905): *A magyar zálogjog története*. Budapest.
- Berend T. Iván – Ránki György (1972): *A magyar gazdaság száz éve*. Budapest.
- Bodzási Balázs (2012): *Zálogjog a dualizmus időszakában*. Állam- és Jogtudomány, 2-3. sz. 293–378.
- Buchholz, Stefan (1978): *Abstraktionsprinzip und Immobilienrecht – Zur Geschichte der Auflassung und der Grundschuld*. Frankfurt a. M.
- Eckhart Ferenc (1946): *Magyar alkotmány- és jogtörténet*. Budapest.
- Engel Pál (1990): Beilleszkedés Európába, a kezdetektől 1440-ig. In: Glatz Ferenc (szerk.): *Magyarok Európában, I. kötet*. Budapest.
- Frank Ignác (1845): *Az osztó igazság törvénye Magyarhonban*. I. rész. Buda.
- Horváth Attila (1991): *Széchenyi István modernizációs programjának hiteljogi vonatkozásai*. Jogtudományi Közlöny. 7. sz. 34–39.
- Kosáry Domokos (1990): Újjáépítés és polgárosodás 1711–1867. In: Glatz Ferenc (szerk.): *Magyarok Európában, III. kötet*. Budapest.
- Ökröss Bálint (1863): *Általános magyar polgári magánjog. Az 1848. évi törvényhozás és az Országbírói Tanácsokmány módosításai nyomán*. Második kiadás. Pest.
- Suhayda János (1868): *A magyar polgári anyagi magánjog rendszere az Országbírói Értekezlet által megállapított szabályokhoz alkalmazva*. Negyedik kiadás. Buda.
- Széchenyi István (1830): *Hitel*. Pest.

- Szladits Károly (1930): *Dologi jog*. Budapest.
- Wenzel Gusztáv (1885): *A magyar magánjog rendszere*. I. *Az 1848. előtti magyar magánjog tekintettel újabb átalakítására*. Harmadik kiadás. Budapest.
- Zalán Kornél (1931): *A régi magyar zálogbirtok és mai jogunk*. A Budapesti Kir. M. Pázmány Péter Tudományegyetem Magánjogi Szemináriumának Kiadványai. 3. Pécs.
- Zlinszky Imre (1894): *A magyar magánjog mai érvényében - különös tekintettel a gyakorlat igényeire*. Ötödik kiadás. Kiegészítette: Dárday Sándor. Budapest.
- Zsögöd Benő (1900): *Fejezetek kötelmi jogunk köréből*. II. Budapest.



•  
*Deim Pál: Ablakok*