

Dr. Szili Katalin  
az Országgyűlés Elnöke részére

Országgyűlés Hivatala

Irományszám: T/5949/298

Helyben

Érkezett: 2009 FEBR 02

Tisztelt Elnök Asszony!

A Hárszabály 94.§ (1) bekezdése alapján a „Polgári Törvénykönyvről” szóló T/5949. számú törvényjavaslatához a következő

### **módosító javaslatot**

terjesztem elő:

A törvényjavaslat 4:94.-4:166. §§-ai és az azt megelőző címmegjelölések az alábbiak rendelkezések lépnek:

#### **„I. cím** **A zálogjog**

#### **I. fejezet** **A zálogjogra vonatkozó általános szabályok**

##### A zálogjog fogalma

4:94.§ [A zálogjog fogalma]

A zálogjogosult meghatározott feltétel bekövetkezte esetén – a zálogtárgy átruházása révén – meghatározott pénzkövetelés (zálogkövetelés) kielégítésére jogosult.

4:95.§ [A zálogtárgy]

(1) A zálogjog tárgya lehet bármely átruházható jog vagy követelés illetve átruházható jogok és követelések egyértelműen meghatározott összessége. A zálogjog tárgya lehet feltételes vagy jövőbeni követelés is.

(2) Zálogjog tárgya lehet osztható szolgáltatásra vonatkozó követelés meghatározott része is. Nem osztható szolgáltatásra vonatkozó vagy a jogosultakat egyetemlegesen megillető jog illetve követelés meghatározott részén zálogjog nem alapítható; az egyes jogosultakat megillető eszmei hányad azonban zálogjog tárgya lehet.

(3) Ha a zálogjog több zálogtárgyat terhel, kétség esetén mindegyik az egész zálogkövetelés biztosítására szolgál. Ebben az esetben az egyes zálogtárgyak jogosultjaira az egyetemleges kötelezettekre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy egymás között a zálogtárgyaknak a kielégítési jog megnyíltakor meglévő értéke arányában felelnek.

(4) A felek eltérő megállapodása hiányában a zálogjog a zálogtárgy hasznaira is kiterjed, kivéve, ha azokat jóhiszemű, ellenérték fejében szerző harmadik fél szerzi meg.

(5) Ha a zálogtárgy megszűnik vagy értéke csökken, a zálogkötelezettet ebből eredően megillető jog illetve követelés a zálogtárgy helyébe lép.

(6) Ha a zálogtárgy követelés, a zálogkötelezettet a szolgáltatás tárgyán megillető jog a követelés kielégítésével a zálogtárgy helyébe lép. Ha a zálogtárgy pénz vagy értékpapír tulajdonjoga vagy haszonélvezeti joga, a pénz bankszámlára való befizetésével illetve az értékpapír értékpapír-számlán való elhelyezésével a számlakövetelés illetve annak haszonélvezeti joga a zálogtárgy helyébe lép.

#### 4:96.§ [A zálogkövetelés]

(1) A zálogkövetelést pénzkövetelésként vagy más követelés pénzbeli egyenértékékként olyan módon kell megjelölni, hogy annak összege esedékességgkor egyértelműen meghatározható legyen.

(2) A zálogkövetelés jövőbeni vagy feltételes követelésre utalással is meghatározható.

#### *A zálogjog keletkezése*

#### 4:97.§ [A zálogjog alapítása]

(1) Zálogjogot szerződéssel – törvény eltérő rendelkezése hiányában – a zálogtárggyal rendelkezni jogosult illetve az alapíthat, aki a zálogtárgy feletti rendelkezési jogát egyoldalú nyilatkozattal vagy szerződés teljesítése révén megszerezni jogosult. Fajlagosan meghatározott dolog, sorozatban kibocsátott értékpapír tulajdonjogán (haszonélvezeti jogán) illetve számlakövetelésen zálogjogot alapíthat az is, aki a zálogtárggyal rendelkezni nem jogosult.

(2) Ha a zálogjogot a zálogtárggyal rendelkezni nem jogosult alapítja, a zálogjog a zálogtárgy jogosultjával szemben mindaddig hatálytalan, míg a zálogtárgyat alapító fél a rendelkezésre jogosulttá nem válik.

(3) Ha a zálogtárgy feletti rendelkezés harmadik személy hozzájárulásától függ, azt a zálogjog alapításához be kell szerezni.

(4) Zálogjogot törvény illetve törvény felhatalmazása alapján bíróság illetve más hatóság is alapíthat.

#### 4:98.§ [A zálogjog létrejötte]

(1) A zálogjog – ha törvény eltérően nem rendelkezik – akkor jön létre, amikor a zálogjog alapítására irányuló szerződés vagy más jogcím alapján a zálogjogot a zálogjogi nyilvántartásba bejegyzik. Ingtatlanra vonatkozó jogot terhelő zálogjog esetén a zálogjog létrejöttéhez a zálogjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges.

(2) Ha a zálogtárgy közhiteles nyilvántartásban nyilvántartott jog (követelés), a zálogjogot a közhiteles nyilvántartásba is be kell jegyezni. A zálogjogi nyilvántartást vezető szervezet a bejegyzést követően haladéktalanul megkeresi a közhiteles nyilvántartást vezető szervet az általa bejegyzett zálogjog bejegyzése végett. A zálogkötelezett a közhiteles nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen, ellenérték fejében szerző harmadik személlyel szemben nem hivatkozhat arra, hogy a zálogjog a zálogjogi nyilvántartásba való bejegyzés hiányában nem jött létre vagy a bejegyzés törlése folytán megszűnt.

(3) Ha a zálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel jön létre, a zálogjogot a zálognyilvántartásba is be kell jegyezni; a (2) bekezdésbe foglalt rendelkezések megfelelően alkalmazandók.

4:99. § [A zálogjogi nyilvántartás alapelvei]

(1) A zálogjogi nyilvántartás a zálogkötelezett személyéhez kapcsolódóan közhitelűen nyilvántartja a zálogkötelezett megillető zálogtárgyat terhelő jelzálogjogot és a vagyont terhelő zálogjogot.

(2) A zálogjogi nyilvántartás nyilvános, tartalmát bárki térítésmentesen megtekintheti.

(3) A zálogjogi nyilvántartás vezetésének szabályait külön törvény állapítja meg.

4:100. § [A zálogjogok rangsora]

(1) Ha ugyanazt a zálogtárgyat több zálogjog terheli, a zálogjogosultakat a kielégítési jog zálogjoguk rangsora szerint illeti meg.

(2) A zálogjog rangsorban elfoglalt helyét (ranghelyét) a zálogjog létrejöttének időpontja határozza meg. Ha azonban a zálogtárggyal való rendelkezés jogát az azt megterhelő fél későbbi időpontban szerzi meg, a rendelkezési jog megszerzésének időpontját kell figyelembe venni. Ha a zálogtárgyat megterhelő fél a rendelkezési jog megszerzését megelőzően több zálogjogot alapított, ezek egymás közti rangsorát a zálogjogok létrejöttének időpontja határozza meg.

(3) A zálogtárgy helyébe lépő vagy a zálogfedezet kiegészítésére adott zálogtárgyon a zálogjog az eredeti zálogtárgyon alapított zálogjog ranghelye szerint áll fenn.

4:101. § [Ranghelyszerződés]

(1) A zálogjogosultak harmadik személyek jogainak sérelme nélkül írásban megállapodhatnak a rangsor módosításában (ranghelyszerződés).

(2) A ranghelyszerződés érvényességéhez a zálogkötelezett írásbeli hozzájárulása vagy jóváhagyása szükséges.

4:102. § [A zálogjog ranghelyének előzetes biztosítása]

(1) A zálogtárggyal rendelkezni jogosult az ingatlan-nyilvántartásban illetve a zálogjogi nyilvántartásban feljegyeztetheti, hogy valamely dolgot vagy jogot egy éven belül a feljegyzésben meghatározott összegnél nem nagyobb összeg erejéig zálogjoggal kíván megterhelni. Ha a zálogjog bejegyzését a feljegyzésben meghatározott határidő alatt kérik, a bejegyzett zálogjog a feljegyzés ranghelyéhez igazodó ranghelyet kap.

(2) A feljegyzés meghatározott személy javára is kérhető. Ebben az esetben a feljegyzés ranghelyéhez igazodó zálogjogot csak a feljegyzésben megjelölt személy javára lehet bejegyezni.

4:103. § [Rendelkezés a megszűnt zálogjog ranghelyével]

(1) Ha a zálogjog megszűnik, a zálogtárggyal rendelkezni jogosult a zálogjog ranghelyével rendelkezhet. E jogánál fogva a megszűnt zálogjog törlésével egyidejűleg annak ranghelyén akár a korábbi, akár új jogosult javára a korábbinál nem terheőbb új zálogjogot alapíthat.

(2) Ha a zálogjog csak részben szűnt meg és a zálogtárggyal rendelkezni jogosult új zálogjogot alapít, ezt a fennmaradó zálogjog a rangsorban megelőzi.

(3) A zálogtárggyal rendelkezni jogosult a zálogjog törlésével egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásba illetve a zálogjogi nyilvántartásba azt is feljegyeztetheti, hogy a törölt bejegyzés ranghelyét egy évig új, a korábnál nem terheőbb zálogjog bejegyzésének céljára fenntartja.

#### *A zálogjog érvényesítése*

4:104.§ [A kielégítési jog megnyílt]

(1) A kielégítési jog megnyílik, ha a zálogjogot alapító törvényben, szerződésben, bírósági vagy más hatósági határozatban meghatározott feltétel bekövetkezik.

(2) A kielégítési jog megnyílik akkor is, ha törvény így rendelkezik.

4:105.§ [A zálogjog érvényesítésének általános szabályai]

(1) A zálogjog a zálogtárgy pénzbeli ellenérték fejében való átruházásával érvényesíthető.

(2) A zálogtárgy átruházása a zálogjogosult választása szerint történhet bírósági végrehajtás útján vagy a zálogtárgy végrehajtási eljáráson kívüli értékesítésével. A zálogjogot végrehajtási eljáráson kívül csak akkor lehet érvényesíteni, ha a zálogtárgy nem áll foglalás hatálya alatt.

(3) Törvény eltérő rendelkezése hiányában semmis az a kielégítési jog megnyílt előtt megkötött megállapodás, amelynek alapján a zálogtárgy a kielégítési jog megnyíltakor a zálogjogosultra száll át, a kielégítési jog megnyíltát követően azonban a zálogjogosult megállapodhat a zálogkötelezettel abban, hogy a zálogtárgyat a zálogjogosult magához váltja.

(4) A zálogjogosult a zálogtárgy átruházása révén befolyt összeggel a zálogkötelezettel valamint a zálogtárgyat terhelő és az átruházás folytán megszűnő jogok jogosultjaival szemben elszámolni köteles.

#### *A zálogjog végrehajtáson kívüli érvényesítése*

4:106.§ [A zálogkötelezett teljesítésre való felhívása]

(1) Ha törvény eltérően nem rendelkezik, a zálogjog megnyíltát követően 15 napon belül határidő tűzésével fel kell hívni a zálogkötelezettet, hogy a zálogkövetelést elégítse ki.

(2) A határidő – törvény vagy a felek eltérő rendelkezése hiányában – nem lehet rövidebb 15 napnál, és a zálogkötelezettet a felhívásban figyelmeztetni kell arra, hogy a teljesítés elmaradása esetén a zálogkövetelést a zálogtárgy értékesítése révén elégítik ki.

4:107.§ [A zálogtárgy értékesítése a zálogjogosult részére]

(1) Ha a zálogjogosult a zálogtárgyat magához kívánja váltani, erre vonatkozó ajánlatát – törvény vagy a felek eltérő rendelkezése hiányában – a zálogkövetelés kielégítésére nyitvaálló határidő eredménytelen elteltét követő 15 napon belül köteles közölni a zálogkötelezettel.

(2) A zálogkötelezettnek az ajánlatra – törvény vagy a felek eltérő megállapodása hiányában – 15 napon belül nyilatkoznia kell. Ha a zálogkötelezett e határidő alatt nyilatkozatot nem tesz, úgy kell tekinteni, hogy az ajánlatot elutasította.

(3) A zálogtárgy zálogjogosult által történő megváltása esetén a zálogtárgyat terhelő, a zálogjogot megelőzően vagy a zálogjogosultra kiható hatállyal létrejött dologi, vételi és

elővásárlási jog – a zálogjogosultnak e jogok jogosultjaival kötött eltérő megállapodása hiányában – fennmaradnak.

(4) A törvény alapján megszűnő jog jogosultja a zálogjogosulttól kártérítést követelhet, ha a zálogtárgy forgalmi értéke és a megállapodásban meghatározott ellenérték között az értékaránytalanság feltűnő.

4:108.§ [A zálogtárgy értékesítése harmadik személy részére]

(1) Ha a zálogjogosult a zálogtárgyat harmadik személy részére kívánja értékesíteni, a zálogjogosult köteles erről valamint az értékesítés tervezett módjáról a zálogkötelezettet és a zálogtárgyat terhelő dologi, vételi és elővásárlási jog jogosultját az értékesítést legalább 15 nappal megelőzően értesíteni. A zálogjogosult legkésőbb az értékesítéssel egyidejűleg is értesítheti az arra jogosultakat, ha a zálogtárgy értékét a szabályszerű értesítéssel járó késedelem jelentősen csökkentené.

(2) A zálogtárgy harmadik személy részére történő átruházása során a zálogkötelezett átruházó nyilatkozatát a zálogjogosult nyilatkozata pótolja. A zálogjogosult köteles a zálogtárgyat az elérhető legnagyobb vételárért átruházni.

(3) A zálogtárgy harmadik személy részére történő átruházásával – ha törvény vagy a harmadik személlyel kötött megállapodás eltérően nem rendelkezik – a zálogtárgyat terhelő jogok megszűnnek.

(4) Ingatlan tulajdonjogának harmadik személy részére történő átruházása esetén is fennmarad az azt terhelő

a) telki szolgálat, közérdekű használat és földhasználati jog;

b) törvényen alapuló elővásárlási és vételi jog;

c) a zálogjog létrejöttét megelőzően keletkezett haszonélvezeti, használati jog.

(5) A zálogjogosult, a zálogkötelezett és a haszonélvezeti, használati jog jogosultja megállapodhatnak abban, hogy az átruházással egyidejűleg e jogok is megszűnnek. E jogok jogosultjait a jog bejegyzésének időpontjában bejegyzett, a jog pénzügyi egyenértékében meghatározott zálogkövetelés kielégítésére jogosító zálogjog jogosultjának kell tekinteni.

(6) Ha a zálogjog több zálogtárgyat terhel, azok értékesítése csak a zálogkövetelés teljes kielégítéséig folytatható; a zálogkötelezett a zálogtárgyak értékesítésének sorrendjét meghatározhatja.

*A zálogjog végrehajtáson kívüli érvényesítése több zálogjogosult esetén*

4:109.§ [A zálogtárgy átruházására jogosult]

(1) Ha egy zálogtárgyat több zálogjog terhel, a zálogjogosultak a zálogtárgy átruházásának jogát – törvény eltérő rendelkezése illetve a zálogjogosultak eltérő megállapodása hiányában – a zálogjogok rangsora szerint gyakorolhatják.

(2) Az átruházás joga a következő jogosultra száll át, ha a megelőző jogosult arról lemondott, az annak gyakorlására nyitvaálló határidő eredménytelenül eltelt vagy annak gyakorlásával a jogosult indokolatlanul késedelmeskedett.

(3) Ha a rangsorban előrébb álló zálogjogosult kielégítési joga az értékesítés megkezdését követően nyílik meg, a rangsorban előrébb álló zálogjogosult – törvény vagy a felek eltérő rendelkezése hiányában – csak akkor válik az átruházásra jogosulttá, ha az értékesítés annak megkezdésétől számított 3 hónapon belül nem vezet eredményre.

4:110.§ [Mentesítési igény]

Ha a rangsorban előrébb álló zálogjogosult zálogjoga olyan más zálogtárgyra is kiterjed, amelyből követelése maradéktalanul kielégíthető, az átruházásra jogosult követelését – a rangsorban hátrébb álló zálogjogosultak kérelmére – elsődlegesen a másik zálogtárgyból kell kielégíteni; ha pedig azt is terhelik további zálogjogok, akkor a zálogkövetelést elsődlegesen abból a zálogtárgyból kell kielégíteni, amely a rangsorban hátrébb álló zálogjogosultak követelésének kielégítését a legkisebb mértékben veszélyezteti.

4:111.§ [ A zálogkötelezett felhívása és a kielégítési jog megnyílta]

(1) A zálogkötelezettet minden egyes zálogjogosultnak az általános szabályok szerint kell felhívni a zálogkövetelés kielégítésére akkor is, ha a zálogtárgyat több zálogjog terheli.

(2) A kielégítési jog valamennyi zálogjog tekintetében megnyílik legkésőbb akkor, amikor a zálogkötelezett számára a zálogkövetelés kielégítésére nyitvaálló határidők közül a legkorábban lejáró eredménytelenül eltelik, kivéve azon zálogjogok tekintetében, amelyek – a zálogjogosultak megállapodása alapján – az átruházást követően is fennmaradnak. A határidő eredménytelen elteltéről az érintett zálogjogosultnak a többi zálogjogosultat értesítenie kell.

4:112.§ [A zálogtárgy értékesítése a zálogjogosult részére]

(1) Ha a zálogtárgyat több zálogjogosult is magához kívánja váltani, a zálogkötelezett – a zálogkötelezettekkel kötött eltérő megállapodása hiányában – kizárólag a pénzbeli ellenérték összege és a teljesítési határidő szempontjából legkedvezőbb ajánlatot fogadhatja el, az egyformán kedvező ajánlatok tekintetében azonban megilleti a választás joga.

(2) A zálogkötelezettnek az ajánlatra vonatkozó nyilatkozatát a zálogkövetelés teljesítésére adott, legkésőbb lejáró határidő eredménytelen elteltétől számított 15. napot követően, 15 napon belül kell megtennie.

4:113.§ [A zálogtárgy értékesítése harmadik személy részére]

A zálogtárgy értékesítését – törvény eltérő rendelkezése, illetve a zálogjogosultak eltérő megállapodása hiányában – a zálogkötelezett számára a zálogkövetelés kielégítésére adott, legkésőbb lejáró határidő eredménytelen elteltét követő 15. napot követő 30 napon belül meg kell kezdeni. A zálogtárgy átruházására jogosult zálogjogosult köteles – az egyéb jogosultak kielégítését nem veszélyeztetve – a zálogtárgyat a lehető legrövidebb idő alatt értékesíteni.

*A zálogtárgy értékesítéséből befolyt összeg felosztása*4:114.§ [Kielégítési sorrend]

(1) Ha a zálogtárgy értékesítéséből befolyó ellenérték nem fedezi valamennyi jogosult követelését, a követeléseket az alábbi sorrendben kell kielégíteni:

- a) a zálogtárgy értékesítésének költsége,
- b) a zálogkövetelések és azok járulékai a zálogjogok rangsora szerint,
- c) a zálogtárgyon fennálló, törvény alapján megszűnő jogok jogosultjainak követelései,
- d) a zálogkötelezett egyéb tartozásai,
- e) a zálogkötelezett maradványértékre vonatkozó igénye.

(2) Ha a zálogtárgyat egyidejűleg kézizálogjog, jelzálogjog és vagyont terhelő zálogjog is terheli, és a zálogtárgy értékesítéséből befolyó ellenérték nem fedezi valamennyi jogosult követelését, a jóhiszemű, ellenérték fejében kézizálogjogot szerző zálogjogosult követelése a jelzálogjogból és vagyont terhelő zálogjogból, a jóhiszeműen, ellenérték fejében jelzálogjogot szerző követelése a vagyont terhelő zálogjogból fakadó követelést megelőzi.

(3) A (2) bekezdés alkalmazása szempontjából a dolog tulajdonjogát terhelő és az átruházással megszűnő haszonélvezeti és használati jog jogosultjának követelését kézizálogjogból fakadó követelésnek kell tekinteni, ha annak jogosultja a dolgot – a zálogjog alapításának időpontjában – birtokában tartotta.

#### A zálogjog megszűnése

4:115.§ [A zálogjog megszűnése]

(1) A zálogjog megszűnik, ha:

a) a zálogkövetelést teljesítik;

b) a zálogkövetelés kielégítésének feltétele megghiúsul;

c) a zálogkötelezett a zálogjog jogosultjává válik;

d) a zálogtárgy anélkül szűnik meg, hogy helyébe más zálogtárgy lépne;

e) a zálogjogosult a zálogjogról lemond;

f) ha törvény, vagy a zálogjogot alapító szerződés, bírósági vagy más hatósági határozat így rendelkezik.

(2) A zálogkövetelés teljesítése ellenére a zálogjog fennmarad a követelést kielégítő személyes kötelezett, zálogkötelezett vagy harmadik személy megtérítési igényének biztosítására.

(3) Megszűnik az ingó dolog tulajdonjogát vagy haszonélvezeti jogát terhelő zálogjog akkor is, ha a zálogtárgyat kereskedelmi forgalomban, jóhiszemű harmadik személy részére értékesítik.

### ***II. fejezet***

#### ***Követelést biztosító zálogjog***

4:116.§ [A követelést biztosító zálogjog]

Ha a zálogkövetelést más jogviszonyból származó követelés pénzbeli egyenértékéként határozzák meg, és a kielégítési jog megnyíltának feltétele e más jogviszonyból származó követelés nemteljesítése (követelést biztosító zálogjog), a zálogjogra vonatkozó általános szabályokat az e fejezetben meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

4:117.§ [A zálogjoggal biztosított követelés]

(1) Zálogjoggal biztosítható – ha törvény eltérően nem rendelkezik – bármely pénzben kifejezhető értékkel bíró követelés.

(2) Bírósági úton nem érvényesítő követelés zálogjoggal nem biztosítható.

4:118. § [A zálogkötelezettség terjedelme]

(1) A zálogkötelezettség terjedelme annak a követelésnek a mindenkori terjedelméhez igazodik, amelynek biztosítására a zálogtárgy szolgál.

(2) A zálogkötelezettség kiterjed a zálogjoggal biztosított követelés kamataira, a követelés és a zálogjog érvényesítésének költségeire, továbbá a zálogtárgy értékének megőrzésére fordított szükséges költségekre is.

(3) Ha a felek meghatározták azt az összeget (keret), amelynek erejéig a zálogjogosult kielégítést kereshet a zálogtárgyból (keretkövetelést biztosító zálogjog), a zálogjog a követelést és járulékait csak annyiban biztosítja, amennyiben azok a keretet nem haladják meg.

4:119. § [A zálogjog és a biztosított követelés átruházása]

(1) A biztosított követelés átruházásával vagy egyéb módon való átszállásával a zálogjog is átszáll a követelés új jogosultjára. A biztosított követelés korábbi jogosultja köteles kézizálogjog esetén a birtokába került dolog, pénz, értékpapír birtokát az új jogosultra átruházni, jelzálog esetén az új jogosult nyilvántartásba bejegyzéséhez szükséges engedélyt kiadni.

(2) A zálogjogot csak a zálogjoggal biztosított követeléssel együtt lehet átruházni.

4:120. § [A dologi kötelezett jogállása]

(1) Ha a zálogkötelezett a zálogjoggal biztosított követelés kötelezettjétől (személyes kötelezett) különböző személy (dologi kötelezett), és a zálogjogosult a zálogtárgyból kielégítést kapott, a követelés – egyéb biztosítékaival együtt – a kielégítés erejéig a zálogkötelezetre száll át, ha a kielégítés alapján a személyes kötelezettől vagy mástól megtérítést követelhet. A biztosított követelés korábbi jogosultja köteles kézizálogjog esetén a birtokába került dolog, pénz, értékpapír birtokát az új jogosultra átruházni, jelzálog esetén az új jogosult nyilvántartásba bejegyzéséhez szükséges engedélyt kiadni.

(2) A dologi kötelezettek a kielégítési jog megnyíltakor jogában áll a zálogjogosult követelését kielégíteni. A zálogkötelezett a zálogjogosult követelésébe beszámíthatja a zálogjogosulttal szemben fennálló követeléseit és érvényesítheti mindazokat a kifogásokat, amelyek őt vagy a személyes kötelezettet megilletik. A zálogkötelezett nem veszti el e jogát azzal, hogy a személyes kötelezett a zálogjog létrejöttét követően a kifogás jogáról lemondott.

4:121. § [A kielégítési jog megnyílt]

A zálogtárgyból való kielégítés joga megnyílik, ha a zálogjoggal biztosított követelést esedékessé válásakor nem teljesítik.

4:122. § [A zálogjoggal biztosított követelés teljesítése a zálogjog érvényesítésének megkezdése után]

(1) A zálogkötelezett, a személyes kötelezett vagy a személyes kötelezett helyett teljesítésre jogosult bármely más személy a zálogtárgy értékesítéséig, a zálogtárgy zálogjogosult által történő megszerzéséig vagy az elzálogosított követelés érvényesítéséig bármikor teljesítheti a zálogjoggal biztosított követelést.

(2) A biztosított követelés teljesítéséhez való jogáról a zálogkötelezett, a személyes kötelezett és a személyes kötelezett teljesítéséért felelősséget vállalt személy csak a kielégítési jog megnyíltja után és csak írásban mondhat le érvényesen.

4:123. § [A zálogjog megszűnése]



A zálogjog megszűnik akkor is, ha a zálogjoggal biztosított követelés illetve az a jogviszony, amely alapján a jövőben zálogjoggal biztosított követelés keletkezhet, megszűnik vagy a zálogjoggal biztosított valamennyi követelés elévül.

### **III. fejezet** **Önálló zálogjog**

4:124.§ [Az önálló zálogjog fogalma]

Ha a zálogkövetelést más jogviszonyból származó követelésre utalás nélkül határozzák meg, és a kielégítési jog megnyíltának feltétele a zálogjogot alapító szerződés felmondása (önálló zálogjog), a zálogjogra vonatkozó általános szabályokat az e fejezetben meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

4:125. § [Az önálló zálogjog átváltoztatása]

(1) Az önálló zálogjog – a zálogjog alapítására irányadó szabályok megfelelő alkalmazásával – követelést biztosító zálogjoggá, ez utóbbi pedig önálló zálogjoggá átváltoztatható.

(2) Az átváltoztatáshoz a rangsorban hátrább álló zálogjogosultak hozzájárulására van szükség, ha a zálogjog az átváltoztatás folytán a zálogkötelezettre terhesebbé válik.

(3) Az átváltoztatás a zálogjog eredeti ranghelyét nem érinti.

4:126. § [Az önálló zálogjog átruházása]

(1) Az önálló zálogjog – a zálogjog alapítására irányadó szabályok megfelelő alkalmazásával – önállóan illetve részletekben is átruházható.

(2) A zálogkötelezett az őt a zálogszerződés alapján megillető kifogásokra az önálló zálogjog átruházása esetén az új jogosulttal szemben is hivatkozhat.

4:127. § [A kielégítési jog megnyílt]

(1) A kielégítési jog megnyílik, ha a zálogszerződést – törvényben vagy a zálogszerződésben meghatározott valamely feltétel (felmondási ok) bekövetkezése miatt – a felek bármelyike felmondja. A felmondási jogot érvényesen kizárni nem lehet.

(2) A felmondási idő – a felek eltérő megállapodása hiányában – hat hónap.

4:128.§ [Az önálló zálogjog megszűnése]

Az önálló zálogjog megszűnik akkor is, ha a felmondás feltételei véglegesen meghiúsultak.

### **IV. fejezet** **Kézizálogjog**

4:129. § [A kézizálogjog fogalma]

Ha a zálogtárgy ingó dolog, pénz, értékpapír tulajdonjoga (haszonélvezeti joga), és a zálogjogviszony alapján a dolog, pénz, értékpapír birtoklására a zálogjogosult illetve harmadik személy (zálogtartó) válik jogosulttá (kézizálogjog), a zálogjogra vonatkozó általános szabályokat az e fejezetben meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni. A

kézizálogjogra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni, ha a zálogtárgy számlakövetelés, és azt a zálogjogviszony alapján zárolt alszámlán kell elhelyezni.

4:130.§ [A kézizálog létrejötte]

A kézizálogjog akkor jön létre, amikor a kézizálogjog alapítására irányuló szerződés vagy más jogcím alapján

- a) az ingó dolgot, pénzt és értékpapír birtokát a zálogjogosultra átruházzák, vagy
- b) az ingó dolgot, pénzt és értékpapír harmadik személynél (zálogtartó) letétbe helyezték, illetve
- c) a számlakövetelést a számlán zárolják.

4:131.§ [A zálogjogosultnak átadott dolog, pénz, értékpapír használata és hasznosítása]

(1) A zálogjogosult köteles a birtokába került dolgot, pénzt illetve értékpapírt épségben megőrizni.

(2) A zálogjogosult – felek eltérő megállapodása hiányában – a dolgot, pénzt illetve értékpapírt nem használhatja és nem hasznosíthatja, jogosult viszont a hasznot hajtó dolog illetve értékpapír hasznait beszedni.

(3) A dolog, pénz értékpapír hasznosítására jogosult zálogjogosult köteles a hasznok beszédéséről gondoskodni és a beszedett hasznokkal elszámolni.

(5) A zálogjogosult a beszedett hasznokat a zálogtárgy őrzésével, állagának fenntartásával kapcsolatos, szükséges költségek fedezésére jogosult fordítani.

(6) A zálogkötelezett – a kielégítési jog veszélyeztetése nélkül – jogosult a zálogtárggyal rendelkezni.

4:132. § [A zálogtárgy értékének védelme]

(1) A zálogkötelezett a dolog, pénz illetve értékpapír állagát és használatát valamint a számla egyenlegét ellenőrizheti.

(2) Ha – különösen a dolog, pénz, értékpapír állagának sérelme folytán - a zálogtárgy értékének lényeges csökkenésétől lehet tartani, a zálogjogosult a zálogkötelezettet haladéktalanul értesíteni köteles.

(3) Ha a zálogtárgy értékének csökkenése a zálogkövetelés kielégítését veszélyezteti, a zálogkötelezett – a zálogjogosult felszólítására – köteles megfelelő határidőn belül a zálogtárgy értékét helyreállítani, illetve megfelelő új zálogtárgyat vagy az értékcsökkenés mértékének megfelelő kiegészítő biztosítékot adni. Ha a zálogkötelezett a zálogjogosult felhívásának a megszabott határidőn belül nem tesz eleget, a zálogjogosult a zálogtárgyat – a zálogjog érvényesítésére irányadó szabályok szerint – értékesítheti. A felszólítás és a határidőtűzés elmaradhat, ha elháríthatatlan akadályba ütközik vagy a zálogkötelezett intézkedésének bevétele a zálogtárgy értékének további jelentős csökkenésével járna.

4:133. § [A zálogtartónál elhelyezett zálogtárgy kiadása a zálogjogosultnak]

Ha a dolog, pénz, értékpapír zálogtartó birtokában van, a zálogjogosult a kielégítési jog megnyíltát követően bármikor – tíz napos határidővel – felszólíthatja a zálogtartót a dolog, pénz, értékpapír birtokának átruházására.

4:134. § [A közvetlen kielégítés joga]

(1) Ha a kézizálogjog tárgya pénz vagy értékpapír tulajdonjoga illetve számlakövetelés, a kielégítési jog megnyíltakor a zálogjogosult egyoldalú nyilatkozattal megszerezheti a zálogtárgyat.

(2) A zálogjogosult – a nyilatkozat megtételével egyidejűleg – köteles a zálogkötelezettel elszámolni és a zálogkövetelést meghaladó fedezetet a zálogkötelezett részére kiadni. Ha a pénz illetve bankszámla-követelés és a zálogkövetelés pénzneme nem azonos, továbbá értékpapír megszerzése esetén a zálogjogosult a nyilatkozat megtételének helyén és idején érvényes hivatalos – ennek hiányában tőzsdén vagy más szabályozott piacon kialakult – árfolyam alapulvételével köteles elszámolni.

4:135. § [A kézizálog megszűnése]

(1) A kézizálogjog akkor is megszűnik, ha

- a) az ingó dolgot, pénzt és értékpapír birtokát a zálogkötelezettre átruházzák, vagy
- b) az ingó dolgot, pénzt és értékpapír birtokát a zálogjogosult illetve a zálogtartó elveszti, illetve
- c) a számlakövetelés zárolását feloldják.

(2) Nem szűnik meg a zálogjog az (1) bekezdésben meghatározott esetekben, ha azzal egyidejűleg a zálogjogot a nyilvántartásba való bejegyzéssel jelzálogjoggá alakítják.

(3) Ha a zálogjog megszűnik, a zálogjogosult köteles:

- a) a dolog, pénz, értékpapír birtokát a zálogkötelezettre illetve az általa megjelölt harmadik személyre átruházni;
- b) a zálogtartót a dolog, pénz, értékpapír birtokának a zálogkötelezettre illetve az általa megjelölt harmadik személyre való átruházására utasítani;
- c) a számlakövetelés zárolásához szükséges nyilatkozatot kiadni
- d) a zálogtárgy hasznait – a dolog, pénz, értékpapír őrzésével és állagának megőrzésével kapcsolatban felmerült, szükséges költség levonása mellett – a zálogkötelezett részére kiadni.

#### **IV. fejezet**

#### **Jelzálogjog**

4:136. § [A jelzálogjog fogalma]

Ha a zálogjog nem minősül kézizálogjognak (jelzálogjog), a zálogjogra vonatkozó általános szabályokat az e fejezetben meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

4:137. § [A jelzálog tárgya]

Pénz tulajdonjogán jelzálog nem alapítható.

4:138. § [A jelzálogjog tárgyának használata és hasznosítása]

(1) A zálogkötelezett köteles a zálogtárgy értékét megőrizni.

(2) Ha a zálogtárgy dolog, pénz, értékpapír tulajdonjoga vagy haszonélvezeti joga, a zálogkötelezett jogosult a dolog, illetve értékpapír rendeltetésszerű használatára és hasznosítására, valamint – a rendes gazdálkodás körében – a dolog feldolgozására, átalakítására.

(3) A zálogkötelezett – a kielégítési jog veszélyeztetése nélkül – jogosult a zálogtárggyal rendelkezni.

4:139. § [A zálogtárgy értékének védelme]

(1) Ha a zálogtárgy dolog tulajdonjoga vagy hasznélvezeti joga, a zálogjogosult a dolog állagát és használatát ellenőrizheti.

(2) Ha a zálogkötelezett vagy harmadik személy a dolog épségét veszélyezteti, a zálogjogosult kérheti a bíróságtól a veszélyeztető cselekmény megtiltását és a veszély elhárításához szükséges intézkedések elrendelését.

(3) Ha a zálogtárgy értékének csökkenése a zálogkövetelés kielégítését veszélyezteti, a zálogkötelezett – a zálogjogosult felszólítására – köteles megfelelő határidőn belül a zálogtárgy értékét helyreállítani, megfelelő új zálogtárgyat vagy az értékcsökkenés mértékének megfelelő kiegészítő biztosítékot adni. Ha a zálogkötelezett a zálogjogosult felhívásának a megszabott határidőn belül nem tesz eleget, a zálogjogosult a zálogtárgyat – a zálogjog érvényesítésére irányadó szabályok szerint – értékesítheti.

4:140. § [Az elzálogosított követelés kötelezettjének jogai és kötelezettségei]

(1) Az elzálogosított követelés kötelezettjét a követelés elzálogosításáról illetve a kielégítési jog megnyíltáról értesíteni kell. Az elzálogosított követelést annak kötelezettje mindaddig a követelés jogosultja kezébe teljesítheti, amíg a zálogjog alapításáról, illetve a kielégítési jog megnyíltáról a zálogkötelezett vagy a zálogjogosult nem értesítette.

(2) Ha a követelés elzálogosításáról illetve a kielégítési jog megnyíltáról a követelés kötelezettjét a követelés jogosultja (zálogkötelezett) értesítette, a kötelezett – a zálogjogosult eltérő rendelkezése hiányában – az értesítés után csak a zálogjogosultnak teljesíthet.

(3) Ha a követelés elzálogosításáról, illetve a kielégítési jog megnyíltáról a követelés kötelezettjét a zálogjogosult értesíti, a kötelezett követelheti az elzálogosítás megtörténtének, illetve a kielégítési jog megnyíltának igazolását. Ennek hiányában csak a saját veszélyére teljesíthet annak, aki zálogjogosultként fellépett.

(4) Az elzálogosított követelést a kielégítési jog megnyíltát követően a zálogjogosult kezébe kell teljesíteni.

(5) Ha az elzálogosított követelés pénz- vagy dologszolgáltatásra irányul, és a kielégítési jog megnyíltát megelőzően válik esedékessé, azt a zálogjogosult kezébe kell teljesíteni azzal, hogy a zálogkötelezett – ha a felek eltérően nem rendelkeznek – az így létrejött kézizálogjogot a zálogkötelezett – a zálogjog alapítására vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával – egyoldalú nyilatkozattal jelzálogjoggá alakíthatja. A kézizálogjog ebben az esetben a jelzálogjog bejegyzésével szűnik meg.

(6) Ha az elzálogosított követelés nem pénz vagy dolog szolgáltatására irányul, azt – a zálogjogosult és a zálogkötelezett eltérő megállapodása hiányában – a kielégítési jog megnyíltáig a zálogkötelezett részére kell teljesíteni. Ha a követelés esedékessége a zálogkötelezett egyoldalú nyilatkozatától függ, e nyilatkozata érvényességéhez a zálogjogosult hozzájárulása szükséges.

4:141. § [Az elzálogosított követelés mint zálogfedezet védelme]

Az elzálogosított követelés kötelezettjének a zálogjog alapításáról való értesítését követően a zálogjogosulttal szemben hatálytalan a zálogkötelezettnek az a jognyilatkozata, amely a zálogjogosult kielégítési alapját megszünteti, vagy hátrányosan változtatja meg.

4:142. § [A zálogtárgy birtoklásához való jog]

(1) Ha a zálogtárgy dolog vagy értékpapír tulajdonjoga vagy haszonélvezeti joga, a zálogjogosult a kielégítési jog megnyíltát követően bármikor – ingó dolog vagy értékpapír esetén legalább tíznapos, ingatlan esetén legalább húsznapos határidővel – felszólíthatja a zálogkötelezettet a dolog illetve értékpapír birtokának átruházására. A zálogkötelezett köteles a felszólításnak határidőben eleget tenni.

(2) Ha a zálogtárgy lakóingatlan tulajdonjoga vagy haszonélvezeti joga, a zálogjogosult – legalább három hónapos határidővel – felszólíthatja a zálogkötelezettet az ingatlan kiürített állapotban való birtokba adására, kivéve, ha a bentlakót az ingatlan birtoklására jogosító jogcím a zálogtárgy értékesítését követően is fennmarad. A zálogkötelezett köteles a felszólításnak határidőben eleget tenni.

4:143. § [Az elzálogosított követelés érvényesítése]

(1) Ha a zálogjog tárgya követelés, a zálogjogosult a kielégítési jogának megnyíltát és a követelés esedékessé válását követően követelheti az elzálogosított követelés kötelezettjétől a követelés teljesítését is.

(2) A zálogkötelezett a zálogjogosult kérésére köteles a zálogjog érvényesítéséhez szükséges okiratokat átadni.

(3) Ha az elzálogosított követelés esedékessége e követelés jogosultjának jognyilatkozatától vagy általa teljesíthető feltételtől függ, kielégítési jogának megnyílt után e jognyilatkozatot a zálogjogosult is megteheti vagy teljesítheti az esedékesség bekövetkezéséhez szükséges feltételt.

4:144. § [A bankszámla-követelést terhelő jelzálogjog érvényesítése]

A bankszámla-követelést terhelő jelzálogjog érvényesítése csak bírósági végrehajtás útján történhet.

4:145. § [Az elzálogosított követelés biztosítékainak érvényesítése]

(1) Ha a zálogjog tárgya követelés, a zálogjogosult - követelése erejéig - az elzálogosított követelésen túl érvényesítheti az elzálogosított követelést biztosító zálogjogból illetve kezességből eredő jogokat is.

(2) A zálogjogosultat nem illeti meg az elzálogosított követelést biztosító garancia lehívásának joga.

4:146. § [A zálogjog megszűnése]

Ha a jelzálogjog megszűnik, a zálogjogosult köteles kiadni a zálogjog törléséhez szükséges engedélyt.

## **V. fejezet** **Vagyont terhelő zálogjog**

4:147. § [A vagyont terhelő zálogjog fogalma]

Ha a zálogtárgy több, egyedileg meg nem határozott jog vagy követelés (vagyont terhelő zálogjog), a zálogjogra vonatkozó általános szabályokat az e fejezetben meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

4:148. § [A zálogtárgy meghatározása]

(1) A vagyont terhelő zálogjog tárgya lehet jogi személy vagy gazdasági társaság vagyonába tartozó átruházható jogok és követelések összessége; más jogalany vagyonába tartozó, átruházható jogok és követeléseknek csak meghatározott része – különösen fajta szerint meghatározott vagy meghatározott gazdasági célra rendelt vagyontárgyakra vonatkozó jogok (követelések) összessége – lehet a vagyont terhelő zálogjog tárgya.

(2) A vagyont terhelő zálogjog a zálogjog létrejötte után a zálogkötelezett vagyonába kerülő, a meghatározásnak megfelelő jogra (követelésre) is kiterjed, attól az időponttól kezdve, hogy azon a zálogkötelezett rendelkezési jogot szerez, megszűnik azonban, ha a vagyontárgy a zálogkötelezett vagyonából kikerül.

4:149. § [A zálogfedezet védelme]

(1) Az elzálogosított vagyon - a zálogkövetelés kielégítését veszélyeztető mértékű - csökkenéséről a zálogkötelezett a zálogjogosultat értesíteni köteles. A felek szerződésükben meghatározhatják a vagyon csökkenésének kielégítést veszélyeztető mértékét.

(2) A felek eltérő megállapodása hiányában a zálogjogosult ellenőrizheti a zálogkötelezett gazdálkodását.

4:150. § [A vagyont terhelő zálogjog átalakítása]

(1) A vagyont terhelő zálogjog jogosultja a kielégítési jogának megnyíltával a vagyont terhelő zálogjogot a zálogkötelezethez intézett írásbeli nyilatkozattal – a zálogjog alapítására vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával – az abban meghatározott vagyontárgyakat terhelő zálogjoggá is átalakíthatja és az ekként létrejött zálogjogok alapján az általános szabályok szerint kereshet kielégítést.

(2) A zálogjogosult az átalakító jognyilatkozattal létesített zálogjoga alapján a vagyont terhelő zálogjog bejegyzésének időpontja szerinti ranghelyen gyakorolhatja kielégítési jogát. E rendelkezésre azonban nem hivatkozhat azzal szemben, aki a vagyonba tartozó valamely vagyontárgyon

a) annak a vagyonba kerülését megelőzően zálogjogot, vagy

b) a zálogjogi nyilvántartáson kívüli más nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjogot, szerzett.

(3) Az elzálogosított vagyon - a biztosított követelés kielégítését veszélyeztető mértékű - csökkenése esetén a zálogjogosult az átalakító jognyilatkozatot a kielégítési jogának megnyílt előtt is megteheti.

(4) A jogi személy, gazdasági társaság egész vagyonát terhelő zálogjog átalakítás hiányában csak bírósági végrehajtás útján érvényesíthető.

4:151. § [A jelzálogjogra vonatkozó rendelkezések megfelelő alkalmazása]

A vagyont terhelő zálogjogra egyebekben az egyetemleges zálogjogra és a jelzálogjogra vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

**V. fejezet**

**A zálogjogosulti bizományos**

4:152. § [A zálogjogosulti bizományos kijelölése]

A zálogjogosult a zálogszerződésben zálogjogosulti bizományost jelölhet ki. Zálogjogosulti bizományost több zálogjogosult együttesen is kijelölhet.

4:153. § [A zálogjogosulti bizományos kijelölésének harmadik személyekkel szembeni hatályossága]

A zálogjogosulti bizományos kijelölése illetve a kijelölés megszűnése jóhiszemű harmadik személyekkel szemben attól az időponttól kezdődően hatályos, amikor azt az ingatlan-nyilvántartásba illetve a zálogjogi nyilvántartásba bejegyzik.

4:154. § [A zálogjogosulti bizományos jogai és kötelezettségei]

(1) Az zálogjogosulti bizományost a zálogjogosult jogai illetik meg és a zálogjogosult kötelezettségei terhelik, e körben a zálogjogosulti bizományos a saját nevében, a zálogjogosult javára jár el.

(2) A zálogjogosulti bizományos a zálogjoggal biztosított követelés átruházására nem jogosult.

(3) A zálogjogosult a zálogjogból fakadó jogokat a zálogjogosulti bizományos bejegyzésének tartama alatt nem gyakorolhatja, azonban a zálogjogosulti bizományos által a zálogjogosulti jogok gyakorlása során okozott károkért egyetemleges felelősséggel tartozik.

(4) A zálogjogosulti bizományos megbízatása megszűnik, ha a zálogjogosult a zálogjoggal biztosított követelést átruházza. A zálogjogosulti bizományos személyét a nyilvántartásból az új jogosult bejegyzésével egyidejűleg törölni kell.

4:155. § [A zálogjogosulti bizományos által kezelt különvagyon]

(1) A zálogjogosulti bizományos mindazt, amire a zálogtárgyat, a zálogtárgy befolyt hasznait és a zálogjogosultat megillető pénzüsszeget köteles saját vagyonától elkülönítve tartani és kezelni.

(2) A zálogjogosulti bizományos hitelezői nem támaszthatnak igényt a zálogjogosulti bizományoshoz befolyt és elkülönítve tartott vagy kezelt pénzüsszegekre, amelyekről megállapítható, hogy a zálogjogosultat illetik meg.

4:156. § [A zálogjogosulti bizományos kijelölésének visszavonása]

(1) A zálogjogosulti bizományos kijelölése - a felek eltérő megállapodása hiányában - bármikor visszavonható.

(2) A zálogjogosulti bizományos kijelölésének visszavonása jóhiszemű harmadik személyekkel szemben attól az időponttól kezdődően hatályos, amikor a visszavonását az ingatlan-nyilvántartásba vagy a zálogjogi nyilvántartásba bejegyzik.”

2. A törvényjavaslat 4:167-4:187.§§-ainak számozása tizeneggyel csökken.

3. A törvényjavaslat 5:372.§-át követően az alábbi rendelkezésekkel egészül ki:

„IV. fejezet:  
Zálogszerződés

5:373.§ [A zálogszerződés]

A zálogszerződés alapján a zálogkötelezett a zálogtárgy zálogjoggal való megterhelésének valamint – a szerződésben meghatározott feltételtől függően – a zálogtárgy értékesítésének és a befolyt vételárból a zálogkötelezettség kielégítésének tűrésére köteles.

5:374.§ [A zálogszerződés alakja]

- (1) A zálogszerződés csak írásban érvényes.
- (2) Az önálló zálogjogot vagy vagyont terhelő zálogjogot alapító szerződés érvényességéhez annak ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba vagy közokiratba foglalása szükséges.
- (3) Az alakiság megsértésével kötött kézizálog-szerződés a teljesítéssel érvényessé válik.

5:375.§ [A zálogszerződés tartalma]

- (1) A zálogszerződésben meg kell határozni a zálogtárgyat, a zálogjogosultat, a zálogkötelezettet, a zálogkövetelést és a zálogkövetelés érvényesítésének feltételét.
- (2) Önálló zálogjogot alapító szerződésben meg kell határozni a szerződés felmondásának okait is.
- (3) Kézizálogjogot alapító szerződésben rendelkezni kell arról, hogy a dolog, pénz, értékpapír a zálogjogosult vagy zálogtartó birtokába kerül-e, a birtokátruházás módjáról, illetve – szükség szerint – a zálogtartó személyéről, díjazásáról, a zálogtárgy zálogjogosult részére való kiadásának feltételeiről.

5:376.§ [A zálogjogosult]

Követelést biztosító zálogjog esetén a zálogjogosult személye a biztosított követelés jogosultjára utalással is meghatározható.

5:377.§ [A zálogkövetelés]

- (1) A zálogkövetelés a zálogszerződésben meghatározható:
  - a) határozott pénzösszegben;
  - b) meghatározott szolgáltatás pénzbeli egyenértékéent;
  - c) meghatározott jogviszonyból származó egy vagy több követelésre utalással.
- (2) Ha a zálogkövetelést a zálogszerződésben idegen pénznemben kifejezett, határozott pénzösszegben jelölik meg, az elszámolás során a zálogtárgy értékesítésének helyén és idején érvényben lévő árfolyamot kell alapul venni.
- (3) Ha a zálogkövetelést meghatározott szolgáltatás pénzbeli egyenértékéent határozzák meg, a zálogszerződésben rendelkezni kell az egyenérték meghatározásának módjáról. Ha a szolgáltatásnak hatósági ára, hivatalos árfolyama illetve tőzsdén vagy más szabályozott piacon kialakult ára van, az egyenérték erre utalással is megadható.

5:378. [A zálogkövetelés érvényesítésének feltétele]

- (1) Követelést biztosító zálogjog esetén a zálogkövetelés érvényesítésének feltétele a biztosított követelés teljesítésének elmaradásra utalással is meghatározható.
- (2) Önálló zálogjog alapítása esetén meg kell határozni azokat az okokat, amelyek bekövetkezése esetén a zálogjogosult a zálogszerződés felmondására jogosult, és a felmondási időt. A felmondási idő harminc napnál rövidebb nem lehet.



(3) Az önálló zálogjogot alapító szerződést a zálogkötelezett tizenöt napos felmondási idővel bármikor, indokolás nélkül felmondhatja. A zálogkötelezett felmondási jogát korlátozó kikötés semmis.

A fogyasztói zálogszerződésre vonatkozó különös szabályok

5:379. § [Fogyasztói zálogszerződés]

(1) Fogyasztói zálogszerződésnek minősül a zálogszerződés, ha

a) a zálogkötelezett természetes személy,

b) a zálogtárgy elsősorban a zálogkötelezett gazdasági tevékenysége vagy önálló foglalkozása körébe nem tartozó célra használatos és

c) a zálogjoggal biztosított követelés olyan szerződés alapján áll fenn, amelyet a zálogjoggal biztosított követelés kötelezettje gazdasági tevékenysége vagy önálló foglalkozása körébe nem tartozó célból kötött.

(2) A fogyasztói zálogszerződésben a zálogtárgyat egyedileg kell meghatározni, továbbá meg kell határozni azt az összeget (keret), amelynek erejéig a zálogjogosult kielégítést kereshet a zálogtárgyból.

(3) Fogyasztói zálogszerződés alapján nem jön létre zálogjog olyan zálogtárgyon, amely felett a zálogkötelezettnek a zálogszerződés megkötésekor nincs rendelkezési joga, kivéve, ha a zálogjoggal biztosított követelés abból a szerződésből származik, amely lehetővé teszi a rendelkezési jog megszerzését.

5:380. § [A kielégítési jog gyakorlása fogyasztói zálogszerződés esetében]

(1) Fogyasztói zálogszerződés alapján létrejött zálogjog esetében a zálogjogosult

a) csak nyilvános értékesítés (pályázat, árverés) formájában értékesítheti a zálogtárgyat, kivéve, ha a felek a kielégítési jog megnyílta után írásban eltérő értékesítési módban állapodtak meg,

b) nem szerezheti meg a biztosított követelés kielégítése fejében a zálogtárgy tulajdonjogát.

(2) Nem alkalmazható az (1) bekezdés pénzt, bankszámla-követelést, pénzüpiaci eszközt vagy nyilvánosan jegyzett piaci árral vagy egyébként az adott időpontban a felektől függetlenül meghatározható árral rendelkező értékpapírt terhelő kézizálogjog esetében.

5:381. § [A zálogjog érvényesítésének átvételéhez való jog]

(1) Az a zálogjogosult, akit a zálogjogok közötti rangsor alapján kielégítési elsőbbség illet meg a zálogjog érvényesítését megkezdő zálogjogosulttal szemben, a zálogtárgy értékesítéséig, a zálogtárgy tulajdonjogának a zálogjogosult által történő megszerzéséig, vagy az elzálogosított követelés érvényesítéséig - a zálogjogot érvényesítő zálogjogosultnak címzett írásbeli nyilatkozattal - bármikor átveheti a zálogjog érvényesítését, amennyiben megtéríti az érvényesítést megkezdő zálogjogosult már felmerült költségeit.

(2) Ha a zálogjogot érvényesítő zálogjogosult a kielégítési elsőbbséggel rendelkező zálogjogosulttól az érvényesítés átvételére irányuló nyilatkozatot kap, köteles az addig megtett lépésekről és a már felmerült költségekről megfelelő tájékoztatást adni a kielégítési elsőbbséggel rendelkező zálogjogosult részére.”

4. A törvényjavaslat 5:373-5:538. §§-ainak számozása kilenccel nő.

## Indokolás

1. A zálogjogra vonatkozó rendelkezések módosítását az indokolja, hogy a jelenlegi szabályok kevésbé áttekinthetők, részben önellentmondók, és a szabályozás rendszere nem felel meg a dologi jogoknál általában követett rendszernek, ami a Jat. 18.§-ának (3) bekezdésébe ütközik.

A javasolt módosítás rendszerében elkülönülnek a zálogjog valamennyi fajtájára vonatkozó általános, és a zálogjog egyes fajtáira vonatkozó különös szabályok. Megjegyzendő, hogy a zálogjog különös fajtái vegyülhetnek, sőt szükségképpen vegyülnek is, hiszen a követelést biztosító zálogjog lehet vagyont terhelő, kézizálog vagy jelzálogjog, és az önálló zálogjog is lehet – a javaslat szerint – kézizálog és jelzálogjog is. Az általános szabályok közül először a zálogjog fogalmát és annak tartalmi elemeit szabályozó rendelkezések szerepelnek, ezt követik a zálogjog létrejöttével és a zálogjogi nyilvántartással kapcsolatos szabályok, majd a zálogjog érvényesítésének és megszűnésének szabályai. A különös szabályok ugyanezt a sorrendet követik.

### A zálogjog fogalma [4:94.§]

A zálogjog lényege, hogy a zálogtárgyon kielégítési jogot biztosít a zálogjogosult számára: meghatározott feltétel bekövetkezése esetén (a kielégítési jog megnyíltakor) a zálogtárgy átruházása révén befolyt összegből meghatározott követelés kielégítésére ad jogot.

### A zálogtárgy [4:95].§

A zálogtárgy hagyományosan egy dolog volt, és ez utóbb kiegészült a tulajdon más tárgyaival, egyéb átruházható vagyoni értékű jogokkal (elsőként éppen az önálló zálogjoggal), majd bármely átruházható követeléssel. Itt fel kell hívnunk a figyelmet arra, hogy a magyar „zálogjog” megnevezés a római jogban még két intézményt takart: a csak ingókat terhelő kézizálog [(*pignus*); ennek tulajdonképpen egyik alfaja volt a pénzen fennálló kézizálogjog, az óvadék (*cautio*)], illetve a kizárólag az ingatlanokat terhelő jelzálog (*hypotheca*). A kézizálogjog szükségképpen birtokba vehető dolgokat, illetve a tulajdonjog birtokba vehető tárgyait terheli, mivel annak lényege, hogy a zálogtárgy a zálogjogosult, illetve harmadik személy birtokába került, ezért azt a zálogkötelezett (a zálogtárgy tulajdonosa) nem használhatta, illetve hasznosíthatta. A jelzálogjog azonban elvben bármilyen vagyontárgyat terhelhetett: a zálogjog fennálltát a dolgon feltüntetett jel igazolta, de a birtoklás, használat és hasznok szedésének joga továbbra is a zálogkötelezettet (a zálogtárgy tulajdonosát) illette meg. Az, hogy a jelzálogjog alapításának lehetősége jogunkban sokáig az ingatlanokra korlátozódott, annak köszönhető, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül nem volt olyan nyilvántartás, amelyben a zálogjog fennállta megállapítható lett volna.

A közjegyzők által vezetett zálognyilvántartás, illetve az ingatlan-nyilvántartáson kívüli más közhiteles nyilvántartások megjelenése ezt a helyzetet megváltoztatta: a fő szabály az lett, hogy bármely átruházható jog, illetve követelés zálogjog tárgya lehet. Tekintettel arra, hogy a dolog tulajdonjoga, illetve hasznélvezeti joga, amely jogcímet ad a dolog birtoklására, használatára, illetve hasznosítására – a hasznélvezet esetén ugyan korlátozottan – átruházható, indokolt a kézizálog szabályainak hozzáigazítása a jelzálog

szabályaihoz úgy, hogy a kézizálog esetén is a zálogtárgy – a korábban zálogtárgynak tekintett – dolog, illetve más tulajdoni tárgy tulajdonjoga, illetve haszonélvezeti joga lesz.

A zálogjog tárgya nem csak egyetlen, illetve egyedileg meghatározott jog, illetve követelés lehet, de több jog, vagy követelés (egyetemleges zálogjog), vagy akár egyedileg meg sem határozott jogok, illetve követelések összessége (vagyont terhelő zálogjog). Tekintettel arra, hogy az engedményezés szabályai lehetővé teszik a feltételes, vagy jövőbeni követelés átruházását, ezek is zálogjog tárgyai lehetnek [(1) bekezdés].

Követelések meghatározott része attól függően lehet zálogjog tárgya, hogy önállóan átruházható-e. Amennyiben nem, a követelés (jog) jogosultat megillető, önállóan átruházható eszmei hányada lehet csak zálogjog tárgya [(2) bekezdés]

Tekintettel arra, hogy a zálogjog több zálogtárgyat is terhelhet, de a zálogkövetelés érvényesítéséhez nem feltétlenül van szükség valamennyi zálogtárgy értékesítésére, rendelkezni kell arról, hogy az egyes vagyontárgyakból befolyó összegből a zálogkövetelés mekkora részét lehet kielégíteni. A megdönthető vélelem itt az, hogy valamennyi vagyontárgy az egész zálogkövetelés kielégítésére szolgál. Tekintettel arra, hogy az egyes zálogtárgyak jogosultjai nem szükségképpen azonosak, erre az esetre rendezni kell az ő viszonyukat is. Tekintettel arra, hogy mindegyiket az a kötelezettség terheli, hogy az egész zálogkövetelés zálogtárgyból való kielégítését tűrjék, viszonyuk az egyetemleges kötelezettek egymás közti jogviszonyához hasonlít ezért rájuk az egyetemleges kötelezettek vonatkozó szabályt kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy a kötelezettség egymás közti viszonyukban a zálogtárgynak a kielégítési jog megnyíltakor fennálló értéke szerint terheli őket. Az időpont megválasztását az indokolja, hogy a kielégítési jog megnyíltakor kerül a zálogjogosult abba a helyzetbe, hogy akár az egyik, akár valamennyi zálogtárgyat értékesítse [(3) bekezdés].

A zálogjog fennállta alatt a zálogtárgy hasznát is hajthat akár azáltal, hogy a jelzálogjog tárgyát a zálogkötelezett hasznosítja, akár azáltal, hogy a zálogtárgy különösebb behatás nélkül is hasznát termel (pl: részvényre osztalékot fizetnek, a gyümölcsfa gyümölcsöt terem, a bankszámla-követelés kamatozik, stb.). Az így keletkező hasznok sorsáról a felek jogosultak rendelkezni: eltérő megállapodás hiányában a zálogjog kiterjed a zálogtárgy hasznaira is, kivéve, ha azokat jóhiszemű, ellenérték fejében szerző harmadik fél szerzi meg, így például a gyümölcsfa termését a kert bérlője az elválással, a bankszámla-követelés kamatát a számlakövetelés haszonélvezője, stb. [(4) bekezdés].

A zálogtárgy a kielégítési jog megnyílt előtt megszűnhet. Ennek több oka lehet (a dolog elpusztulásával, harmadik személy általi elbirtoklásával annak tulajdonjoga is megszűnik, a szolgáltatás lehetetlenülésével a követelés megszűnik, az özvegyi jog jogosultja újból férjhez megy, stb.), de a legtöbb esetben a jog (követelés) megszűnése esetére a korábbi jogosultat valamilyen jog, illetve szolgáltatás illeti meg (kártérítés, biztosítási összeg, a dolog feldolgozásával keletkezett új dolog tulajdoni hányada, stb.). Ezekre vonatkozó jog, illetve követelés a zálogtárgy helyébe lépnek [(5) bekezdés].

Az előző bekezdésben meghatározott eset egyik különös esete, amikor követelés mint zálogtárgy megszűnhet oly módon is, hogy a követelést teljesítik. Ebben az esetben a szolgáltatás tárgyán (dologszolgáltatás esetén a dolgon, pénzszolgáltatás esetén a pénzen) a zálogkötelezettet megillető jog lép a követelés helyébe: ha a zálogjog tárgya maga a követelés volt, a szolgáltatás tárgyának tulajdonjoga, ha a zálogjog tárgya a követelés haszonélvezete, a szolgáltatás tárgyának haszonélvezete. Hasonló, de ellentétes irányú

„átalakulás” megy végbe akkor, amikor a készpénzt bankszámlán, az értékpapírt értékpapír-számlán helyezik el: ilyenkor a pénz, illetve az értékpapír tulajdonjoga (haszonélvezeti joga) helyébe a számlakövetelés (haszonélvezeti joga) lép [(6) bekezdés].

#### A zálogkövetelés [4:96].§

A zálogkövetelés minden esetben pénzkövetelés, és az esedékességkor (kielégítési jog megnyíltakor) minden esetben pontosan meghatározhatónak kell lennie. Ez azonban nem jelenti azt, hogy mindig határozott pénzüsszegben (pl: „1.000.000,-Ft”) kell meghatározni, mert meghatározható más követelés pénzbeni egyenértékéeként (pl.: „10q búza 2008. júliusi átlagára”) is. Ez utóbbi megjelölés a tipikus a követelést biztosító zálogjognál, ahol a zálogkövetelés a biztosított követelés mindenkorl pénzegyenértékével azonos (pl: „a kölcsönszerződésben kikötött 10.100.000,-forint és járuléka”) [(1) bekezdés]. Ennek egyik különös esete, amikor a zálogkövetelést jövőbeni vagy feltételes követelésre utalással határozzák meg [(2) bekezdés].

#### A zálogjog keletkezése [4:97-4:103. §§]

A zálogjog alapítása a tulajdonost, illetve a jogosultat megillető rendelkezési jog egyik részjogosítványa. A zálogjog bármely átruházható jogra, követelésre és vagyonra való kiterjesztése folytán a zálogjog tipikus formája a jelzálog lett, amelynek létrejöttéhez megfelelő jogcímre, a zálogtárgy feletti rendelkezési jogra és a zálogjog nyilvántartásba való bejegyzésére van szükség.

#### A zálogjog alapítása [4:97].§

A zálogjog szerződéssel való alapításához szükséges, hogy a szerződő fél jogosult legyen a zálogtárggyal rendelkezni. A zálogtárggyal nem kizárólag a jogosult (a későbbi zálogkötelezett) jogosult rendelkezni, mert előfordulhat, hogy a rendelkezés joga más (is) megillet: így a bizományost, a rendes gazdálkodás körében a haszonélvezőt, stb. Nem indokolt kizárni azonban a zálogjog alapításának lehetőségéből azt, aki ugyan adott pillanatban nem rendelkezhet a zálogtárggyal, de olyan joga vagy követelése áll fenn, amelynél fogva a zálogtárgyat megszerezheti (pl: az értékpapírra vételi jogot (opciót) szerez, a dologra vonatkozóan érvényes adásvételi szerződéssel rendelkezik, stb.). Hasonló helyzet áll elő, ha a zálogtárgy fajlagosan meghatározott dolog, vagy értékpapír, mert ilyenkor a kötelezett bármikor hozzájuthat a szükséges mennyiségű dologhoz (értékpapírhoz) [(1) bekezdés].

Amennyiben a zálogjogot a zálogtárggyal rendelkezni nem jogosult alapítja, a zálogtárgy mindenkorl jogosultja csak akkortól válik zálogkötelezetté, hogy a szerződő fél a zálogtárgy feletti rendelkezési jogot megszerzi, tipikusan azáltal, hogy ő maga lesz a zálogtárgy jogosultja [(2) bekezdés].

Előfordulhat, hogy a zálogtárgy csak harmadik személy hozzájárulásával ruházható át (pl.: haszonélvezeti jog). Ilyen esetben – mivel a rendelkezési jog csak feltételesen illeti meg a jogosultat – a zálogjog alapításához e harmadik személy hozzájárulása is szükséges [(3) bekezdés]

Indokolt utalni arra, hogy zálogjogot törvény (pl.: bérlet, fuvarozás esetén), illetve törvény felhatalmazása esetén bíróság, illetve más hatóság is alapíthat. Ez utóbbi megengedése azért indokolt, mert szükségessé válhat, hogy egyes követelések

biztosítását (pl.: közös tulajdon megszüntetése kapcsán a megváltási ár megfizetését) a bíróság (hatóság) zálogjog alapításával rendelje el [(4) bekezdés].

#### A zálogjog létrejötte [4:98.§]

A javaslat tudatosan megkülönbözteti a zálogjog alapítását annak létrejöttétől, akárcsak az átruházás esetén az átruházásra irányuló jogcímet az átruházástól. A zálogjog mint dologi jog létrejöttéhez általában a zálogjog alapítására irányuló jogcím és a zálogjog nyilvántartásba való bejegyzése szükséges. Törvény – különösen a törvényen alapuló zálogjog esetén – ettől eltérően is rendelkezhet; a kézizálog keletkezése kapcsán maga a javaslat is eltérő szabályt tartalmaz. A javaslat egységes zálogjogi nyilvántartással számol, ezért a zálogjog létrejöttét – az ingatlanon fennálló jogot terhelő zálogjog kivételével – a zálogjogi nyilvántartásba való bejegyzésétől teszi függővé [(1) bekezdés]

Az egységes zálogjogi nyilvántartás és az egyéb közhiteles nyilvántartások létéből következik, hogy azok tartalmát szinkronba kell hozni, ezért írja elő a javaslat, hogy a zálogjog bejegyzésével, illetve törlésével egyidejűleg meg kell keresni a zálogtárgyat nyilvántartó közhiteles nyilvántartást (ingatlan esetén a zálogjogi nyilvántartást) a zálogjog bejegyzése, illetve törlése végett. A jóhiszemű, ellenérték fejében szerző félnek a közhiteles nyilvántartásba bejegyzett jogra alapított igényét védelemben kell részesíteni. [(2)-(3) bekezdés]

#### A zálogjogi nyilvántartás [4:99].§

A zálogjogi nyilvántartás egységes és közhiteles annyiban, hogy valamennyi jelzálogjog és vagyont terhelő zálogjog létrejöttét hitelesen tanúsítja [(1) bekezdés].

A zálogjogi nyilvántartás nyilvános, abba bárki, térítés nélkül betekinthez. Ez a rendelkezés a zálogjogosultakat védi a zálogtárgy túlterheléséből adódó kockázattól [(2) bekezdés].

A zálogjogi nyilvántartásra vonatkozó részletes szabályokat, így különösen a zálogjogi nyilvántartás vezetésére jogosult szervezetet, a nyilvántartott adatok körét, a nyilvántartásba vételre és a változások vezetésére vonatkozó eljárást, az eljárás folyamán hozott határozatokra és az azok elleni jogorvoslatra vonatkozó szabályokat külön törvény határozza meg [(3) bekezdés].

#### A zálogjogok rangsora [4:100.§]

A törvény lehetővé teszi, hogy ugyanazt a zálogtárgyat több zálogjog is terhelje; tekintettel arra, hogy a zálogjog feltételes kielégítési jog, és a zálogkövetelés összege időben változhat, előfordulhat, hogy a zálogtárgyat túlterhelik, vagyis az értékesítéséből befolyt összeg nem fedezi valamennyi zálogjogosult követelését. A javaslat ezért úgy rendelkezik, hogy a kielégítési jog a jogosultakat a rangsor szerint illeti meg [(1) bekezdés].

A zálogjog rangsorban elfoglalt helyét általában létrejöttének időpontja határozza meg, de ha a zálogjogot a zálogtárggyal rendelkezni nem jogosult alapította, a 4:97.§ (2) bekezdésével összhangban a rendelkezési jog megszerzésének időpontja határozza meg a ranghelyet. Ha több ilyen zálogjog van, ezek egymásközi rangsorát a zálogjogok létrejöttének időpontja határozza meg [(2) bekezdés].

Értelemszerűen a zálogtárgy helyébe lépő új zálogtárgyon fennálló zálogjogot a korábbi zálogtárgyon fennálló zálogjog ranghelye illeti meg [(3) bekezdés].

Ranghelyszerződés [4:101.§]

E rendelkezés nagyjából a törvényjavaslat 4:132.§-ába foglalt rendelkezéseket veszi át. Lényege, hogy a zálogjogosultak egymás között megváltoztatják (tipikusan: felcserélik) zálogjogaik ranghelyét.

A ranghelyszerződés érvényesen csak írásban jöhet létre, és az nem sértheti harmadik személyek jogait. Ha tehát a rangsorban előrébb álló, kisebb értékű zálogjog ranghelyét cserélik ki a rangsorban álló, terhesebb zálogjog ranghelyére, e szerződés a két zálogjog közti zálogjog jogosultjaival szemben hatálytalan lesz. [(1) bekezdés]

A ranghelyszerződés érvényességéhez – a jogosultnak a ranghellyel való rendelkezési jogára (4:103.§) tekintettel – a zálogkötelezett (előzetes) beleegyezése, illetve (utólagos) jóváhagyása szükséges.

Ranghelybiztosítás [4:102.§]

E rendelkezés – a zálogjog alapítására jogosultnak és a zálogjog bejegyzésére vonatkozó szabályok módosításának megfelelő módosítással – a törvényjavaslat 4:133.§-ába foglalt rendelkezéseket veszi át. Lényege, hogy a zálogtárggyal rendelkezni jogosult a még létre nem jött zálogjog számára biztosítja az elsőbbséget.

Rendelkezés a megszűnt zálogjog ranghelyével [4:103.§]

E rendelkezés nagyjából rendelkezés – a zálogjog alapítására jogosultnak és a zálogjog bejegyzésére vonatkozó szabályok módosításának megfelelő módosítással – a törvényjavaslat 4:133.§-ába foglalt rendelkezéseket veszi át. A zálogjog fenntartása értelemszerűen a zálogtárgyhoz, és nem a zálogtárgy jogosultjának személyéhez tapad. A törvényjavaslat 4:134.§-ának (4) bekezdésének elhagyására azért került sor, mert tartalma kézenfekvő: a megelőző, vagy a megszűnő zálogjog jogosultjával szemben ugyanis nincs oka a ranghellyel való rendelkezés jogáról lemondani.

A zálogjog érvényesítéseA kielégítési jog megnyílt [4:104.§]

A kielégítési jog rendszerint – a zálogjog definíciójából adódóan – akkor nyílik meg, vagyis a zálogkövetelés akkor lesz érvényesíthető, ha a zálogszerződésben, illetve a zálogjogot alapító törvényben, bírósági vagy más hatósági határozatban meghatározott feltétel bekövetkezik. Ez követelést biztosító zálogjognál a biztosított követelés nemteljesítése, önálló zálogjognál a zálogszerződés felmondása [(1) bekezdés]. A törvény meghatározhat további okokat, amikor a kielégítési jog megnyílik, például a zálogtárgy végrehajtás alá vonását [(2) bekezdés].

A zálogjog érvényesítésének általános szabályai [4:105].§

A zálogjog a zálogkövetelésnek a zálogtárgy átruházásából befolyt pénzbeli ellenértékből való kielégítésre jogosít, ezért a zálogjog érvényesítése a zálogjog átruházásával történik [(1) bekezdés], ami végrehajtási árverés, vagy végrehajtáson kívüli értékesítés révén történhet. A végrehajtási eljárás mint hatósági igényérvényesítési út ebben a tekintetben elsőbbséget élvez [(2) bekezdés]. A zálogtárgy átruházása történhet a zálogjogosult, vagy harmadik személy részére, de a zálogjogosult csak a kielégítési jog megnyíltát követően megkötött megállapodás alapján szerezheti meg maga a dolgot [(3) bekezdés]. A

zálogtárgy értékével befolyt összeg csak a zálogkövetelés erejéig illeti meg a zálogjogosultat, ezért azzal köteles elszámolni mindazokkal, akiknek a vételárra rajta kívül részben vagy egészben igényt tarthatnak, különösen a zálogkötelezettel és a zálogtárgyat terhelő, az értékesítéssel megszűnt jogok jogosultjaival [(4) bekezdés].

A zálogjog végrehajtáson kívüli érvényesítése [4:106.-4:107.§]

A zálogkötelezett felhívása [4:106.§]

A zálogjog végrehajtáson kívüli érvényesítése történhet a zálogtárgy zálogjogosult általi megváltásával, vagy harmadik személy részére való értékesítésével. Tekintettel a követelést biztosító zálogjog azon sajátosságára, hogy a dologi és személyi kötelezett elkülönül, valamint arra, hogy a zálogkövetelés lényegében pénzkövetelés, ezért a zálogjogosult igénye kielégítésének a zálogtárgy átruházása nem célja, csak eszköze, ezért indokolt a zálogkötelezett részére lehetőséget adni arra, hogy a zálogkövetelést önként kielégítse. Ennek eszköze, hogy a zálogjogosult határidő tűzésével felhívja a zálogkötelezettet a zálogkövetelés kielégítésére; a gyorsabb igényérvényesítés érdekében e felhívás megtételére a javaslat a zálogjogosult számára is - a kielégítési jog megnyíltától számított tizenöt napos - határidőt szab. A teljesítési határidőt törvény, vagy a felek megállapodása határozhatja meg, ennek hiányában tartama 15 nap. [4:106.§].

A zálogtárgy értékesítése a zálogjogosult részére [4:107.§]

Ha a zálogkötelezett az arra nyitvaálló határidő alatt nem teljesíti a zálogkövetelést, a zálogjogosult választhat, hogy magához váltja-e a zálogtárgyat, vagy harmadik személy részére értékesíti. Amennyiben a magához váltást választja, erre vonatkozó ajánlatát 15 napon belül köteles közölni a zálogkötelezettel, akinek további 15 nap áll rendelkezésére az ajánlat elfogadására. E határidők az igényérvényesítés gyorsítását szolgálják. Amennyiben a zálogkötelezett az ajánlatot elfogadja, a felek között a zálogtárgy átruházására irányuló szerződés létrejön; ha nem fogadja el, vagy a határidőn belül nem nyilatkozik, a zálogjogosult a zálogtárgyat harmadik személy részére értékesítheti, vagy új ajánlatot tehet. [4:107.§ (1)-(2) bekezdés]

Amennyiben a felek között a szerződés alapján a zálogtárgy átruházása megtörténik, megszűnnek mindazok a zálogtárgyon fennálló dologi jogok, illetve a zálogtárgyat terhelő vételi és elővásárlási jog, amelyek a zálogjogosulttal szemben hatálytalanok; a zálogjogosulttal szemben hatályos dologi jogok, vételi és elővásárlási jog azonban fennmarad. Ennek az az indoka, hogy a zálogjogosult nem szerezhethet meg nagyobb értéket, mint amit a kielégítési joga gyakorlása folytán a zálogtárgy harmadik személy részére való értékesítésével megszerezhetne. Természetes, hogy ha az érintett felek úgy állapodnak meg, a törvény szerint fennmaradó jogok is megszűnhetnek, de ebben az esetben őket megfelelő kielégítés illeti meg a 4:105.§ (4) bekezdése szerint [4:107.§ (3) bekezdés].

Tekintettel arra, hogy a zálogtárgy értékesítése folytán kialakult vételár túlzottan alacsony volta a megszűnő jogok jogosultjainak kielégítési alapját csökkenti, indokolt részükre a feltűnő értékaránytalanság esetére megfelelő jogvédelmet biztosítani: ez adott esetben nem a szerződés érvénytelenségének kimondása, csupán a kártérítési igény biztosítása [4:107.§ (4) bekezdés].

### A zálogtárgy átruházása harmadik személy részére [4:108.§]

Ha a zálogjogosult a zálogtárgy értékesítése mellett dönt, erről a zálogkötelezettet, a zálogtárgyat terhelő dologi, vételi és elővásárlási jogok jogosultjait az értékesítést megelőzően 15 nappal értesíteni köteles. Ennek indoka, egyfelől, hogy lehetőséget nyújtson a zálogkötelezettnek, illetve a megszűnő jogok jogosultjainak a zálogkövetelés teljesítésére, az érintettek vételi ajánlatot tehesse a zálogtárgyra, illetve, hogy a törvény szerint fennmaradó jogok jogosultjai gyakorolhassák a (7) bekezdésben meghatározott jogukat. Természetes, hogy ha az előzetes értesítéssel, illetve a határidő betartása a zálogtárgy megfelelő értéken való átruházását veszélyezteti, a zálogjogosult értesítési kötelezettségének legkésőbb az értékesítéssel egyidejűleg is eleget tehet [4:108.§ (1) bekezdés].

A zálogtárgy harmadik személy részére történő átruházásához a zálogkötelezett hozzájárulására nincs szükség, az átruházó nyilatkozatot helyette a zálogjogosult teheti meg. A zálogjogosult a többi jogosult védelmében köteles a zálogtárgyat a lehető legmagasabb értéken átruházni. E kötelezettsége megsértésével okozott kárért a kártérítés általános szabályai szerint felel [4:108.§ (2) bekezdés].

A zálogtárgyat megszerző harmadik személy – főszabályként – tehermentes tulajdont szerez [4:108.§ (3) bekezdés]. Ingatlan átruházása esetén azonban természetesen fennmarad az a használati jogok, amelyek másik ingatlanhoz tapadnak (szolgalmi jog, földhasználati jog, közérdekű használat), illetve a törvény alapján fennálló elővásárlási és vételi jog (pl.: a tulajdonostársat megillető elővásárlási jog), valamint az a haszonélvezeti és használati jog, amelyre a zálogjog hatálya nem terjed(het) ki [4:108.§ (4) bekezdés].

Előfordulhat, hogy a haszonélvezeti, használati jog jogosultja maga sem igényli haszonélvezeti (használati joga) fennmaradását, inkább annak pénzbeli egyenértékére tart igényt. Ebben az esetben a felek megállapodása alapján ez a jog is megszűnik (ezáltal a zálogtárgy értéke nő), de a megszűnő dologi jog ranghelyén a jogosultat a megszűnő jog értékét biztosító zálogjog jön létre [4:108.§ (5) bekezdés].

A zálogtárgyak értékesítése csak addig folytatható, amíg a zálogkövetelés kielégítést nem nyer; a zálogtárgy értékesítésének sorrendjét – a bírósági végrehajtás során lefoglalt vagyontárgyakhoz hasonlóan – a zálogkötelezett határozhatja meg [4:108.§ (6) bekezdés].

### A zálogjog végrehajtáson kívüli érvényesítése több zálogjogosult esetén [4:109-4:113. §§]

Ha ugyanazon zálogtárgyat több zálogjog terhel, a 4:106.-4:108§-ban foglalt szabályok csak bizonyos módosulásokkal alkalmazhatók.

#### Az átruházásra jogosult [4:109].§

Az első jelentős eltérés, hogy rendezni kell: ki jogosult a zálogtárgy átruházására. A kielégítési sorrendre is tekintettel célszerű, hogy ez a jog is a rangsor szerint illesse meg a zálogjogosultakat [4:109.§ (1) bekezdés].

A 4:112.§ szerint a zálogkötelezett teljesítésre való felszólítását követően általában valamennyi zálogkövetelés esedékessé válik, de az ott meghatározott kivétel miatt mégis elképzelhető, hogy valamely zálogkövetelés csak utóbb, az értékesítés megkezdését (hirdetés feladását, nyilvános ajánlattételt, árverés kitűzését, a zálogtárgy értékesítésére adott megbízást) követően válik esedékessé. Ebben az esetben nem indokolt a már megkezdett értékesítési folyamatot megszakítani; ha azonban az elhúzódik (3 hónapon



túlra), akkor a rangsorban előrébb álló zálogjogosult jogosult átvenni az értékesítés jogát [4:109.§ (2) bekezdés].

Az átruházás joga ezen túlmenően is átszállhat, ha arról a jogosult lemond, jogát nem gyakorolta, vagy igényérvényesítéssel indokolatlanul késedelmeskedik [4:109.§ (3) bekezdés].

#### Mentesítési igény [4:110.§]

A második eltérés, hogy ha a zálogtárgyat több zálogjog terheli, a zálogjogosultak egymás kielégítési jogának gyakorlását is korlátozzák. Méltányos érdek szól amellett, hogy ez a korlátozás a szükséges mértéket ne lépje túl. Ebből eredő (a régi jogban is ismert szabály), amely szerint ha a rangsorban előrébb álló zálogjogosultnak más, olyan biztosíték is rendelkezésére áll, amely a követelés kielégítésére fordítható, a rangsorban hátrébb álló zálogjogosultak követelhetik, hogy igényét abból elégítse ki. Ha a másik zálogtárgyat is további zálogjogok terhelik, akkor össze kell mérni a hátrébb álló zálogjogosultak igényét [4:110.§]

#### A zálogkötelezett felhívása és a kielégítési jog megnyílta [4:111.§]

A zálogkötelezettet az általános szabályok szerint fel kell hívni a kötelezettség teljesítésére. Az eltérés abból adódik, hogy az értékesítési lehetőség megnyíltával (vagyis a legkorábban lejáró teljesítési határidő eredménytelen elteltével) főszabályként valamennyi zálogjog esedékessé válik. Erre tekintettel a határidő eredménytelen elteltéről a többi zálogjogosultat értesíteni kell, hogy ők is élni tudjanak a zálogkötelezett felhívásának jogával. Kivételesen előfordulhat, hogy a zálogjogosultak megállapodása esetén valamely – elsősorban a rangsorban előrébb álló – zálogjog az értékesítést követően is fennmarad (pl: a 20.000.000,-forint összegű lakáshitelt biztosító zálogjogot követően bejegyzett 1.000.000,-forint összegű személyi kölcsönt biztosító zálogjog érvényesítése esetén indokolt lehet a lakáshitelt biztosító zálogjog fenntartása), ebben az esetben e zálogjogra a kielégítési jog megnyíltának szabálya nem alkalmazható.

#### A zálogtárgy értékesítése a zálogjogosult részére [4:112.§]

Az általános szabály annyiban módosul, hogy az ajánlatokat az ár és teljesítési határidő alapulvételével versenyeztetni kell; az azonos mértékben kedvező ajánlatok közül a zálogkötelezett szabadon választ [4:112.§ (1) bekezdés].

Annak érdekében, hogy valamennyi ajánlat versenyeztethető legyen, a zálogkötelezettnek be kell várnia a később megnyílt kielégítési jog alapján megtett ajánlatot, ennek megfelelően a nyilatkozattételre vonatkozó határidő módosul [4:112.§ (2) bekezdés].

#### A zálogtárgy értékesítése harmadik személy részére [4:113.§]

Az általános szabály annyiban módosul, hogy az értékesítési jog átszállás érdekében határidőhöz köti az értékesítés megkezdésének jogát.

#### A kielégítési sorrend [4:114.§]

A kielégítési sorrend szabályai a hatályos szabályozást követik. Új szabály a megállapodás alapján megszűnő haszonélvezeti (használati) jog jogosultjának a kielégítési sorrendben elfoglalt helyére vonatkozó szabály, indoka az, hogy e jogosult olyan zálogjogosultnak minősül, aki a dolgot birtokában tarthatta.

A zálogjog megszűnése [4:115.§]

A zálogjog megszűnik, ha megszűnik a zálogkövetelés teljesítés, lehetetlenülés, összeolvadás, a jogosult nyilatkozata folytán, vagy törvényben, illetve a zálogjogot alapító szerződésben, bírósági (hatósági) határozatban megjelölt okból, továbbá ha helyettesítés nélkül szűnik meg a zálogjog tárgya [(1) bekezdés]. A zálogkövetelés teljesítése azonban a zálogkövetelést kielégítő fél megtérítési igényét nem érinti [(2) bekezdés]. Az ingó tulajdonjogát (haszonélvezeti jogát) terhelő zálogjog megszűnik az ingó kereskedelmi forgalomban jóhiszemű, ellenérték fejében szerző fél részére harmadik személy részére való értékesítéssel, aki így tehermentes tulajdont szerez [(3) bekezdés].

A zálogjog egyes fajtáira vonatkozó különös szabályok [4:116.-4:151.§§]Követelést biztosító zálogjog [4:116.-4:123.§§]

Ez a zálogjognak az a fajtája, amelyet a törvényjavaslat alaptípusnak tekint. Lényege, hogy a zálogkövetelés a biztosított követeléshez képest járulékos: mértékét a biztosított követelésre utalással határozzák meg, és feltétele a biztosított követelés nem teljesítése. A biztosított követelés bármilyen követelés lehet, két megszorítással: pénzben kifejezhető értékkel kell bírnia, mert a zálogkövetelés a biztosított követelés pénzbeli egyenértéke, és bírósági úton érvényesíthetőnek kell lennie.

A javaslat a zálogkötelezettség terjedelmét a törvényjavaslat 4:103.§-ával, a zálogjog átruházását a törvényjavaslat 4:104.§-ával lényegében azonos módon szabályozza.

A dologi kötelezett jogállását a törvényjavaslat 4:118.§-ához képest azzal az eltéréssel szabályozza, hogy az (1) és (3)-(4) bekezdéseit összevonja, és az egyetemleges kötelezettekre vonatkozó szabály megfelelően nem teszi lehetővé, hogy a dologi kötelezett a személyes kötelezett ellenkövetéseit beszámítsa.

A kielégítési jog megnyíltát a javaslat lényegében a törvényjavaslat 4:135.§-ának (2) bekezdésével, a biztosított követelés teljesítésére vonatkozó szabályt a törvényjavaslat 4:140.§-ával egyező módon szabályozza.

A követelést biztosító zálogjog járulékos jellegéből adódóan megszűnik akkor is, ha a biztosított követelés, illetve az a jogviszony, amelyből az keletkezhet, megszűnik, illetve a biztosított követelés elévül.

Önálló zálogjog [4:124.-4:128.§]

Az önálló zálogjog lényege, hogy a követelést biztosító zálogjoggal szemben nem járulékos jellegű. A zálogkövetelés esedékessége nem valamely más követelés nemteljesítésétől, hanem a zálogszerződés felmondásától függ.

A javaslat az önálló zálogjog átváltoztatását a törvényjavaslat 4:162.§-ával lényegében azonos módon szabályozza azzal az eltéréssel, hogy ezáltal – a hátrább álló zálogjogosultak hozzájárulása nélkül – az átváltoztatott zálogjog nem válhat terhesebbé.

A javaslat az önálló zálogjog átruházását – szövegbeli pontosításokkal - lényegében a törvényjavaslat 4:163.§-ával azonos módon szabályozza.

A kielégítési jog megnyíltának feltétele, hogy a zálogszerződést a felek valamelyike – a zálogszerződésben vagy törvényben meghatározott okból - felmondja. E jogról lemondás semmis. A felmondási idő eltérő megállapodás hiányában 6 hónap.

Az önálló zálogjog megszűnik akkor is, ha a felmondási okok bekövetkeztének lehetősége véglegesen meghiúsult.

#### Kézizálogjog [4:129.-4:135. §§]

A kézizálog tárgya korlátozott: csak ingó dolog, pénz, értékpapír vagy számlakövetelés lehet. Sajátossága, hogy a dolog, pénz, értékpapír (továbbiakban: dolog) birtoklására a zálogkötelezett nem jogosult, az a zálogjogosult, vagy harmadik személy (zálogtartó) birtokába kerül. Számlakövetelés esetén ezzel azonos hatású a számlakövetelés zárolása.

E sajátossága folytán a kézizálog létrejön a birtokátruházással, illetve a számla zárolásával, a nyilvántartásba való bejegyzésre ehhez nincs szükség.

A zálogjogosult köteles az átadott dolgot épségben megőrizni, és az átadott dolog birtoklásán felül – eltérő megállapodás hiányában – annak használatára, hasznosítására nem jogosult, de a hasznosítás nélkül keletkező hasznokat jogosult beszedni; ha a dolog hasznosítására is jogosult, elszámolásra és a hasznok beszédésére is köteles. A hasznok a dologgal értékének megőrzésével kapcsolatban felmerült szükséges költségek kiegyenlítésére fordíthatók. A zálogkötelezett rendelkezési jogát a kézizálog csak annyiban korlátozza, hogy a zálogkövetelés kielégítését nem veszélyeztetheti.

A zálogkötelezett a dolog állapotát, a számla egyenlegét ellenőrizheti; a zálogjogosult a zálogtárgy értékének csökkenéséről a kötelezettet értesíteni köteles. Ha az értékcsökkenés zálogkövetelés kielégítését veszélyezteti, a zálogkötelezett köteles mindent megtenni a zálogtárgy értékének helyreállítása érdekében, akár helyettesítés révén is; ennek hiányában a zálogjogosult értékesítheti a dolgot.

A kielégítési jog megnyíltakor a zálogjogosult felszólítására a zálogtartó értékesítés végett köteles kiadni a dolgot. Különös szabályok vonatkoznak a kielégítési jog gyakorlására, ha a zálog tárgya pénz, értékpapír, illetve számlakövetelés, mert ilyenkor – a korábbi óvadéki szabályok szerint – a kézizálog jogosultja egyoldalú nyilatkozattal – egyidejű elszámolás mellett – megszerezheti a zálogtárgyat. A zálogkötelezettet védő szabály, hogy ha egyenérték megállapítására van szükség, akkor hivatalos, illetve szabályozott piacon kialakult ár alapján kell elszámolni.

A kézizálog megszűnése analóg annak létrejöttével: a birtok elvesztése, illetve a zárolás feloldása megszünteti azt, kivéve, ha egyidejűleg a kézizálogjogot jelzálogjoggá alakítják. Ha az általános szabályok szerint szűnik meg a zálogjog, a dolog és hasznai kiadásáról gondoskodni kell.

#### Jelzálogjog [4:136-4:146. §§]

A jelzálogjog a zálogjog általános fajtája; egyedül a pénz nem zálogosítható el jelzálogjogként, csak kézizálogként, annak általános csereeszköz volta miatt.

A javaslat a jelzálog tárgyának hasznosítását és használatát – szövegbeli pontosításokkal - lényegében a törvényjavaslat 4:113.§-ával, a zálogtárgy értékének védelmét a törvényjavaslat 4:114.§-ával, az elzálogosított követelés kötelezettjének kötelezettségeit a törvényjavaslat 4:115.§-ával azonos módon szabályozza azzal, hogy a zálogjog megnyílt előtt a zálogjogosult kezéhez teljesített dolog-és pénzszolgáltatás tárgyára a kézizálogjog szabályait rendeli alkalmazni, egyéb követeléseket pedig a kielégítési jog megnyílt előtt a zálogkötelezett kezéhez rendeli teljesíteni. Ennek az az oka, hogy a szolgáltatásra (illetve annak átruházására) a zálogjogosult csak a kielégítési jog megnyíltát követően jogosult, addig arra is csak zálogjoga terjedhet ki.

Az elzálogosított követelés értékének védelmét a javaslat – szövegbeli pontosításokkal – lényegében a törvényjavaslat 4:116.§-ával, a zálogtárgy birtoklásához való jogot a törvényjavaslat 4:132.§-ával azonos módon szabályozza.

A javaslat az elzálogosított követelés érvényesítésére, a bankszámla-követelést terhelő jelzálogjog érvényesítésére és az elzálogosított követelés biztosítékainak érvényesítésére vonatkozó szabályokat a törvényjavaslat 4:150-4:152.§§-aival azonos módon szabályozza.

A jelzálog megszűnése esetén a zálogjogosult köteles kiadnia zálogjog törléséhez szükséges engedélyt, mert a zálogjogot jóhiszemű harmadik személyekkel szemben ez szünteti meg.

#### Vagyont terhelő zálogjog [4:147.-4:151.§§]

A vagyont terhelő zálogjog jogok és követelések változó, de mindig egyértelműen meghatározható összességét terhelő kielégítési jog. Tárgya lehet gazdasági társaság, jogi személy egész vagyona, bármely jogalany vagyonának meghatározott része (árukészlet, raktárkészlet, üzem, stb.).

A javaslat a zálogfedezet védelmét, a vagyont terhelő zálogfedezet védelmét, illetve a jelzálogra vonatkozó szabályokra utaló szabályt – szövegbeli pontosításokkal – lényegében a törvényjavaslat 4:157-4:159.§§-aival azonos módon szabályozza.

#### Zálogjogosulti bizományos [4:152.-4:156.§§]

A javaslat a zálogjogosulti bizományos jogintézményét – szövegbeli pontosításokkal – lényegében a törvényjavaslat 4:119-4:123.§§-aival azonos módon szabályozza, azzal az alapvető eltéréssel, hogy a zálogjogosulti bizományos kijelölését a zálogjog jogosultjának megváltozásával megszüntnek tekinti.

2. A módosításra az 1. bekezdésben meghatározott módosításokra tekintettel van szükség.

3. A zálogszerződésre vonatkozó szabályokat indokolt a kötelmi jog különös részében, a biztosítéki szerződések között elhelyezni. E szabályoknak tartalmazniuk kell a zálogjogviszony lényegére, a zálogszerződés alakjára, és tartalmára vonatkozó szabályokat.

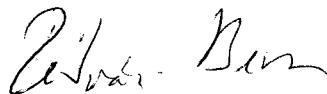
Az alakiság körében a hatályos szabályozás fenntartása mellett indokolt a nem írásban létrejött kézizálog érvényessé válását lehetővé tenni, annak erősen reálaktusra emlékeztető jellegére tekintettel [5:374.§ (3) bekezdés].

Valamennyi zálogszerződésben rendelkezni kell a zálogtárgyról, a zálogjogosult (zálogjog más javára is alapítható), a zálogkötelezett (ha nem azonos a szerződő féllel) személyéről, a zálogkövetelésről, illetve a kielégítési jog megnyíltának feltételéről [5:375.§ (1) bekezdés], önálló zálogjog esetén a felmondási okokról [5:375.§ (2) bekezdés], kézizálogjog esetén pedig rendezni kell a birtoklással kapcsolatos jogviszonyt [5:375.§ (3) bekezdés].

Az önálló zálogjog alapítása esetén a felmondási okok a zálogjogosult felmondási jogát korlátozzák; a zálogkötelezett bármikor – a maga veszélyére – felmondhatja a szerződést. Ide helyezendők át a törvényjavaslat fogyasztói zálogszerződésre vonatkozó különös szabályai is.

4. A módosításra az 1. bekezdésben meghatározott módosításokra tekintettel van szükség.

Budapest, 2009. február 2.



dr. Rétvári Bence  
Kereszténydemokrata Néppárt