

SAPIENTIA UNIVERSITY
CLUJ-NAPOCA, ROMANIA
DEPARTMENT OF LAW

GROSSCHMID WORKING PAPERS



2/2015

Béni Grosschmid ***(1852-1938)***

Born in Sighetu Marmăției, in Hungarian Máramarossziget, present-day Romania, Béni Grosschmid was a prominent scholar and brilliant savant of private law. We honor his memory by our working paper series.

Accepted languages of the working papers are English, French, German, Italian, Romanian and Hungarian.

SZÉKELY János¹ - SZTRANYICZKI Szilárd²**Az ingatlan jelzálog és a telekkönyv szabályozásának újdonságai
Románia új Polgári törvénykönyvében****New Real Estate Mortgage and Land Registry Regulations in Romania's
New Civil Code****I. Bevezető gondolatok**

E tanulmány célja az ingatlan jelzálog hatályos romániai szabályozásában a korábbi normatív környezethez képest észlehető újítások bemutatása. Tekintettel arra, hogy a jelzálog jog szerkezete, mint jogviszony, a romániai és a magyarországi polgári jogban összehasonlítható, tanulmányunkban törekszünk a Magyarországon használatos elnevezések szabatos alkalmazására. Bár a jogosult és a zálogjogosult gyakran egybeesik (ahogyan sok esetben a személyes kötelezett és a zálogkötelezett is), lehetséges e pozíciók különválása is.

II. Az ingatlan jelzálog szabályozásának helye Románia hatályos polgári jogában

Az *ingatlan jelzálog* fogalma, egymagában újításnak minősül a romániai polgári jogban, ugyanis a korábbi, 1864. évi Polgári törvénykönyv³ (a továbbiakban:

¹ Assistant lecturer of Civil Law, Sapientia University, Cluj-Napoca, Romania.

² Ph.D., Assistant Professor of Civil Law, Sapientia University, Cluj-Napoca, Romania.

³ Szakaszokban közzétéve a romániai Hivatalos Közlöny (ro. *Monitorul Oficial*): 1864. december 4-i 271. számában, 1865. január 12-i 7. számában, 1865. január 13-i 8. számában, 1865. január 14-i 8. számában, 1865. január 16-i 11. számában és 1865. január 19-i 13. számában, hatályban 1865. július 1. és 2011. október 1. között. A jelzálog szabályozása a törvénykönyv „A tulajdon megszerzésének különböző módozatai” c. III. Könyvének „Az elsőbbségi jogokról és jelzálogokról” c. XVIII. Címének „A jelzálogról” c. III. Fejezetében, 1746-

1864. évi Ptk.) 1746. cikk (1) bekezdése értelmében a *jelzálog* (ro. *ipotecă*) „ingatlanok felett, egy kötelem teljesítése [biztosítása] céljával alapítható dologi jog” volt⁴, az ingó dolgok *kézizálog* (ro. *gaj*) alapításával válhattak kötelmek teljesítésének biztosítékává.

E felfogáson és a szabályoknak a kódex szerkezetében elfoglalt helyén egyaránt változtatott a romániai jogalkotó. A hatályos Polgári törvénykönyv, a 2009. évi 287. számú törvény⁵ (a továbbiakban: 2009. évi Ptk.) értelmében a jelzálog, mint biztosíték, intézményét *ingó dolgokra is kiterjesztette* (2343. cikk), a korábbi meghatározást máskülönben megtartva. A vonatkozó normák a 2009. évi kódex „A kötelmekről” c. V. Könyvének „Az elsőbbségi jogokról és a dologi biztosítékokról” c. XI. Címének I. („Általános rendelkezések”) és III. („A jelzálog”) fejezetébe kerültek áttelepítésre.

Az *ingatlan jelzálogra* e harmadik fejezeten belül is az 1. („Általános rendelkezések”) és 2. („Az ingatlan jelzálog”) szakasz egyaránt tartalmaz vonatkozó szabályozást, az intézmény különös szabályozása azonban az utóbbi szakaszban lelhető fel. A 7/1996. sz. a kataszterről és az ingatlanok nyilvántartásáról szóló törvény⁶ (a továbbiakban: kataszteri tv.) szintén tartalmaz normákat az ingatlanjelzáloggal kapcsolatban. A szabályozás ilyen hangsúlyos széttagoltsága szükségtelennek tűnik, az elméleti kutatás és a gyakorlati alkalmazás szempontjából egyaránt nehézségeket okoz.

1780. cikkeiben volt fellelhető. Az 1864. évi Ptk. szerkezete az 1804. évi franciaországi Polgári törvénykönyvet követve háromosztatú volt, ezért a biztosítékok joga a kötelmi jogot is tartalmazó terjedelmes III. Könyvben került elhelyezésre.

⁴ Constantin Stătescu, Corneliu Bîrsan: *Tratat de drept civil. Teoria generală a obligațiilor*. Editura Academiei Republicii Socialiste România, București, 1981. 415.

⁵ Legutóbb újraközzétéve a korábbi módosítások egységes szerkezetbe foglalásával a Hivatalos Közlöny 2011. július 15-i 505. számában, hatályban 2011. október 1-től.

⁶ Legutóbb újraközzétéve a korábbi módosítások egységes szerkezetbe foglalásával a Hivatalos Közlöny 2013. február 7-i 83. számában.

III. A jelzálog az 1864. évi Ptk. szabályozásából kiolvasható korábbi jellemzői

III.1. A jelzálog ingatlanokon alapítható biztosíték

A jelzálog az 1864. évi Ptk. 1750. cikk rendelkezésének értelmében kizárólag forgalomképes *ingatlanokra*, a törvény által *ingatlanok minősülő tartozékaikra*, valamint e két kategóriájú dolog *haszonélvezeti jogára* terjedhetett ki.⁷ A korábban hatályos kódex jelzálog alapítását ingó vagyontárgyak felett *kifejezetten tiltotta* (1864. évi Ptk. 1751. cikk).

Az 1864. évi Ptk. *természetüknél fogva ingatlanok* minősítette: a földtulajdont, épületeket, más állandó jelleggel a földhöz rögzített dolgokat, növényeket és hozzájuk fizikailag csatlakozó terményeket. *Rendeltetésük szerint ingatlan* dolgok voltak azok, melyek a tulajdonos akaratából a természetüknél fogva ingatlanok tartozékai voltak: a mezőgazdasághoz használt igavonó- és háziállatok, munkaeszközök, gépek, valamint az ingatlanba oly módon rögzített tartozékok, melyek elmozdítása károkozással járna. Végezetül *tárgyuk szerint ingatlanok* minősült minden olyan jog (haszonélvezet, szolgálat) vagy kereset mely ingatlanokra vonatkozik, ideértve azokat a kötelmi jogokat és kereseteket is melyek egy ingatlan átadására vonatkoznak.⁸

III.2. A jelzálog járulékos, dologi jog

A jelzálog az 1864. évi Ptk. rendelkezései és a vonatkozó szakirodalom értelmében egyaránt a biztosított főkövetelést megalapozó kötelmi viszonyhoz

⁷ C. Stătescu, C. Bîrsan: *i. m.* 416. L. Pop: *i. m.* 437.

⁸ Traian Ionașcu, Eugen A. Barasch és mtsai.: *Tratat de drept civil. Volumul I. Partea Generală*. Editura Academiei Republicii Socialiste România, București, 1967. 225-227. Paul Cosmovici (szerk.): *Tratat de drept civil. Vol. I. Partea generală*. Editura Academiei Republicii Socialiste România, București, 1989. 86—87.

igazodott. A biztosított követelés jogosultja számára lehetővé tette, hogy a zálogtárgyból, annak tulajdonjától vagy birtoklási helyzetétől függetlenül:

a személyes kötelezettel szemben fennálló *főkövetelése értékének teljesüléséig, elsőbbséggel* kielégítést nyerjen (a hatályos magyarországi Ptk.⁹ 5:86. § megfogalmazásával élve: „*más követeléseket megelőző sorrendben*”).

Zálogjogot már fennálló, feltétlen vagy feltételes jogviszonyokból fakadó főkövetelések mellett jövőbeni, eshetőleges (például a személyes kötelezett által elkövetett esetleges szerződésszegésből eredő) főkövetelések biztosításának céljával is lehetett alapítani.

A zálogjog dologi jogi jellegéből ered¹⁰ annak két alkotóeleme a *kielégítési jog* (ro. *dreptul de urmărire*) és a *az elsőbbségi jog* (ro. *dreptul de preferință*).

A járulékos jellegből kifolyólag a *jelzálog törvényileg nem minősült autonóm jogviszonynak*, a jogosult és a személyes kötelezett között fennálló kötelmi alapjogviszonyból fakadó biztosított követelés sorsát követte¹¹ az *accessorium sequitur principale* jogelv alapján, bizonyos kivételekkel (pl. jelzálog főkövetelést megelőző elévülése, egy új főkövetelés egy korábban alapított jelzáloggal biztosítása)¹².

Felmerült a kérdés: *mennyiben autonóm a zálogjog a biztosított követelést megalapozó jogviszonnyal szemben?* Alexandresco a múlt század elején állította, hogy zálogjog járulékos természete nem zárja ki ennek a biztosított követelést megalapozó kötelmi jogviszonytól való különválását és önálló átruházását [ahogyan azt az általa például idézett korabeli német polgári törvénykönyv (a

⁹ 2013. évi V. törvény, közzétéve a Magyar Közlöny 2013. február 26-i, 31. számában.

¹⁰ Dimitrie Alexandresco: *Principiile Dreptului Civil Român. Volumul IV. (ultimul)*. Tipografia Curții Regale F. Göbl Fii S. A., București (posztumusz kiadás), 1926. 587. A követési jogot az 1864. évi Ptk. 1746. cikk (3) bek. szentesítette.

¹¹ C. Stătescu, C. Bîrsan: *i. m.* 416.

¹² I. Liviu Pop: *Drept civil român. Teoria generală a obligațiilor*. Editura Lumina Lex, București, 2000. 436.

továbbiában: BGB) a *Sicherungshypothek*-re nézve 1153. § 2. bekezdése kifejezetten tiltotta].¹³

Nézetét kora, és a későbbi időszakok legnevesebb szerzői, a francia szakirodalom egy részével egyetemben, több-kevesebb mértékben osztották. Egy többek által (így maga Alexandresco, Pop, Hamangiu) támogatott¹⁴ álláspont szerint a zálogjog a biztosított követeléstől különválhat, *más követelés biztosítására*, mely esetben járulékos jellege az új követeléshez kötődést eredményezi. Az átruházást lehetővé tevő álláspont premisszája, hogy az *csak azonos kötelezettel szemben létező két különálló főkövetelés jogosultjai között történhet*.

Pop véleménye szerint viszont a zálogjog akár a jelzáloggal sújtott ingatlan tulajdonjogát az eredeti zálogkötelezettől megszerző számára is átruházható. M. B. Cantacuzino ezt a fajta különválást *csupán szerződésből fakadó követelést* biztosító jelzálog esetén találta lehetségesnek.¹⁵ A zálogjog ilyen felfogása a biztosított követelést megalapozó jogviszonytól *lehetővé tette a zálogjogról vagy a kielégítési jogról való lemondást is*.¹⁶

Mindazonáltal, az ellentétes álláspont a XX. század eleji német mintához hasonló explicit tiltás hiányának ellenére is fennmaradt¹⁷ a korábbi francia, és következésképpen a romániai szakirodalomban is. Ennek szellemében a *biztosított követelés jogosultja és a zálogjogosult mindenkor egymással azonos kellett, legyen*, mivel a jelzálog csak a főköveteléssel együtt ruházható át.

Fontos megjegyezni, hogy az 1864. évi Ptk. alapján kialakult álláspontok mindenkor a jelzálog a biztosított követeléstől való elválását, *csupán más*

¹³ D. Alexandresco: *i. m.* 588.

¹⁴ I. L. Pop: *i. m.* 436. 4. jegyzet. A szerző további állítása (I. Pop: *i. m.* 442—443.) miszerint a jelzálog a főköveteléstől elkülönülő átruházása „általánosan elfogadott” az illető írás keletkezésekor, már nem feltételemül helytálló: I. Alin-Adrian Moise: *Cesiunea autonomă a dreptului de ipotecă imobiliară*. Dreptul, 6/2014, 10. 3. jegyzet.

¹⁵ L. Pop: *i. m.* 436. 5. jegyzet.

¹⁶ L. Pop: *i. m.* 436—437.

¹⁷ L. Pop: *i. m.* 436. 3. jegyzet.

követelés biztosítására tartották lehetségesnek és nem egy különálló, független dologi jog formájában.¹⁸

III.3. Formakényszer és nyilvántartás

Jelzálog csak a törvényben előírt esetekben (*szerződés vagy jogszabály kifejezett rendelkezése*), formában (jelzálogszerződés esetén *hiteles közokiratban* – 1864. évi Ptk. 1772. cikk) és az ingatlanok nyilvántartására vonatkozó mindenkori szabályok¹⁹ tiszteletben tartásával történhetett (1864. évi Ptk. 1747. cikk). Az 1864. évi Ptk. normarendszere nem ismerte²⁰ a bírói határozatban létesített jelzálogot (1864. évi Ptk. 1748-1749. cikk), bár a későbbi szabályozás²¹ ezt bevezette, például a bűncselekménnyel okozott károk megtérítésének biztosítására.

Az 1864. évi Ptk. *ugyanazon ingatlanon megalapított több jelzálog rangsorának* meghatározására eredetileg a *perszonálfólium* elvén (vagyis a tulajdont a tulajdonos szerint nyilvántartva) szervezett, a közjegyzőségek által vezetett, *átírási és bejegyzési lajstromokat* (1864. évi Ptk. 1780-1787. cikkek) rendelte alkalmazni, melyek az 1920 előtti a Román Királyságban léteztek. A lajstromokba felvett jelzálogok *rangsorát a felvétel időrendisége határozta meg*: a jelzálog a lajstromba vétel napjával kapott ranghelyet (1864. évi Ptk. 1778. cikk) viselte, az azonos napon felvett jelzálogok pedig azonos ranghelyet kaptak (1864. évi Ptk. 1779. cikk).

A lajstromba vétel eljárását *főszabály szerint 15 évente meg kellett ismételni*, a jelzálogjog elévülésének terhe mellett [1864. évi Ptk. 1786. cikk (1) bek.]. E

¹⁸ L. Pop: *i. m.* 435.

¹⁹ A romániai ingatlan-nyilvántartási rendszerek működésével, illetve időbeni és területi hatályukkal kapcsolatban I. Sztranyiczky Szilárd: *Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének megerősítéséért*. Romániai Magyar Jogtudományi Közlöny, 2003/1, 45-51. <http://rmjk.adatbank.transindex.ro/pdf/kozlony06.pdf> (2015. április 20.).

²⁰ D. Alexandresco: *i. m.* 589.

²¹ C. Stătescu, C. Bîrsan: *i. m.* 418—419.

szankció szükségességét elsősorban a nyilvántartási rendszer elégtelensége indokolta, mely nehéz kutathatósága miatt szinte lehetetlenné tette 15 évnél hosszabb időszakra egy-egy ingatlan teherlajstromának megismerését. Amennyiben a megszabott határidőn belül újra lajstromba vett jelzalog nem utalt az eredeti bejegyzésre, annak rangja az új bejegyzés napjával került meghatározásra [1864. évi Ptk. 1787. cikk].

E nehézkes rendszeren javított a történelmi Erdélyben, Partiumban és Bánságban már a XIX. században megszervezett, a *reálfölum* (a tulajdonost az ingatlan szerint nyilvántartó) elvén alapuló telekkönyvi rendszer országos szintre emelésének kísérlete, az 1938. évi 115. sz. – a telekkönyvre vonatkozó rendelkezések egységesítéséről szóló – törvényerejű rendelet²² által. E telekkönyvi rendszer „jogutódjának” tekinthető a hatályos 7/1996 sz. ingatlan-nyilvántartási törvény²³ és a 2009. évi Ptk. által szabályozott ingatlan-nyilvántartási rendszer is.

III.4. A jelzalog oszthatatlan

A jelzalog *oszthatatlansága*, az 1864. évi Ptk. 1746. cikk (2) bekezdésében előírt jellemző következtében a zálogjog kiterjedése nem csökkent attól függően, hogy a biztosított követelés részben teljesítésre került, vagy a zálogtárgy feletti közös tulajdon megszűnt. Utóbbi esetben a zálogjog a továbbiakban kizárólag azt a korábbi tulajdonostársat terhelte, akinek a tulajdonába az ingatlan került a tulajdonközösség megszűntetésének folyamányaként (*res, non persona debet elv*).²⁴

Jogutódlás esetén, mikor a zálogkötelezett halála vagy megszűnése *közös tulajdont* keletkeztet a jogutódok között a zálogtárgyon, a tulajdonostársak

²² Közzétéve a Hivatalos Közlöny 1938. április 27-i 95. számában.

²³ Újra közzétéve a Hivatalos Közlöny 2013. február 7-i 83. számában.

²⁴ C. Stătescu, C. Bîrsan: *i. m.* 416.

között egyetemleges zálogkötelem keletkezett a zálogjogosulttal szemben. Szintén az oszthatatlanság elvéből következett, hogy azonos követelést biztosító több zálogtárgy esetén, ezek mindegyike a teljes követelést biztosította.²⁵

A zálogjog kizárólag a zálogjogosult akaratából válhatott oszthatóvá. Ahogyan azt már a múlt század elején Alexandresco megjegyezte: a zálogjog oszthatatlansága annak *természetéből* ered és nem *sine qua non* kelléke, így a biztosított követelés jogosultja az oszthatatlanságról egyoldalúan lemondhat, például a részleges teljesítés arányában a zálogjog csökkenését előírva.²⁶

A jelzálogjog oszthatatlanságának további jogkövetkezménye volt, hogy kizárólag *egy vagy több egységként nyilvántartott ingatlan egészére vonatkozhatott*, tulajdoni hányadára, vagy részére már nem. Amennyiben a jelzálogjog mégis egy tulajdoni hányadra került volna meghatározásra²⁷, az csak az egész ingatlannak a zálogkötelezett tulajdonába kerülésével válhatott hatályossá.

Itt szükséges megemlíteni, hogy a jelzálog *ope legis* kiterjedt az elzálogosított ingatlanba történt összes beépítésre, mely a zálogalapítás után történt (1864. évi Ptk. 1777. cikk).

III.5 A jelzálog kettős meghatározottsága

A jelzálog a kettős meghatározottság elvének volt alávetve. Ezen elv, érvénytelenség terhe mellett követelte meg a *jelzáloggal sújtott ingatlanok* (1864. évi Ptk. 1774. cikk) és a *biztosított főkövetelés* – maximális – összegének [1864. évi Ptk. 1776. cikk (1) bek.] pontos meghatározását, ezzel kizárva a lebegő jelzálog alapításának lehetőségét.

²⁵ L. Pop: *i. m.* 437.

²⁶ D. Alexandresco: *i. m.* 589. Azonos értelemben, bár nyomdahibából fordított sorrendben, l. L. Pop: *i. m.* 437.

²⁷ D. Alexandresco: *i. m.* 590. A szerző értelmezését a korabeli olasz jog, és az 1865 előtt hatályos román Calimah kódex rendelkezéseire alapozta.

Itt szükséges megjegyezni, hogy a zálogjog magyarországi hatályos szabályozása [magyarországi Ptk. 5:89. § (3) bek.] ezt az érvényességi kelléket főszabályként szintén előírja. A kettős meghatározottság elvéből kifolyólag az 1864. évi Ptk. hatálya alatt a jelzálog-alapítás pillanatában még *nem létező ingatlanok* felett jelzálog alapítása törvényileg tiltott volt (1775. cikk).

Tekintettel arra, hogy jelzálog jövőben keletkezendő eshetőleges főkövetelések biztosítására is alapítható volt (például köztisztviselő vagyoni károkozásából keletkezett főkövetelések biztosítására), e követelmény szigorát a jogelmélet enyhítette²⁸, ilyen esetekben elegendőnek minősítve *a követelés természetének megjelölését*, annak összegszerű kifejtése nélkül is.

IV. A 2009. évi Ptk. betervezői indoklásában kifejezetten említett újítási törekvések a jelzálog terén

IV:1. Jogegységesítés, a jelzálog kiterjesztése ingóságokra

A 2009. évi Ptk. újításait a jelzálogok terén a betervező (Románia Kormánya) a kódex tervezetének indoklásában²⁹ csupán röviden említi. Az új szabályozás fő célját, a kódex jogalkotói koncepciójának³⁰ [II. fejezet, E. alfejezet, e.6) pont] megfelelően az 1864. évi Ptk. és a 99/1999 sz. törvény³¹ ingó dolgokon alapított dologi biztosítékokra vonatkozó korábbi VI. címének rendelkezései *egységesítésében* jelölte meg. Ennek szellemében került kiterjesztésre a jelzálog intézményének szabályozása az ingóságokra.

²⁸ C. Stătescu, C. Bîrsan: *i. m.* 416. D. Alexandresco: *i. m.* 600.

²⁹ <http://www.cdep.ro/proiecte/2009/300/00/5/em305.pdf> (2015. április 20-i hozzáférés).

³⁰ 277/2009. sz. Kormányrendelet a Polgári törvénykönyv törvénytervezete előzetes téziseinek elfogadásáról, közzétéve a Hivatalos Közlöny 2009. április 2-i 213. számában.

³¹ Közzétéve a Hivatalos Közlöny 1999. május 27-i 236. számában. A törvény VI. címe az Ingóságokon alapított Dologi Biztosítékok Elektronikus Archívumába (lajstromába) történő feljegyzés eljárását tartalmazta.

IV.2. A kettős meghatározottság elvének fellazítására tett kísérlet

IV.2.1. A „lebegő” jelzalog bevezetése

A jogalkotói koncepcióban megfogalmazott *újítási törekvés volt az 1864. évi Ptk. 1774. cikk tilalmának feloldása*, mely érvénytelenséggel sújtotta azokat a jelzalogszerződéseket melyek nem tartalmazták az elzálogosított ingatlanok kifejezett meghatározását. A tilalom eltörlése mellett, a jogalkotói koncepcióban előírtak szellemében, a bővebb *beterjesztői indoklás* szükségesnek ítélte megteremteni annak kifejezett lehetőségét, hogy a zálogkötelezettek ingatlan vagy ingó, létező vagy jövőbeni, vagyonuk „tényleges univerzalitásai”³² felett *lebegő jelzalog* kerülhessen alapításra.

A jogalkotó végezetül a kódex hatályos szövegében ezt kizárólag *vállalkozók*³³ esetén, és kizárólag a vállalkozásukhoz használt (és jövőben használandó) javaik halmazára nézve, tette lehetővé [2009. évi Ptk. 2357. cikk (1) és (2) bek.]. Ráadásul korlátozta e javak *kellően pontos* meghatározottságának, mint érvényességi kelléknek, megkövetelésével. A zálogkötelezett „összes” ingó vagy ingatlan tulajdonára vonatkozó egyszerű utalást a törvényszöveg kifejezetten *nem kellően pontosnak* minősítette [2009. évi Ptk. 2372. cikk (2) és (3) bek.].

³² A „tényleges univerzalitás” azonos személy tulajdonában álló, a tulajdonos akaratából vagy törvény rendelkezéséből fakadóan azonos rendeltetésű dolgok halmaza [l. 2009. évi Ptk. 541. cikk (1) bek.].

³³ A 2009. évi Ptk. 3. cikk (2) és (3) bekezdései *vállalkozónak* (ro. *profesionist*) minősítenek minden olyan természetes vagy jogi személyt, aki, vagy amely egy *vállalkozást* aknáz ki, *vállalkozásnak* pedig minden olyan szervezett (üzletszerű) tevékenységet, mely haszonszerzési céllal vagy anélkül, javak termelésével, vagyonkezeléssel illetve javak elidegenítésével vagy szolgáltatások nyújtásával jár.

IV.2.2. A zálogjoggal biztosított követelés értékére vonatkozó meghatározási kötelezettség fellazítása

A jogalkotói koncepció tartalmától elérően, mely e kérdésben nem írt elő jogalkotási igényt, a betervezői indoklás szükségesnek ítélte *az 1865. évi Ptk. 1776. cikk tilalmának hatályon kívül helyezését is*. E szöveg azon zálogszerződéseket sújtotta érvénytelenséggel, melyek nem határozták meg kifejezetten és összegszerűen a zálogjoggal biztosított követelés pénzbeli értékét.

A jogalkotó a hatályos normaszövegbe ezt az újítást is beépítette, előírva egyúttal, hogy a követelés összegének a zálogszerződésben, *elvárható mértékben* meghatározottnak kell, lennie [2009. évi Ptk. 2372. cikk (1) bek.].

IV.3. A jelzálogszerződés közokirati formájának enyhítésére tett kísérlet

Az ingatlan jelzálog alapítására, a betervezői indoklás (a jogalkotói koncepció ellenére, mely e kérdésre nem tért ki) indítványozta, hogy a zálogszerződés megkötéséhez a zálogkötelezett hiteles közokiratba foglalt, *egyoldalú akaratnyilatkozata is elegendő legyen* a zálogszerződés jelen nem levő felek közötti megkötésének megkönnyítésére. Természetesen ilyenkor a zálogjogosult akaratnyilatkozata is írásos formát kellett volna, öltönn, de részéről a közokirati forma nem minősült volna érvényességi kötelezettségnek.

Ehhez képest maga a betervezői tervezet³⁴ az ingatlan jelzálog érvényes megkötésének formájára vonatkozó 2378. cikke *kizárólag a közjegyző útján megköthető hiteles közokirati formát írta elő*, csupán annyiban újítva a korábbi szabályozáson, hogy a zálogkötelezett jogi személy vezető tisztségviselője

³⁴ <http://www.cdep.ro/proiecte/2009/300/00/5/pl305.pdf> (2015. április 20-i hozzáférés).

számára, a jogi személy vezető szervei által, az alapító okiratban előírtaknak megfelelő eljárással ingatlan jelzálog alapítására nyújtott *magánokirati megbízást is érvényesnek fogadja el*. E rendelkezés hiányában, mely a 2009. évi Ptk. 2378. cikkének (2) bekezdésében le lehet fel, a megbízásnak is közjegyzői hiteles közokirati formát kellett volna öltetnie.

V. A 2009. évi Ptk. szabályozásának újításai a jelzálog jellemzőinek tekintetében

V.1. A jelzálog járulékos természetének jogalkotói leépítése

A jelzálog dologi jogi természete, ahogyan az ebből eredő joghatások, így a kielégítési és elsőbbségi jog (2345. cikk) változatlanul fennmaradtak, azonban elmozdulás észlelhető a jelzálog kötelmi viszonyként felfogása irányába³⁵ a kettős meghatározottság és a járulékos jelleg egyes elemeinek leépítésével.

A jelzálog járulékos jellege elvi értelemben került kinyilatkoztatásra [2009. évi Ptk. 2343. cikk és 2344 cikk (1) bek. I. mondat]. Ebből kifolyólag a jelzálog érvényességének a főkövetelés érvényességéhez kötődése, a főkövetelés átruházásával³⁶ a jelzálog *ope legis* átszállása és a főkövetelés teljesítésével a jelzálog megszűnése továbbra is fennállnak. Mindazonáltal a vonatkozó szöveg a járulékos jelleget, a korábbi joghagyományt követve, mint *alapértelmezett* (ro. *de natură accesorie*) és nem, mint *sine qua non* érvényességi feltételt (ro. *de esență accesorie*) írja elő. E jogalkotói megközelítés következményei az alábbiakban válnak nyilvánvalóvá.

³⁵ A.-A. Moise: *i. m.* 9—10.

³⁶ Az átruházás formai követelményeinek részletes leírásáért l. Marian Nicolae: *Strămutarea ipotecii în cazul cesiunii de creanță în temeiul codului civil*. Dreptul, 2014/12, 66—72.

Nóvum *a járulékos jelleg kifejezett törvényszövegben történt átértelmezése*, a szakirodalom domináns hányadának véleményével és az európai törekvésekkel egybehangzóan.³⁷ A jelzálog, mint biztosíték, a főköveteléstől *autonóm átruházásának* lehetősége törvényileg is megteremtődött (2009. évi Ptk. 2358. cikk) és az átruházás feltételei is megszabásra kerültek. Így a *jelzálogjog, és vele a jelzálogjogosult a zálogjogosultak rangsorában elfoglalt pozíciója* (rangja) együttesen³⁸ átruházható, ha a következő feltételek³⁹ mindegyike teljesül:

a jelzáloggal biztosított főkövetelés értékét a jelzálogot megalapító okirat kifejezetten kell, hogy tartalmazza [annak meghatározhatósága (l. 2372. cikk) nem elegendő – 2358. cikk (1) bek.];

az átruházásnak ingatlan jelzálog esetén közokirati formában⁴⁰ kell megtörténni – 1244. cikk;

az átruházásról a zálogkötelezettet értesíteni kell – 2358. cikk (2) bek. II. mondat;

a zálogátruházás a törvény által előírt nyilvántartásokba (ingatlan jelzálog esetén az ingatlan-nyilvántartásba) feljegyzésre kerül – 2358. cikk (3) bek.;

E norma, a jogelmélet domináns álláspontja szerint a 2009. évi Ptk. „*A jelzálog átruházása. A rangcsere*” szélcímű 2427. cikk (1) bekezdése szerint értelmezendő, mely *két különálló főkövetelés azonos kötelezettjével szemben a jelzálog (és rangja) autonóm átruházását a zálogjogosultról egy biztosítékkal nem rendelkező más jogosultra teszi lehetővé, illetve két vagy több zálogjogosult azonos zálogtárgyra vonatkozó rangjának egymás közötti cseréjét.*⁴¹

³⁷ A.-A. Moise: *i. m.* 10.

³⁸ A.-A. Moise: *i. m.* 12.

³⁹ F.-A. Baias és mtsai. (szerk.): *i. m.* 2310.

⁴⁰ A.-A. Moise: *i. m.* 17.

⁴¹ I. A.-A. Moise: *i. m.* 24—29.

Az átruházott jelzálog, mely az átruházást követően más főkövetelés biztosítékává válik, az új főkövetelést csupán az eredeti értékének határain belül biztosítja [2427. cikk (3) bek.]. Mivel az átruházott jelzálog ezáltal egy másik főkövetelés biztosítékává, és így járulékká válik, az eredeti főkövetelés fogyatékoságából fakadó kifogásokat a zálogkötelezett az új főkövetelés zálogjogosultjával szemben nem érvényesítheti, viszont az új főkövetelés fogyatékoságait már igen. Természetesen a zálogkötelezett kifejezett beleegyezésével, e cikk alapján az átruházás más főkötelezett tartozásának biztosítására is felhasználható (dologi óvadékká⁴² alakulva).

Az eddig vizsgált szabályozás arra vezetne bennünket, hogy tagadjuk a jelzálog teljes különválásának lehetőségét „valamilyen” főkövetelés hatályosságától és érvényességétől. Egy ilyen absztrakt jelzálog zálogjogosultjával szemben, ha utóbbi a főkövetelés jogosultjával nem esik egybe, a zálogkötelezett nem hívhatná fel a főkövetelést megalapozó jogviszonyból fakadó érvénytelenséget, vagy akár a főkövetelés teljesítését.

A szakirodalomban felvetődött egy ilyen *absztrakt jelzálog* megteremtésének lehetősége (akár a szerződési szabadság elve alapján⁴³, a német *Gründschuld*⁴⁴ mintájára), annak elismerésével, hogy a hatályos kódexben továbbra is a jelzálog főköveteléshez kötöttségének tana dominál⁴⁵.

⁴² I. A.-A. Moise: *i. m.* 14.

⁴³ I. Flavius Alexandru Boar: *Dificultățile conceptuale ale ipotecii imobiliare abstracte*. *Revista Română de Drept Privat*, 2/2012, 22. A szerző az autonóm jelleget banki hitelszerződésekben megteremtő, már használatos, klauzulákat is idéz. Véleményem szerint ezek mindegyike érvénytelen, ha fogyasztói szerződésekbe kerül foglalásra, mint jó erkölcsbe ütköző.

⁴⁴ Az intézmény időszerű és részletes leírásáért l. Lars van Vliet: *The German Gründschuld*. *The Edinburgh Law Review* 16.2 (2012), 147—177. Röviden összefoglalva a *Gründschuld* egy a főköveteléstől (annak lététől, vagy érvényességétől, vagy névértékétől) független, absztrakt, az értékpapírokhoz hasonlóan önállóan forgalomképes dologi jogként felfogható ingatlanbiztosíték.

⁴⁵ F. A. Boar: *i. m.* 29—30.

A kötöttségi tan azonban már korántsem egyeduralkodó. Az absztrakt jelzálog *lehetőségének* alátámasztására egy szerző által⁴⁶ felhozott meggyőzőbb érvek például:

a hatályos Ptk. nívuma, a jelzálogszerződés *különálló végrehajtható jogcím* jellege (ha a biztosított követelés maga nem is *közvetlenül* végrehajtható – 2009. évi Ptk. 2431. cikk);

a jelzálog elévülésének (pontosabban *elévülhetetlenségének*) szintén nívum új szabályozása.

A jelen elemzés szempontjából véleményünk szerint az elévülési norma [2009. évi Ptk. 2504. cikk (1) bek.] a mértékadó. Ennek eredeti 2009-es szövegezése a következőképpen szólt: „*A főkövetelésre vonatkozó keresetindítási jog elévülése nem vonja maga után a jelzálogkereset elévülését is. Utóbbi esetben a zálogjogosult csupán az elzálogosított javakból kereshet kielégítést, a törvényben meghatározottak szerint, és kizárólag e javak értékének határán belül.*”

A szövegből megállapítható, hogy az a főköveteléstől valóban elvált, ráadásul elévülhetetlen, *autonóm*⁴⁷ (véleményem szerint *független*) jelzálogjogot eredményezett, azzal indokolva, hogy az elévülés csupán a keresetindítás anyagi jogát szünteti meg, a főkövetelés maga fennmarad, csak peres úton nem érvényesíthető. Így, kivételesen, megszűnik⁴⁸ a jelzálog járulékos jellege.

Ezt a következtetést erősíti a 2009. évi Ptk. 2428. cikk (1) bekezdésének szövege melynek értelmében az ingatlan jelzálog nem a főkövetelés teljesítésével (vagy elévülésével) hanem *az ingatlan-nyilvántartásból történő törléssel* vagy a *zálogtárgy megsemmisülésével* szűnik meg.

⁴⁶ F. A. Boar: *i. m.* 33—36.

⁴⁷ F.-A. Baias és mtsai. (szerk.): *i. m.* 2508—2509.

⁴⁸ Adina Georgeta Nicolae, Marilena Uliescu: *Instituții de drept civil în noul Cod civil. Manual pentru uzul formatorilor SNG.* București, 2010, 103. http://www.csm1909.ro/csm/linkuri/06_01_2011_38060_ro.pdf (2015. április 22.).

A jelzálog törlése teljesítés, a jelzálogról vagy főkötelemről történő kifejezett lemondás, a főkötelmet megalapozó jogviszony érvénytelensége, vagy a jelzálogszerződés érvénytelensége esetén lehetséges. Érdekes módon a jogalkotó ingó jelzálog esetén előírja, hogy a főkövetelés teljesítését követően a zálogjogosult kárfelelősség és pénzbüntetés terhe mellett, 10 napon belül köteles kérni a jelzálog törlését (2009. évi Ptk. 2419. cikk), de ezt a normát ingatlan jelzálogokra már nem terjeszti ki.

A jogalkotó az elévülhetetlenség kikötését azzal magyarázta⁴⁹, hogy szükséges összhangot teremteni e rendelkezés és az elévülések rendszere között, és, hogy a jelzálog bár járulékos mégis autonóm és jogilag önálló léttel rendelkezik. Nyilvánvaló, hogy a jogalkotó nem volt tisztában a *járlékos, autonóm és önálló* fogalmak tartalmával a szabályozás kialakításakor.

Az elévülésre vonatkozó normaszöveg 2014. október 19-től hatályos módosított⁵⁰ formája a jelzálogkereset elévülését is előírja abban az esetben, ha a jelzálog jog végrehajtásának indítványozása évült el (10 évvel azután, hogy az ingatlan jelzálog jog végrehajtás útján érvényre juttatása indítványozható lenne – l. Polgári eljárásjogi törvénykönyv⁵¹ 706. cikk).

A jelzálog, mint biztosíték, ingóságokra, és ingatlannak minősülő más jogokra is kiterjedt

A 2009. évi Ptk. ingatlan koncepciója eleve eltért az 1864. évi kódexben találhatóától. Előbbi törvénykönyv szerint *ingatlan dolognak minősülnek az 537.*

⁴⁹ Burian Hunor: *Reglementarea prescriptiei extinctive în noul Cod civil*. Scientia Iuris, 2011/1, 16. F. A. Boar: *i. m.* 35.

⁵⁰ A módosítás a 138/2014 sz. törvény V. cikk 3. pont rendelkezéseivel történt, közzétéve a Hivatalos Közlöny 2014. október 16-i 753. számában. A módosítás okára a betervező (Románia Kormánya) indoklása nem tér ki.

⁵¹ 134/2010. sz. törvény, újraközzétéve a Hivatalos Közlöny 2015. április 10-i 247. számában.

cikkben felsoroltak⁵² valamint az 538. cikk értelmében *ingatlanok maradnak* az ideiglenesen, újra beépítés céljával, egy ingatlanból leválasztott alkotóelemek, de *ingatlanok válnak* egy ingatlanba beépítésre szánt építőanyagok is.

Törvény eltérő rendelkezése hiányában az ingatlanok jogállásával rendelkeznek [2009. évi Ptk. 541. cikk (1) bek.] az ingatlanokra vonatkozó *dologi jogok*⁵³ is. A hatályos kódex „Az ingatlan jelzálog tárgya” c. 2379. cikk (1) bek. értelmében, ingatlan jelzálog alapítása mégis, csak a következő, *taxatív*⁵⁴ *felsorolt* esetekben lehetséges, mindenkor az ingatlan-nyilvántartási szabályok betartásával [2009. évi Ptk. 2379. cikk (2) bek., l. lentebb is]:

ingatlanokon és tartozékaikon (vagyis azok tulajdonjogán);

ingatlanok és tartozékaik hasznélvezeti jogán⁵⁵ (ideértve minden hasznot, így terményeket, kitermelésből eredő termékeket és bérleti díjakat is);

ingatlanokra vonatkozó jogosultságok részarányán;

felülepítési jogon.

Az első két eset csupán az 1864. évi Ptk. szabályozásának letisztázása, de az utóbbi kettő nóvumnak minősül.

Az ingatlanokra vonatkozó jogosultságok részarányán alapítható jelzálogjog a jelzálog oszthatatlanságának korábbi elvétől történő markáns jogalkotói

⁵² Így: földterületek, források és vízfolyások, gyökerükhöz rögzített ültetvények, építmények és más állandó jelleggel földbe rögzített munkálatok, a kontinentális hátságon található erőforrások kitermelésére szolgáló létesítmények, és minden dolog, ami a felsoroltakba természetesen vagy mesterségesen állandó jelleggel beépül.

⁵³ A 2009. évi Ptk. 551. cikke a tulajdonjog mellett dologi jogként sorolja fel a következőket: felülepítési jog, hasznélvezeti jog, használati jog, szolgalmi jog, igazgatási jog, koncesszió, használati jog és dologi biztosítékok.

⁵⁴ Flavius-Antoniou Baias, Eugen Chelaru, Rodica Constantinovici, Ioan Macovei (szerk.): *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*. Editura C. H. Beck, București, 2012. 2334.

⁵⁵ Andreea Anamaria Chiș: *Obiectul cărții funciare în lumina noului Cod civil – dispoziții speciale privind înscrierea drepturilor tabulare*. Revista română de drept privat, 3/2012, 89.

elvonatkoztatás, mely nem csupán a tulajdonjog, hanem a haszonélvezeti és felülépítési jog részarányának elzálogosítását is lehetővé⁵⁶ teszi.

A felülépítési⁵⁷ jog elzálogosításának lehetsége természetes folyamánya a tulajdonjog e részjogosultságának a 2009. évi Ptk. 693-702. cikkeiben történt explicit szabályozásának, mely a földtulajdon és az építmény tulajdonának szétválásával keletkezik.

Szintén nívum a 2379. cikk (2) bekezdése, mely ingatlan-nyilvántartásba vételt ír elő egy ingatlan bérbeadásából származó, jelzálogjog tárgyát képező aktuális és jövőbeni bérleti díjakra, vagy ezek befizetésének szavatolására kötött biztosítási szerződésekre.

A 2356. cikk (1) bekezdése lehetővé teszi egy *ingatlan dolog ingó tartozékain* ingatlan jelzálog alapítását (egyetemben az elzálogosított ingatlannal) de egy ilyen tartozék felett különálló ingó jelzálog létesítését is. Ugyanezen cikk (2) bekezdése az ingó jelzálog fennmaradását rendeli el az ingatlanok tartozékává váló ingó dolgok esetén, kivéve akkor, ha az elzálogosított dolog építőanyag vagy más hasonló tárgy, mely egy ingatlanba beépítésre kerül.⁵⁸

Formakényszer és nyilvántartás

Jelzálog csak a törvényben előírt esetekben (*szerződés vagy jogszabály kifejezett rendelkezése*), formában – jelzálogszerződés esetén *hiteles közokiratban* és az

⁵⁶ F.-A. Baias és mtsai. (szerk.): *i. m.* 2335.

⁵⁷ A 2009. évi Ptk. 693. cikk (1) bek. a felülépítési jognak a következő meghatározást adja: „Felülépítési jog az, mely más földterületén [álló] építményről rendelkezésre, vagy [ilyen építmény] felépítésére jogosít, a felszínen vagy a föld szintje alatt, melyre [mely földterületre] vonatkozóan a felülépítés jogosultja használati jogot szerez.”

⁵⁸ Liviu Pop, Ionuț-Florin Popa, Stelian Ioan Vidu: *Tratat elementar de drept civil. Obligațiune conform noului Cod civil.* Universul Juridic, București, 2012. 808.

ingatlanok nyilvántartására vonatkozó mindenkori szabályok⁵⁹ tiszteletben tartásával történhetett.

Az új Ptk. *ugyanazon ingatlanon megalapított több jelzálog rangsorának* meghatározására a *reálfólium* (a tulajdonost az ingatlan szerint nyilvántartó) elvén alapuló telekkönyvi rendszert országos hatáskörű szintre emelte. A nyilvántartásba felvett jelzálogok *rangsorát a felvétel időrendisége határozza meg*: a jelzálog a lajstromba vétel napjával kap ranghelyet, az azonos napon felvett jelzálogoknál az iktatás órája és perce számít az elsőbbség meghatározásánál.

Az ingatlan jelzálog oszthatatlanságának kérdése

A jelzálog *oszthatatlansága*, az 1864. évi Ptk. 1746. cikk (2) bekezdésében előírt jellemző következtében a zálogjog kiterjedése nem csökkent attól függően, hogy a biztosított követelés részben teljesítésre került, vagy a zálogtárgy feletti közös tulajdon megszűnt.

A 2009. évi Ptk. 2379. cikk (1) bek. c) pontja valamint a 2381. cikk rendelkezése, melyek jelzálog alapítását és feljegyzését kifejezetten a teljes ingatlanra, vagy annak a zálogosított joggal érintett hányadára lehetővé teszik, bizonyítják a jogalkotó szándékát a jelzálogot kötelezően a teljes ingatlanra kiterjesztő korábbi oszthatatlansági elv átértelmezésére.

Ennek ellenére a zálogjog *oszthatatlansága*, elvi éllel fennmarad [2009. évi Ptk. 2344. cikk (1) bek. első és második mondat] és egyaránt vonatkozik „a teljes zálogtárgyra, minden zálogtárgyra és azok minden részére, még akkor is, ha a

⁵⁹ A romániai ingatlan-nyilvántartási rendszerek működésével, illetve időbeni és területi hatályukkal kapcsolatban I. Sztranyiczky Szilárd: *Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének megerősítéséért*. Romániai Magyar Jogtudományi Közlöny, 2003/1, 45-51. <http://rmjk.adatbank.transindex.ro/pdf/kozlony06.pdf> (2015. április 20.).

tulajdon vagy a zálogosított kötelem osztható”. Emiatt a főkövetelés részleges teljesítése továbbra sem jár a zálogjog *ope legis* arányos csökkenésével, a zálogtárgy megosztása minden új tulajdonossal szemben lehetővé teszi a teljes zálogkötelem érvényre juttatását, és ha a főkövetelés kerül megosztásra, a zálogjogosultak bármelyike érvényre juttathatja zálogjogát a teljes zálogtárgyon.⁶⁰

A jelzálog kettős meghatározottságának fellazulása

A zálogtárgy megjelölése

Mint fentebb láthattuk, a 2009. évi Ptk. koncepciójának egyik célkitűzése a jelzálog kettős meghatározottsága elvének fellazítása volt, különösen, ami a *zálogtárgy részletes leírására vonatkozik*, ezzel is megteremtve a lebegő zálogjog meghonosításának körülményeit. E jogalkotói szándék a 2009. évi Ptk. 2372 cikk (2) bekezdésében testesül meg, mely a zálogtárgy „elégségesen” precíz leírását követeli meg.

Ingyatlanok esetén, mivel a zálogjog hatályba lépése, az ingatlan-nyilvántartásba vétel függvénye [2009. évi Ptk. 2346. cikk, 2377. cikk (1) bek.], ez pedig nem történhet meg a birtoktest kataszteri azonosító számának megjelölése nélkül, a 7/1996. sz. tv. 48. cikk c) pontja értelmében⁶¹, a *zálogtárgy pontos leírása továbbra is szükséges*, abban az esetben is, ha lebegő jelzálog kerül alapításra a zálogkötelezett ingatlan vagyonának „univerzalitása” felett, ugyanis a jelzálogjog hatálya ekkor minden ingatlan esetén, az ingatlan-nyilvántartásba felvételtől függ [2009. évi Ptk. 2377. cikk (2) bek.].

⁶⁰ L. Pop és mtsai.: *i. m.* 807.

⁶¹ L. Pop és mtsai.: *i. m.* 809.

A zálogtárgy megjelölése érvényességi kellékének érdemi fellazulásáról, csak a lebegő jelzálog kapcsán beszélhetünk, ugyanis a hatályos jogszabály [2009. évi Ptk. 2380. cikk] lehetővé teszi *jövőben felépítendő ingatlanok* elzálogosítását⁶² (*per a contrario* jövőben megvételre kerülő ingatlanok előzetes elzálogosítását kizárva).

Ebben az esetben a jelzálog ideiglenes széljegyzetként kerül felvezetésre (implicit az építésre szánt terület telekkönyvi lapjára⁶³, mely területre nézve a zálogkötelezett az építést lehetővé tevő dologi joggal rendelkezik), és ingatlan-nyilvántartási végleges bejegyzéssé az építmény átadásával alakul. Itt szükséges megjegyezni, hogy banki hitelszerződések esetén a jövőbeli építményre vonatkozó jelzálog⁶⁴, azok megépítése előtt is véglegesen feljegyezhető.

Újítások a szerződéses és a törvényes ingatlan jelzálog területén

Általános megjegyzések

A 2009. évi Ptk. megőrizte a jelzálogok általános szabályozásának korábbi jellemzőjét, mely e biztosítékokat forrásuk szerint *törvényi* [1864. évi Ptk. 1749. cikk (1) bek.] és *szerződésen alapuló* [1864. évi Ptk. 1749. cikk (2) bek.] zálogjogokra tagolta, megjegyezve, hogy a jelzálog törvényi jellege nem zárja ki annak szerződésbe foglalását a kötelelem jogosultja és a jelzálog biztosítékát nyújtó között.⁶⁵ E következtetés a hatályos szabályozás alapján annyiban

⁶² A. A. Chiş: *i. m.* 89.

⁶³ Liviu Pop és mtsai.: *i. m.* 818.

⁶⁴ Flavius-Antoniú Baias és mtsai. (szerk.): *i. m.* 2336.

⁶⁵ C. Stătescu, C. Bîrsan: *i. m.* 415—416.

bővíthető, hogy a 2009. évi Ptk.-ban meghatározott egyes törvényi ingatlan jelzálogformák kifejezetten szerződéses 'szubsztrátumon' képződnek.

A korábbi törvényi elsőbbségek jelzáloggá alakulása

Az 1864. évi Ptk. számos esetben *ope legis* elsőbbségi jogot határozott meg bizonyos jogügyletekből származó követelések teljesítésének biztosítására, a főkövetelés kötelezettjének teljes vagyona, vagy bizonyos vagyontárgyai felett. Az elsőbbségi jog jogosultja a kötelezett más jogosultjaival szemben előnyt élvezett követelése kielégítésében, a kötelezett elsőbbségi joggal sújtott vagyontárgyaiból (bár ezek elidegenítését követően már nem kereshetett belőlük kielégítést). Amennyiben ugyanazon ingatlan felett jelzálog és elsőbbségi jog is alapításra került, az elsőbbségi jog jogosultja a zálogjogosulttal szemben is elsőbbséget élvezett⁶⁶, erre vezethető vissza az intézmény újraszabályozása.

A jelen elemzés szempontjából jelentős újítást jelent, hogy a 2009. évi Ptk. számos, a főkötelezett ingatlan-vagyonára vonatkozó korábbi elsőbbségi jogot törvényi jelzálogjoggá alakított, és újakat is bevezetett, melyek a következő táblázatban kerülnek összefoglalásra:

1864. évi Ptk. - ingatlanokra (is) 2009. évi Ptk. - törvényi ingatlan vonatkozó törvényi elsőbbségi jelzálog alapul jog⁶⁷

Az államkincstár elsőbbsége az adóköteles minden vagyona felett, a vonatkozó különös jogszabályok	
---	--

⁶⁶ L. Pop: *i. m.* 451.

⁶⁷ L. Pop: *i. m.* 445—451.

szerint (1725. cikk)	
A perköltségek megtérítésére jogosult elsőbbsége a kötelezett minden vagyona felett (1727. cikk)	
Az ingatlan eladójának elsőbbségi joga az eladott ingatlan felett a vételár ki nem fizetett vételár erejéig (1737. cikk 1. pont)	az ingatlan eladója javára az eladott ingatlan felett, aki nem fizetett vételár mértékéig (2386. cikk 1. pont I. mondat)
	az ingatlan csere, vagy fizetés gyanánt történt átadás útján az elidegenítő javára az elidegenített ingatlan felett, a neki visszajáró pénzeszegek mértékéig (2386. cikk 1. pont II. mondat)
	az ingatlan-nyilvántartásban nyilvántartott ingatlan eladását ígérő személy javára, az eladni ígért ingatlan felett, a vételár mértékéig (2386. cikk 2. pont)
Az ingatlan vásárlására közokirattal kölcsönt nyújtó elsőbbsége a megvásárolt ingatlan felett a vissza nem térített kölcsön erejéig (1737. cikk 2. pont)	ingatlan vásárlás céljával kölcsönt nyújtó javára, a megvásárolt ingatlan felett, a kölcsön visszaszolgáltatásáig (2386. cikk 3. pont)
	a tartásért cserébe ingatlant elidegenítő számára, a tartáshoz szükséges pénzeszegek megfizetésének biztosítására, az

	elidegenített ingatlanok felett (2386. cikk 4. pont)
Az örökösök elsőbbségi joga az öröklésből fakadó közös tulajdon megosztásából eredő kölcsönös tartozásokra, a korábbi közös tulajdonban lévő ingatlanok felett (1737. cikk 3. pont)	korábbi tulajdonostársak, a közös tulajdon megszüntetéséből eredő kötelezettségeiknek megfizetésének biztosítására, a korábbi közös tulajdonban levő ingatlanok felett (2386. cikk 5. pont)
Műépítésszek, építtető, és építőmunkások, és a munkások kifizetésére közokiratban kölcsönt nyújtók elsőbbsége ki nem fizetett munkadíjuk erejéig az általuk épített ingatlanok felett (1737. cikk 4-5. pont)	műépítésszek és vállalkozók az általuk épített ingatlan felett, ki nem fizetett munkadíjuk erejéig, de csak az ingatlan értéknövekményének határain belül (2386. cikk 6. pont)
Az örökséget leltárkedvezmény alatt elfogadó örökösök, hagyományosok, és az öröklés megnyílása után a hagyatékon jogot szerzettek elsőbbsége a hagyatéki ingatlanain (1743. cikk)	
	a hagyományos javára azon örökösnek járó hagyatéki ingatlanai felett, aki a hagyományt kiszolgáltatni köteles (2386. cikk 7. pont)

Összegzés

A fentebbiekben megkíséreltük összegezni a romániai ingatlan-jelzálogjog múltját és az e téren a közelmúltban, a polgári anyagi jog és az ingatlan-nyilvántartási jog újra-kodifikációja folytán bekövetkezett transzformációikat. Mint láthattuk, a joghagyományok teljes felborítása nélkül érdemben átalakult az ingatlanjelzálog szabályozása: szerkezeti szempontból az ingóságokon alapítható jelzálog létrejöttével a vonatkozó jogi normák egysége megbomlott, kialakult a jelzálog általános és különös szabályozása. Tartalmi szempontból a lebegő jelzálog bevezetésének abszolút nívója mellett megerősödött a jelzálog autonómiája a biztosított követelést létesítő jogviszonnyal szemben, az oszthatatlansági elv és jelzálog-átruházási normák fellazulásával. A jelzálog nyilvánosságának tekintetében a kodifikáció szintén komoly újításokat hozott a jelzálogjog terén. Kiemelt helyen említendő itt az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés konstitutív jellegére fektetett hangsúly és a bejegyezett jelzálog el nem évülhetőségének bevezetése, melyek a nyilvántartás közhiteles természetét is erősítik.