

Az új Ptk. alapvetően változatta meg, és egységesebbé tette a régi Ptk. (1959. év IV. tv.) toldozott-foldozott zálogjogi rendelkezéseit. Az új szabályozás [az új Ptk. 2013. évi V. tv.] szerint, csak főbb vonalakban megemlítve, a zálogszerződés főbb jellemző sajátosságai:

- Az új Ptk. egyszerűsíti a zálogjog megalapítását, amelynek megfelelően szerződéskötést követően a bejegyzés, avagy zálogtárgy átadása szükséges (kézizálog esetén);
- Az írásbeliség szükséges tartalmi elem;
- A zálogjog kiterjed az új Ptk. szerint a kártérítésre, a kártalanításra, a biztosításra és a követelésekre, valamint zálogtárgy helyébe lépő vagyontárgyakra is;
- A vagyont terhelő jelzálogjog helyett körülírással lehet meghatározni a zálog tárgyát (amely ennél fogva változhat a jogviszony időtartama alatt);
- A zálogjog főszabály szerint önállóan nem forgalomképes, de az alapjogviszony jogosultjának változása a zálogjog jogosulti változását is feltételezi;
- Az ingatlanon fennálló jelzálogjog az egyetlen kivétel az önálló forgalomképtelenség alól, amely esetében a jelzálogjog jogosult a vele szemben fennálló követelés biztosítékaul átruházhatja az ingatlanra alapított jelzálogjogot;
- Új elem a zálogjogosulti bizományos jogintézményének létrehozása [5:96. §];
- A zálogjogban is bevezetésre került a ranghely szerződés és az előzetes ranghely biztosításra vonatkozó rendelkezés is;
- Az új Ptk. bevezetésével a hitelbiztosítéki nyilvántartásról szóló 2013. évi CCXXI. törvény rendelkezése alapján új nyilvántartás jött létre (de változatlanul az ingatlanokat terhelő jelzálogjogokat a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban kell bejegyezni).



## Tartalom

- Gondolatok a zálogjogról



Az új Ptk. és kapcsolódó jogszabályok számos jogszabályhelyen rendezik a zálogjoggal kapcsolatos jogi rendelkezéseket, amelyeknek rendezése nem feltétlenül megfelelő módon történt. Néhány példa a szabályozás szükséges átdolgozására:

1.)

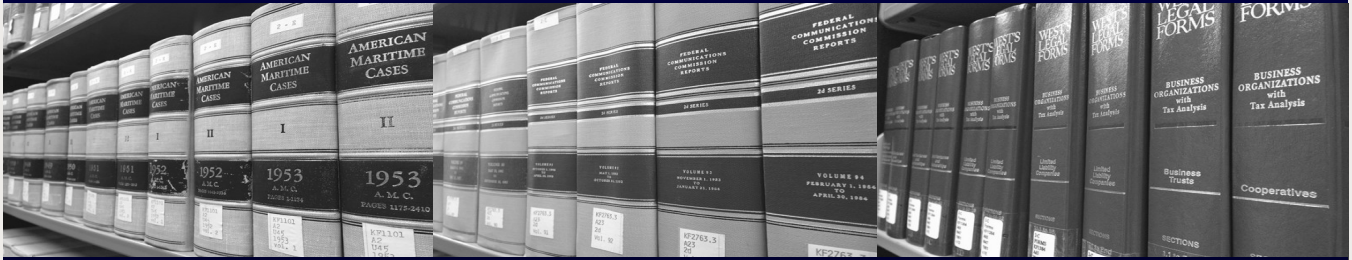
Példa az új jogintézményekben és a zálogjogi rendelkezések kimunkálásának szükségességére:

A szerződésátruházás mint új jogintézmény a Ptk-ban, a modern követelményeknek megfelelően lehetővé teszi egy létrehozott egységes jogviszony tekintetében az alanycserét. Azonban problémát okoz, hogy a jogalkotó az alanycserével egy meglévő jogviszony folytonosságát kívánta biztosítani, ugyanakkor a zálogjog tekintetében megszűnés és új jogviszony létrejöttét írja elő a jogalkotó [Ptk. 208.§ (3): „A szerződésátruházással a szerződés biztosítékai megszűnnek. A zálogkötelezett hozzájárulása esetén az új zálogjog az eredeti zálogjog ranghelyén jön létre.”].

Ez a rendelkezés számos jogértelmezési problémát hordoz magában. Az új Ptk. értelmező vezérelve az eltérés lehetőségének rögzítése (diszpozitivitás) a szerződő felek számára (ha nem tiltja a Ptk. kifejezetten, akkor eltérően is szerződhetnek a felek). A zálogjog megszűnésének eseteire vonatkozóan kógens rendelkezést rögzít a Ptk. [5:142. §], amelytől eltérni nem lehet.

Felmerül a jogalkalmazás számára a kérdés, miszerint a szerződésátruházás esetére történő megszűnési lehetőséget a felek kizárhatják-e? Ha igen, akkor a zálogjog megszűnésének az esetei közé egy diszpozitív változatot is beiktatott a jogalkotó? Ez gyakorlati problémákat vethet fel, ilyen szerződéses rendelkezések létrehozásával. (Megjegyzem, bürokratikus terhet is jelent a nyilvántartásokban történő törlés és újrajegyzés szükségessége.)

A Csődtörvényben [1991. évi XL. törvény 40. §] továbbá megtámadhatóságot biztosít a jogalkotó bizonyos időtartamon belül létrejött jogügyletek vonatkozásában a hitelező, vagy adós nevében a felszámoló javára. Kérdésként merül fel, hogy a zálogjog újrajegyzése szerződés-átruházásnál a megtámadásra nyitva álló határidő újraindulását jelenti-e?



2.)

A zálogjogok új nyilvántartása vonatkozásában merülnek fel a legnagyobb problémák [2013. évi CCXXI. törvény a hitelbiztosítéki nyilvántartásról]:

A hitelbiztosítéki nyilvántartás nyilvános, de a bejegyzés során hatóság nem jár el (a MOKK működteti ugyan), így az nem minősül közhiteles nyilvántartásnak, azaz nem bizonyítja a nyilvántartásban foglaltakat ellentétben az ingatlan-nyilvántartással.

Maga a törvény is deklarálja, hogy a nyilvántartás „hitelesen tanúsítja, hogy a hitelbiztosítéki nyilatkozatot tevő a nyilvántartásban rögzített időpontban és a nyilvántartásban szereplő tartalommal, a Polgári Törvénykönyv és az e törvényben foglaltak szerint hitelbiztosítéki nyilatkozatot tett”, azonban a nyilvántartás a fentiekben „túlmenően semmilyen jog, tény vagy szerződés fennállását nem tanúsítja vagy bizonyítja”!

A jogosultságok és tények tekintetében tehát bírói úton kénytelen a nyilatkozatban foglaltak ellen a sérelmet szenvedő eljárni.

Különösen vitatott tehát a korábbi közhiteles közjegyzői zálogjogi nyilvántartást felváltó hitelbiztosítéki nyilvántartás létjogosultsága!

3.)

A Csődtörvény 49/D.§-ban rögzített zálogjogosulti kielégítésnél a körülírással történő meghatározás értelmezése gyakorlati zavart okozhat.

Különösen, ha körülírással, de mégis konkrét zálogtárgyak váltják egymást (tehát zálogtárgyról, vagy körülírásról beszélünk – pl. vetőmagok esete).

Jelentős ezen fogalom pontosítása, ugyanis bizonyos levonások után, a zálogtárgy értékesítése során befolyt és az értékesítés költségeivel csökkentett vételár fennmaradó összegét a felszámoló haladéktalanul az értékesített zálogtárgyat terhelő, zálogjoggal biztosított követelés kielégítésére köteles fordítani, míg ha a hitelbiztosítéki nyilvántartásban a zálogtárgy körülírással (Ptk. 5:102. §) van meghatározva, a felszámoló a fenti főszabálytól eltérően a zálogtárgy értékesítése során befolyt és az értékesítés költségeivel csökkentett vételár 50%-át kell kielégítésre fordítani.

A hírlevélben ismertetett információk általános tájékoztatási célt szolgálnak, nem minősülnek jogi tanácsadásnak, így nem helyettesítik a jogi szakértővel történő – a konkrét eset összes körülményét figyelembe vevő – egyedi konzultációt. Amennyiben a fentiekkel kapcsolatosan kérdése merül fel, úgy forduljon hozzánk bizalommal.