

# A zálogjog

**Bodzási Balázs**

2022. április 29.

[bodzasibalazs@gmail.com](mailto:bodzasibalazs@gmail.com)

# A zálogjog fogalma

- **Dologi jogi jelleg**
  - A zálogjog abszolút hatályú (korlátolt) dologi értékjog
  - A dologi jelleg egyik feltétele a zálogjog publicitása, vagyis az, hogy kívülálló harmadik személyek számára is felismerhető legyen
- **Kielégítési (zálogérvényesítési) elsőbbségi jog**
  - A zálogjogosult más követelések jogosultjait megelőző sorrendben kereshet kielégítést a zálogtárgyból
  - A kielégítési jogot a zálogtárgyra az elzálogosítás után szerzett jogok nem érintik
  - A kielégítési jog a) bírósági végrehajtás útján vagy b) azon kívül is gyakorolható [Ptk. 5:126. § (3) bekezdés]

# A zálogjog tartalma

- Hitelezői oldalról: **kielégítési elsőbbség**
- Kötelezetti oldalról: **tűrési kötelezettség**
- A zálogkötelezettől a biztosított követelés teljesítése (kifizetése) sem perben, sem végrehajtási eljárásban nem követelhető
- Ezt tükrözik a MOKK oldalán található űrlapok is:
  - Pénzkövetelés behajtására szolgáló, közjegyzői okirat végrehajtási záradékkal történő ellátása iránti kérelem űrlap
  - Zálogjog érvényesítésére szolgáló, közjegyzői okirat végrehajtási záradékkal történő ellátása iránti kérelem űrlap

# A zálogjog tartalma

- A zálogkötelezett azonban jogosult teljesíteni (kifizetni) a zálogjoggal biztosított követelést
- Ptk. 6:57. §: **harmadik személy részéről történő teljesítés**
  - Ilyenkor a követelést teljesítő zálogkötelezettnek megtérítési követelése (igénye) keletkezik a személyes adóssal szemben  
⇒ Ptk. 5:142. § (2) bekezdés
  - Ptk. 6:43. §: **pénztartozás idő előtti teljesítése**
- A zálogkötelezett **beszámítás** útján is teljesíthet
  - Kérdés azonban, hogy a zálogkötelezett beszámíthatja-e a személyes adós ellenköveteléseit a zálogjogosulttal szemben?
  - NEM ⇔ A kezes beszámíthatja: Ptk. 6:417. § (2) bekezdés

# A zálogjog keletkezése – a zálogjog létrejötte

- A zálogjog létrejön (Ptk. 5:87. §):
  - ha a felek a zálogjogot megalapítják és
  - a zálogkötelezett rendelkezési joggal bír a zálogtárgy felett
- A zálogjog alapítása és létrejötte pl. jövőbeni ingatlant (pl. felépítményt) terhelő jelzálogjog esetén válhat el egymástól
- Erre sor kerülhet a Ptk. 5:93. § (4) bekezdésében írt esetben is
  - A Hbny.-be bejegyezhető a jelzálogjog anélkül is, hogy a zálogkötelezett rendelkezési jog illetné meg a zálogtárgy felett (akár egyedileg, akár körülírással)
  - A jelzálogjog dologi jogilag azonban a Hbny.-be való bejegyzés esetén is akkor jön létre, amikor a zálogkötelezett rendelkezési jogot szerez a zálogtárgy felett

# A zálogjog keletkezése – a zálogjog megalapítása

- A zálogszerződést írásba kell foglalni
  - Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez ügyvéd által készített és ellenjegyzett okiratra vagy pedig közokiratra van szükség
- Nyilvántartási bejegyzés/birtokátruházás
  - A zálogjog publicitását biztosító jogcselekmény
  - A zálogjog dologi jogi hatálya ehhez kapcsolódik
- A zálogszerződés létrejötte önmagában csak relatív (kötelmi) hatállyal bír a felek között (Ptk. 5:91. §)
  - A zálogjogosult a zálogkötelezettel szemben a zálogszerződés létrejöttének időpontjától kezdve gyakorolhatja a zálogjogból fakadó jogait
  - Kifelé, harmadik személyek irányában azonban csak akkor léphet fel, ha a zálogjog dologi hatállyal bír
  - Kielégítési jog csak dologi (abszolút) hatályú zálogjoghoz kapcsolódik

# Törvényes zálogjog

- A zálogszerződést pótolja a jogszabály olyan rendelkezése, amely alapján valamely követelés jogosultját zálogjog illeti meg (Ptk. 5:92. §)
- A jogszabály azonban a zálogtárgy birtokának az átruházására, valamint a megfelelő nyilvántartásba való bejegyzésre vonatkozó kötelezettséget nem pótolja!
- Ha a törvényes zálogjog jelzálogjogként jön létre, akkor azt is be kell jegyezni a megfelelő nyilvántartásba
  - Kivétel: a számlavezetőt a fizetési-számlatulajdonos számlakövetelése felett megillető törvényes zálogjog (Ptk. 6:397. §)
- **BDT 2022. 4450.**: *a bérbeadót megillető törvényes zálogjog*

# Törvényes zálogjog – Hetv. 75. §

- 1) *A hagyatéki eljárás költségeinek megfizetésére megfelelő határidőt kell tűzni, amely az eljárást befejező végzés jogerőre emelkedésétől számított 15 napnál későbbi nem lehet.*
- (2) *A meg nem fizetett közjegyzői díjazás erejéig a hagyatékon a közjegyzőt törvényes zálogjog illeti meg.*
- (3) *A törvényes zálogjog létrejöttét a közjegyző - a zálogjoggal biztosított követelés meghatározását is magában foglaló - végzéssel állapítja meg.*
- (4) *A közjegyzőt megillető törvényes zálogjogot a megfelelő nyilvántartásba a közjegyző (3) bekezdés szerinti jogerős végzése alapján a megkeresésben megjelölt hagyatéki vagyontárgyra vonatkozóan a közjegyző megkeresésére jelzálogjogként kell bejegyezni, ehhez a zálogkötelezett bejegyzési engedélye, illetve a bejegyzéshez hozzájáruló zálogjogi nyilatkozata nem szükséges.*
- (5) *Arra alkalmas hagyatéki vagyontárgyon a törvényes zálogjog a közjegyző (3) bekezdés szerinti végzése és megkeresése alapján a zálogkötelezett hozzájárulása nélkül óvadékként is létrejöhet.*



# A biztosított követelés

- A biztosított követelés az alapul fekvő egy vagy több jogviszonyra utalással és az összeg meghatározásával is meghatározható [Ptk. 5:89. § (5) bekezdés]
- Így a régi Ptk.-ban külön nevesített **keretbiztosítéki jelzálogjogot** is létre lehet hozni
- A biztosított követelés azonosítására alkalmas más hasonló módon is meghatározható
- Zálogjog és óvadék: **pénzkövetelés**  $\Leftrightarrow$  kezesség: **pénzkövetelés vagy pénzben kifejezhető értékkel rendelkező egyéb kötelezettség** [Ptk. 6:416. (2) bek.]

# A biztosított követelés

- A biztosított követelés lehet: **fennálló vagy jövőbeli, feltétlen vagy feltételes, meghatározott vagy meghatározható összegű**
  - Ha a zálogjogot nem pénzkövetelés biztosítására alapították, a zálogjog a követelés nem-teljesítéséből eredő kártérítési igényt vagy egyéb pénzkövetelést biztosítja [Ptk. 5:97. § (2) bek.] ⇒ a követelés összegszerű meghatározására itt is szükség van!
  - Az összegszerű meghatározás a Vht. 23/C. § (1) bek. miatt is elvárás
- Bírósági eljárásban nem érvényesíthető követelés biztosítására zálogjog nem alapítható (pl. elévült követelés)
- ⇒ esedékessé vált (lejárt) követelés azonban biztosítható (újabb) zálogjoggal

# A zálogtárgy

- A hagyományos vagyontárgyak (ingatlan, ingó, jog vagy követelés) mellett (miként a hagyatékban, úgy a zálogjog kapcsán is) egyre gyakrabban jelennek meg **atipikus vagyontárgyak**:
  - Számítógépes jelek, programok (pl. adathordozóra mentett „kulcsok”)
  - Kriptoaluták
  - Maga a zálogjog is elzálogosítható: alzálogjog
- **A zálogtárgy meghatározása**
  - Főszabály szerint a zálogtárgyat **egyedileg** kell meghatározni
  - **Körülírással** is meghatározható, ha a jelzálogjogot a hitelbiztosítéki nyilvántartásba kell bejegyezni [Ptk. 5:93. § (4) bekezdés] ⇒ pl. követelések elzálogosítása esetén

# Egyetemleges zálogjog – Ptk.

## 5:105. §

- Ha a zálogjog ugyanannak a követelésnek biztosítására több zálogtárgyat terhel, a megfelelő nyilvántartásban fel kell tüntetni, hogy a jelzálogjog egyetemleges (kivéve: HBNY)
- Az egyetemleges zálogjog kizárólag azonos jogi kategóriájú vagyontárgyakat terhelhet (pl. csak ingatlant vagy csak ingót)
- Ha több, különböző jogi kategóriájú vagyontárgyat kell elzálogosítani, akkor több zálogszerződést kell kötni és több zálogjogot kell alapítani/bejegyezni
- Egyetemleges zálogjog esetén minden zálogtárgy az egész követelés biztosítására szolgál
- A zálogjog érvényesítésének sorrendjét a zálogjogosult határozhatja meg
- A kielégítési jog azonban csak annyi zálogtárgyra terjed ki, amennyi a biztosított követelés kielégítéséhez szükséges

# Fogyasztói zálogszerződés

- A fogyasztói zálogszerződés fogalma (Ptk. 5:90. §):
  - (1) A zálogkötelezett természetes személy és
  - (2) A zálogtárgy nem a zálogkötelezett szakmája, önálló foglalkozása vagy üzleti tevékenysége körébe tartozó célra használatos
  - (3) A zálogjoggal biztosított követelés nem a zálogkötelezett szakmája, önálló foglalkozása vagy üzleti tevékenysége körébe tartozó (tehát fogyasztói) jogviszonyból fakad
- A zálogtárgyat egyedileg kell meghatározni
- A biztosított követelés meghatározásának tartalmaznia kell a követelés – járulékok nélküli – összegének megjelölését vagy azt az összeget, amelynek erejéig a zálogjogosult a zálogtárgyból kielégítést kereshet (nem keretösszeg!)

# Zálogjogosulti bizományos

- A zálogjogosult(ak), valamint a biztosítandó követelés jogosultja(i) zálogjogosulti bizományost jelölhet(nek) ki
  - A zálogjogosulti bizományos lehet a követelés egyik jogosultja, de lehet egy kívülálló személy is
- Az egyetlen eset, amikor elválhat egymástól a biztosított követelés jogosultjának és a zálogjogosultnak a személye
- A kijelölésre a zálogszerződésben vagy egyébként írásban kerülhet sor
- A Csődtörvény 2017. évi módosítása egyértelművé tette, hogy a zálogkötelezett elleni csőd- vagy felszámolási eljárásba is zálogjogosultként léphet be [Cstv. 12. § (3) bek., Cstv. 28. (2) bek. f) pont]

# Zálogjogosulti bizományos

- A zálogjogosulti bizományos a saját nevében, de a zálogjogosultak javára jár el
  - Zálogszerződést köthet
  - A hitel- vagy kölcsönszerződés megkötésére azonban a nem jogosult
  - Az alapügyletnek már fenn kell állnia, amikor a kijelölésre sor kerül
- A zálogjogosulti bizományost a zálogjogosult(ak) jogai illeti meg és kötelezettségei terheli
- A követelés jogosultjait megillető jogokat azonban nem gyakorolhatja (kivéve, ha ő maga hitelező is egyben)

# Zálogjogosulti bizományos

- A zálogjogosulti bizományost be kell jegyezni a megfelelő nyilvántartásba
  - A bizományost kijelölő eredeti zálogjogosultak nevét a nyilvántartás nem tartalmazza = Ptk. 5:96. § (4) bekezdés
- Lehetőség van arra is, hogy alapjogviszony egyetlen eredeti jogosultja (hitelezője) saját magát jegyeztesse be zálogjogosulti bizományosként a megfelelő nyilvántartásba
  - Ennek azonban feltétele, hogy az alapjogviszony biztosítására zálogszerződést is kössön
  - A zálogjogosulti bizományosi kijelölés csak attól az időponttól kezdve hatályos, amikor az alapjogviszonyba utóbb más hitelező is belép (ettől kezdve jogosult a saját nevében más javára eljárni)



# Zálogjogosulti bizományos

- A kijelölés visszavonása esetén a zálogjogosult új zálogjogosulti bizományost jelölhet ki, vagy maga lép a zálogjogosulti bizományos helyébe
- A zálogjogosulti bizományost kijelölő eredeti zálogjogosultak a zálogjogból fakadó jogaikat nem gyakorolhatják, azonban a **közreműködőért való felelősség** terheli őket [Ptk. 5:96. § (6) bekezdés]
- A zálogjogosulti bizományosért való szigorú felelősség szabálya 2016-ban diszpozitívvá vált:
  - Ettől el lehet térni, az eltéréshez azonban a zálogkötelezett hozzájárulására is szükség van

# Zálogjogosulti bizományos

- A zálogjoggal biztosított követelés átruházása a zálogjogosulti bizományos jogait és kötelezettségeit nem érinti
  - Arra azonban van lehetőség, hogy a követelés és a zálogjog új jogosultja a kijelölést visszavonja
- **A zálogjogosulti bizományoshoz került vagyon védett:**
  - A zálogjogosulti bizományos köteles saját vagyonától elkülönítve tartani és kezelni mindazt, ami a zálogjog érvényesítése alapján vagy egyébként a zálogjoggal kapcsolatban hozzá befolyt vagy a birtokába került
  - A zálogjogosulti bizományos hitelezői nem támaszthatnak igényt
    - a) a zálogkötelezettel szemben fennálló és a zálogjogosultat illető követelésekre, valamint
    - b) a zálogjogosulti bizományoshoz befolyt és elkülönítve tartott vagy kezelt pénzüsszegekre, amelyekről megállapítható, hogy a zálogjogosultat illetik.

# Önálló zálogjog

- Pénzügyi intézmény javára ingatlanon jelzálogjog úgy is alapítható, hogy az a zálogtárgyat a biztosított követeléstől függetlenül, meghatározott összeg erejéig terhelje
- A zálogjogosulti oldalon csak pénzügyi intézmény állhat
  - **Önálló zálogjogot csak pénzügyi intézmény javára lehet alapítani, illetve átruházni**
- Csak ingatlanon alapított jelzálogjog jöhet létre önálló zálogjog formájában

# Önálló zálogjog

- Biztosított a zálogkötelezett megfelelő védelme
  - **Kifogások felhozatalának a lehetősége:** a zálogkötelezett az önálló zálogjog mindenkori jogosultjával szemben hivatkozhat azokra a kifogásokra is, amelyek a biztosítéki szerződésben meghatározott követelés kötelezettjét illetik
- Az új szabályozás azonban az alapjogviszony adósát is védi
  - A biztosítéki szerződés szerint kielégíthető követelés (vagyis az önálló zálogjoggal biztosított alapkövetelés) összegét a kielégítési jog gyakorlása során befolyt vételár csökkenti
- **A törvény kizárja az ún. kétszeres teljesítés veszélyét**
  - Sem az önálló zálogjog (dologi) kötelezettjétől, sem a biztosított jogviszony személyes adósától nem lehet kétszer kérni a tartozás kifizetését

# Önálló zálogjog

- **Zálogszerződés**

- Az önálló zálogjog alapításának a feltétele
- Tartalmazza a zálogtárgy megjelölését, valamint azt a meghatározott összeget, amelynek erejéig a zálogtárgyból kielégítés kereshető

- **Biztosítéki szerződés**

- Az önálló zálogjog alapításának biztosítéki célja (alapjogviszony)
- A kielégítési jog gyakorlásának a feltételei
- Az önálló zálogjogot megszerző új zálogjogosult a törvény erejénél fogva belép a biztosítéki szerződésbe (a korábbi zálogjogosult helyébe lép) – pl. a refinanszírozó jelzálogbank
- A zálogtárgy tulajdonjogát megszerző új tulajdonos is belép a biztosítéki szerződésbe, a zálogkötelezett helyébe

# Biztosítéki szerződés

- Írásba kell foglalni
- Alanyai a zálogjogosult és a zálogkötelezett (a személyes adós nem!)
- Ebben kell meghatározni a kielégítési jog gyakorlásának feltételeit
- A kielégítési jog a biztosítéki szerződésben foglaltaknak megfelelően gyakorolható
- ⇒ biztosítéki szerződés hiányában az önálló zálogjog létrejön ugyan, de az abból fakadó kielégítési jogát a zálogjogosult nem tudja gyakorolni

# Biztosítéki szerződés

- A Ptk. meghatározza a kötelező tartalmi elemeit
  - Az önálló zálogjog alapításának a biztosítéki célja (az a követelés, amelynek erejéig a zálogtárgyból kielégítés követelhető)
  - A kielégítési jog megnyílásának feltételei és terjedelme
  - Felmondás gyakorlásának a módja és a felmondási idő (ha a kielégítési jog felmondással nyílik meg)
- Ezek bármelyikének a hiányában a biztosítéki szerződés nem jön létre
- A felek emellett más kérdéseket is rendezhetnek a biztosítéki szerződésben

# Átruházhatóság

- Az önálló zálogjog más pénzügyi intézményre átruházható
  - Ez a biztosított követelés (itt: a biztosítéki szerződésben meghatározott követelés) nélküli átruházás lehetőségét jelenti
  - Az önálló zálogjog azonban a biztosítéki szerződésben meghatározott követeléssel együtt is átruházható (engedményezés + jogátruházás)
  - Önmagában az önálló zálogjog átruházásával a biztosítéki szerződésben meghatározott követelés nem száll át az új jogosultra
- Az átruházással az önálló zálogjogot megszerző fél a biztosítéki szerződésben az átruházó helyébe lép (*jogutódlás*)
- Az önálló zálogjogot megszerző fél a megszerzett jogának az ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetését igényelheti
  - Ha az jogosult az önálló zálogjogát nem jegyezteti be az ingatlan-nyilvántartásba, az alapokirat záradékolását akkor is kérheti a közjegyzőtől (jogutódlását azonban igazolnia kell!)



# Jogutódlás – záradékolás

- A jogutódlás megállapításának végrehajtási záradék kibocsátása iránti kérelem esetén jelentősége van
- Ha az önálló zálogjog megszerzője átruházási szerződéssel (okirattal) tudja igazolni a jogutódlás tényét, akkor az okirat akkor is záradékolható, ha az új jogosult nincs bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba
  - A jelenlegi banki refinanszírozási gyakorlatban ez az elterjedt
  - Az önálló zálogjogot megszerző jogosult nem kell, hogy a biztosított követelést is megszerezze
- Ez a kérdés járulékos jelzálogjog esetén is felmerülhet, ha az engedményes (aki a biztosított követelést és az azt biztosító jelzálogjogot is megszerezte) nem jegyezteti be magát az ingatlan-nyilvántartásba
  - A követeléskezelőknél ez gyakran előfordul

# Kifogások felhozatala

- Megszűnt a régi Ptk. szerinti kifogás-korlátozás
- A zálogkötelezett az önálló zálogjog mindenkori jogosultjával szemben hivatkozhat azokra a kifogásokra is, amelyek a biztosítéki szerződésben meghatározott követelés kötelezettjét megilletik
- Ennek alapján a zálogkötelezett azokra a kifogásokra hivatkozhat, amelyek a személyes adóst is megilletik
- A Ptk. a zálogkötelezett mellett a személyes adóst is védi: a biztosítéki szerződés szerint kielégíthető követelés összegét a kielégítési jog gyakorlása során befolyt vételár csökkenti

# Felmondás

- A járulékosság hiánya miatt a biztosított követelés esedékessé válása és teljesítésének az elmulasztása nem teszi automatikusan lehetővé az önálló zálogjogból származó kielégítési jog gyakorlását
  - Ehhez vagy felmondásra, vagy más – erre irányuló – jogcselekményre van szükség
  - Ez lehet feltételtűzés, vagy időpont meghatározás is
- Különbséget kell tenni az alapügylet, a biztosítéki szerződés és az önálló zálogjog felmondása között
- Az önálló zálogjoghoz kapcsolódó kielégítési jog gyakorlását kizárólag az önálló zálogjog felmondása nyitja meg

# Felmondás

- Az önálló zálogjogot bármelyik fél felmondhatja
  - A felmondást írásba kell foglalni
  - A felmondási idő 6 hónap (ez azonban diszpozitív szabály)
  - Ha a kielégítési jog felmondással nyílik meg, annak kizárása semmis
  - Ezt ismétli meg a Ptk. 5:126. § (2) bekezdése is

# Alzálogjog

- A Ptk. 5:99. § (4) bekezdése: *„A zálogjoggal biztosított követelés alzálogjog alapítása útján terhelhető meg zálogjoggal. Az alzálogjog tárgya a zálogjog és az általa biztosított követelés, az alzálogjogra – ha e törvény eltérően nem rendelkezik – a zálogjogra vonatkozó szabályok irányadók.”*
- Az alzálogjog tárgya:
  - Az elzálogosított követelés
  - Az elzálogosított követelést biztosító (fő)zálogjog

# Alzálogjog

- Az alzálogjog jogosultját valójában kétféle zálogjog illeti meg:
  - *Követelést terhelő zálogjog*
  - *A követelést biztosító (fő)zálogjogon fennálló (al)zálogjog*
- Hová kell bejegyezni?
  - A követelést terhelő zálogjogot a HBNY-be
  - Az alzálogjogot sehová!
  - 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 17. § (2) bekezdése: „Jelzálogjoggal biztosított követelésre vagy önálló jelzálogjogra aljelzálogjogot, jelzálogjog tárgyául szolgáló ingatlanra vagy egyéb jogra jelzálogjogot **lehet** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.”

# Alzálogjog

- A HBNY törvény 7. § új (1a) bekezdését a 2019. évi LXVII. törvény 135. §-a módosította
  - *A követelés elzálogosítására vonatkozó, az (1) bekezdés a) vagy b) pontja szerinti hitelbiztosítéki nyilatkozat alapján a követelést terhelő zálogjognak a hitelbiztosítéki nyilvántartásba történő bejegyzésével a Ptk. 5:99. § (4) bekezdése szerinti alzálogjogot is megalapítotttnak kell tekinteni. Ha a zálogjog tárgyául szolgáló követelést az elzálogosításának hitelbiztosítéki nyilvántartásba történő bejegyzését követően biztosítják zálogjoggal, e követelést biztosító zálogjog megalapításával egyidejűleg kell megalapítotttnak tekinteni a Ptk. 5:99. § (4) bekezdése szerinti alzálogjogot.*
- Áttekintés az alzálogjogról:  
[http://ias.jak.ppke.hu/hir/ias/2021isz/01\\_BodzasiB\\_IAS\\_2021\\_1.pdf](http://ias.jak.ppke.hu/hir/ias/2021isz/01_BodzasiB_IAS_2021_1.pdf)

# A zálogjog fennmaradása megtérítési igényrel rendelkező személy javára

- Ptk. 5:142. § (2) bekezdés: „A zálogjoggal biztosított követelés megszűnése ellenére is fennmarad a zálogjog a követelést kielégítő személyes kötelezettet, zálogkötelezettet vagy harmadik személyt megillető megtérítési követelés biztosítására akként, hogy a fennmaradó zálogjog a megtérítési követelés jogosultját illeti meg.”
- A Ptk. 5:100. § (7) bekezdése: „Az önálló zálogjoggal terhelt zálogtárgy tulajdonjogát megszerző fél a biztosítéki szerződésben a zálogkötelezett helyébe lép. A biztosítéki szerződés szerint kielégíthető követelést kielégítő kötelezettet, zálogkötelezettet vagy harmadik személyt a megtérítési követelése biztosítására – ha az nem pénzügyi intézmény – az önálló zálogjog ranghelyén, annak helyébe lépő követelést biztosító zálogjog illeti meg. A megtérítési követelése biztosítékkaként a követelést kielégítő pénzügyi intézményre az önálló zálogjog átszáll.”



# Fennmaradó zálogjog

- A 2019-ben módosított rendelkezés egyértelművé teszi, hogy a zálogjoggal biztosított követelés megszűnése ellenére a követelést kielégítő személyes kötelezettet, zálogkötelezettet vagy harmadik személyt megillető megtérítési követelés biztosítására fennmaradó zálogjog a zálogjogosultat kielégítő személyt illeti meg.
- Ebből következően ezt a fennmaradó zálogjogot a megtérítési követelés jogosultja érvényesítheti, így a kielégítési jogot is ez a személy gyakorolhatja.

# Fennmaradó zálogjog

- Vht. záradék kibocsátása iránti kérelmet a fennmaradó zálogjog jogosultja is előterjeszthet
- A fennmaradó zálogjog jogosultja a jogutódlás tényét szerződéssel (okirattal) nem tudja igazolni, azonban hivatkozhat a Ptk. 5:142. § (2) bekezdésére, illetve önálló zálogjog esetén a Ptk. 5:100. § (7) bekezdésére
- Nehezebb a helyzet kezesség esetében: kezesség körében a Ptk. nem mond ki hasonló rendelkezést, mint fennmaradó zálogjog körében
  - Ptk. 6:57. § (3) bekezdése: a megszűnt követelés biztosítékai fennmaradnak és a megtérítési igényt biztosítják

# A kielégítési jog gyakorlása

- A) *bírószági végrehajtás útján, vagy*
- B) *bírószági végrehajtáson kívül*
- A 2016. évi Ptk. módosítás korlátozta a zálogjogosultat a fogyasztói zálogkötelezettel szemben megillető egyoldalú választási lehetőséget
- A módosítás óta a kielégítési jog gyakorlása során a zálogjogosultat csak a nem fogyasztói zálogkötelezettekkel szemben illeti meg az egyoldalú választási jog
- Sor kerülhet azonban fogyasztókkal szemben is a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítésére

# A zálogjog érvényesítése

- Ptk. 5:128. § módosított szövege szerint:
- „A zálogjogosult a fogyasztóval szembeni kielégítési jogát bírósági végrehajtáson kívül csak akkor gyakorolhatja, ha
- A) az óvadék tárgyára vonatkozóan a közvetlen kielégítési jogával él;
- B) az elzálogosított jogot vagy követelést e törvény szerint érvényesíti, vagy
- C) a kielégítési jog megnyílása **UTÁN** a zálogkötelezettel a zálogtárgy zálogjogosult által történő értékesítésének módjában írásban megállapodott.”

# A zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítése

- Vht. 204/B. § - 204/H. §
- A zálogjog bírósági végrehajtási eljárás keretén belül történő érvényesítésének sajátos esete, módja
- **Erről a feleknek a zálogszerződésben/biztosítéki szerződésben kell megállapodniuk**
- További feltétele: *ha a zálogjogosult a zálogkötelezettel - a legalacsonyabb eladási ár, illetve ennek számítási módja meghatározásával - a kielégítési jog megnyílta előtt írásban megállapodott a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítésében*

# A zálogjog érvényesítése

- A kielégítési jog bírósági végrehajtáson kívüli gyakorlásának módjai:
  - *a zálogtárgy zálogjogosult általi értékesítése;*
  - *a zálogtárgy tulajdonjogának a zálogjogosult által történő megszerzése;*
  - *az elzálogosított jog vagy követelés érvényesítése;*
- A zálogtárgy tulajdonjogának zálogjogosult által történő megszerzése kapcsán merülnek fel gyakorlati kérdések (Ptk. 5:136-137. §)
  - **Nem tisztázott, hogy az értesítésre jogosult személyek kifogását ki és milyen eljárásban bírálja el.**

# Jelzálogjogok bejegyzése – áttekintés

- **Ingó jelzálogjog bejegyzése:** HBNY
  - Ehhez kapcsolódó elidegenítési és terhelési tilalom ténye is feltüntethető a HBNY-ben
- **Követelést terhelő jelzálogjog bejegyzése:** HBNY
- **Üzletrészt terhelő jelzálogjog bejegyzése:**  
cégnyilvántartás
  - Ehhez kapcsolódó elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzése: a tagjegyzékben
- **Részvényt terhelő jelzálogjog bejegyzése:** HBNY
  - Ehhez kapcsolódó elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzése: a részvénykönyvben