

SZAKDOLGOZAT

**Kozma Andrea
2014**

Nyugat-magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

A zálogjog alapítása ingatlanokon, az új Ptk. szabályozásának fényében

SZAKDOLGOZAT

Konzulens:
Dr. Papp Iván
címzetes egyetemi docens

Készítette:
Kozma Andrea
Levelező tagozat
Igazgatásszervező szak
Ingatlan-nyilvántartás szakirány

Székesfehérvár
2014

NYILATKOZAT

Alulírott **Kozma Andrea** (neptun kód: XXXXXXXXXX) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy **A zálogjog alapítása ingatlanokon, az új Ptk szabályozásának fényében** című

szakdolgozat

(a továbbiakban: dolgozat) **önálló munkám**, a dolgozat készítése során betartottam a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. szabályait, valamint az egyetem által előírt, a dolgozat készítésére vonatkozó szabályokat, különösen a hivatkozások és idézések tekintetében¹.

Kijelentem továbbá, hogy a dolgozat készítése során az önálló munka kitétel tekintetében a konzulenszt illetve a feladatot kiadó oktatót **nem tévesztettem meg**.

Jelen nyilatkozat aláírásával tudomásul veszem, hogy amennyiben bizonyítható, hogy a dolgozatot **nem magam készítettem**, vagy a dolgozattal kapcsolatban szerzői jogsértés ténye merül fel, a Nyugat-Magyarországi Egyetem **megtagadja a dolgozat befogadását és ellenem fegyelmi eljárást indíthat**.

A dolgozat befogadásának megtagadása és a fegyelmi eljárás indítása nem érinti a szerzői jogsértés miatti egyéb (polgári jogi, szabálysértési jogi, büntetőjogi) jogkövetkezményeket.

Székesfehérvár, 2014. május 14.

.....
Hallgató

¹ 1999. évi LXXVI. tv. 34. § (1) A mű részletét - az átvevő mű jellege és célja által indokolt terjedelemben és az eredetihez híven - a forrás, valamint az ott megjelölt szerző megnevezésével bárki idézheti.

36. § (1) Nyilvánosan tartott előadások és más hasonló művek részletei, valamint politikai beszédek tájékoztatás céljára - a cél által indokolt terjedelemben - szabadon felhasználhatók. Ilyen felhasználás esetén a forrást - a szerző nevével együtt - fel kell tüntetni, hacsak ez lehetetlennek nem bizonyul.

Bevezetés.....	6
1. A zálogjog kialakulása	7
1.1. A zálogjog társadalmi, gazdasági jelentősége.....	7
1.2. A zálogjog története	7
2. A zálogjogról általában	11
2.1. A zálogjog helye a magyar jogrendszerben	11
2.2. A zálogjog fogalma.....	12
2.3. A zálogjog tárgya	13
2.4. A zálogjog fajtái.....	16
2.4.1. Kézi zálogjog.....	16
2.4.2. Jelzálogjog.....	17
2.4.2.1. Vagyont terhelő zálogjog.....	18
2.4.2.2. Körülírással meghatározott zálogtárgy	19
2.4.2.3. Jagon, követelésen fennálló zálogjog	19
2.4.2.4. Keretbiztosítéki jelzálogjog	20
2.4.3. Önálló zálogjog	20
2.4.4. Különvált zálogjog	22
2.5. A zálogjog alapítása és létrejötte	23
2.5.1. A zálogjog alapítása.....	24
2.5.1.1. A zálogszerződés	24
2.5.1.2. A birtokátruházás.....	26
2.5.1.3. Bejegyzés nyilvántartásba	27
2.5.1.4. A hitelbiztosítéki nyilvántartás	27
2.5.2. A zálogjog létrejötte	29
2.5.3. Jogszabályon alapuló zálogjog	30
2.5.3.1. A törvényes zálogjogok	30
2.5.3.2. A bírósági határozaton alapuló zálogjogok	31
2.5.3.3. A hatósági határozaton alapuló zálogjogok	31
3. Zálogjog alapítása ingatlanokon	34
4. Az ingatlan jelzálogjog nyilvántartásba való bejegyzésének szabályai, a bejegyzésekkel kapcsolatos problémák	40
4.1. A jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése	40
4.1.1. Ingatlan-nyilvántartási előző	43

4.1.2.	Jelzálogjog (önálló zálogjog).....	44
4.1.3.	Egyetemleges jelzálogjog	48
4.1.4.	Vagyont terhelő zálogjog ingatlant terhelő jelzálogjoggá alakulása	48
4.1.5.	Zálogjogosulti bizományos feltüntetése	48
4.1.6.	Különvált zálogjog.....	48
4.1.7.	Jelzálogjog ranghelyével való rendelkezés.....	49
5.	A lakáscélú kölcsönök biztosításának zálogjogi gyakorlata a „hitelbőség” időszakában és a pénzügyi válságot követő években	51
5.1.	Jelzálog-hitelintézet jelzálogjoga.....	51
5.1.	Lakás-takarékpénztár jelzálogjoga.....	52
5.2.	Magyar Állam által támogatott jelzálogjog	54
5.3.	Bankok, takarékszövetkezetek jelzálogjoga	55
5.4.	A jelzáloghitelezés uniós szinten megjelenő új szabályai	59
6.	A zálogjog érvényesítése	60
6.1.	A zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítése	60
6.1.1.	A zálogtárgy zálogjogosult általi értékesítése	61
6.1.2.	A zálogtárgy tulajdonjogának a zálogjogosult által történő megszerzése ...	62
6.1.3.	Az elzálogosított jog vagy követelés érvényesítése.....	63
6.2.	A zálogjog bírósági végrehajtás útján történő érvényesítése	63
7.	A zálogjog megszűnése	65
7.1.	Tulajdonosi zálogjog.....	66
8.	Összefoglalás	68
	Irodalomjegyzék	70
	Jogszabályjegyzék.....	72
	Mellékletek	74

Bevezetés

Ingatlan-nyilvántartási ügyintézőként dolgozom, és a munkám során rendszeresen kapcsolatba kerülök az ingatlanokon alapított jelzálogjogokkal. A földhivatalban eltöltött idő alatt nyomon követhettem a rendszerváltás utáni ingatlanforgalom és hitelezés fellendülését.

A 90-es évek végére a hitelek hazánkban is egyre nagyobb szerephez jutottak, mind a lakosság, mind pedig a gazdasági élet többi szereplője körében. A hazai bankok mellett egyre nagyobb számban külföldi pénzintézetek is megkezdték működésüket. A pénzintézetek közötti verseny kiéleződött, a bankok a hitelek széles skáláját kínálták.

Az országban néhány évig jelen lévő „hitelbőség” idején az ingatlanok jelentős hányadát különféle formában terheltek meg tulajdonosaik jelzálogjoggal. Eleinte a lakásvásárlási hitelek, később a szabadfelhasználású jelzáloghitelek, gyorsbitek terjedtek el. Az utóbbi néhány évben azonban az ingatlant terhelő hitelek jelentősen átalakultak. A pénzügyi válságot követően mind a pénzintézetek, mind a lakosság óvatosabb, ha hitelfelvételről van szó. Napjainkban jellemzően az adásvételi szerződések kísérője a jelzálog jog bejegyzése, mely esetben a felvett hitel csupán a vételár kifizetésére szolgál. Az állam időszakonként eltérő támogatott lakáshitelek formájában igyekezett a rászorultak lakásigényét kielégíteni.

Szakdolgozatom témaválasztását részben az ingatlan-jelzálog jog sokszínűsége indokolta, részben pedig az, hogy 2014. jelentős változást hozott a polgári jog szabályozásában. Az Országgyűlés 2013. február 11-én elfogadta a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt (a továbbiakban: új Ptk.), mely 2014. március 15-én hatályba lépett. A törvény bevezető rendelkezésében foglaltak szerint az új Ptk., az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) felváltására született olyan polgári jogi kódex, amely a mellérendeltség és egyenjogúság elve szerint szabályozza a személyek alapvető vagyoni és személyi viszonyait.²

Dolgozatomban áttekintem a zálog jog fejlődését, az ingatlanokon alapított jelzálog jogok ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének szabályait, a bankok hitelezési gyakorlatát és megkísérlem bemutatni az új Ptk. illetve a régi Ptk. zálog jogi szabályozása közti különbségeket.

² új Ptk.1:1. §

1. A zálogjog kialakulása

1.1. *A zálogjog társadalmi, gazdasági jelentősége*

A kötelem leghathatósabb biztosítéka a zálogjog, melynél fogva a hitelező magát – nemfizetés esetén – a zálogtárgyból kielégítheti.³ A zálogjog, mint a hitel szilárd alapja hatékony biztosítékot nyújt a hitelező számára, egyidejűleg megfelelő védelemben részesíti a zálogkötelezett érdekeit is. A gazdaság működése, a magánszemélyek igényeinek finanszírozása elképzelhetetlen hitelek nélkül. A hitel felpörgetheti a gazdaságot, amennyiben a megfelelő helyre kerül befektetésre. Ha azonban a hitel csupán a fogyasztást szolgálja, növekedési hatása pillanatnyi. Vásárláskor kedvező hatása érzékelhető, de hosszabb távon eredményeket nem produkál.

1.2. *A zálogjog története*

A zálogjog gyökerei a római jogba nyúlnak vissza. A jogfejlődéssel három zálogjogi alakzat alakult ki:

- Fiducia
- Pignus
- Hypotheca

A fiducia a zálogtárgy tulajdonjogának a hitelező részére való átruházását jelentette. A követelés kielégítését követően a hitelező a dolgot köteles volt a kötelezettnek visszaadni. Ágoston Péter a fiduciát a zálogba adás eredeti római alakjának⁴ nevezte.

A pignus a fiducia mellett fejlődött ki, de lényegét tekintve, jelentősen eltér attól. Az adós a zálogtárgyat csupán a hitelező birtokába adta, és azt addig nem követelhette vissza, amíg a tartozást meg nem fizette. A hitelező, amíg a követelést ki nem egyenlítették a dolgot nem volt köteles visszaadni, és nem is adhatta el, külön kikötés esetén nem is használhatta.

A hypotheca, a mai jelzáloghoz leginkább hasonlító jogintézmény, melyben az adós jelképesen köti le a zálogtárgyat. Ha az adós nem teljesít, a dolog a hitelező birtokába kerül, azt értékesítheti, a vételárat pedig követelésének kielégítésére használhatja.

³ Dr. Marton Géza: A római magánjog elemeinek tankönyve Institutciók, Tankönyvkiadó, 1963 Budapest, 233 p

⁴ Dr. Ágoston Péter: A magyar zálogjog története, Politzer-féle Könyvkiadó Vállalat, 1905 Budapest, 4 p

A germán jogban a wadiatio intézménye hasonlít a legjobban a római kori fiduciához. Az adósnak joga volt, de kötelezettsége nem, hogy a dolgot visszaváltsa, így ha a teljesítés nem történt meg, a zálogtárgy a hitelezőnél maradt. Mivel a teljesítési határidőt kezdetben nem határozták meg, a zálogtárgy mindörökre zálog maradt. A zálogjognak ez a kezdetleges formája nem elégítette ki megfelelően az igényeket. A római jog befolyása érvényesült a germán jogban is, ugyanis a hypotheca elég gyorsan elterjedt, aminek az lett a következménye, hogy a zálogjog legkezdetlegesebb és legfejlettebb alakzatai egymás mellett léteztek.

A magyar zálogjog történetét Ágoston Péter négy fő korszakra bontja:⁵

- I. Werbőczyig terjedő időszak, a szokásjog kialakulása
- II. az 1723. évi CVII. törvénycikk meghozataláig terjedő időszak
- III. az 1840-ig terjedő időszak
- IV. a zálogjog és jelzálogjog elválása

Az első korszakot tehát a szokásjog, mint a legfőbb jogforrás jellemezte. Ebben a korszakban mindössze két törvény létezett, melyek a zálogjogra vonatkozóan tartalmaztak rendelkezést. Mindkét törvény a zsidókra vonatkozott. Az egyik, Kálmán király törvénye a kötelelem keletkezéséhez megköveteli a zálogot, a kötelelem létesítő zálog álláspontján áll⁶. A kötelelem az a jogi viszony, melynél fogva az egyik ember (az adós) le van kötelezve a másikkal (hitelező) szemben bizonyos magatartásra, illetőleg a hitelező fel van jogosítva az adóstól bizonyos szolgáltatás követelésére.⁷ A korszak okiratai arról szólnak, hogy a zálogtárgyat egy meghatározott összegben kötötték le, és ezt az adósnak vissza kellett vásárolnia.

IV. Béla zsidó kiváltságlevele 1251 decemberében keletkezett, és szintén a zsidók jogi helyzetét szabályozta. A törvény a zálogot bizonyítéknak tekinti a kötelelem fennállására és rögzíti azt is, hogy ha a zálog elvész, vagy megsemmisül, a kötelelem továbbra is fennmarad. A zálogtárgy átadása az ingók esetében az egyszerű átadást, az ingatlanok esetében a határok szerinti megjelölést jelentette. A zálogba adás a hitelező érdekét szolgálta, és a lejárat időpontja is a hitelező érdekében került megállapításra. A hitelező és

⁵ Ágoston, 1905, 24-25 pp

⁶ Ágoston, 1905, 26 p

⁷ Marton, 1963, 181-182 pp

az adós között a szerződés a hiteles helyek közvetítésével jött létre. A fizetési határidő végén, a hiteles helyen történt meg a visszafizetés, amikor is a hitelező és az adós ott megjelent. Ha az adós nem jött el, de a hitelező igen, a hitelező bizonyítványt kérhetett arra vonatkozóan, hogy a megadott határidőben megjelent, és eleget várt arra, hogy az adós is megjelenjen. Ha a hitelező nem jött el, akkor az adós kért bizonyítványt arról, hogy ő megjelent. Ha az adós a hiteles helyen a visszafizetéskor kijelentette, hogy nem tud fizetni, a zálogtárgy tulajdonjogát a hitelezőre átruházta vagy a kiváltás határidejét meghosszabbították.

Werbőczy Hármaskönyvének megjelenésével kezdődő II. korszakban a zálog biztosítékká válik, a zálogtárgyat a biztonságért adják. A zálogszerződésben már szerepel a fizetés határideje, valamint az a kikötés, hogy a hitelező a zálogot a kamat fejében használhatja, valamint a zálogtárgyat kielégítés nélkül nem köteles visszaadni. Az adós jogosult a dolgot bármikor visszaváltani. Ha a zálogtárgy a hitelező hibáján kívüli okból semmisül meg, az adós továbbra is köteles teljesíteni, és a hitelező joga nem sérül. Azonban, ha a hitelező hibájából megsérül, köteles eredeti állapotába visszaállítani. A hitelező általi befektetések a tulajdonosé lesznek, de megtérítéssel nem tartozik. A követelés és a zálog elválásával külön kölcsönszerződésekkel és külön zálog bevételekkel találkozunk, melyek a betáblázás első nyomainak is tekinthetők.

A megyékben és városokban teljesítendő bejegyzésről vagy betáblázásról szóló 1723. évi CVII. törvénycikk elfogadásával megkezdődött a magyar zálogjog fejlődésének III. időszaka. Ekkortól már zálogjogról és jelzálogjogról, mint a zálogjog két alakzatáról beszélhetünk. A záloggal biztosított és a záloggal nem biztosított követelések egymás közti viszonyában eltérések mutatkoztak. A záloggal biztosított követelés erősebb volt, mint a záloggal nem biztosított. A bíró által megítélt követelés ugyancsak erősebb volt, mint aki a bíró engedélyével, de ítélet nélkül vált zálogjogosulttá. A zálogtárgy eladása a legtöbbet kínáló számára akkor volt lehetséges, ha kikötötte azt a hitelező. Az értékesítés során keletkezett pozitív különbözet (hyperocha) az adósé lett, de a negatív különbözetet (hiányt) is ő fizette meg. Az adós az eladást csak akkor akadályozhatta meg, ha a teljes tartozást megfizette. Több zálogjogosult esetében annak joga volt erősebb, aki a pénzt előbb adta. A hitelező, ha a zálogtárgyat birtokolta, a tulajdonossal való megállapodása szerint használhatta, melyért kártérítési felelősséggel tartozott. A jelzálogjog (hypotheca) esetében a lekötött zálog kívülálló harmadik személlyel szemben csak akkor volt

hatályos, ha vele azt közölték. Ez a körülmény problémát jelentett a hitelező számára, mert folyamatosan figyelemmel kellett kísérnie a zálogtárgyat.

Az adóssági követelések elsőbbség végetti betáblázásáról szóló 1840. évi XXI. törvény a betáblázás részletes szabályait határozta meg. A betáblázás a jelzálogjog bejegyzését jelenti, melyeket könyvekben tartottak nyilván. A jelzálogjog tárgya az ingatlan volt, de a betáblázási könyvekben csak azok az ingatlanok szerepeltek, amelyek követeléseket biztosítottak. A bejegyzés során már érvényesült a nyilvánosság, a rangsor elve, valamint az okirati elv. A betáblázási könyveket bárki megtekinthette, arról kivonatot kérhetett. A rangsort a betáblázás sorrendje határozta meg, azonban azok a követelések, amelyeknek betáblázása egy ülésen történt, azonos rangsorral bírtak. A bejegyzés alapját a kötelezvények eredeti példánya, törvényszéki ítéletek képezték. A jelzálogjog törlését kitáblázásnak nevezték.

1853-ban hazánkban császári parancsra életbe léptették az Osztrák Polgári Törvénykönyvet, ezzel létrehoztak egy regisztert, a telekkönyvet, amely az ingatlanforgalom, a hitelek biztonságát célozta. Az ingatlanokon alapított jelzálogjogok a telekkönyvi betétekben teherként kerültek bejegyzésre. A telekkönyv anyagi és eljárásjogi szabályait az 1855-ben rendeletbe foglalt telekkönyvi rendtartás határozta meg.

2. A zálogjogról általában

2.1. A zálogjog helye a magyar jogrendszerben

Az előző fejezet történeti kalandozása után szeretném a zálogjognak a magyar jogrendszerben elfoglalt helyét ismertetni. A zálogjogra vonatkozóan törvényekben, rendeletekben találhatunk előírásokat.

Az I. világháború és a Trianoni békeszerződést követően 1922-ben kezdődtek el egy átfogó törvénykönyv előkészítésének munkálatai. Ennek eredményeképpen 1928-ban megszületett a Magyar Magánjogi Törvényjavaslat (a továbbiakban: Mtj.) Ebből a tervezetből elfogadott törvény nem lett, mégis jelentős, mivel a bírói gyakorlat szokásjogként átvette, megoldásait alkalmazta. Az új Ptk. koncepciójának kidolgozásához a kodifikátorok az Mtj. rendelkezéseit is forrásként használták.

Törvényben elfogadott jelentős szabályozásnak kell tekintenünk a jelzálogjogról szóló 1927. évi XXXV. törvénycikket (a továbbiakban: Jt.), melynek egyes rendelkezései egészen a régi Ptk. 1996. május 1-jén hatályba lépett módosításáig voltak érvényben.

Legfontosabb jogforrásként a régi Ptk. többször módosított rendelkezései érvényesültek, mely többek között a zálogjog alapvető szabályait tartalmazta.

A rendszerváltást követően a gazdasági növekedés érdekében szükségesnek bizonyult a hosszú lejáratú kölcsönnyújtás lehetőségének megteremtése. Ezt elősegítendő alkotta meg az Országgyűlés a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvényt.

A rendszerváltás óta a magánjogi viszonyokban is folyamatos változások mentek végbe, ezért a Polgári Törvénykönyv átfogó reformja is szükségessé vált. Ahogy a bevezetésben már utaltam rá, a 2013-ban elfogadott új Ptk. jelentősen átalakította a zálogjog szabályozását.

A régi Ptk. a zálogjogot, mint a zálogszerződést biztosító mellékkötelezettséget a negyedik részben a kötelmi jog rendelkezései között „A Zálogjog” címszó alatt szabályozta. Felépítésében az általános rendelkezéseket a zálogjog fajtái szerinti rendelkezések követték.

Jelentős szerkezeti változás, hogy az új Ptk. a zálogjog előírásait a Dologi Jogi Könyvbe, a korlátolt dologi jogok közé a „Zálogjog” címszó alá helyezi. A szabályozás a zálogjog egységét hangsúlyozza és a zálogjog létszakaszait követi a keletkezéstől a megszűnésig. Gárdos István cikkében a dologi könyvbe való áthelyezés indokaként a zálogjog fejlődését, dologi jogi természetének előtérbe helyezését nevezi meg, véleménye szerint a zálogjog a dologi jogban nagyobb hangsúlyt kapna.⁸

2.2. *A zálogjog fogalma*

A zálogjog a korlátolt dologi jogok egyik típusába, az értékjogok körébe tartozó biztosítéki jog. Abszolút hatályú, mindenkivel, még a tulajdonossal szemben is hatályos.

Marton Géza szerint a zálogjog az a jog, mely valamely dolgot egy követelés biztosítékául köt le olyképpen, hogy a dolog tulajdonosa és bárki más tűrni tartozik, hogy a záloghitelező a teljesítés elmaradása esetén a dolgot eladhassa, és magát a vételárból kielégítse, tehát nem önálló, hanem járulékos természetű, járuléka valamely követelésnek.⁹ Megfogalmazza, hogy a zálogjog egyetlen haszna a követelés biztosításában van, léte is a követeléstől függ, a követelés nélkül létre sem jöhet, és a követelés megszűnésével önmagától elenyészik.¹⁰

Ezzel szemben Szladits Károly szerint a zálogjog olyan korlátolt dologi jog, amelynél fogva a hitelező, ha az adós nem teljesít, követelésére az evégből lekötött tárgyból (a zálogból) szerezhethet magának kielégítést.¹¹ Véleménye szerint a zálogjog olyan alakban is előfordulhat, amikor a jogosult meghatározott érték erejéig szerezhethet magának kielégítést tekintet nélkül arra, hogy valamely személy ellen követelése áll fenn. A zálogjog alapján a jogosult részére bizonyos érték jár a lekötött vagyontárgyból: akár valamely követelés okából akár ettől függetlenül.¹² Utóbbi mondata egyértelmű utalás az önálló zálogjogra, melyről a későbbiekben még szó lesz.

A fenti jellemzőkből következtethetünk arra, hogy a zálogjog a hitelező azon jogosultsága, mely biztosítja a követelésének kielégítését, ha az adós nem teljesíti fizetési kötelezettségét. Az adós tekintetében a zálogjog kötelezettséget, fizetési

⁸ Dr. Gárdos István: A zálogjog felülvizsgálata a polgári jogi kodifikáció keretében, PJK, 2004/4, 14 p, <http://ptk2012.hu/wp-content/uploads/2012/11/2004-4kodi.pdf>

⁹ Marton, 1963, 174 p

¹⁰ Marton, 1963, 174 p

¹¹ Dr. Szladits Károly A magyar magánjog vázlat, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1937, 325 p

¹² Szladits 1937, 325 p

kötelezettségének teljesítését jelenti. Ugyanakkor jelzálogjog esetében a zálogtárgy épségben tartását, rendeltetésszerű használatát is jelenti.

A zálogjog minden esetben zálogjogviszonyt feltételez, melynek alanyai a zálogjogosult, és a zálogkötelezett. Zálogjogosult az, akit a kielégítési jog megillet, más követelést megelőző sorrendben kereshet kielégítést arra az esetre, ha a zálogkötelezett nem teljesít. Zálogkötelezett pedig az, akit a zálogtárgy megillet. Ha a zálogkötelezett és a biztosított követelés kötelezettje különböző személyek, az előbbi a dologi, az utóbbi a személyes kötelezett. A személyes adós a tartozásért teljes vagyonával felel, míg a dologi adós csak a zálogtárggyal felel a tartozás kiegyenlítésért.

A jogviszony alanya lehet még a zálogtartó és a zálogjogosulti bizományos is. A zálogtartó a zálogjogosult nevében, birtokában tartja a zálogtárgyat. A zálogjogosulti bizományos pedig a zálogjogosult megbízásából eljáró személy, közreműködése esetén személyét a megfelelő nyilvántartásba be kell jegyezni.

A zálogjogviszony alapjául szolgáló követelés, főszabály szerint kizárólag pénzkövetelés lehet, erről rendelkezik az új Ptk. 5:97 § (1) bekezdése.¹³ Kivételes esetben nem pénzkövetelés biztosítására is alapítható zálogjog, ebben az esetben a követelés nemteljesítéséből eredő kártérítési igényt vagy egyéb pénzkövetelést biztosítja.¹⁴ A zálogtárggyal való helytállás terjedelme a biztosított követeléshez igazodik, és kiterjed a zálogjoggal biztosított követelés kamataira, a követelés és a zálogjog érvényesítésének szükséges költségeire, és a zálogtárgyra fordított szükséges költségekre.¹⁵ Erről a régi Ptk. is hasonlóképpen rendelkezett, azonban az új Ptk. a zálogjog járulékos jellegét emeli ki. A törvényjavaslathoz fűzött miniszteri indokolás szerint az adós védelme és a jogbiztonság szempontjából a biztosítéki jogoknak garanciális elemük a járulékosság.¹⁶ E járulékosság alóli egyetlen kivétel a különvált zálogjog, melyről a későbbiekben részletesebben szólnék.

2.3. *A zálogjog tárgya*

A régi Ptk. 252. § (1) bekezdése értelmében a zálogjog tárgya lehetett minden birtokba vehető dolog, átruházható jog vagy követelés. Az új Ptk. 5:101 § (1) bekezdésének

¹³ Zálogjog egy vagy több, fennálló vagy jövőbeli, feltétlen vagy feltételes, meghatározott vagy meghatározható összegű pénzkövetelés biztosítására alapítható.

¹⁴ új Ptk. 5:97 § (2) bekezdése

¹⁵ új Ptk. 5:98 § (1)-(3), régi Ptk.(3) bekezdései

¹⁶ új Ptk. törvényjavaslat és miniszteri indokolása 531 p

megfogalmazása szerint, zálogjog tárgya bármely vagyontárgy lehet. Ehhez kapcsolódik a 8:1 § (1) bekezdésének 5. pontja, mely a vagyontárgy fogalmát pontosítja, ami a dolog, a jog, a követelés.

Dolog, jogi értelemben minden testi tárgy, kivéve az embert, mert az nem dolog, hanem személy.¹⁷ Az emberi test sem élő, sem holt mivoltában nem számít dolognak.

A régi Ptk. 94. § (1) bekezdésének megfogalmazása szerint minden birtokba vehető dolog tulajdonjog tárgya lehetett. A (2) bekezdés a dolog fogalmát kiterjesztette a pénzre, az értékpapírra, valamint a dolog módjára hasznosítható természeti erőkre.

Az új Ptk. az 5:14 § (1) bekezdésében így fogalmaz: „A birtokba vehető testi tárgy tulajdonjog tárgya lehet.” A (2) bekezdésben hasonlóan a régi Ptk-hoz, a dolog fogalmába sorolja a pénzt, az értékpapírt, és a dolog módjára hasznosítható természeti erőket.

Ahhoz, hogy valamely dolog zálogjog tárgya legyen, birtokba vehetőnek kell lennie. Ez egyrészt fizikai birtokbavételt, másrészt jogi felhatalmazást jelent. A zálogtárgynak ezen túlmenően forgalomképesnek is kell lennie. Legfontosabbnak a forgalomképesség tekinthető, mert ha egy dolog birtokba vehető ugyan, de forgalomképtelen, nem tudja a biztosítéki funkciót betölteni.¹⁸

A forgalomképesség szempontjából különbséget kell tennünk a forgalomképes, a korlátozottan forgalomképes és forgalomképtelen dolgok között. Egy dolog akkor tekinthető forgalomképesnek, ha tulajdonjoga szabadon átruházható, megterhelhető. A korlátozottan forgalomképes dolgok tulajdonjogának átruházásához és megterheléséhez hozzájárulás szükséges. A forgalomképtelen dolgok elidegenítése semmis, tehát ezek a dolgok jelzálogjoggal sem terhelhetők meg.

Azon dolgok, melyek elidegenítési és terhelési tilalommal terheltek, csak az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának hozzájárulásával terhelhetők meg. A tulajdonjog magánjogi korlátai közül az elidegenítési és terhelési tilalom a rendelkezési jog bármely kizárása és korlátozása.¹⁹

¹⁷ Szladits 1937, 94 p

¹⁸ Dr. Anka Tibor, Dr. Gárdos István, Dr. Nemes András: A zálogjog kézikönyve, HVG Orac Lap és Könyvkiadó Kft Budapest, 2003, 32 p

¹⁹ Dr. Lenkovics Barnabás: Dologi jog, Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 2006, 105 p

A tulajdonjoghoz hasonlóan a zálogjog kiterjed a dolog alkotórészeire is. Alkotórész mindaz, ami a dologgal olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetve az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne.²⁰

A tulajdonjog kétség esetén kiterjed arra is, ami nem alkotórész ugyan, de a dolog rendeltetésszerű használatához vagy épségben tartásához rendszerint szükséges vagy azt elősegíti (tartozék).²¹ A zálogjog tehát a dolgot tartozékaival együtt terheli.

A dolgokon fennálló zálogjognak ezt a tárgyi terjedelmét szabályozza az új Ptk. 5:103. §-a, melynek (1) bekezdése kimondja, hogy a zálogjog a dolgot mindenkori alkotórészeivel együtt terheli. A zálogjog kétség esetén kiterjed a dolog mindenkori tartozékaira is.

A (2) bekezdés pedig kiszélesíti a dolgokon fennálló zálogjog terjedelmét azáltal, hogy rögzíti, hogy a zálogjog kiterjed a dolog termékeire, terményeire, szaporulatára és a zálogtárgy egyéb hasznaira. Ehhez kapcsolódóan a régi Ptk. 252. § (2) bekezdése csupán a felek megállapodásától függően tette ezt lehetővé.

Az elválás is hatással van a zálogjogra. Az új Ptk. 5:103. § (3) bekezdése szerint a zálogjog nem terjed ki a kielégítési jog megnyílása előtt az ingatlantól a rendes gazdálkodás szabályai szerint elvált alkotórészre, tartozéokra és haszonra, ha annak tulajdonjogát átruházták és azt az ingatlanról elvitték. Fontos, hogy az elválás a kielégítési jog megnyílása előtt, a rendes gazdálkodás szabályai szerint történjen, valamint hogy a tulajdonjog átruházása és az ingatlanról való elvitele megvalósuljon.

Az új Ptk. 5:101. § (3) bekezdése arról rendelkezik, hogy dolog egy részén nem lehet zálogjogot alapítani, ez alól kivétel a közös tulajdonban álló dolognak a zálogkötelezett tulajdonában lévő tulajdoni hányada. Azon tulajdoni hányadra, melyet a zálogkötelezett a zálogjog alapítását követően szerez meg, a zálogjog nem terjed ki.

Jog és követelés is lehet zálogjog tárgya, de mind a jognak, mind a követelésnek átruházhatónak kell lennie. Az új Ptk. fentebb hivatkozott rendelkezése a jog és követelés, mint zálogtárgy tekintetében is kimondja, hogy több személyt megillető jognak a zálogkötelezettet megillető hányada, továbbá osztható követelés meghatározott része kivételével jog egy részén nem lehet zálogjogot alapítani.

²⁰ új Ptk. 5:15. §

²¹ új Ptk. 5:16. §

Előfordul olyan eset is, amikor ugyanannak a követelésnek a biztosítására több zálogtárgy szolgál, ebben az esetben egyetemleges zálogjogról beszélünk. Az egyetemlegesség azt jelenti, hogy minden zálogtárgy az egész követelést biztosítja.

A régi Ptk. 253. § (1) bekezdése úgy fogalmazott, hogy „(...)kétség esetén minden zálogtárgy az egész követelés biztosítására szolgál.”

Az új Ptk. 5:105. §-a egyértelműen egyetemleges zálogjognak nevezi ezt az esetet, és kimondja, hogy „(...) minden zálogtárgy az egész követelés biztosítására szolgál”.

2.4 A zálogjog fajtái

A dolgokon fennálló zálogjog két fajtájaként a kézi zálogjogot, és a jelzálogjogot kell elkülönítenünk. Az új Ptk. 5:88. § arról rendelkezik, hogy a zálogjog megalapításához zálogszerződés és erre tekintettel a zálogjog megfelelő nyilvántartásba való bejegyzése (jelzálogjog); vagy a zálogtárgy birtokának a zálogjogosult részére történő átruházása (kézizálogjog) szükséges.

A régi Ptk. a vagyont terhelő zálogjogot valamint a jogon és követelésen fennálló zálogjogot, és önálló zálogjogot külön alcím alatt szabályozta. Az új Ptk. ezt a három zálogjogi fajtát nem nevesíti, mégis a zálogjog fajtái közé sorolhatóak, jelzálogjog jellegűek, ezért a jelzálogjogról szóló alfejezetben kell szólni róluk.

2.4.1. Kézi zálogjog

A kézi zálogjog alapításakor a zálogtárgy birtoka a záloghitelezőt illeti. A zálogjogosult köteles a dolgot a jogviszony időtartama alatt megőrizni, a kötelezettség teljesítése esetén pedig épségben visszaadni.²²

A régi Ptk. 265. § (1) bekezdése a kézi zálogjog létrejöttét a zálogszerződéshez és a zálogtárgy átadásához kötötte, amely harmadik személy, mint zálogtartó részére is történhetett. Ez a rendelkezés az új Ptk. 5:89. § (2) bekezdésében úgy jelenik meg, hogy a zálogszerződés alapján a zálogkötelezett köteles kézi zálogjog esetén a zálogjogosult részére átruházni a zálogtárgy birtokát vagy az a feletti hatalmat. Az 5:94. § (1) bekezdése pedig kimondja, hogy a birtokátruházást pótolja, ha a dolgot a zálogjogosult és a

²² Dr. Leszköven László: A zálogjog új szabályai, Novotni Kiadó, Miskolc, 2001., 76 p

zálogkötelezett közös birtokban tartja, vagy részükre harmadik személy, mint zálogtartó őrzi. A zálogtartó a zálogjogosult nevében tartja birtokában a dolgot.

Az új Ptk. 5:95. § a zálogjog egyik sajátos fajtájának tekinti az óvadékot, amely pénzen és értékpapíron, dematerializált értékpapíron kezizálogjogként alapítható. A törvényjavaslathoz fűzött miniszteri indokolás szerint az óvadék legfőbb sajátossága a közvetlen kielégítési jog, amely tárgyának sajátos természetéből következik.²³

Kézi zálogjog tárgyaül az új Ptk. egyértelműen az ingó dolgot nevezi meg az 5:101. § (2) bekezdésében.

A régi Ptk. szabályozásában a kézi zálogjog tárgya még úgy volt meghatározható, hogy a régi Ptk. a jelzálogjog tárgyról rendelkezve a 262. § (1) bekezdésének első mondatában így fogalmazott: „Ingatlant csak jelzálogjog alapítása útján lehet elzálogosítani. (...)” Ebből következtethettünk korábban arra, hogy a kézi zálogjog tárgya ingó dolog lehet.

A régi Ptk. 265. § (2) § szerint kezizálogjog sem a dolog egy részén, sem annak tulajdoni illetőségén nem szerezhető (...).

Az új Ptk. 5:101. § (3) bekezdése azonban megengedi kezizálogjog alapítását a közös tulajdonban álló dolognak tulajdoni hányadán, osztható követelés meghatározott részén. Ehhez kapcsolódik az új Ptk.-nak az a fentebb említett rendelkezése (5:94. §), hogy a dolgot a zálogjogosult és a zálogkötelezett közös birtokban is tarthatja.

2.4.2. Jelzálogjog

A jelzálogjogot a legjelentősebb zálogfajtának tekinthetjük. Alapítása esetén a zálogtárgy a zálogkötelezett birtokában marad, aki jogosult a rendeltetésszerű használatra, hasznosításra, köteles annak épségét megőrizni.

Szladits Károly szerint a jelzálogjog elnevezés arra utal, hogy az elzálogítás nem birtokbaadással, hanem jelképileg, nevezetesen nyilvánkönyvi bejegyzéssel megy végbe.²⁴

²³ új Ptk. törvényjavaslat és miniszteri indokolása 531 p

²⁴Szladits, 1937, 337 p

Leszkoven László is a jelzálogjog legfontosabb tulajdonságának azt tekinti, hogy a zálogtárgyat annak átadása nélkül terheli, úgy, hogy az elzálogosítás tényét valamilyen nyilvántartásba való bejegyzés jelzi.²⁵

A régi Ptk. 262. § (1) bekezdése szerint az ingatlanra vonatkozó jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba; míg a (2) bekezdés szerint a más dolgot terhelő jelzálogjogot közjegyzői okiratba kellett foglalni és a Magyar Országos Közjegyzői Kamaránál vezetett zálogjogi nyilvántartásba kellett bejegyezni.

Az új Ptk. 5:93 § (1) bekezdése pedig arról rendelkezik, hogy a jelzálogjogot ingatlan esetén az ingatlan-nyilvántartásba; ingó dolog, valamint jog és követelés esetén a hitelbiztosítéki nyilvántartásba kell bejegyezni. A jelzálogjog bejegyzését a későbbiekben fogom részletezve bemutatni.

2.4.2.1. Vagyont terhelő zálogjog

A régi Ptk. 266. § (1) bekezdése szerint a jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli gazdasági társaság vagyonának egészen vagy annak önálló gazdasági egységként működtethető részén vagyont terhelő zálogjogot alapíthatott. A zálogjog alapításához nem volt szükséges a vagyont alkotó dolgok, jogok és követelések meghatározása, ugyanakkor a zálogszerződés közjegyzői okiratba foglalását és a zálogjognak a zálogjogi nyilvántartásba való bejegyzését kötelezővé tette.

Ez a zálogjogi fajta a jelzálogjogok közé sorolható, mivel a zálogjog tárgya a zálogkötelezett birtokában maradt, a zálogtárgy pedig jelképesen került lekötésre azzal, hogy a zálogjog a zálogjogi nyilvántartásba bejegyzést nyert. A zálogkötelezett csak jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság lehetett. Mivel a zálogkötelezett vagyona változhatott, a vagyont terhelő zálogjog is változó összetételű dolgokat, jogokat, követeléseket biztosított.

A (2) bekezdés szerint a kielégítési jog megnyíltával a jogosult a zálogkötelezett vagyonából a vagyon egységének fenntartása mellett kereshetett kielégítést, de arra is lehetősége volt, hogy a vagyont terhelő zálogjogot a zálogkötelezethez intézett írásbeli nyilatkozatával az abban megjelölt vagyontárgyakat terhelő zálogjoggá is átalakíthatta.

²⁵Leszkoven, 2001., 49 p

2.4.2.2. Körülírással meghatározott zálogtárgy

Az új Ptk. nem szabályozza a vagyont terhelő zálogjogot, de változatlan hatékonysággal igyekszik biztosítani ennek a formának az üzleti élet számára fontos funkcióját. Lehetővé teszi, hogy a zálogjog tárgyai körülírással és meghatározhatók legyenek.

Ezzel kapcsolatosan az 5:102. § a körülírással meghatározott zálogtárgyra vonatkozó szabályozásról szól. A miniszteri indokolás szerint a körülírással meghatározott zálogtárgy körébe nem vonhatók az ingatlanok, a lajstromozott dolgok, és a jogok.²⁶

A zálogjog tárgya ebben az esetben is folyamatosan változik. Ha a zálogkötelezett egy új vagyontárgyon rendelkezési jogot szerez, az bekerül a zálogjoggal terhelt vagyon körébe. Azok a vagyontárgyak pedig, amelyek felett a zálogkötelezett elveszíti a rendelkezési jogát kikerülnek a zálogjoggal terhelt vagyon köréből. Az említett szakasz utolsó mondata szerint a rendelkezési jog megszűnése ellenére fennmarad a zálogjog, ha a zálogtárgy elidegenítésére kereskedelmi forgalmon kívül vagy nem jóhiszeműen és ellenérték fejében szerző részére került sor. Az új Ptk. Dologi Jog Kommentárjának szerzői, Petrik Ferenc, Pomeisl András meglátása szerint ez a rendelkezés indokolatlanul szűkíti a zálogjogtól mentes szerzés eseteit, a gyakorlatban pedig nehezen lesz alkalmazható.²⁷

2.4.2.3. Jogon, követelésen fennálló zálogjog

Átruházható jog és követelés tehát zálogjog tárgya lehet. A régi Ptk. 267. § (1) bekezdése alapján, jogon vagy követelésen az erre irányuló szerződéssel volt alapítható zálogjog. (...) Ha a jog vagy követelés fennállását közhiteles nyilvántartás tanúsítja, a zálogjog az e nyilvántartásba való bejegyzéssel jön létre. Zálogjog osztható követelés meghatározott részén is keletkezhet.

A jogon és követelésen az új Ptk. is megengedi a zálogjog alapítását. Korábban már utaltam arra, hogy a zálogjog tárgya bármely vagyontárgy (dolog, jog, követelés) lehet. Ezt pontosítván az 5:101. § (4) bekezdése szerint, ha a zálogtárgy jog vagy követelés (...) a zálogtárgy tulajdonjogán a jogot vagy követelést, a zálogtárgy tulajdonosán a jogosultat kell érteni.

²⁶ új Ptk. törvényjavaslat és miniszteri indokolása 533 p

²⁷ Petrik Ferenc, Pomeisl András: Az új Ptk. magyarázata IV/VI., Polgári Jog, Dologi Jog, HVG Orac, Budapest, 2013, 134 p

Ez a zálogjogi forma sajátosnak tekinthető, mivel a zálogtárgy nem kézzelfogható, a zálogjogviszony pedig a jog vagy követelés elzálogosításával hárompólusúvá (zálogkötelezett; zálogjoggal terhelt követelés vagy jog adósa; zálogjogosult) válik. Ezt Leszkoven László úgy magyarázza, hogy az elzálogosított követelés vagy jog adósa a jogviszonyban korábbi pozíciójában marad, a korábbi jogosult zálogkötelezett lesz; a jogviszonyba belépő harmadik személy pedig zálogjogosulttá válik azzal, hogy a biztosítékul adott követelés vagy jog felett rendelkezési jogot nyer.²⁸

2.4.2.4. Keretbiztosítéki jelzálogjog

A keretbiztosítéki jelzálogjog elsősorban a vállalkozások finanszírozásában játszik szerepet, a változó nagyságú hitelkeretek biztosítására elterjedt rugalmas biztosítéki eszköz.

A régi Ptk. 263. § (1) bekezdése keretbiztosítéki jelzálogjognak tekintette, ha a felek olyan követeléseket biztosítottak jelzálogjoggal, amelyek meghatározott jogviszonyból vagy jogcímen keletkeztek. A bejegyzésnek a jogviszonyt vagy jogcímet és azt a legmagasabb összeget is tartalmaznia kellett, amelyen belül a zálogjogosult a zálogtárgyból kielégítést kereshetett.

Ezeknek a feltételeknek teljesülniük kellett ahhoz, hogy a bejegyzett jelzálogjog keretbiztosítéki jellege megállapítható legyen (EBH.2002.648.).

Az új Ptk. hatályba lépésével a keretbiztosítéki jelzálogjog nevében megszűnik. Ilyen jellegű jelzálogjog azonban továbbra is alapítható lesz, mivel a zálogjog egy vagy több, fennálló vagy jövőbeli, feltétlen vagy feltételes, meghatározott vagy meghatározható összegű pénzkövetelés biztosítására alapítható.²⁹ Ezen túlmenően a szerződő felek keretösszeget is meghatározhatnak, ekkor a zálogtárgy a követelést a keretösszeg erejéig biztosítja.³⁰

2.4.3. Önálló zálogjog

A régi Ptk. szabályozta az önálló zálogjogot is, amely megfelelt a Jt. harmadik fejezetében meghatározott telekadósságnak. A Jt. 81. § rendelkezett arról, hogy jelzálogjogot akként is lehet alapítani, hogy az az ingatlant személyes követelés nélkül

²⁸ Leszkoven, 2001., 89-90 pp

²⁹ 2.2 fejezet A zálogjog fogalma

³⁰ új Ptk.5:98. § (3) bekezdés

terhelje úgy, hogy a jogosult meghatározott összeg erejéig csak a jelzálogból kereshet kielégítést (telekadósság).

A régi Ptk. 269. § (1) bekezdésének első mondata szerint zálogjogot úgy is lehetett alapítani, hogy az a zálogtárgyat személyes követelés nélkül terhelje. Ilyen esetben a zálogjogosult - a zálogszerződésben meghatározott összeg erejéig, valamint annak járulékaik erejéig – kizárólag a zálogjoggal terhelt zálogtárgyból kereshetett kielégítést.

Az önálló zálogjog legjellemzőbb tulajdonsága volt, hogy nem járulékos, pusztán dologi adósságként alapítható, személyes követelés nem terhelte a zálogtárgyat, a zálogjogosult csupán a zálogtárgyból kereshetett kielégítést. Az, hogy személyes követelés nem terheli a zálogtárgyat, még nem jelenti azt, hogy az önálló zálogjog alapítása mögött nem állt fenn követelés. Önálló zálogjogot általában úgy alapítottak, hogy a felek között fennálló követelést egyidejűleg megszüntették, vagy a felek között nem is állt fenn követelés. A zálogjogosult kielégítésének módja az önálló zálogjog felmondása, mely a zálogkötelezett vagy a zálogjogosult által történhet meg. A felmondási idő hat hónap.³¹ Ez az idő korábban, a Jt. szerint egy év³² volt.

A nálunk bevezetett önálló zálogjog intézményének németországi megfelelője a Grundschuld, melynek törvénybe foglalása a magyar telekadósságot időben megelőzte. A német hitelezési gyakorlatban a Grundschuld sokkal nagyobb teret hódított, mint a Hypothek (járulékos jelzálogjog): ugyanis Németországban az ingatlanokat terhelő zálogjogok közül több mint 80 % Grundschuld, és csak a fennmaradó, kevesebb, mint 20 % Hypothek.³³

Az új Ptk. azonban kizárólag a járulékos zálogjogot szabályozza, az önálló zálogjogot nem. Az önálló zálogjog ellentétes a törvényjavaslatnak azzal a jogpolitikai céljával, amely a fiduciárius biztosítékok alkalmazását vissza kívánja szorítani.³⁴

³¹ régi Ptk. 269. § (2) bekezdése

³² Jt. 83.§

³³ Balogh Zsigmond: Az önálló zálogjog alternatívái és a német Grundschuld, Magyar Jog, 2000/7. szám 401 p

³⁴ új Ptk. törvényjavaslat és miniszteri indokolása 532 p

Fiduciárius biztosíték alatt olyan jogügyleteket kell érteni, amelyekben a tulajdonjog, a tulajdonjog megszerzésére vonatkozó jog (opció), illetve követelés vagy jog jogosulti pozíciója biztosítéki szerepet tölt be.³⁵

Bodzási Balázs: Javaslat az önálló zálogjog újraszabályozására című tanulmányában az önálló zálogjog fenntartása mellett foglalt állást. Véleménye szerint az önálló zálogjog könnyebben meg tud felelni a gazdasági kihívásoknak, szélesebb körben használható fel, mint a járulékos zálogjog.³⁶

Az önálló zálogjog az adós számára előnyt jelentett, mert úgy vehetett fel kölcsönt, hogy nem kellett személyes adóssá válnia, ezáltal a kölcsön megfizetéséért teljes vagyonával felelnie. A zálogjogosult részére pedig nagyobb forgalomképességet biztosított, ugyanis az önálló zálogjog szabadon átruházható. Ennek ellenére ez a zálogjogi forma a hazai pénzügyintézetek hitelezési gyakorlatában elsősorban a kereskedelmi bankok által folyósított lakáshitelek refinanszírozása kapcsán terjedt el. Egyébként a zálogszerződéseknek kevés hányadát kötötték ilyen formában.

Álláspontom szerint a fentebb összefoglalt előnyök indokolnák az önálló zálogjog hatályos polgári jogunkban történő szabályozását.

Az új Ptk. hatályba lépését követően önálló zálogjog már nem alapítható, de az addig bejegyzett önálló zálogjogok azonban továbbra is fennmaradnak. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény 49. § értelmében, az új Ptk. rendelkezéseit a hatálybalépését követően keletkezett törvényes zálogjog, valamint szerződéssel alapított zálogjogok esetében kell alkalmazni.

2.4.4. Különvált zálogjog

Az új Ptk. létrehozott egy új jogintézményt, a különvált zálogjogot, amely, - mint már említettem - a zálogjog járulékosága alóli egyetlen kivétel. A különvált zálogjog az önálló zálogjog funkcióját hivatott átvenni.

³⁵ Gárdos István- Gárdos Péter: Van-e a fiduciárius biztosítékoknak helyük a magyar jogban?, Polgári Jogi Kodifikáció, VI. évfolyam, 1-2. szám, 33 p, http://ptk2012.hu/wp-content/uploads/2012/11/2004-1-2_osszevont.pdf

³⁶ Bodzási Balázs: Javaslat az önálló zálogjog újraszabályozására, Polgári Jogi Kodifikáció, IX. évfolyam 1. szám, 2007/1. 21 p, <http://ptk2012.hu/wp-content/uploads/2012/10/2007-01kodi.pdf>

Főszabály szerint a zálogjogot a zálogjoggal biztosított követeléssel együtt lehet átruházni. A különvált zálogjog esetében azonban a zálogjogosult a jelzálogjogot önállóan, a követelés nélkül is átruházhatja.

Ebben az esetben a különvált zálogjog jogosultja és a biztosított követelés jogosultja elválik egymástól, különböző személy lesz. A miniszteri indokolás szerint az elsődleges cél az, hogy a kereskedelmi bankok jelzáloghitelezésének refinanszírozása továbbra is a jelenlegi gyakorlat szerint folytatódhasson. Lényeges változás, hogy a zálogjog átruházásának jogcíme nem adásvétel, hanem, a tényleges helyzetnek megfelelően, biztosítéknyújtás.³⁷ A törvény szabályozza a különvált zálogjog keletkezését, harmadik személyekkel szembeni hatályát, valamint meghatározza a jelzálogjogot átruházó szerződés alaki és tartalmi követelményeit is. Az átruházást követően a zálogjogosult jogai a különvált zálogjog jogosultját illetik meg, a kötelezettségek azonban az eredeti zálogjogosultat terhelik. Mivel a (3) bekezdés szerint a különvált zálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba, más lajstromba vagy a hitelbiztosítéki nyilvántartásba be kell jegyezni, a későbbiekben problémát jelenthet az, hogy kinek a kötelezettsége a törlési engedély kiadása. A probléma megoldását Petrik Ferenc és Pomeisl András az 5:100 § (4) bekezdésének rendelkezésében látják. Magyarázatuk szerint a különvált zálogjog jogosultja lesz köteles és jogosult például a törlési engedély kiadására, de a zálogjog érvényesítésére is.³⁸

2.5. A zálogjog alapítása és létrejötte

A régi Ptk. 254. § (1) bekezdése még úgy rendelkezett, hogy zálogjog szerződés, jogszabály vagy bírósági határozat és – ha jogszabály így rendelkezik – hatósági döntés alapján keletkezhet. A (2) bekezdés további követelményként a zálogszerződés írásba foglalását írta elő, illetve utalt arra, hogy jogszabály további alakszerűségi követelményeket is meghatározhat.

Az új Ptk. koncepciója megkülönbözteti a zálogjog alapítását a zálogjog létrejöttétől. Ennek oka, hogy a nem lajstromozott ingó dologon, jogon, követelésen alapított jelzálogjognak a hitelbiztosítéki nyilvántartásba való bejegyzésére akkor is lehetőség van, ha a zálogkötelezettet nem illeti meg a zálogtárgy feletti rendelkezési jog. Ebben az

³⁷ új Ptk. törvényjavaslat és miniszteri indokolása 532 p

³⁸ Petrik Ferenc, Pomeisl András, Budapest, 2013, 128 p

esetben a zálogjog csak akkor jön létre, ha a zálogkötelezett megszerzi a zálogtárgy feletti rendelkezési jogot.

2.5.1. A zálogjog alapítása

Az új Ptk. 5:88. § alapján a zálogjog alapításához zálogszerződés és erre tekintettel:

- a) a zálogjog megfelelő nyilvántartásba való bejegyzése (jelzálogjog); vagy
- b) a zálogtárgy birtokának a zálogjogosult részére történő átruházása (kézizálogjog) szükséges.³⁹

A zálogjog alapításához a zálogszerződésen túl, konjunktív feltételként további jogcselekmény szükséges, mely kézizálogjog esetén a zálogtárgy átadását, a birtokátruházást; jelzálogjog esetén pedig a megfelelő nyilvántartásba történő bejegyzést jelenti.

Megfelelő nyilvántartásnak kell tekintenünk az ingatlan-nyilvántartást, a lajstromot, valamint a hitelbiztosítéki nyilvántartást.

2.5.1.1. A zálogszerződés

A zálogjog megalapításához először is zálogszerződésre van szükség. A zálogszerződésben a zálogjogosult és a zálogkötelezett meghatározott követelés biztosítása céljából, meghatározott vagyontárgyon zálogjogot alapítanak. A zálogszerződés nem jogcímet keletkeztető, kötelmi jogi szerződés, hanem sajátos dologi megállapodás⁴⁰, melyet írásba kell foglalni. Az írásba foglalás azt jelenti, hogy a szerződő felek megállapodásuk tartalmát írásban rögzítik. További alakszerűséget a zálogszerződésre jogszabály írhat elő.

Tekintettel arra, hogy a dologi jog szabályai kógens, vagyis kötelező érvényű szabályok, az új Ptk. 5:89.§ a zálogszerződés fogalmi meghatározásán túl, annak jellegét, lényeges tartalmát is meghatározza.

³⁹ 2.4. alcím

⁴⁰ új Ptk. törvényjavaslat és miniszteri indokolása 530 p

Kötelező érvényű, hogy a (3) bekezdés szerint a zálogszerződés létrejöttéhez a zálogtárgy és a biztosított követelés meghatározása szükséges. Ennek hiányában a zálogszerződés nem jön létre.⁴¹

Zálogszerződés nélkül pedig nincs dologi jog sem, a kötelmi jog és a dologi jog ezen a ponton elválaszthatatlanul összekapcsolódik egymással.⁴²

A zálogszerződés természetesen egyéb elemeket - mint például a zálogjogosult és a zálogkötelezett közötti jogviszony - is tartalmazhat, ez már a felek szerződési szabadsága.

Az új Ptk. 5:90. § bevezeti a „Fogyasztói zálogszerződés” fogalmát. A 8:1. § szerint fogyasztó a szakmája, önálló foglalkozása vagy üzleti tevékenysége körén kívül eljáró természetes személy, aki saját céljaira szakmája, önálló foglalkozása vagy üzleti tevékenységi körén kívül szerez be terméket. Esetünkben a zálogtárgy e körbe nem tartozó célra használatos, vagy a biztosított követelés nem e körbe tartozó jogviszonyból fakad. A fogyasztó védelme érdekében mind a zálogtárgyat mind pedig a biztosított követelést konkrétan kell meghatározni.

Az új Ptk. 5:89. § (4) bekezdése szerint a zálogtárgy (dolog, jog, követelés) meghatározható fajta és mennyiség szerint vagy más, azonosításra alkalmas körülírással. A meghatározás magában foglalhat olyan vagyontárgyat is, amely még nem létezik, vagy amely felett a zálogkötelezettet nem illeti meg a rendelkezési jog.

Ha a zálogtárgyat azonosításra alkalmas körülírással határozzák meg, lényeges az, hogy a kielégítési jog megnyíltakor egyértelműen megállapítható legyen a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak köre.⁴³

Nem létező zálogtárgyon kézizálogjog alapítása kizárható, mivel nem létező dolog birtokát nem lehet átruházni; ugyanakkor jelzálogjog esetén erre lehetőség van, de a zálogjog csak akkor jön létre, ha a zálogtárgy létrejön.⁴⁴

Az új Ptk. 5:89. § (5) bekezdése a követelés meghatározását szabályozza, mely a zálogtárgyhoz hasonlóan azonosításra alkalmas módon történhet, az alapul fekvő egy vagy több jogviszonyra utalással és az összeg meghatározásával, vagy a biztosított

⁴¹ Petrik Ferenc, Pomeisl András, 2013., p 101

⁴² Dr. Bodzási Balázs: Az új Ptk. zálogjogi szabályai által felvetett elméleti és gyakorlati kérdések, PJK, 2008/5-6, 27 p, <http://ptk2012.hu/wp-content/uploads/2012/10/2008-05-06kodi.pdf>

⁴³ Petrik Ferenc, Pomeisl András, 2013., p 103

⁴⁴ Petrik Ferenc, Pomeisl András, 2013., p 103

követelés azonosítására alkalmas más módon. A meghatározás magában foglalhat olyan követelést is, amely még nem jött létre.

A követelés fennálló vagy jövőbeli, feltételes vagy feltétlen, pénzben meghatározott vagy meghatározható egy vagy több pénzkövetelés lehet, így alapvetően vagyoni jellegű. Ha egyéb szolgáltatást biztosít, abban az esetben szükséges, hogy a követelés értéke legyen pénzben (pl.: kártérítés), vagy más elszámolási értékben (pl.: aranyban) meghatározható.

Nemes András szerint meg kell különböztetni a biztosított követelés feltételeességét illetve jövőbeliségét a zálogjog feltételeességétől illetve jövőbeliségétől. Véleménye szerint a követelés létrejötte vagy megszűnte köthető valamely feltételhez vagy jövőbeli időponthoz. A követelést megalapozó kötelmi jogviszony fennállása a zálogszerződés megkötésének időpontjában nem szükséges, az viszont követelmény, hogy a felek a zálogszerződést a biztosítani kívánt követelést keletkeztető, de csak későbbiek során létrejövő szerződésükre (kötelmi jogviszonyukra) tekintettel kössék meg.⁴⁵

Az új Ptk. 5:97. § (3) bekezdése kizárja a zálogjog alapítását a bírósági eljárásban nem érvényesíthető követelés biztosítására. Bírósági eljárásban nem érvényesíthető például a játék vagy fogadás céljára adott kölcsönből eredő követelés, az elévült követelés, állami engedély nélkül lebonyolított játékból, fogadásból eredő követelés (*naturalis obligatio*)

2.5.1.2. A birtokátruházás

Az új Ptk. 5:89. § (2) bekezdés a) pontja szerint a zálogszerződés alapján a zálogkötelezett kötelezése kézi zálogjog esetén a zálogjogosult részére átruházni a zálogtárgy birtokát vagy az a feletti hatalmat.

Az 5:94. §-a rendelkezik a birtokátruházásról kézi zálogjog esetén. A birtokátruházást pótolja, ha a dolgot a zálogjogosult és a zálogkötelezett közös birtokban tartja, vagy részükre harmadik személy, mint zálogtartó őrzi.⁴⁶ Ha a dolog harmadik személy albirtokos birtokában van, a zálogkötelezett köteles őt az elzálogosításról értesíteni, aki a dolgot csak a zálogjogosultnak adhatja ki.

A kézi zálogjog nem jön létre, ha a birtokátruházás csupán megállapodással megy végbe, oly módon, hogy a tulajdonos albirtokosként a dolgot továbbra is birtokában tartja.

⁴⁵Anka, Gárdos, Nemes, 2003, 24 p

⁴⁶ 2.4.1. alcím

2.5.1.3. Bejegyzés nyilvántartásba

Az új Ptk. 5:89. § (2) bekezdésének b) pontja értelmében a zálogszerződés alapján a zálogkötelezett köteles megadni a jelzálogjog bejegyzéséhez szükséges hozzájárulást.

Az 5:93. § (1) bekezdése arról rendelkezik, hogy ingatlanra alapított jelzálogjog esetén a jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba; ingó dolog, valamint jog és követelés esetén a hitelbiztosítéki nyilvántartásba kell bejegyezni.

A (2) bekezdése szerint, ha az ingó dolog tulajdonjogát vagy a jog fennállását közhiteles nyilvántartás (lajstrom) tanúsítja, a jelzálogjog megalapításához a megfelelő lajstromba való bejegyzés szükséges.

A (3) bekezdés szerint mind az ingatlan-nyilvántartásba, mind pedig a lajstromba való bejegyzés feltétele, hogy a zálogszerződés vagy bejegyzési engedély egyedileg határozza meg a zálogtárgyat és a zálogkötelezett a dolognak vagy jognak az ingatlan-nyilvántartás illetve a lajstrom szerinti tulajdonosa vagy jogosultja legyen.

A (4) bekezdés lehetővé teszi, hogy a hitelbiztosítéki nyilvántartásban olyan zálogtárgyat is megterhelhessünk jelzálogjoggal, mely a bejegyzés időpontjában még nem is létezik, illetve olyat is, melyen a zálogkötelezettet nem illeti meg a rendelkezési jog.

A lajstrom a nagyértékű ingóságokat nyilvántartó, közhiteles regiszter. A nyilvántartás a vagyontárgyak szerint jött létre, a reálfólium elve érvényesül, a nyilvántartásba vett vagyontárgyakra vonatkozóan történik meg a jelzálogjog bejegyzése.

Megkülönböztetjük az úszó létesítmények lajstromát (hajólajstrom), a légi járművek lajstromát, a szabadalmi lajstromot, a védjegyek oltalmát biztosító lajstromot, a mintaoltalmi lajstromot, az üzletrészek lajstromát.

2.5.1.4. A hitelbiztosítéki nyilvántartás

Az új Ptk. megszüntette a Ptké. külön szabályozásának a zálogjogi nyilvántartásra vonatkozó rendelkezéseit. Ezzel a korábbi formájában működő zálogjogi nyilvántartást felváltja egy internet alapú, elektronikus hitelbiztosítéki nyilvántartás.

Az új Ptk. 5:112. § (1) és (2) bekezdése a hitelbiztosítéki nyilvántartás alapelveit határozza meg, mely szerint a zálogkötelezett személyéhez kapcsolódóan tartalmazza a nem lajstromozott ingó dolgokon, jogokon és követeléseken alapított jelzálogjogokat,

valamint az e törvényben meghatározott biztosítéki jogokat. „Az e törvényben meghatározott biztosítéki jog” az ingó dologra vonatkozó tulajdonjog-fenntartás, faktoring szerződés, pénzügyi lízingszerződés. Adásvétel esetében a tulajdonjog-fenntartás tényét és a vevő személyét; faktoring szerződéssel történt engedményezés esetén a faktorálás tényét és az adós személyét; pénzügyi lízingszerződés kötéskor pedig a lízingbeadás tényét és a lízingbevevő személyét kell a hitelbiztosítéki nyilvántartásba bejegyezni.

Az az alapelv, hogy a hitelbiztosítéki nyilvántartás személyhez kapcsolódóan tartalmazza a jelzálogjogokat, biztosítéki jogokat, azt jelenti, hogy a nyilvántartás a perszonálfólium elvén alapul.

A hitelbiztosítéki nyilvántartás nyilvános, tartalmát az interneten bárki ingyen személyazonosítás nélkül megtekintheti. Az informatikai alkalmazást – hasonlóan az eddigi zálogjogi nyilvántartáshoz – a Magyar Országos Közjegyzői Kamara működteti. A miniszteri indokolás szerint a hitelbiztosítéki nyilvántartás a zálogjog és a többi ide bejegyzendő biztosítéki jog megalapítását egyszerűvé, gyorsá és olcsóvá teszi, valamint a zálogjog teljes nyilvánosságát szolgálja.⁴⁷

A nyilvántartásba való bejegyzésre automatikusan kerül sor, mivel egy elektronikus formanyomtatvány kitöltése útján, az internetes honlapon tett nyilatkozat alapján, annak tartalmi vizsgálata nélkül történik meg. A zálogjog bejegyzésére vonatkozóan ezt a nyilatkozatot a zálogjogosult vagy a zálogkötelezett teheti meg. A zálogjogosult által tett nyilatkozat önmagában még nem elegendő a zálogjog bejegyzéséhez. A zálogkötelezett hozzájáruló nyilatkozatára is szükség van, melyet elektronikus formában az internetes honlapon tehet meg. Amennyiben a nyilatkozatot a zálogkötelezett tette, a zálogjog bejegyzéséhez egyéb nyilatkozatra nincs szükség.

A nyilvántartásból való törlés esetén fordított a helyzet. Ha a törlésre irányuló nyilatkozatot a zálogjogosult tette meg, a törlésre minden további nélkül a nyilatkozat alapján kerül sor. Ha viszont a nyilatkozatot a zálogkötelezett teszi meg, a zálogjogosult hozzájárulására van szükség. Hozzájárulás hiányában a törlés megtörténik akkor is, ha a zálogjogosult a számára nyitva álló határidőn belül (30 nap) nem tett a bejegyzés fenntartására irányuló nyilatkozatot.

⁴⁷ új Ptk. törvényjavaslat és miniszteri indokolása 535 p

A hitelbiztosítéki nyilvántartásról szóló 2013. CCXXI. törvény 1. § (1) bekezdése szerint a hitelbiztosítéki nyilvántartás csupán azt tanúsítja, hogy a nyilatkozatot tevő a nyilvántartásban rögzített időpontban és a nyilvántartásban szereplő tartalommal hitelbiztosítéki nyilatkozatot tett.

Nem tekinthető közhiteles nyilvántartásnak, ugyanakkor képes a zálogjog nyilvánosságának funkcióját betölteni, és jelentős mértékben hozzá tud járulni a forgalom biztonságához.⁴⁸

Annak ellenére, hogy a nyilvántartás nem közhiteles, mind a zálogjogosult, mind a zálogkötelezett érdeke, hogy valós adatokat töltsenek fel a rendszerbe.

2.5.2. A zálogjog létrejötte

Az új Ptk. 5:87. § szerint a zálogjog létrejön, ha a zálogjogosult és a zálogkötelezett megalapítja a zálogjogot és a zálogkötelezett rendelkezési joggal bír a zálogtárgy fölött.

A zálogjog alapítása és létrejötte időben elkülönül egymástól, az alapítás ugyanis mindig megelőzi a zálogjog létrejöttét.⁴⁹

Az új Ptk. tehát megkülönbözteti a zálogjog alapítását és létrejöttét, melynek jelentősége, hogy egyes esetekben a zálogjogot alapító jogügylet végbe mehet akkor is, ha a kötelezettet rendelkezési jog nem illeti meg. Az előzőekben részletezett hitelbiztosítéki nyilvántartásba akkor is bejegyezhető a zálogjog, ha a zálogtárgy felett a zálogkötelezettnek nincs rendelkezési joga, illetve akkor is, ha a zálogtárgy jövőbeni.

Ingatlanok és lajstromozott vagyontárgyak esetén a jelzálogjog csak akkor alapítható, ha a zálogtárgy feletti rendelkezési jog a zálogkötelezettet az ingatlan-nyilvántartásba vagy lajstromba történő bejegyzéskor már megilleti. A rendelkezési jog a zálogjog létrejötte szempontjából tehát nagy jelentőséggel bír. A zálogjog alapítása már eleve feltételezi, hogy a zálogkötelezett rendelkezik a zálogtárgy felett.

A rendelkezési jog a tulajdonosnak az a jogosultsága, hogy a dolog birtokát, használatát vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedje, azt biztosítékkul adja vagy más módon

⁴⁸ új Ptk. törvényjavaslat és miniszteri indokolása 535 p

⁴⁹Dr. Bodzási Balázs: Az új Ptk. zálogjogi szabályai által felvetett elméleti és gyakorlati kérdések, PJK, 2008/5-6, 26 p, <http://ptk2012.hu/wp-content/uploads/2012/10/2008-05-06kodi.pdf>

megterhelje, továbbá, hogy a tulajdonjogát másra átruházza vagy azzal felhagyjon.⁵⁰ Ingatlan vonatkozásában a tulajdonjoggal felhagyni nem lehet.

Ingatlanok és lajstromozott dolgok esetén jövőben létrejövő, jövőben megszerzendő dolgokra jelzálogjog nem alapítható.

A zálogjog létrejöttére és alapítására vonatkozó rendelkezésekből következik, hogy ha a jelzálogjog megfelelő nyilvántartásba való bejegyzése elmarad, a jelzálogjog megalapításra sem kerül, ennek hiányában pedig nem jön létre.

2.5.3. Jogszabályon alapuló zálogjog

Jogszabályon alapuló zálogjogok azok a zálogjogok, amelyeket maga a törvény biztosít. Ahogy a zálogjog keletkezésénél már jeleztem, régi Ptk. szerint zálogjog jogszabály, bírósági határozat vagy hatósági döntés alapján is keletkezhett. A 685. § a) pontja szerint a régi Ptk. alkalmazásában jogszabálynak minősült a törvény, a kormányrendelet, továbbá a törvény felhatalmazása alapján, annak keretei között az önkormányzati rendelet. Így zálogjog legalább kormányrendeleti szintű jogszabály rendelkezése alapján is létrejöhetett.⁵¹ Az ingatlan-nyilvántartásba illetve a zálogjogi nyilvántartásba való bejegyzésre ebben az esetben is szükség volt, a jogszabály csupán a zálogszerződést pótolta.

2.5.3.1. A törvényes zálogjogok

Az új Ptk. 5:92. § szerint a zálogszerződést a jogszabály olyan rendelkezése pótolja, amely alapján valamely követelés jogosultját zálogjog illet meg.

A törvény alkalmazásában azonban a régi Ptk-hoz képest a jogszabály fogalmára más meghatározást rendel: a 8:1. § (2) bekezdése szerint „a törvény alkalmazásában jogszabálynak minősül az Európai Unió általános hatályú közvetlenül alkalmazandó jogi aktusa is.”

Az új szabályozás tehát nem engedi, hogy zálogjog törvélynél alacsonyabb szintű jogszabályon, bírósági határozaton vagy hatósági döntésen alapuljon. Hasonlóan a korábbi szabályozáshoz a törvény rendelkezése a zálogszerződést pótolja, de az 5:88. §-ban foglalt bejegyzés vagy birtokátruházás továbbra is szükséges.

⁵⁰ új Ptk. 5:30. § (hasonlóképpen rendelkezett a régi Ptk. 112.§ (1) bekezdése is)

⁵¹ Anka, Gárdos, Nemes, 2003, 41 p

Az ún. törvényes zálogjogok:

- A vállalkozót megillető zálogjog, 6:246. §
- A fuvarozót megillető zálogjog, 6:267. §
- A megbízottat megillető zálogjog, 6:277. §
- A szállítmányozót megillető zálogjog, 6:309. §
- A bérbeadót illetve a szállodát megillető zálogjog, 6:337. §, 6:370. §
- A haszonbérbeadót megillető zálogjog, 6:353. §
- A letéteményest megillető zálogjog, 6:363. §
- A számlavezetőt megillető zálogjog, 6:397. §

Az ingatlanokat érintően a hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény bevezetett egy új törvényes zálogjogot, ugyanis a 75.§ szerint a hagyatéki eljárás során felmerült meg nem fizetett közjegyzői díj erejéig a hagyatékon a közjegyzőt törvényes zálogjog illeti meg.

2.5.3.2. A bírósági határozaton alapuló zálogjogok

Bírósági határozaton alapuló zálogjognak tekinthető a bírósági végrehajtás eredményeként bejegyzésre kerülő végrehajtási jog. A végrehajtó a bíróság által kiállított végrehajtható okirat alapján rendeli el a végrehajtást. Ingatlan esetében megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a végrehajtási jog bejegyzése iránt, melyet az ingatlanügyi hatóság soron kívül intéz el. A végrehajtási jog elrendelése is törvényen alapul, a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény rendelkezésein, ezáltal eleget tesz az új Ptk. törvényes zálogjogra vonatkozó szabályozásának.

2.5.3.3. A hatósági határozaton alapuló zálogjogok

A hatósági határozat alapján történő jelzálogjog és végrehajtási jog bejegyzés is törvényen alapuló zálogjog, például az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 155. §-ában (a továbbiakban: Art.) foglaltak szerint.

Ingatlan-végrehajtásnak akkor van helye, ha az adótartozás az 500000.-Ft-ot meghaladja, illetve ennél kisebb összeg esetén, ha a tartozás a végrehajtás alá vont ingatlan értékével

arányban áll.⁵² Ha ingatlan-végrehajtásnak nincs helye, az adóhatóságot az adótartozás erejéig az adózó ingatlanán jelzálogjog illeti meg.⁵³

A bejegyzés iránt az adóhatóság, illetve a megbízásából eljáró végrehajtó intézkedik, az ingatlanügyi hatóság mind a jelzálogjog, mind a végrehajtási jog bejegyzésére irányuló megkeresést soron kívül intézi el.

Adóhatóságnak kell tekinteni a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (a továbbiakban: NAV) adóztatási szervét, mint állami adóhatóságot; a NAV vámszervét, mint vámhatóságot; az önkormányzat jegyzőjét, mint önkormányzati adóhatóságot.⁵⁴

A hatósági határozaton alapuló zálogjogok körébe tartozik a közigazgatási végrehajtási eljárás során létrejövő zálogjog is.

A közigazgatási végrehajtás a közigazgatási eljárás szakasza, amelyben az arra feljogosított szervek a jogszabályban meghatározott eljárási cselekmények foganatosításával gondoskodnak a végrehajtható határozatban megállapított kötelezettségek megvalósításáról.

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) önálló, „Végrehajtás” című fejezetében rendelkezik a közigazgatási végrehajtás szabályairól. Az eljárásra a végrehajtható közigazgatási határozatok alapján akkor kerül sor, ha az önkéntes teljesítés a kötelezett részéről elmaradt.

A földhivatalnál is születnek végrehajtható döntések, ezek az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjának megfizetésére kötelező és teljesítésére felhívó végzések.

Az ingatlanügyi hatóság

- jogerős hagyatékátadó végzés;
- végrehajtási eljárásban végrehajtási jog és jelzálogjog bejegyzésére illetve törlésére irányuló megkeresés, jogerős árverési jegyzőkönyv;

⁵² Art. 155. § (1) bekezdése

⁵³ Art. 155. § (4) bekezdése

⁵⁴ Art. 10. § (1) bekezdése

- jogerős bírósági döntés alapján indult eljárásban

a bejegyzés (törlés) teljesítésével egyidejűleg díjfizetési kötelezettséget megállapító, és befizetésére kötelező végzést bocsát ki a díjfizetésre kötelezett részére.

Ha a kötelezett nem nyújt be fellebbezést, a döntés a kézbesítéstől számított 15 napon belül jogerőssé válik, és ha önként nem teljesít, az ingatlanügyi hatóság megindítja a végrehajtási eljárást. Megkereséssel fordul a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező adóhatósághoz a tartozás behajtása iránt. Természetes személyek esetében a lakóhelye szerint illetékes Polgármesteri Hivatal jegyzője felé; jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetében a székhelye szerint illetékes NAV Megyei Igazgatósága felé kerül a megkeresés kiadásra.

3. Zálogjog alapítása ingatlanokon

Ha a jelzálogjog kifejezést halljuk-használjuk, leginkább az ingatlanokon alapított jelzálogjogra gondolunk. Az ingatlan jelzálogjog legjelentősebb jogtörténeti előzménye az 1855-ben az igazságügyi miniszter által kiadott telekkönyvi rendtartás, a Jt., a régi Ptk., amely a zálogjog tekintetében két jelentős módosítást is megélt (I. zálogjogi novella /1996./ és II. zálogjogi novella /2000./).

A jelenlegi szabályozást az új Ptk., az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.), a végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inyvh.) tartalmazza, azzal, hogy az új Ptk. zálogjogi rendelkezéseit a hatálybalépését követően keletkezett törvényes zálogjog, valamint szerződéssel alapított zálogjogok esetében kell alkalmazni.⁵⁵

A Jt.6. § rendelkezése szerint jelzálogjog jogügyleti megalapításához szükséges volt, hogy a jelzálog tulajdonosa a jelzálogjog megalapításához beleegyezését adja és hogy a jelzálogjogot a hitelező javára a telekkönyvbe bejegyezzék.

A régi Ptk. 262. § (1) bekezdésének első mondata kimondta, hogy ingatlant csak jelzálogjog alapítása útján lehet elzálogosítani. A második mondata már arra utalt, hogy az ingatlanra vonatkozó jelzálogjog alapításához nem csupán szerződésre, de a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére is szükség van.

Az új Ptk. is fenntartja ezt a szabályozást, vagyis ingatlanon kizárólag jelzálogjog alapítható.

Az ingatlan összetett dolog, tulajdonképpen a föld felszínét jelenti a vele szoros egységben lévő természetes és mesterséges tárgyakkal (növényzet, építmények). Az ingatlan jelzálogjog tárgya, - ezzel együtt az ingatlan-nyilvántartás tárgya is – az önálló ingatlan: a földrészlet és az egyéb önálló ingatlanok.

Az Inytv. 11. § által megfogalmazottan az ingatlan-nyilvántartásban földrészlet a föld felszínének természetben összefüggő, közigazgatási vagy belterületi határ által meg nem szakított területe, melynek minden részén azonosak a tulajdoni vagy a vagyonkezelői (kezelési) viszonyok. Továbbá, földrészlet a kialakított építési telek a tulajdoni és vagyonkezelői viszonyoktól függetlenül. De földrészletnek minősülnek a közterületek is,

⁵⁵ 2.3.3 fejezet Önálló zálogjog (2013. évi CLXXVII. tv. 49. §)

vagyis az utak, terek, vasutak, csatornák elágazással és kereszteződéssel, közigazgatási vagy belterületi határ által meg nem szakított részei, melyek tulajdonosa vagy vagyonkezelője (kezelője) azonos.

Az új Ptk. hatálybalépését követően a módosított Inyvtv. 12. § eltérően határozza meg az egyéb önálló ingatlan fogalmát: „A földrészleten kívül önálló ingatlannak kell tekinteni az épületet, pincét, a föld alatti garázst és más építményt, ha az nem vagy csak részben a földrészlet tulajdonosának tulajdona, vagy ha az a földrészlet tulajdonosának tulajdona és a tulajdonos annak ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként való feltüntetését kérte.”

A régi Ptk. 97. § (1) bekezdése úgy rendelkezett, hogy az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg. Osztott tulajdon korábban csak építkezés következtében alakulhatott ki, vagyis az épület és földrészlet tulajdonjoga csak ebben az esetben válhatott el egymástól. A (2) bekezdés szerint az építkezőt illette meg az épület tulajdonjoga, ha törvény vagy a földtulajdonossal kötött írásbeli megállapodás így rendelkezett.

Az új Ptk. hatályba lépésével ez azonban megváltozott. Az 5:18. § (1) bekezdése ugyan főszabályként továbbra is úgy rendelkezik, hogy az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg, de a (2) bekezdése alapján az ingatlan tulajdonosa rendelkezhet úgy, hogy a földet és a rajta álló épületet önálló ingatlanokként jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba.

Osztott tulajdon ráépítéssel is keletkezik, amikor is a földtulajdonos kérelmére a bíróság megállapíthatja, hogy a ráépítő az épület tulajdonjogát szerezte meg.⁵⁶

Akár a tulajdonos nyilatkozatával, akár ráépítéssel keletkezik az osztott tulajdon, az épület tulajdonosának jogszabályon alapuló joga a föld, illetve annak meghatározott részének használata.

A megváltozott rendelkezés jelentősége abban áll, hogy ha a tulajdonos az épületet önálló ingatlanként feltünteti, az önállóan forgalomképessé, ezáltal önállóan megterhelhetővé válik.

A korábbi szabályozásnak megfelelően továbbra is egyéb önálló ingatlannak kell tekinteni a társasházban lévő öröklakást, nem lakás céljára szolgáló helyiséget (öröklakás)

⁵⁶ új Ptk. 5:70. § (2) bekezdése

a közös tulajdonban lévő részekből a tulajdonost megillető hányaddal együtt; a szövetkezeti házban lévő szövetkezeti lakást, nem lakás céljára szolgáló helyiséget; a közterületről nyíló pincét függetlenül annak rendeltetésétől.

A társasház padlásteret „nem lakás céljára szolgáló helyiség”, amely önálló ingatlanként társasházi külön tulajdonban állhat (951/2003. számú polgári elvi határozat), így az ilyen ingatlanokra jelzálogjog alapítása is lehetséges.

A társasházban lévő teremgarázs esetében csak maga a teremgarázs lehet önálló ingatlan, - az abban lévő parkolóhelyek külön-külön nem - mivel csak az a helyiség vagy helyiségcsoport képezhet önálló ingatlant, mely más épületrészekről műszakilag elkülönül.⁵⁷

Nem képeznek önálló ingatlant, - így jelzálogjog tárgyai sem lehetnek - a társasház közös tulajdonú részei, mivel azok a lakással illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel együtt képeznek jogilag egy egységet, azok alkotórészei. Hasonlóképpen a szövetkezeti ház esetében a lakásszövetkezet tulajdonában lévő részek önállóan nem lehetnek jelzálogjog tárgyai, mivel a szövetkezeti lakással és nem lakás céljára szolgáló helyiséggel képeznek egy jogi egységet.

Nem képeznek önálló ingatlant sem fizikai sem jogi értelemben az ún. virtuális ingatlanok sem, ezekre tehát jelzálogjog nem alapítható. Ilyenek a felépíteni tervezett, vagy emeletráépítéssel megvalósítani kívánt lakások vagy más helyiségek. Ezek az ingatlanok még nem léteznek, tehát az ingatlan-nyilvántartásnak sem tárgyai.

A zálogjog tárgyáról szóló fejezetben már utaltam a forgalomképeség fontosságára. Az ingatlanokon alapított jelzálogjogok esetében is követelmény, hogy az ingatlannak, mint a jelzálogjog tárgyának forgalomképesnek kell lennie. Forgalomképtelen ingatlanokon jelzálogjog nem alapítható.

Forgalomképtelenek a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 4. § (1) bekezdésében meghatározott, az állam kizárólagos tulajdonába tartozó ingatlanok:

- az Országház,
- a föld méhének kincsei természetes előfordulási helyükön,

⁵⁷ 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról 1. §

- a felszín alatti vizek, a felszín alatti vizek természetes víztartó képződményei, a folyóvíz és természetes tavak elhagyott medre és a folyóvízben, természetes tavakban újonnan keletkezett sziget, valamint az 1. mellékletben meghatározott folyóvizek, holtágak, mellékágak, természetes tavak és ezek medre, az 1. mellékletben meghatározott csatornák, tározók, árvízvédelmi fővédvonalak és egyéb vízi létesítmények, valamint az állami tulajdonban álló vízi közművek,
- az országos közutak és azok műtárgyai, ide nem értve a közút tartozékát képező, az ingatlan-nyilvántartásban várakozóhelyként, pihenőhelyként feltüntetett önálló ingatlant, valamint a közúti közlekedésről szóló törvény szerinti útsatlakozást,
- állami tulajdonban álló terek, parkok,
- az 1. mellékletben meghatározott országos törzshálózati vasúti pályák és azok tartozékai,
- az állami tulajdonban lévő nemzetközi kereskedelmi repülőtér, a hozzá tartozó légiforgalmi távközlő, rádiónavigációs és fénytechnikai berendezésekkel és eszközökkel, továbbá a légiforgalmi irányító szolgálat elhelyezését szolgáló létesítményekkel együtt,
- a barlang,
- a rádióspektrum, valamint az elektronikus hírközlő hálózat működéséhez, az elektronikus hírközlési szolgáltatások nyújtásához vagy az elektronikus hírközlőhálózatok és szolgáltatások együttműködéséhez szükséges, az információ vagy a jelzés célba juttatására szolgáló, annak címzettjét meghatározó betűkből, számokból vagy jelekből álló karaktersorozat,
- a földgáz biztonsági készletezéséről szóló 2006. évi XXVI. törvény szerinti biztonsági földgáztároló.

Az 5. § (3) bekezdése szerint a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak, így forgalomképtelenek:

- a helyi közutak és műtárgyaik,
- a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok,

- a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzetközi kereskedelmi repülőtér, a hozzá tartozó légiforgalmi távközlő, rádiónavigációs és fénytechnikai berendezésekkel és eszközökkel, továbbá a légiforgalmi irányító szolgálat elhelyezését szolgáló létesítményekkel együtt, valamint
- a helyi önkormányzat tulajdonában álló - külön törvény rendelkezése alapján részére átadott - vizek, közcélú vízi létesítmények, ide nem értve a vízi közműveket.

Az (5) bekezdés szerint a helyi önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonát képezi:

- a helyi önkormányzat tulajdonában álló közmű,
- a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a helyi önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész,
- a helyi önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet vagy parkolási szolgáltatást ellátó gazdasági társaságban fennálló, helyi önkormányzati tulajdonban lévő társasági részesedés, továbbá
- a Balatoni Hajózási Zrt.-ben fennálló, a helyi önkormányzat tulajdonában álló társasági részesedés.

Mivel a nemzeti vagyonról szóló törvény szerint az önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyona önkormányzati hitelfelvétel és kötvénykibocsátás esetén annak fedezetéül nem szolgálhat és kizárólag az állam, másik helyi önkormányzat vagy önkormányzati társulás részére idegeníthető el, a fentebb felsorolt körbe tartozó ingatlanokon jelzálogjog nem alapítható. Önkormányzati hitelfelvétel csak az önkormányzat üzleti vagyonába tartozó ingatlanok esetében lehetséges. A törvény meghatározása szerint: üzleti vagyon a nemzeti vagyon azon része, amely nem tartozik az

állami vagyon esetén a kincstári vagyonban, az önkormányzati vagyon esetén a törzsvagyonba.⁵⁸

Azon ingatlanok vonatkozásában, melyen elidegenítési és terhelési tilalom áll fenn, a jelzálogjog alapításához és bejegyzéséhez az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának hozzájárulása szükséges.

Már a Jt. is rendelkezett az ingatlan-jelzálogjog tárgyáról: a 3. § kimondta, hogy az ingatlan hányadrészen jelzálogjogot csak akkor lehet alapítani, ha az ingatlan több személy közös tulajdona és a tulajdonostárs egész illetősége tárgya a terhelésnek.

Ezt a szabályozást követte a régi Ptk. 261.§ (3) bekezdése is: „Ingatlan esetében jelzálogjog csak az ingatlan-nyilvántartásban önálló egységként nyilvántartott egész ingatlanra, illetőleg annak a kötelezett tulajdonában lévő egész tulajdoni illetőségére létesíthető”.

Az új Ptk. 5:101. § (3) bekezdése a fentieket lényegében fenntartotta, vagyis ingatlan jelzálogjog továbbra is az ingatlan egészére, vagy a zálogkötelezett tulajdonában lévő egész tulajdoni hányadára alapítható.

⁵⁸ 2011. évi CXCVI. törvény 3. § 18. pontja

4. Az ingatlan jelzálogjog nyilvántartásba való bejegyzésének szabályai, a bejegyzésekkel kapcsolatos problémák

Ingatlant terhelő jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba kell bejegyezni.

Az ingatlan-nyilvántartás településenként tartalmazza az ország valamennyi ingatlanának adatait, az ingatlanokhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket, a bejegyzett személyek adatait. Az ingatlanadatok kivételével közhiteles hatósági nyilvántartás, az ingatlanügyi hatóság vezeti. A reálfólium elvén alapul, vagyis minden ingatlanról külön tulajdoni lap került felvételre.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás az ingatlannal kapcsolatos jogok bejegyzésére és tények feljegyzésére, módosítására, illetve törlésére, valamint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult és az ingatlan adataiban bekövetkezett változások átvezetésére irányuló közigazgatási hatósági eljárás.⁵⁹

Az új Ptk. az V., Dologi Jogi Könyv IV. Részébe „Az ingatlan-nyilvántartás” címmel integrálja az ingatlanokra vonatkozó, a telekkönyvben, mint nyilvántartott jogok keletkezésének, változásának és megszűnésének anyagi jogi szabályait⁶⁰, így különösen a nyilvánosság elvére, az okirati elvre, a bejegyzési elvre, a rangsor elvére, a közhitelesség elvére vonatkozó rendelkezéseket.

4.1. A jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás a kérelem (1. sz. melléklet) vagy megkeresés (2. sz. melléklet) benyújtásával indul. A kérelem mellékleteként két eredeti és egy másolati példányban csatolni kell a szükséges okiratot is. Megkeresést hatóság, bíróság, közjegyző, bírósági végrehajtó terjeszthet elő.

Az új Ptk. 5:167. § továbbra is fenntartja a korábban az Inyvtv-ben foglalt szabályozást, miszerint jog bejegyzésére, jogilag jelentős tény feljegyzésére, adatok átvezetésére jogszabályban meghatározott okirat, bírósági vagy hatósági határozat alapján kerülhet sor (okirati elv).

Az 5:168. § (1) bekezdése szerint egyes jogok keletkezése, módosulása és megszűnése tulajdoni lapra történő bejegyzéssel megy végbe. A (2) bekezdés szerint a jogátruházásról

⁵⁹ Inyvtv. 25. § (1) bekezdése

⁶⁰ új Ptk. törvényjavaslat és miniszteri indokolása 541 p

kiállított okiraton alapuló bejegyzés keletkezteti az átruházáson alapuló tulajdonjogot, a jogalapításról kiállított okiraton alapuló bejegyzés pedig a szerződésen alapuló vagyongazdálkodási jogot, földhasználati jogot, haszonélvezeti jogot és a használat jogát, telki szolgalmi jogot és jelzálogjogot (bejegyzési elv). Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés tehát egyes jogok (mint például a jelzálogjog) tekintetében konstitutív hatályú.

Az Inyvtv. 29. §-a általában határozza meg a jogok bejegyzése, tények feljegyzése alapjául szolgáló okiratokat, mely – ha törvény másként nem rendelkezik – olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek közjegyző által hitelesített másolata lehet, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, megszűnését igazolja, továbbá tartalmazza a jogosult bejegyzési engedélyét.

Az Inyvtv. 32. § (3) bekezdése szerint a tulajdonjog, haszonélvezeti jog, a használat joga, telki szolgalmi jog, vételi jog, eladási jog, jelzálogjog keletkezésére, módosulására, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzésnek közokirat, ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye. Ellenjegyzésként a jogtanácsos ellenjegyzését is el kell fogadni, ha a szerződő felek valamelyike jogtanácsos által képviselt szervezet. Nem alkalmas bejegyzésre az olyan okirat, amelyen a készítő és ellenjegyző ügyvéd, jogtanácsos, illetőleg a közokiratba foglaló közjegyző szerződő félként van feltüntetve.

Kivételként fogalmazza meg az (5) bekezdésében, hogy jelzálogjog alapítására, módosulására és megszűnésére vonatkozó bejegyzés olyan magánokirat alapján is teljesíthető, amelyet a nyilatkozattevő hitelintézet - nevének feltüntetésével - szabályszerűen és nyilvánvalóan azonosítható módon írt alá. Az aláíróknak aláírásuk mellett meg kell jelölniük nevüket és okirat szerinti ügyletkötői minőségüket, ekkor tekinthető az aláírás szabályszerűnek és nyilvánvalóan azonosíthatónak.⁶¹

A tulajdoni lapon bejegyzett jogok (így a jelzálogjogok is), egy-egy ranghelyet foglalnak el, a bejegyzések ranghelyei pedig rangsort alkotnak. A rangsor elve az ingatlan-nyilvántartásban nagyon fontos, mivel az egymást kizáró bejegyzések közül csak a későbbi hatályos, míg az egymással összeférő jogok közül pedig a korábbi rangsorban szerzett jog megelőzi a későbbit.⁶²

⁶¹ Inyvtv. 29. §

⁶² Dr. Fenyő György-Hidvéginé Dr. Erdélyi Erika – Dr. Papp Iván: Magyar Ingatlan-nyilvántartási jog, NYME Geoinformatikai Kar, Általános jogi Tanszék, Székesfehérvár 2007, 37 p

Az 5:169. § arról rendelkezik, hogy az ingatlanra bejegyzett jogok ingatlan-nyilvántartási sorrendjét a bejegyzések hatályának kezdetére irányadó időpontok határozzák meg (rangsor elve). Arra a kérdésre, hogy mit tekinthetünk a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időpontnak, az 5:178. § (4) bekezdése adja meg a választ, mely így szól: „A bejegyzés az elrendelésének alapjául szolgáló kérelem benyújtásának időpontjára visszamenőleges hatályú.” Ezzel párhuzamosan a meghatározást az Inyvtv. 44. § (1) bekezdése pontosítja, mely szerint a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem, megkeresés hatáskörrel és illetékességgel rendelkező ingatlanügyi hatóság általi iktatásának az időpontját kell tekinteni a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időpontnak.

Az azonos napon érkezett és iktatott beadványok esetében korábban az Inyvtv. 44. § (1) bekezdése úgy fogalmazott, hogy a bejegyzések ranghelyét az okiratok keltezésének időpontja határozza meg. Ezzel szemben az új Ptk. 5:180. § (3) bekezdése szerint az okiratok keltezésének, kiállításának vagy – ha az okirat alapján való bejegyzéshez ellenjegyzés szükséges – ellenjegyzésének időpontja határozza meg. A korábbi szabályozással ellentétben az okirat ellenjegyzésének időpontja nagy jelentőséget kap a ranghely megállapításánál. Előfordulhat, hogy azonos napon érkezett, ugyanazon napon kelt, de eltérő időpontban ellenjegyzett okiratokon alapuló jelzálogjog bejegyzésekor a későbbi időpontban ellenjegyzett okiraton alapuló bejegyzés rangsorban hátrébb kerül.

Az új Ptk. – hasonlóan a korábbi Inyvtv-hez – megengedi, hogy a bejegyzések rangsora megváltoztatható legyen⁶³, valamennyi érdekelt közokiratba, ügyvéd által (jogtanácsos által) ellenjegyzett magánokiratba vagy olyan magánokiratba foglalt hozzájárulása alapján, amelyen az érdekeltek névalírásának valódiságát közjegyző tanúsítja.⁶⁴ A törvényjavaslathoz fűzött miniszteri indokolás szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogról való rendelkezésnek minősül, a jog átruházásán és megterhelésén túlmenően, a jog ranghelyének megállapodással való megváltoztatása is.⁶⁵

Az ingatlanokon alapított jelzálogjogok a tulajdoni lap III. részén teherként kerülnek bejegyzésre. Általános szabályként az Inyvtv. 5. §-a rendelkezik a tulajdoni lapokon történő jogok bejegyzéséről, tények feljegyzéséről, adatok átvezetéséről. Ennek megfelelően a tulajdoni lapokon a bejegyzéseket sorszámozni kell, ha több jogosult

⁶³ új Ptk. 5:180. § (4) bekezdése

⁶⁴ Inyvtv. 44. § (2) bekezdése

⁶⁵ új Ptk. törvényjavaslat és miniszteri indokolása 543 p

szerepel a bejegyzésben, minden jogosult neve előtt külön sorszámot kell feltüntetni. Ezen túlmenően a bejegyzésben meg kell jelölni a beadvány iktatószámát, érkezésének idejét. Meg kell nevezni a bejegyzett jogot vagy tény, annak jogosultját, adatait, ennek hiányában a megkereső szervet. Továbbá, ha az újabb bejegyzés egy korábbi bejegyzésre vonatkozik, utalni kell a korábbi bejegyzésre is. Az általános szabályokon túl az Inyvh. külön nevesítve az egyes jogokat és tényeket rendelkezik azok bejegyzésének szabályairól.

4.1.1. Ingatlan-nyilvántartási előző

Az Inyvt. 49. § (1) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartásba jog és tény csak azzal szemben jegyezhető be, aki ott jogosultként már szerepel, vagy akit egyidejűleg jogosultként bejegyeznek.

Az ingatlan-nyilvántartási előző azt a jogosultat jelenti, akit az ingatlan-nyilvántartásba már bejegyezték jogosultként, illetve az aktuális bejegyzéssel egyidejűleg jegyeznek be.⁶⁶ A zálogkötelezett tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg tehát a jelzálogjog bejegyzése is teljesíthető. Ennek feltétele azonban az, hogy a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelem rangsorban megelőzze a jelzálogjog bejegyzésére irányuló kérelmet.

Az Inyvt. az ingatlan-nyilvántartási előzővel szemben kivételeket is megfogalmaz. Az egyik ilyen kivétel, hogy zálogjogi bejegyzés az örökösrel szemben tulajdonjogának bejegyzése előtt is teljesíthető.⁶⁷ Ekkor azonban egy függő jogi helyzet áll elő, mivel a bejegyzés csak az örökös – ha pedig az ingatlant tulajdonjogának bejegyzése előtt elidegenítette, a szerző – tulajdonjogának bejegyzésével válik hatályossá. A függő jogi helyzetre a bejegyzésben utalni kell. (3. számú melléklet)

Abban az esetben, ha az ingatlan-nyilvántartásba nem kerül bejegyzésre az örökös (vagy a szerző), a függő hatályú jelzálogjog bejegyzést hivatalból törölni kell.⁶⁸

Az örökösrel szembeni kivétel a 31. § (2) rendelkezése is, mely szerint, amíg az örökös az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonos, vele szemben az örökhagyó kötelezettségei

⁶⁶Fenyő, Hidvéginé, Papp, 2007, 184 p

⁶⁷Inyvt. 31. § (1) bekezdése

⁶⁸Inyvh. 68. § (1) bekezdése

alapján is lehet ingatlan-nyilvántartási bejegyzést teljesíteni. Ennek magyarázata, hogy az örökléssel, mint egyetemes jogutódlással⁶⁹ az örökös felel az örökhagyó tartozásáért is.

4.1.2. Jelzálogjog (önálló zálogjog)

Az új Ptk. hatálybalépésével, a 21/2014.(III.14.) VM rendelettel a jelzálogjog bejegyzésének részletes szabályait tartalmazó Inyvh. jelzálogjogra vonatkozó rendelkezései is módosításra kerültek.

A 17. § (1) bekezdése szerint jelzálogjogot ingatlanra és az ingatlant terhelő átruházható jogra lehet bejegyezni. A szabályozás csupán az átruházható jog tekintetében engedi meg a jelzálogjog bejegyzését, olyan jog esetében, mely nem átruházható, csak a gyakorlása engedhető át (ilyen például a haszonélvezeti jog), nem engedélyezi. A bejegyzés pedig a kizárólagos jogosultat megillető jog egészére történhet.

A (2) bekezdés arról rendelkezik, hogy az ingatlant terhelő jelzálogjogot az ingatlan egészére vagy közös tulajdonban álló ingatlannak a tulajdonostársat megillető egész tulajdoni illetőségére lehet bejegyezni.

Nincs arra lehetőség, hogy az ingatlan kizárólagos tulajdonosa az ingatlannak csupán egy részét terhelje meg jelzálogjoggal. Még akkor sem, hogy ha a kizárólagos tulajdonjogot több különböző időpontban, több bejegyzéssel szerezte meg. Mint ahogy arra sincs lehetőség, hogy közös tulajdon esetén a tulajdonostárs a tulajdonában lévő ingatlanilletőségből meghatározott hányadra kérje a jelzálogjog bejegyzését. Továbbá kizárt a jelzálogjog bejegyzése az ingatlan természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére⁷⁰ is.

Az ingatlan egésze, illetve a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető egész tulajdoni illetőség külön zálogtárgyak. Ez azt jelenti, hogy a bejegyzést követően a jelzálogjog nem terjed ki utóbb sem arra a tulajdoni illetőségre, melynek tulajdonjogát későbbiekben a zálogkötelezett megszerzi.⁷¹

Ha a jelzálogjog az egész ingatlanra került bejegyzésre, később sem állhat elő olyan helyzet, hogy a zálogjogosult nyilatkozata alapján a jelzálogjog a kizárólagos tulajdonjog valamely illetőségén, illetve a tulajdoni hányad egy részén maradjon fenn.

⁶⁹ Lenkovics, 2006, 49 p

⁷⁰ Anka, Gárdos, Nemes, 2003, 126 p

⁷¹ Anka, Gárdos, Nemes, 2003, 126 p

A 17. § (3) bekezdése alapján ingatlant terhelő jelzálogjoggal biztosított követelésre aljelzálogjog jegyezhető be, a (4) bekezdés szerint pedig az aljelzálogjog bejegyzésére a jelzálogjog bejegyzésének szabályait kell megfelelően alkalmazni. Az aljelzálogjog olyan jelzálogjog, amelyet valamely jelzálogjoggal biztosított követelésen alapítanak.⁷² A korábbi szabályozás szerint önálló zálogjogra is lehetőség volt aljelzálogjogot alapítani, mely az új Ptk. hatályba lépésével egyidejűleg megszűnt.

A 18. § (1) bekezdése szerint a bejegyzésben fel kell tüntetni a jogosultat, a biztosított követelést. A követelést az alapul szolgáló egy vagy több jogviszonyra utalással és az összeg meghatározásával vagy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra történő utalással kell megjelölni. Korábban már jeleztem, hogy az új Ptk. által bevezetett fogyasztói zálogszerződés esetén mind a zálogtárgyat, mind a követelést konkrétan kell meghatározni. Ennek eleget téve, az Inyvh. rendelkezik arról, hogy fogyasztói zálogszerződés esetén a bejegyzésnek tartalmaznia kell a jelzálogjoggal biztosított összeg megjelölését is. Az, hogy a követelést konkrétan meg kell határozni, azt jelenti, hogy fogyasztói zálogszerződés jövőbeli vagy feltételes kötelezettség biztosítékául nem alapítható.⁷³

A (2) bekezdés előírja, hogy ha a felek meghatározták azt az összeget, amelynek erejéig a zálogjogosult kielégítést kereshet a zálogtárgyból, a bejegyzésben ezt az összeget fel kell tüntetni.

A korábbi szabályozásnak megfelelően a bejegyzésben megjelölt összeget belföldi vagy külföldi pénznemben kell bejegyezni, de csak egyféle pénznemben szerepelhet a tulajdoni lapon. / (3) bekezdés/

Változatlan az a rendelkezés, hogy ha a személyes kötelezett (adós) nem a jelzálogjoggal terhelt ingatlan tulajdonosa, a bejegyzésben a személyes adóst is fel kell tüntetni. / (4) bekezdés/

Korábban említettem, hogy a hagyatéki eljárásról szóló törvény lehetővé tette a közjegyzők javára jelzálogjog bejegyzését a hagyatéknak tárgyat képező ingatlanra, a meg nem fizetett közjegyzői díj erejéig. A bejegyzés során problémaként merül fel a jogosult

⁷² Anka, Gárdos, Nemes, 2003, 263 p

⁷³ Petrik Ferenc, Pomeisl András, Budapest, 2013, 106 p

személyére vonatkozóan, hogy a közjegyző egyénileg vagy közjegyzői iroda keretében folytatja-e tevékenységét.

Az Inyvtv. 15. § (1) bekezdése szerint az ingatlanok nyilvántartása során a magánszemély azonosítására természetes személyazonosító adatait, lakcímét, állampolgárságát, továbbá a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény hatálya alá tartozó magánszemélyek esetében az érintett személyi azonosítóját kell használni. A szervezetek azonosítására a szervezet megnevezését, székhelyét, valamint a cégjegyzékbe bejegyzett jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetében a cégjegyzékszámot, a statisztikáról szóló törvény hatálya alá tartozó szervezet esetében a statisztikai azonosítóját kell alkalmazni.

A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 31/A. § (2) bekezdése szerint a közjegyzői iroda jogi személyiséggel rendelkező szervezet, amelyet a 31/C. § (1) bekezdése alapján a cégjegyzékbe kell bejegyezni. Ebben az esetben az ingatlan-nyilvántartásban, mint jogi személy szerepelhet jogosultként.

Ha azonban a közjegyző egyénileg folytatja tevékenységét, az ingatlan-nyilvántartásban jogosultként csak, mint természetes személy szerepelhet, ezáltal a közjegyzői tevékenysége során szerzett jogosultságai nem különülnek el a magánszemélyként szerzett jogosultságától.

Önálló zálogjog bejegyzésére már nincs lehetőség, de az Inyvh. 20. § (2) bekezdése fenntartja a korábbi szabályozást, miszerint az önálló zálogjog ranghelyének megtartása mellett átváltoztatható követelést biztosító jelzálogjoggá.

A „hitelbőség” idején a tömeges jelzálogjog bejegyzések teljesítésekor sok problémát okozott, hogy a pénzintézetek nem csatolták a képviseleti joguk igazolására szolgáló okiratot (cégek kivonat, cégmásolat) valamint aláírási címpéldányt. Ha a csatolás meg is történt, a későbbi beadványaik során az iratokra történő hivatkozásuk több esetben pontatlan volt. Ezekben az esetekben a kiadott hiánypótlási felhívások miatt az ügyintézési határidő elhúzódott.

Az Inyvtv. módosítása következtében, 2013. február 01. napjától lehetőség nyílt a cégek kivonat elektronikus úton történő lekérdezésére. Ezen túlmenően, ha az aláírási címpéldány benyújtását a cégjegyzék tartalmazza, azt a földhivatal szintén elektronikus

úton, közvetlen lekérdezéssel szerzi meg. Ez megkönnyítette a földhivatali eljárást, mivel e hiányosság esetén nincs szükség hiánypótlási felhívás kiadására.

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjogok fedezetében változások is bekövetkeznek. Előfordul, hogy a korábban fedettként biztosított ingatlant a hitelező kiengedi a fedezet alól, egyidejűleg más ingatlant kér biztosítékként felajánlani. Ez az eljárás a fedezetcsere, mely során a jelzálogjog egyidejűleg az egyik tulajdoni lapról törlésre, a másik tulajdoni lapra bejegyzésre kerül.

Ha az érintett ingatlanok egy földhivatal illetékességi területéhez tartoznak, akkor a bejegyzések hatályának kezdetére irányadó időpont is megegyezik, hiszen a bejegyzési kérelem iktatása, és tulajdoni lapok széljegyzése a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező földhivatalnál egyszerre történik.

Ha az érintett ingatlanok több földhivatal illetékességi területéhez tartoznak, csak az egyik földhivatal lesz a döntést hozó. Fedezetcsere esetén az a földhivatal lesz az eljáró, melynek illetékességi területén lévő ingatlanra a jelzálogjog bejegyzését kérik. Ha több - különböző járási földhivatal illetékességi területén fekvő - ingatlanra kérik a jelzálogjog bejegyzését, az a járási földhivatal rendelkezik illetékességgel, amelyhez az eredeti okiratokat benyújtották.⁷⁴

Az eljárás megindításához minden földhivatalhoz külön beadványt kell benyújtani. Az eredeti okiratot az eljáró földhivatalhoz benyújtott kérelemhez kell mellékelni, egyidejűleg a többi földhivatalhoz az okirat egyszerű másolatát kell csatolni, és a kérelemben meg kell jelölni, hogy az eredeti okiratot melyik földhivatalnál nyújtották be.

Fontos, hogy minden földhivatalnál egy napon történjen meg a benyújtás, hiszen az Inyvtv. 7. § (1a) bekezdése meghatározza, hogy a bejegyzés ranghelyét az az időpont határozza meg, amikor a kérelem valamennyi érintett szervhez benyújtásra került. Ha tehát az egyik földhivatalhoz benyújtották a kérelmet, és az okiratot, a másik földhivatalhoz viszont nem, vagy csak néhány nap késlekedéssel, a ranghely szempontjából az első időpontot figyelmen kívül kell hagyni. Probléma akkor merülhet fel, ha időközben más beadvány (például végrehajtási jog bejegyzésére irányuló megkeresés) is érkezik az ingatlanra.

⁷⁴ 338/2006.(XII.23.) Korm.rendelet 7. § (5) bekezdése

4.1.3. Egyetemleges jelzálogjog

Az Inyvr. 19. § (1) bekezdése a korábbi szabályozással teljesen egyezően úgy rendelkezik, hogy ha ugyanazon követelés biztosítására különböző tulajdoni lapokon nyilvántartott ingatlanokra kell a jelzálogjogot bejegyezni (egyetemleges jelzálogjog), a bejegyzésben az egyetemlegességre mindegyik tulajdoni lapon utalni kell.

A gyakorlatban ez azt jelenti, hogy ugyanazt a jelzálogjogot több ingatlanra kell bejegyezni, utalva az egyetemlegességre.

4.1.4. Vagyont terhelő zálogjog ingatlant terhelő jelzálogjoggá alakulása

Az új Ptk. nem ismeri a vagyont terhelő zálogjogot, azonban korábban alapítható volt, így ma is létezik, ingatlant terhelő jelzálogjoggá alakítható. Az Inyvr. 19. § (3) bekezdése rendelkezik ennek ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről. A kielégítési jog megnyílásával alakítható át ingatlant terhelő jelzálogjoggá, melyhez az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés is szükséges. A bejegyzéshez kérelem, az alapszerződés, ezen kívül a zálogjog jogosultjának átalakító nyilatkozata, illetve a zálogkötelezettrel való közlésének igazolása is szükséges. A (3) bekezdés utolsó mondata szerint a zálogjogosult az átalakító nyilatkozatot a kielégítési jogának megnyílta előtt, akkor teheti meg, ha az elzálogosított vagyon, a kielégítést veszélyeztető mértékben csökkent.

4.1.5. Zálogjogosulti bizományos feltüntetése

Az Inyvr. 19/A. § szerint, ha a jelzálogjog jogosultja zálogjogosulti bizományost jelöl ki, a bejegyzésben a zálogjogosulti bizományost kell feltüntetni, minőségének megjelölése mellett. Mivel a zálogjogosulti bizományos a zálogjogosult javára, annak megbízásából jár el, a bejegyzéssel egyidejűleg törölni kell a zálogjogosultat.

4.1.6. Különvált zálogjog

Az Inyvr. 20/A. §-a rendelkezik a különvált zálogjog bejegyzéséről. A különvált zálogjog jogosultját a jelzálogjogot átruházó zálogjogosult törlése nélkül, az átruházott jelzálogjogra és annak ranghelyére történő utalással kell bejegyezni.

4.1.7. Jelzálogjog ranghelyével való rendelkezés

A régi Ptk. 264. § (2) bekezdése szerint a tulajdonos a megszűnő jelzálogjog ranghelyén és a megszűnés terjedelmében a bejegyzett zálogjog törlésével egyidejűleg, annál nem terhebb új jelzálogjogot alapíthatott, vagy a törölt bejegyzés ranghelyét egy év tartamára fenntarthatta.

Az ingatlan-nyilvántartási ügyek intézésekor ez úgy jelentkezett a földhivatalnál, hogy ha a jelzálogjog (önálló zálogjog) törlését nem a tulajdonos kérelmezte, a törlést megelőzően a tulajdonost nyilatkozattételre meghatározott határidő kitűzésével értesíteni kellett /Inyvhr. 34. §/.

A tulajdonos a nyitva álló határidő alatt kérhette új jelzálogjog bejegyzését, vagy a ranghely fenntartásának feljegyzését egy év időtartamra. Ha a tulajdonos a határidő leteltéig nem terjesztett elő kérelmet, vagy kijelentette, hogy nem él e jogával, a földhivatal rendelkezett a jelzálogjog törléséről.

A tulajdonosnak ez a jogosultsága nagy hagyománnyal rendelkezett a magyar jogban, a megszűnt jelzálogjog ranghelyével való rendelkezést már a Jt. lehetővé tette.

Az új Ptk. a tulajdonosnak ezt a jogát megszünteti. Ezzel párhuzamosan az Inyvhr. sem ad lehetőséget erre.

Tendencia, hogy a tulajdonos a korábbi hitelnél terhebb, magasabb összegű hitelt kíván igénybe venni. Ezáltal a bejegyzésre kerülő jelzálogjog is terhebb a törölt jelzálogjognál. A bankok pedig gyakran nem nyújtanak hitelt, ha az új jelzálogjog nem az első ranghelyre kerül bejegyzésre. Talán ez lehetett az egyik oka annak, hogy elenyésző volt azon esetek száma, amikor a tulajdonos a törölt jelzálogjog ranghelyének fenntartását kérte. A másik ok pedig az lehetett, hogy a jelzálogjog törlésekor a tulajdonosnak még nincs szándékában újabb hitel felvétele, így nem látta értelmét a ranghely fenntartásának. Korábban számos esetben előfordult, hogy a jelzálogjog törlése esetén maga a jelzálogjogosult tette meg nyilatkozatát a tulajdonos helyett. Az új rendelkezés a tulajdonos számára kedvezőbb, hiszen a jelzálogjog törlés ingatlan-nyilvántartási ügyintézését is meggyorsítja. Nem utolsó sorban a földhivatal számára is előnyt jelent, mivel kevesebb postaköltséget eredményez.

A ranghellyel való rendelkezésnek a zálogjog ranghelyének előzetes biztosítása minősül. Ez a jogosultság a Jt 17.§ és a régi Ptk. 262. § (4) bekezdése alapján is megillette korábban a tulajdonost. A Jt. alapján a jelzálogjog bejegyzésére hat hónap állt a rendelkezésére. A régi Ptk. pedig egy év időtartamára tette lehetővé a ranghely előzetes biztosítását. Közös volt a két jogszabályban, hogy csupán ingatlanok esetében biztosította ezt a jogosultságot.

Az új Ptk. 5:125. § (1) bekezdése azonban úgy rendelkezik, hogy a tulajdonos a megfelelő nyilvántartásba – meghatározott személy javára vagy a jogosult megjelölése nélkül – feljegyeztetheti, illetve bejegyeztetheti, hogy valamely vagyontárgyat zálogjoggal kíván megterhelni. A ranghely előzetes biztosítása tehát nem csupán ingatlant terhelő jelzálogjog, de bármely zálogjog esetén lehetséges. Az ingatlan-nyilvántartásba a jelzálogjogot a feljegyzett tény ranghelyén kell bejegyezni, tekintet nélkül az időközben történt végrehajtási intézkedésre, végelszámolási vagy felszámolási eljárásra. /Inyvh.35. § (2) bekezdése/ Egyidejűleg a ranghely előzetes biztosításának tényét hivatalból törölni kell.

A korábbi szabályozástól eltérően a törvény határidőt nem állapít meg. Ennek ellentmond és várhatóan a későbbiekben módosításra szorul az Inyvt. 7. § (2) bekezdése, mely szerint a ranghely előzetes biztosításának, a ranghely fenntartásának ténye a jogosultak kérelme alapján az ingatlan-nyilvántartás tulajdoni lapján legfeljebb egyévi időtartamra, a törvényben meghatározott módon feljegyezhető.

5. A lakáscélú kölcsönök biztosításának zálogjogi gyakorlata a „hitelbőség” időszakában és a pénzügyi válságot követő években

5.1. Jelzálog-hitelintézet jelzálogjoga

A jelzálog-hitelintézettről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény 2. § (1) bekezdése szerint a jelzálog-hitelintézet szakosított hitelintézet. A törvény lehetővé tette olyan pénzügyi intézetek megalapítását, amelyek a hosszú lejáratú kölcsönök biztosításával a gazdasági növekedést segítik elő. Hazánkban jelzálog-hitelintézetként működik az FHB Jelzálogbank Zrt., az OTP Jelzálogbank Zrt., valamint az UNICREDIT BANK Hungary Zrt. A jelzálog-hitelintézet a kölcsön nyújtásához szükséges forrásait alapvetően jelzáloglevél kibocsátásával gyűjti.⁷⁵

Az 5. § (2) bekezdése szerint a jelzálog-hitelintézet jelzálogjogával terhelt ingatlant csak a jelzálog-hitelintézet hozzájárulásával lehet elidegeníteni és megterhelni. Az elidegenítési és terhelési tilalmat a jelzálogjog bejegyzésével, átjegyzésével egyidejűleg külön kérelem nélkül is fel kell jegyezni az ingatlan-nyilvántartásba. Ha az elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzése elmarad, a jogosult azt nem érvényesítheti a jóhiszemű harmadik jogszerzővel szemben. A jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése, módosítása, törlése tárgyában az ingatlanügyi hatóság soron kívül, nyolc napon belül dönt.⁷⁶

A jelzáloghitel szerződést a jelzálog-hitelintézet közjegyzői okiratba foglalja. (4. számú melléklet)

A jelzálog-hitelintézet feladatai közé tartozik az önálló zálogjogok megvásárlása is, mellyel refinanszírozza a pénzügyi intézet által nyújtott kölcsönt. Az önálló zálogjogot a jelzálog-hitelintézet megvásárolja a hitelt folyósító pénzügyi intézettől, a kifizetett vételárral pedig megfinanszírozza a pénzügyi intézet hitelügyletét és biztosítékként megszerzi az önálló zálogjogot. Egyidejűleg a bankkal megkötí a visszavásárlásra irányuló szerződést is, melyet a bank részletvétellel teljesít az adós törlesztő részletéhez igazodva. A felvásárlást követően a zálogjog kizárólagos jogosultja a jelzálog-hitelintézet, bár az ingatlan-nyilvántartásban a zálogjogosult személye nem változik, az továbbra is a pénzügyi intézet

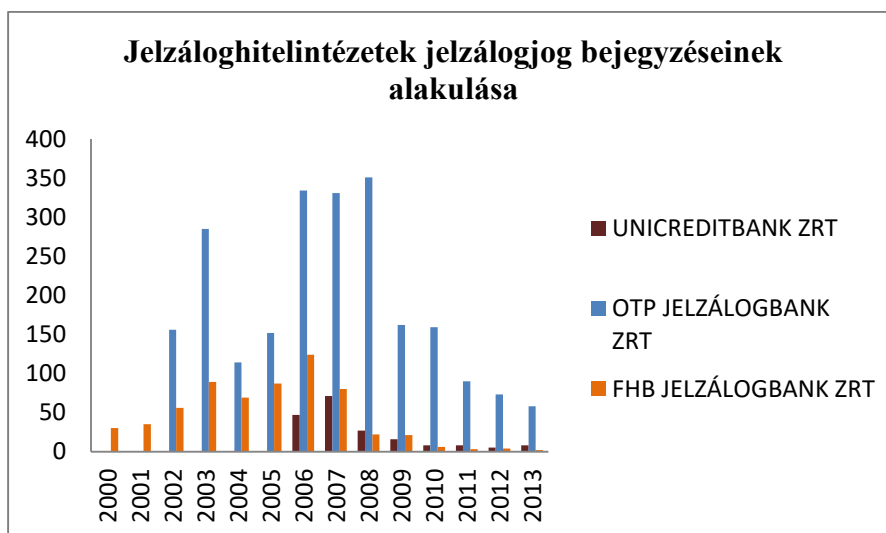
⁷⁵ 1997. évi XXX. törvény 3. § (1) bekezdés

⁷⁶ 1997. évi XXX. törvény 5. § (7) bekezdése

marad. A visszavásárlási ár kifizetésével a bank a refinanszírozási tőkét visszatörleszti és korlátozás nélküli zálogjogosult lesz.

Az 1. ábra szemlélteti a jelzálog-hitelintézetek által az utóbbi tíz évben a Dorogi Körzeti Földhivatalnál (a továbbiakban: Földhivatal) - ma már a járások kialakításával, az Esztergomi Körzeti és Dorogi Körzeti Földhivatalok egyesítésével létrejött, Esztergomi Járási Hivatal Járási Földhivatala - indított jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésére irányuló eljárásainak alakulását.

Annak ellenére, hogy az FHB Jelzálogbank Zrt. hamarabb kezdte meg működését, a lakó- és munkahelyem tágabb környezetében az OTP Jelzálogbank Zrt. kezdeményezte az eljárások többségét. Ez talán annak is betudható, hogy az FHB Jelzálogbank Zrt. fiókja csak a megyeszékhelyen (illetve a fővárosban) elérhető, míg az OTP Bank Nyrt. fiókjai valamennyi városban az ügyfelek rendelkezésére állnak.



1. ábra, szerkesztette: Kozma Andrea

5.1. Lakás-takarékpénztár jelzálogjoga

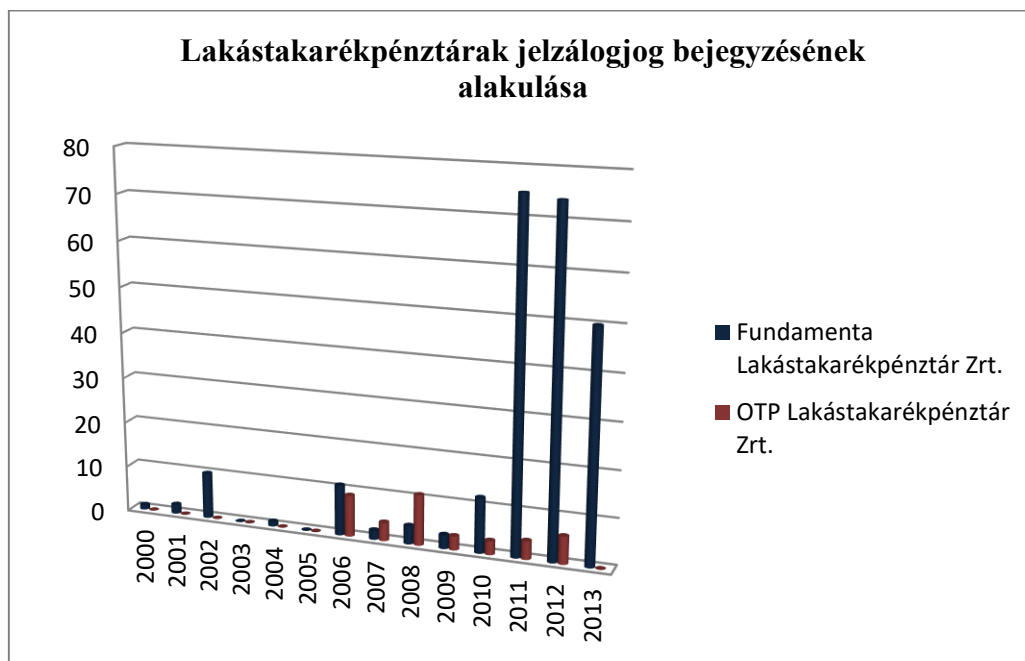
Az Országgyűlés 1996. november 5-i ülésnapján elfogadta a lakás-takarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvényt, melyet annak érdekében alkotott meg, hogy ösztönözze az előtakarékoságot, elősegítse a lakásvagyon állomány értékének megőrzését, megteremtse a lakáselőtakarékoság állami támogatással történő lebonyolításának feltételeit.

A lakás-takarékpénztár szakosított hitelintézet, alaptevékenysége a betétgyűjtés és hitelnyújtás. A szerződés alapján a lakáselőtakarékoskodó arra vállal kötelezettséget, hogy meghatározott pénzösszeget betétként leköt, ezért cserébe a lakás-takarékpénztár – a feltételek teljesülése mellett – lakáscélú kölcsönt nyújt.

A szerződés tehát meghatározott összegre, a szerződéses összegre szól. Ezt az összeget a lakáselőtakarékoskodó egy összegben a szerződéskötéskor is teljesítheti, de előre meghatározott rendszerességgel egyenlő részletekben is befizetheti.

A lakás-takarékpénztár egyik fontos lehetősége, hogy a lakáselőtakarékoskodó részére áthidaló kölcsönt nyújthat lakáscélú felhasználásra. A nyújtott kölcsönök biztosítására az ingatlan-nyilvántartásba keretbiztosítéki jelzálogjog kerül bejegyzésre.

A Földhivatalnál a vizsgált időszakban a 2. ábra szerint alakult a lakás-takarékpénztárak jelzálogjog bejegyzése. Látható, hogy a 2000. és 2010. közötti időszakban elenyésző volt a lakás-takarékpénztárak jelzálogjog bejegyzésére irányuló eljárásainak megindítása.



2. ábra, szerkesztette: Kozma Andrea

A 2010. évben bekövetkezett törvénymódosítást követően (a módosítás hatálybalépésének időpontja: 2011. január 1.) az áthidaló kölcsönök megszorodtak, és jelenleg is a lakáscélú jelzálogjog bejegyzések túlnyomó többségét lakás-takarékpénztár, azon belül is

a Fundamenta-Lakáskassza Lakás-takarékpénztár Zrt., mint a lakáshitel-piac fontos, vezető szereplője kezdeményezi.

A keretbiztosítéki jelzálogjog hatályon kívül helyezésével a későbbiekben az áthidaló kölcsönök jelzálogjogként kerülnek bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. (5. számú melléklet)

5.2. Magyar Állam által támogatott jelzálogjog

A társadalomnak és az egyénnek közös érdeke, hogy minden személy a legmegfelelőbb lakáskörülmények között élhessen. A szocializmus gazdaságpolitikája állami feladatnak tekintette a lakhatás biztosítását, a lakások építését.

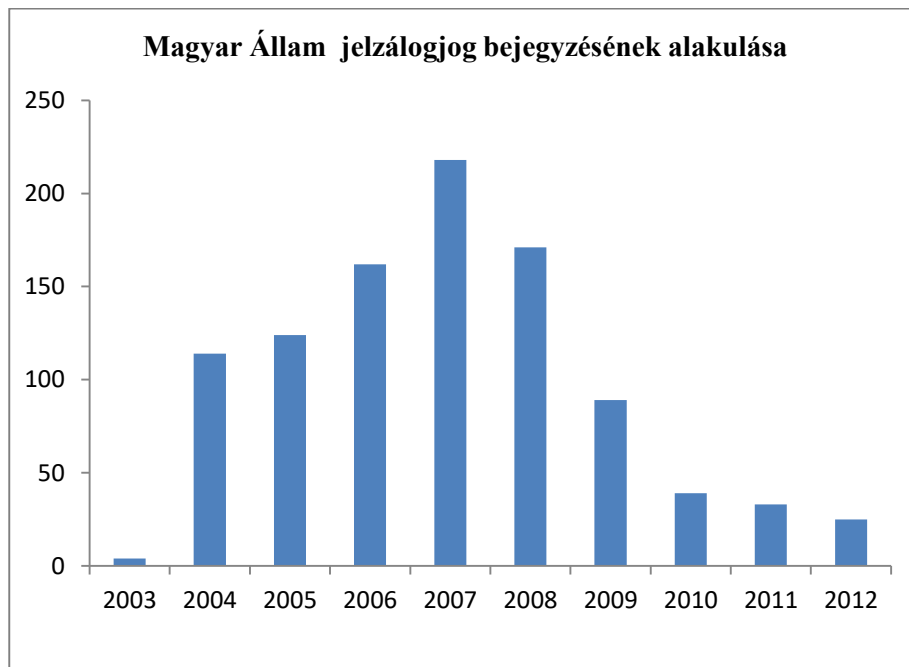
Az 1980-as évekre nyilvánvalóvá vált, hogy az állami lakásépítkezés a korábbi mértékben nem folytatható tovább. Az állam a magánszférát kezdte támogatni, így igyekezett elérni a lakásállomány növekedését, a meglévő lakások állagának fenntartását. Ennek érdekében a Kormány megalkotta a lakáscélú támogatásokról szóló 106/1988.(XII.26.) MT rendeletet, mely 1989. január 1-jén lépett hatályba, több módosítást is megélt, miután a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001.(I.31.) Korm. rendelet hatályba lépésével, 2001. február 1-jén megszűnt. Ezt követően a 12/2001. Korm. rendelet rendelkezései szerint folytatódott a lakáscélú állami támogatások folyósítása.

Közvetlen állami támogatásként lakásépítési (lakásvásárlási) kedvezmény, illetve a fiatalok otthonteremtési támogatása adható. A kedvezmény hitelintézet útján vehető igénybe. Korábban adó-visszatérítési támogatást is igénybe lehetett venni, ez ma már megszűnt.

A fiatal házaspárok gyermekvállalás esetén kérhetik a kedvezmény kölcsönként történő megelőlegezését is. Ehhez megfelelő ingatlanfedezetet kell biztosítani. A támogatás igénybevétele hitelintézet útján történik, a gyermeket vállaló házaspár a hitelintézettel szerződést köt. A gyermekvállalás igazolt teljesítésekor a megelőlegező kölcsön újabb szerződéssel lakásépítési (vásárlási) kedvezménnyé alakul át. Amennyiben a gyermekvállalás teljesítése nem történik meg, a házaspár köteles a megelőlegező kölcsönt visszafizetni.

A 12/2001. Korm. rendelet 21. § szerint a támogatás igénybevételével épített vagy bővített lakásra a használatbavételi engedély megadását vagy a használatbavétel tudomásulvételét vagy vásárolt lakásra az adásvételi szerződés megkötését követő 10 évig terjedő időszakra az állam javára jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre. Az otthonteremtési támogatás esetében a jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom időtartama 5 év. A bejegyzést a támogatást folyósító hitelintézet kérelmezi.

A 3. számú ábra mutatja be a lakáscélú állami támogatások jelzálogjog bejegyzéseit. A Földhivatal illetékességi területén a 2006 – 2008 közötti időszakban folyósították a legtöbb lakáscélú állami támogatást, ezen belül is a 2007-es év volt kiemelkedő.



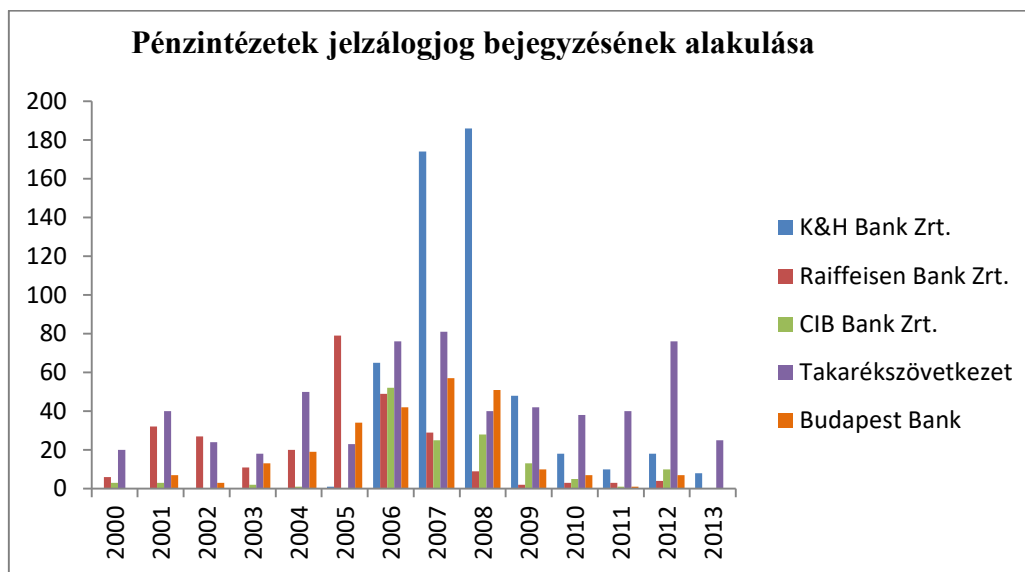
3. ábra, szerkesztette: Kozma Andrea

5.3. Bankok, takarékszövetkezetek jelzálogjoga

A hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvényt (továbbiakban: régi Hpt.) 2014. január 1-jén felváltotta a 2013. évi CCXXXVII. törvény (a továbbiakban: új Hpt.). Az új jogszabály célja, hogy egyértelmű, átlátható felelősségi hatásköröket igyekszik előírni a pénzügyintézetek vezetésére, működésére. Az új törvény a pénzügyi stabilitás megerősítése mellett a fogyasztóvédelmi szempontok komolyabb érvényesítését is szolgálja. Az új Hpt. 8. § (3) bekezdése alapján hitelintézet bank,

szakosított hitelintézet vagy szövetkezeti hitelintézet lehet. A szövetkezeti hitelintézet lehet takaré- vagy hitelszövetkezet.

A 4. ábra a bankok, takarékszövetkezetek jelzálogjog bejegyzésének alakulását érzékelteti. A vizsgált időszakban a jelzálogjog bejegyzések hullámzóan alakultak. Akkoriban a Földhivatal illetékességi területén a legtöbb jelzálogjog bejegyzését a K&H Bank Zrt. kezdeményezte.



4. ábra, szerkesztette: Kozma Andrea

Az időszak elején még a Takarékszövetkezet élvezte az ügyfelek bizalmát, de fokozatosan a bankok vették át a vezető szerepet. A 2003. és 2004. évet megfigyelve, láthatjuk, hogy az ingatlanokra bejegyeztetett jelzálogjogok mennyisége kicsit visszaesett, azonban 2005. évtől kezdve ugrásszerűen megemelkedett. Ennek oka, hogy a lakáscélú hitelek iránti kereslet 2004. első félévében csökkent, majd a második félévben ismét kezdett fellendülni és ezzel egyidejűleg a devizahitelek váltak dominánssá.⁷⁷

A bankokhoz viszonyítva a Takarékszövetkezet a válságot követő időszakban ismét fontos résztvevőjévé vált a hitelpiacnak, mely a végtörlesztésnek volt köszönhető. A Földhivatal illetékességi területén a deviza hitelek forint hitellé való átváltását a Takarékszövetkezet hajtotta végre.

⁷⁷ http://www.mnb.hu/Root/Dokumentumtar/MNB/Penzugyi_stabilitas/mnbhu_hitelezesi_felmeres/mnbhu-hitelezesi-felmeres-200409/hitelezesi_felmeres_200409.pdf, p 12

A pénzügyi intézetek hitelezési gyakorlatában jelentős szerepet játszott a biztosítéki célú vételi jog alapítása. A kikötött vételi jog a jelzálogjog bejegyzésével egyidejűleg a hitel fedezetét biztosító ingatlan tulajdoni lapjának III. részére bejegyzésre került.

A vételi jog rendeltetése az, hogy ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve szerződéssel vételi jogot alapít, a jogosult a dolgot a szerződésben meghatározott vételáron egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja. Ha a jogosult él vételi jogával, adásvételi szerződés jön létre közte és a kötelezett között még akkor is, ha a kötelezett ezt nem akarta volna.

A korábbi polgári szabályozás szerint a vételi jog legfeljebb öt év időtartamra volt alapítható, a határozatlan időre kikötött vételi jog pedig 6 hónap elteltével megszűnt. A bankok szinte kivétel nélkül kihasználták a vételi jog bejegyzésének maximális 5 éves időtartamát. Az új kódex a vételi jog határidejét nem maximalizálja.

A 2008-ban bekövetkezett pénzügyi válság következtében az adósok nehéz helyzetbe kerültek, a hitelek nem teljesítése miatt a pénzügyi intézmények számos esetben éltek vételi jogukkal, melynek következtében az adósok elvesztették lakóingatlanukat.

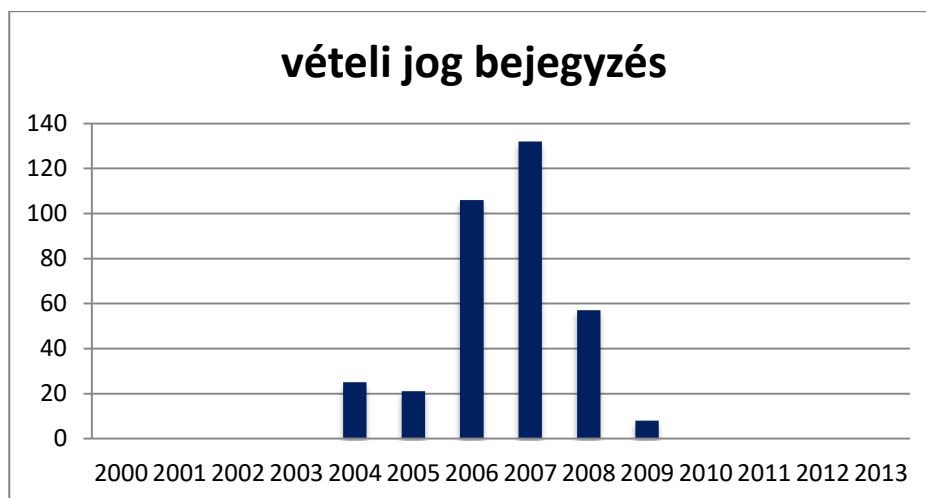
2009-ben a lakosság védelmét célzó intézkedésként a régi Hpt. módosításra került, mely módosítás megállapította a 200. § új szövegét: „Semmis a fogyasztóval kötött, a vételi jog biztosítéki célú kikötésére vonatkozó szerződés, ha a vételi jog a kötelezett által lakott lakóingatlanra vonatkozik.”

Az új Ptk. is fenntartotta ezt a szabályozást, mely szerint semmis az a kikötés, amely – a pénzügyi biztosítékokról szóló irányelvben meghatározott biztosítéki megállapodások kivételével – pénzkövetelés céljából tulajdonjog, más jog vagy követelés átruházására, vételi jog alapítására irányul.⁷⁸

Ennek megfelelően az új Hpt. 266. §-a változatlan formában rögzíti: „Semmis a fogyasztóval kötött, a vételi jog biztosítéki célú kikötésére vonatkozó szerződés, ha a vételi jog a kötelezett által lakott lakóingatlanra vonatkozik.”

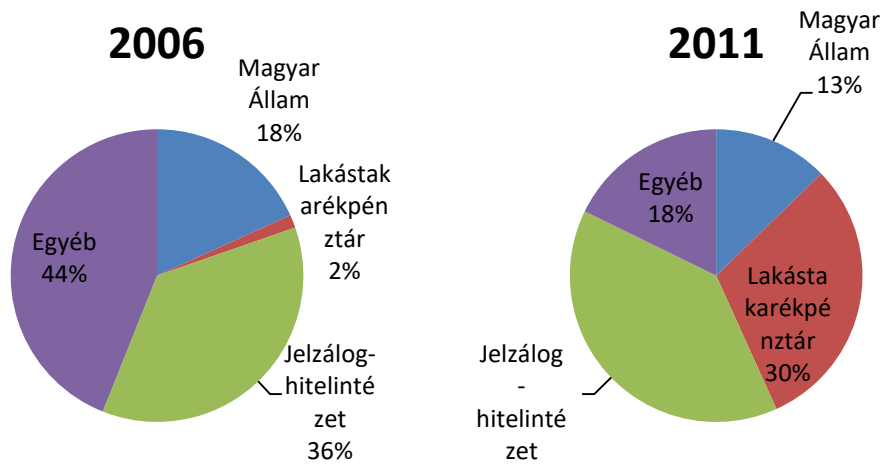
⁷⁸ új Ptk. 6:99. §

Az 5. ábrán szeretném érzékeltetni a „hitelbőség” időszakában bejegyzett nagy mennyiségű vételi jogot.



5. ábra, szerkesztette: Kozma Andrea

Az 6. ábrán a hitelezői piac alakulását láthatjuk. A 2006. és 2011. évet emeltem ki további vizsgálatra az előző adatokból, mert talán e két év mutatja leginkább az állami támogatás átalakulását.



6. ábra, szerkesztette: Kozma Andrea

2006-ban a „szocpol”-ként emlegetett lakáscélú jelzálogjog bejegyzések a jelzálog-hitelintézetekkel együtt uralták a piacot. A lakástakarék-pénztárak csak nagyon kis hányadát jelentették a bejegyzéseknek.

2011. évet külön vizsgálva megfigyelhető hogy a jelzálog-hitelintézetek lényegében megtartották súlyukat. A magyar állam javára történt jelzálogjog bejegyzések száma csökkent, ugyanakkor a lakástakarék-pénztárak (ezen belül is a Fundamenta) által kezdeményezett jelzálogjog bejegyzések száma megsokszorozódott.

5.4. *A jelzáloghitelezés uniós szinten megjelenő új szabályai*

Az Európai Parlament és az Európai Unió Tanácsa 2013. december 10-én a lakóingatlanokhoz kapcsolódó jelzáloghitelezés új szabályait tartalmazó irányelvet fogadott el.

Az irányelv (directive) a Tanács vagy a Bizottság által kiadott jogszabály. Valamennyi tagország számára kötelező a benne foglalt szabályozás, vagy cél megvalósítása, amelyet a tagország belső jogrendjében történő jogszabály-módosítással, vagy jogszabályalkotással kell elérni.⁷⁹

A jogszabály a lakóingatlanokra, építési telkekre felvett jelzáloghitelekre vonatkozik. A hitelfelvevőknek (fogyasztóknak) alaposabb tájékoztatást kell kapniuk a jelzáloghitelek kockázatairól. Cél, hogy védettebbé váljanak az árfolyamkockázattal szemben.

Az új Hpt. 271. §-a rendelkezik az ügyfelek kötelező tájékoztatásáról: „(4) Fogyasztónak minősülő ügyféllel kötendő, devizahitel nyújtására irányuló szerződés esetén a pénzügyi intézmény feltárja a szerződéses ügyletben az ügyfelet érintő kockázatot, amelynek tudomásulvételét az ügyfél aláírásával igazolja.” „(5) A (4) bekezdésben meghatározott kockázatfeltáró nyilatkozat tartalmazza a devizahitel nyújtására irányuló szerződés esetén az árfolyamkockázat ismertetését, valamint annak hatását a törlesztőrészletre.”

Az irányelv előírja, hogy a hitelfelvevőknek a különböző ajánlatokról egymással összehasonlítható információt kell kapniuk. Ezzel kapcsolatosan a Hpt. megköveteli, hogy a pénzügyi intézmény az ügyfél kérésére ingyenesen a rendelkezésére bocsássa az üzletszabályzatait, a jogszabály által nyilvánosságra hozni rendelt adatokat.⁸⁰

Magyarországon a lakossági hitelezéssel foglalkozó pénzügyi intézmények az irányelvet megelőzően egy Magatartási Kódexet fogalmaztak meg, és vállalták, hogy a hitelezési tevékenységük során érvényt szereznek a Kódex előírásainak.

⁷⁹ <http://www.valtozovilag.hu/eu/europa-enciklopedia.htm#i>

⁸⁰ új Hpt. 271. § (2) bekezdése

6. A zálogjog érvényesítése

Az új Ptk. 5:126. § (1) bekezdése szerint a zálogjogosult kielégítési joga a zálogjoggal biztosított követelés esedékessé válásakor, a teljesítés elmulasztása esetén nyílik meg. A zálogjog érvényesítéséhez e két feltétel együttes fennállására van szükség. A hitelező tehát akkor érvényesítheti zálogjogát, ha az adós nem teljesít, és a követelés esedékessé válik, vagyis lejár.

A régi Ptk. 255. § (1) bekezdése a zálogtárgyból való kielégítés gyakorlására fő szabálynak a bírósági határozat alapján, végrehajtás útján történő érvényesítést tekintette. E szabály alól csak jogszabály tehetett kivételt.

Az új Ptk. is fenntartja, hogy a zálogjog érvényesítésének két lehetséges útja a bírósági végrehajtás vagy a bírósági végrehajtáson kívüli eljárás. /5:126. § (3) bekezdése/ Lényeges változás azonban, hogy lehetőséget ad a zálogjogosultnak arra, hogy válasszon e két lehetőség közül.

Egyedül a fizetésszámla-követelést terhelő jelzálogjog érvényesítése esetére írja elő, hogy az kizárólag bírósági végrehajtás útján történhet./ (4) bekezdés/

6.1. *A zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítése*

Az új Ptk. rendelkezik a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének szabályairól is. A kielégítési jog bírósági végrehajtáson kívüli gyakorlásának módjára az új kódex további választási lehetőséget biztosít a zálogjogosultnak.

Ezek a következők:

- a zálogtárgy zálogjogosult általi értékesítése,
- a zálogtárgy tulajdonjogának a zálogjogosult által történő megszerzése,
- az elzálogosított jog vagy követelés érvényesítése.

Fentiekén túl a zálogjogosultnak arra is lehetősége van, hogy a kielégítési jog érvényesítésének választott módjáról másokra áttérjen.

A fogyasztó védelme érdekében az 5:128. § előírja, a nyilvános értékesítés kötelezettségét, valamint a kielégítés fejében a zálogtárgy tulajdonjogának zálogjogosult által történő megszerzésének tilalmát.

6.1.1. A zálogtárgy zálogjogosult általi értékesítése

Ha a zálogjogosult a zálogjog érvényesítésének ezt a módját választja, az értékesítés szándékáról a köteles az 5:131. § rendelkezései szerint írásban értesíteni a zálogkötelezettet, a személyes kötelezettet, a zálogtárgyat terhelő egyéb zálogjogok jogosultjait, lajstromozott zálogtárgy esetén mindazokat, akiknek a zálogtárgyra vonatkozóan a lajstromba bejegyzett joguk van.

A (2) bekezdés szerint az értesítést úgy kell kiadni, hogy az értesített számára megfelelő idő álljon rendelkezésre, hogy felkészüljön jogai gyakorlására. Ezért az értesítés és az értékesítés között legalább tíz napnak, fogyasztói zálogszerződés esetén legalább harminc napnak kell eltelnie.

A kódex 5:131. § (3) bekezdése az értesítés kötelező tartalmát is meghatározza, ettől eltérni nem lehet. Az értesítésnek tartalmaznia kell a zálogjogosultat és a zálogkötelezettet; az értékesíteni kívánt zálogtárgyat; az érvényesített követelés összegét és járulékait; a kielégítési jog megnyílásának okát és időpontját; az értékesítés tervezett módját; a nyilvános értékesítés helyét, idejét, egyéb módon történő értékesítés esetén azt az időpontot, amely után az értékesítésre sor kerül.

A (4) bekezdés az értesítés alóli kivételt is lehetővé tesz gyorsan romló dolog, illetve olyan egyéb dolog esetén, amelynek értéke a késedelem hatására jelentősen csökkenne; vagy olyan dolog vagy jog esetén, amellyel a tőzsdén kereskednek.

Az értékesítés céljából a zálogjogosult kérheti a zálogtárgy birtokba adását, ennek érdekében felszólíthatja a zálogkötelezettet. Ingó zálogtárgy esetén legalább tíznapos, ingatlan zálogtárgy esetében legalább húsznapos határidőt kell szabni. Lakóingatlan vonatkozásában legalább három hónapos határidőt kell megállapítani. A határidőket az 5:132. § (2) bekezdése pontosan meghatározza, ezért ezek betartása kötelező a zálogjogosultra nézve. A birtokbaadás elmaradása azonban nem akadályozza meg az értékesítést.

Az új Ptk. bevezeti a kereskedelmi ésszerűség követelményét. Az 5:133. § szerint a kereskedelmi ésszerűség követelményének a zálogjogosult akkor tesz eleget, ha a zálogkötelezett, illetve a személyes kötelezett érdekeit is figyelembe veszi.

A régi Ptk. 257. § (1) bekezdése még arról rendelkezett, hogy a felek írásban a kielégítési jog megnyílta előtt is megállapodhatnak a zálogtárgy közös értékesítésében. Ha a zálogtárgyat nem sikerült értékesíteni, a megállapodás hatályát veszítette. A megállapodásban meg kellett jelölni a legalacsonyabb eladási árat, ennek számítási módját, az értékesítés határidejét.

A zálogjogosult az értékesítés során, mint a zálogtárgy tulajdonosa helyett és nevében eljáró képviselő jogosult az értékesítésre, a tulajdonjog átruházására. A képviselőt némiképp eltér a hagyományos képviselőtől, hiszen a zálogkötelezett nem utasíthatja a zálogjogosultat.

Ingó dolog tulajdonjogának átruházásához szerződésre vagy más jogcímre, valamint az ingó dolog birtokának átruházására van szükség. Ingatlan esetében az átruházásra irányuló szerződés vagy más jogcím, valamint a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges. Ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog bejegyzése közokirat, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján lehetséges. Ellenjegyzésként jogtanácsos ellenjegyzését is el kell fogadni, ha valamelyik szerződő fél jogtanácsos által képviselt szervezet.

Az értékesítést követően a zálogjogosult késedelem nélkül köteles írásbeli elszámolást készíteni, melyet mindazoknak meg kell küldenie, akiket előzetesen értesíteni kellett.

A zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli értékesítéséről korábban a 12/2003.(I.30.) Korm. rendelet tartalmazott részletszabályokat. Ma ezeket a részletszabályokat a 66/2014. (III.13.) Korm.rendeletben találhatjuk meg, amely rendeletet főszabály szerint – egyes rendelkezéseinek kivételével – fogyasztói zálogszerződés esetén kell alkalmazni.

6.1.2. A zálogtárgy tulajdonjogának a zálogjogosult által történő megszerzése

Az új Ptk. a korábbi szabályozáshoz hasonlóan fenntartja a *lex commissoria* tilalmát, melyet a Jt. és a régi Ptk. is megfogalmazott. Az új kódex 5:136. § szerint semmis az olyan megállapodás, amely szerint a zálogjogosult kielégítési joga megnyílásakor megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát.

Ugyanakkor a zálogjogosult a kielégítési jog megnyílását követően írásban ajánlatot tehet a zálogkötelezettnek a tulajdonjog megszerzésére. Az 5:137. § (5) bekezdése szerint, ha a

zálogkötelezett elfogadja az ajánlatot, adásvételi szerződés jön létre. Egyidejűleg a követelés részben vagy egészben megszűnik.

Azzal, hogy az ajánlattételre nem előzetesen kerül sor, az új Ptk. fenti rendelkezése a korábbi szabályozáshoz képest előnyösebb lehet a zálogkötelezett számára, mivel lehetővé teszi, hogy a zálogjogosult által megtett ajánlat közelebb álljon az aktuális piaci értékhez.

6.1.3. Az elzálogosított jog vagy követelés érvényesítése

Az új Ptk. 5:139. § szerint a zálogjogosult a követelés vagy jog esedékessé válását követően az eredeti jogosult helyett érvényesítheti a jogot vagy követelést. Ez arra az esetre is vonatkozik, ha az elzálogosított követelés zálogjoggal (alzalogjog) van biztosítva. Alzálogjog esetén további feltétel, hogy az alzálogjog vonatkozásában is megnyíljon a kielégítés joga.

A zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének választható lehetősége erőfölénybe helyezik a zálogjogosultat, sokkal több jogosultságot biztosít számára a zálogjog érvényesítése terén, mint korábban. A zálogkötelezett – mint fentebb utaltam rá – jogosult arra, hogy ha az egyik módon nem sikerült a zálogjog érvényesítése, választhat egy másik módszert. Sőt, ha egyik módszer sem vezetett eredményre, választása szerint megindíthatja a zálogjog bírósági végrehajtás útján történő érvényesítését is.

Ezzel szemben a zálogkötelezett védekezési lehetősége szűk körű, az 5:130. § szerint a kielégítési jog gyakorlásának felfüggesztését kérheti a bíróságtól, vagy kérheti a zálogjogosult kötelezését a kielégítési jognak a bíróság által meghatározott feltételek szerinti gyakorlására.

6.2. *A zálogjog bírósági végrehajtás útján történő érvényesítése*

A bírósági végrehajtás útján történő érvényesítés a Vht. szabályai szerint történik. Az eljárás során állami kényszerrel is el kell érni, hogy a kötelezett teljesítse kötelezettségét.

A bírósági végrehajtást végrehajtható okirat kiállításával kell elrendelni. Végrehajtható okirat fajtáját a törvény pontosan meghatározza. Az ingatlanokra vezetett végrehajtás esetében végrehajtható okirat például a bíróság és a közjegyző által kiállított végrehajtási lap; az olyan okirat, amelyet a bíróság vagy a közjegyző végrehajtási záradékkal látott el.

A végrehajtó az ingatlan lefoglalása végett megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a végrehajtási jog bejegyzése iránt, mely megkeresést a hatóság soron kívül teljesíti, a végrehajtási jogot a tulajdoni lapra bejegyzi.

A végrehajtási jog bejegyzésével kapcsolatban a közelmúltban hivatalunknál fordult elő az alábbi eset:

Önálló bírósági végrehajtó megkeresése alapján vállalkozói díj jogcímén végrehajtási jog bejegyzésére irányuló eljárás indult. A megkeresésben azonban a végrehajtó nem az adós 1/1 tulajdoni hányadát jelölte meg, hanem a tulajdoni hányadának bizonyos százalékában - 85,23 % - határozta meg a végrehajtási joggal terhelt tulajdoni hányadot.

A végrehajtási jog bejegyzésére irányuló megkeresést azonban el kellett utasítani, mivel végrehajtási jogot (a jelzálogjoghoz hasonlóan) az Inyvh. 21. § (1) bekezdése szerint egész ingatlanra vagy egész tulajdoni illetőségre lehet bejegyezni. (6. számú melléklet)

7. A zálogjog megszűnése

Az új Ptk. 5:142 § (1) bekezdése szerint a zálogjog megszűnik, ha

- a zálogjogosult lemond a zálogjogáról és a zálogtárgyat visszaadja a zálogkötelezettnek, vagy ha a jelzálogjogot törlik a megfelelő nyilvántartásból,
- a zálogjog tárgyául szolgáló dolog elpusztul, a zálogjog tárgyául szolgáló követelés vagy jog megszűnik anélkül, hogy más vagyontárgy lépne a helyébe,
- a kézizálogjog jogosultja elveszíti a zálogtárgy birtokát, kivéve, ha késedelem nélkül birtokvédelmi eljárást vagy birtokpert indított,
- a zálogjoggal biztosított követelés, illetve minden olyan jogviszony, amely alapján a jövőben zálogjoggal biztosított követelés keletkezhet, megszűnik,
- a zálogjoggal biztosított követelés elévül,
- a zálogjogosult a kielégítési jogát gyakorolva a zálogtárgyat értékesíti vagy a zálogtárgy tulajdonjogát megszerzi.

A hitelbiztosítéki nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog törlése nyilatkozat alapján lehetséges.

Kézizálogjog esetében a zálogtárgy visszaadásával a jogosult lemond a zálogjogáról.

A zálogtárgy elpusztulása esetére az új Ptk. rendelkezik arról, hogy a biztosítási összeg, kártérítés vagy más érték a zálogtárgy helyébe lép. /5:104. § (1) bekezdése/

Arra az esetre, ha a kézizálogjog jogosultja elveszíti a zálogtárgy birtokát, a birtokvédelmi eljárás vagy birtokper megindítására a régi Ptk. 265. § (6) bekezdése még egy év időtartamot biztosított. Ezzel szemben az új kódex a késedelem nélküli megindítást követeli meg.

Az elévülés miatti megszűnés a Jt. 14.§ szerint az ingatlanokat terhelő jelzálogjogra volt érvényes. A megszűnésnek ez a formája a régi Ptk. 264. § (1) bekezdése alapján az ingatlan-jelzálogjogon túlmenően a más dolgot terhelő jelzálogjog megszűnésére is alkalmazható volt. Az új szabályozás ezt kiterjesztette a kézizálogjogra is.

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog törlésére irányuló eljárás kérelemre vagy megkeresésre indul, mellékletként pedig a törlési engedélyt is be kell nyújtani. A törlési engedélyt a zálogjogosult „lemondásának” kell tekinteni, mely tartalmazza a feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását (bejegyzési engedélyét) a jelzálogjog tulajdoni lapról való törléséhez.

A csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX törvény 38. § (4) bekezdése alapján az adós ingatlanát terhelő zálogjog a vagyontárgy értékesítésével megszűnik. A tulajdoni lapra bejegyzett jelzálogjog törlése a felszámoló megkeresésére, az értékesítési jegyzőkönyv vagy az adásvételi szerződés alapján, az új tulajdonos tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg történik.

Ha a zálogjogosult jogi személy, a megszűnése és a cégnyilvántartásból való törlése önmagában még nem eredményezi a zálogjog megszűnését. A jogerős cégbírósaági végzés csupán a zálogjogosult megszűnését igazolja, a jelzálogjog törlésére nem alkalmas okirat. (a 2439/2011. számú közigazgatási elvi határozat⁸¹)

7.1. Tulajdonosi zálogjog

A régi Ptk. 259. § (4) bekezdése a zálogjog megszűnésének tekintette, ha a zálogjogosult a zálogtárgy tulajdonjogát megszerzi, vagy a zálogtárgy tulajdonosa a zálogjoggal biztosított követelést megszerzi. Ez alól kivételként fogalmazta meg azt az esetet, amikor is a követelést megszerző tulajdonos nem volt személyes zálogkötelezett, mert ebben az esetben előírta, hogy a zálogjog a hátrébb álló zálogjogosultak irányába továbbra is fennmarad.

Az új kódex 5:142. § (3) bekezdése kiterjeszti ezt a rendelkezést, vagyis a zálogjog nem csupán a dologi kötelezett javára marad fenn, de a személyes kötelezett javára is, amikor úgy fogalmaz, hogy „a zálogjog fennmarad (...), ha ugyanaz a személy lesz a zálogkötelezett és a zálogjogosult”.

Ez a tulajdonosi jelzálogjog, amely a tulajdonost a saját dolgán megillető korlátolt dologi jog.⁸² Ennek célja, hogy a törvény erejénél fogva (ipso iure) megszűnő zálogjog ranghelyére ne léphessenek elő a hátrébb álló zálogjogosultak, végrehajtási jog

⁸¹ <http://www.lb.hu/hu/elvhat/24392011-szamu-kozigazgatasi-elvi-hatarozat>

⁸² Szladits, 1937, 353 p

jogosultjai.⁸³ Ezt hivatott elősegíteni az Inyvh. 88. §-a, amikor meghatározza, hogy ha a jelzálogjog a követelés átruházásával vagy egyéb módon másra száll át, a jelzálogjognak a szerző fél javára történő bejegyzésében a jogszerzőt név szerint kell feltüntetni, akkor is ha az ingatlan tulajdonosa a szerző fél.

⁸³ Leszkoven, 2001, 116 p

8. Összefoglalás

Szakedolgozatomban a zálogjogok alapításával foglalkoztam. A mai értelemben vett zálogjog hosszú jogfejlődés eredménye. Az első fejezetben végigkövettem a magyar zálogjog fejlődését a római jogi gyökerektől kezdve, a germán jogra tett rövid kitékintéssel a szokásjogtól az ingatlan-nyilvántartás kialakulásáig.

A második fejezetben bemutattam a zálogjog helyét a magyar jogrendszerben, a fogalmát, fajtáit, a zálogjog alapítása és létrejötte megkülönböztetésének jelentőségét. A zálogjog szabályai a polgári jogi kódexben, az új Polgári Törvénykönyvben a dologi jogok között kerültek meghatározásra. A dologi jog alapelvei különösen a zártkörűség és a tartalmi kötöttség elve érvényesülnek a zálogjogi szabályozásban. A zálogjog szabályai kógensek, tartalmuk pontosan meghatározott. Ebben a fejezetben kapott helyet az újonnan bevezetett hitelbiztosítéki nyilvántartás és a lajstrom bemutatása is.

A harmadik fejezetben a zálogjogok ingatlanokon történő alapításáról írtam. Az ingatlanok regisztrációjára nagy a szükség és ezt biztosítja az ingatlan-nyilvántartás, melyben az ország összes ingatlana szerepel. A regisztráció szükségességét indokolja, hogy a gazdasági élet fejlődése a hitelélet fejlődését, fellendülését idézi elő. A hitelezés azonban csak akkor válhat biztonságossá, ha a hitelező megfelelő fedezetet kap a hitel visszafizetésére. Ezt a fedezetet jelenti az ingatlan, melyre jelzálogjog jegyezhető be. A jelzálogjog az adós számára is kedvező, mivel az ingatlant továbbra is birtokolhatja, használhatja. Vannak azonban olyan ingatlanok, amelyekre a jelzálogjog bejegyzése nem lehetséges, ilyenek a társasház közös tulajdonú részei; a lakásszövetkezet tulajdonában lévő részek; az ún. virtuális, még nem létező, felépítendő ingatlanok; az állam kizárólagos tulajdonában lévő forgalomképtelen ingatlanok; az önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonaiba tartozó ingatlanok. Hozzájárulással terhelhetők meg az elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt ingatlanok.

A negyedik fejezet a jelzálogjog bejegyzéséről szól, melyben az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést részleteztem. Az új Ptk. hatályba lépésével az ingatlan-nyilvántartási szabályok is nagymértékben változtak.

Az ötödik fejezet a lakáscélú kölcsönök zálogjogi gyakorlatát mutatja be az utóbbi tíz év jelzálogjog bejegyzéseit vizsgálva. A hitelezési piac az utóbbi években jelentősen átalakult, a kereskedelmi bankok által kezdeményezett jelzálogjog bejegyzések száma

elenyésző a lakás-takarékpénztárak rohamos előretörése mellett. A jelzáloghitelezés uniós szinten megjelenő új szabályait is összehasonlítottam a magyar jogban érvényes szabályozással.

A hatodik fejezet témája a zálogjog érvényesítése volt, a végrehajtáson kívüli és a végrehajtás útján történő érvényesítés. Az új Ptk. a zálogjog végrehajtáson kívüli érvényesítésében is jelentős változásokat hozott, a zálogjogosult több jogosultsággal rendelkezik. Választhat az érvényesítés két lehetősége közül, sőt ha az érvényesítés sikertelen volt, arra is jogosult, hogy az egyik választott módról másikra áttérjen.

A hetedik fejezetben a zálogjog megszűnését ismertettem, részletezve a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásból való törlését is. Bemutattam a tulajdonosi zálogjog intézményét, mely akkor jön létre, ha az ingatlan tulajdonosa a jelzálogjog jogosultjává válik azzal, hogy a követelést megszerzi.

A dolgozatban végig követtem a régi Ptk. és az új Ptk. zálogjogi rendelkezéseit, kiemelve a két szabályozás közti különbséget. Az új kódex hatályba lépése talán a zálogjog vonatkozásában hozta a legnagyobb változásokat. Ez a jogterület szinte az egész gazdasági életet lefedi, hiszen a természetes személyek, jogi személyek, szervezetek mind ingó, mind ingatlan tulajdonjoguk tekintetében gyakorolják rendelkezési jogaikat, melynek egyik formája a jelzálogjoggal való megterhelés.

Biztos vagyok benne, hogy a téma feldolgozása jelentős segítséget fog jelenteni számomra ahhoz, hogy az új Ptk. rendelkezéseit megfelelően alkalmazzam munkám során.

Ezúton szeretném megköszönni konzulensemnek, Dr. Papp Ivánnak, a Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar címzetes egyetemi docensének segítő közreműködését, tanácsait, melyekkel hozzájárult ahhoz, hogy e dolgozat megszülethessen.

Irodalomjegyzék

- Dr. Anka Tibor- Dr. Gárdos István- Dr. Nemes András: A zálogjog kézikönyve (Budapest, HVG-ORAC, 2003)
- Dr. Ágoston Péter: A magyar zálogjog története (Poltzer-féle Könyvkiadó Vállalat, 1905 Budapest)
- Dr. Fenyő György-Hidvéginé Dr. Erdélyi Erika – Dr. Papp Iván: Magyar Ingatlan-nyilvántartási jog (NYME Geoinformatikai Kar, Általános jogi Tanszék, Székesfehérvár 2007)
- Dr. Lenkovics Barnabás: Dologi jog (Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 2006)
- Dr. Leszkoven László: A zálogjog új szabályai (Novotni Kiadó, Miskolc, 2001.)
- Dr. Marton Géza: A római magánjog elemeinek tankönyve, Institúciók (Negyedik, változatlan kiadás Tankönyvkiadó, Budapest, 1963.)
- Dr. Petrik Ferenc, Dr. Pomeisl András, Az új Ptk. magyarázata IV/VI., Polgári Jog, Dologi Jog (HVG-ORAC, Budapest, 2013)
- Dr. Szladits Károly: A magyar magánjog vázlata I. rész (Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1937.)
- Dr. Balogh Zsigmond: Az önálló zálogjog alternatívái és a német Grundschuld (Magyar Jog, 2000. 7. szám, 400-410. old.)
- Dr. Bodzási Balázs: Az új Ptk. zálogjogi szabályai által felvetett elméleti és gyakorlati kérdések (PJK, 2008/5-6)
- Dr. Bodzási Balázs: Javaslat az önálló zálogjog újraszabályozására (PJK, IX. évfolyam, 1. szám, 2007/1.)
- Dr. Gárdos István: A zálogjog felülvizsgálata a polgári jogi kodifikáció keretében (PJK, 2004/4.)
- Dr. Gárdos István- Dr. Gárdos Péter: Van-e a fiduciárius biztosítékuknak helyük a magyar jogban? (PJK, VI. évfolyam, 1-2. szám)

- Dr. Leszkoven László: Az önálló zálogjog, Magyar Jog 1998/9. 536-539. old.
- http://www.mnb.hu/Root/Dokumentumtar/MNB/Penzugyi_stabilitas/mnbhu_hitelezési_felmeres/mnbhu-hitelezési-felmeres-200409/hitelezési_felmeres_200409.pdf
- <http://www.valtozovilag.hu/eu/europa-enciklopedia.htm#i>

Jogszabályjegyzék

- 1928. évi Magánjogi törvényjavaslat
- 1927. évi XXXV. törvénycikk a jelzálogról
- 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről
- 1996. évi CXIII. törvény a lakástakarékpénztárakról
- 1997. évi XXX. törvény a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről
- 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról
- 2003. évi XCII. törvény az adózás rendjéről
- 2004. évi CXL. törvény a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól
- 2010. évi XXXVIII. törvény a hagyatéki eljárásról
- 2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról
- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
- 2013. évi CCXXI. törvény a hitelbiztosítéki nyilvántartásról
- 2013. évi CCXXXVII. törvény a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról
- 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról
- 12/2001.(I.31.) Korm.rendelet a lakáscélú állami támogatásokról
- 338/2006.(XII. 23.) Korm. rendelet a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetéről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól
- 66/2014.(III.13.) Korm.rendelet a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének és a kielégítési jog gyakorlása felfüggesztésének és korlátozásának részletes eljárási szabályairól

- Az Európai Parlament és a Tanács 2014/17/EU irányelve
- EBH.2002.648
- <http://www.lb.hu/hu/elvhat/24392011-szamu-kozigazgatasi-elvi-hatarozat>

Mellékletek

1. számú melléklet: ingatlan-nyilvántartási kérelem formanyomtatvány
2. számú melléklet: hatósági megkeresés jelzálogjog bejegyzése iránt
3. számú melléklet: tulajdoni lap teljes másolatának kivonata
4. számú melléklet: közjegyzői okiratba foglalt jelzálog-hitelszerződés
5. számú melléklet: az új Ptk. hatálybalépését követő lakás-takarékpénztári szerződés és jelzálogjog bejegyzéséről szóló határozat
6. számú melléklet: önálló bírósági végrehajtó megkeresése, a megkeresést elutasító határozat

A kérelmező családi és utóneve/megnevezése:		Fundamenta-Lakáskassza Lakás-takarékpénztár Zártkörűen Működő Részvénytársaság
A kérelmező születési neve:		
A kérelmező lakcíme/székhelye (telephelye):		1052 Budapest, Váci utca 19-21.,
A kérelmező értesítési címe (elektronikus is lehet), ügyintézőjének neve, telefonszáma ¹ :		Fundamenta-Lakáskassza Zrt., 1922 Budapest jelzalog@fundamenta.hu
A kérelmező személyi azonosítója/statisztikai azonosítója:		Cégjegyzékszám: 01-10-043304 KSH szám: 12217595-6512-114-01
A természetes személy kérelmező állampolgársága:		
A kérelmező képviseletében eljáró képviselő adatai	képviselő neve/megnevezése:	kiemelt hitelügyintéző hitelügyintéző
	képviselő lakcíme/székhelye (telephelye):	1052 Budapest, Váci utca 19-21.
A kérelemhez kapcsolódó földhivatali iktatószám ² :		

A változással érintett ingatlanok darabszáma:	1
A változással érintett egyes ingatlan(ok) részletezése a következő oldalon, ill. pótlap(ok)on	
A bejelentett állandó lakcím átvezetését a kérelmező igényli-e ³ :	Igen Nem
Soron kívüli ügyintézészt a kérelmező igényel-c:	Igen Nem
Fizetendő összes ig. szolgáltatási díj (az egyes ingatlanokra is tekintettel):	12.600,- forint
Fizetési mód:	a) készpénz befizetés b) készpénz-átutalási megbízás <u>c) átutalási megbízás</u> d) bankkártyás fizetés
Megjegyzés: A t. hivatal társaságunk cégkivonatát és aláírási címpéldányait a 30300/174/2007, 30300/147/2007., 30300/49/2011, 30017/102/2012, 30018/156/2013, 30019/12/2013 sz. tartja nyilván. Az Önökhöz eljuttatott hatályos cégkivonat és a képviseleti jogosult munkatársak aláírási címpéldányai beadványunkban szereplő keltezés és a képviseleti jogosultság vonatkozásában változás nem történt. A 12/2001. (I.31.) Korm. rendelet 24.§ (7) bekezdése értelmében áthidaló- illetőleg lakáskölcsön folyósítása esetén a jelzálogjog az állam képviselőjének hozzájárulása nélkül jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba. Ezért a Magyar Állam javára jelzálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése esetén nem mellékeljük a további jelzálogjog bejegyzéshez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot.	
Mellékletek: 3 példány eredeti szerződés 1 példány átutalási megbízás 1 példány eredeti nyilatkozat (Tát Nagyközség Önkorm.)	
fundamenta-Lakáskassza Zrt. 1052 Budapest, Váci u. 19-21. Adószám: 12217595-4-44	

Kérelmező/képviselő
Kiemelt hitelügvtéző

hitelügyintéző

A fizetési mód a) és d) pontja (készpénz befizetés vagy bankkártyás fizetés) esetén a földhivatali pénztáros nyilatkozata:

12600 - JMO5/2014/2228

2014 MÄRC 26 pénztáros

<i>A beérkezett ingatlan-nyilvántartási kérelem vizsgálata</i>		
Személyes mentesség esetén nyilatkozat, melléklet csatolva	Igen	Nem
Soron kívüli ügyintézés kérelmezése miatt döntést igényel	Igen	Nem
Az ig. szolg. díjra vonatkozó részletező (II.) és összesítő (I.) rov. kitöltve	Igen	Nem
Készpénz befizetés, bankkártyás fizetés esetén a pénztáros nyilatkozata rendben	Igen	Nem
A b) vagy c) pont szerinti fizetési mód esetén melléklet csatolva	Igen	Nem
A vizsgálat a kérelmező jelenlétében történt	Igen	Nem
A vizsgálatot elvégezte:		

3. A lakcímváltozást a földhivatal kizárólag az illetékességi területén fekvő ingatlanok vonatkozásában és csak abban az esetben vezeti át, ha a kérelmező a tulajdonjog bejegyzéséről szóló határozat kézbesítését követő 30 napon belül azt a személyi adat- és lakcímnnyilvántartó hatóságnál (okmányiroda) bejelenti.

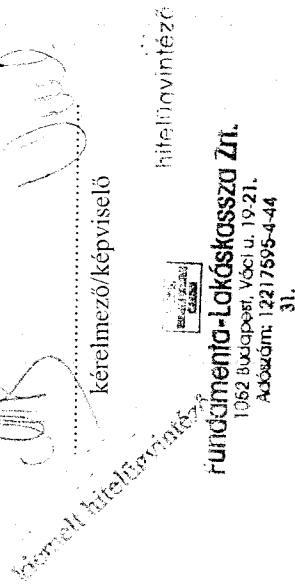
Ingatlan-nyilvántartási kérelem II.

A változással érintett ingatlan(ok) részletezése

1. Sorszám	2. Település	3. Helyrajzi szám	4. A kérelem tárgya ⁴	5. Személyes vagy tárgyi mentesség ⁵	6. A fizetendő igazgatási szolgáltatási díj mértéke ⁶
1.			Jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem Fundamenta-Lakáskassza Zrt. javára a 219215 számú hitelügykeretében folyósított lakáskölcsön jogviszony biztosítására 2.409.766,- Ft és annak szerződés szerinti járatékai erejéig, első zálogjogi ranghelyen, a mellékelt szerződés megnevezésű okiratba foglalt jelzálogszerződés rész rendelkezései szerint, az abban megjelölt valamennyi követelés biztosítására.		12.600,- Ft a Díjtv. 32/A. § (2) bekezdés, illetőleg Díjtv. 32/D. § szerint

folytatás pótlapon: Nem

pótlapok száma: 0,-


 kérelmező/képviselő


⁴ A hatóság döntésére irányuló kifejezett kérelmet a 4. számú oszlopba kell beírni, feltüntetve a jogosult(ak)at is. Azonos ingatlanra vonatkozó több kérelem esetén a kérelmeket egy sorban kell feltüntetni.

⁵ Tárgyi mentesség a kérelem tartalmától függően a Díjtv. 32/C. § (1) bekezdés b)–k) pontjai alapján igényelhető, a megfelelő jogszabályhely hivatkozással. Személyes mentesség a kérelmező személyétől függően a Díjtv. 32/B. § (2) bekezdés a), c), k) pontjai alapján igényelhető, a megfelelő jogszabályhely hivatkozással.

⁶ Az azonos ingatlanra vonatkozó, a 4. oszlopban feltüntetett kérelmek esetén a Díjtv. 32/D. § szerint csak a legmagasabb igazgatási szolgáltatási díj fizetendő meg, ha azonban a 6. oszlop szerint a 32/C. § (1) bekezdése b)–k) pontjának valamelyike mindegyik kérelemben fennáll az adott ingatlan vonatkozásában igazgatási szolgáltatási díjat nem kell fizetni.

2 példányban
2. példány

SZÁMLA

Előadó: Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal
2800 TATABÁNYA
Bárdos László utca 2.
Telephely: Esztergomi Járási Hivatal Járási Földhivatala
2500 ESZTERGOM
Rudnay Sándor tér 2.

Vevő:

Bank sz.szám: 10036004-00301428-000000000

Adószám: 15789336-2-11

Adószám:

Fizetés módja	Teljesítés kelte	Fizetési határidő	Számla kelte	Számlaszám:
Átutalás	2014.02.11.	2014.03.26.	2014.03.26.	U1105/2014/0002228

Szj Szám	Megnevezés	Mennyi- ség	Áfa kulcs	Mennyi- Egys	Egységár [Ft]	Nettó [Ft]	Áfa [Ft]	Bruttó [Ft]
74.87.17.4	Jelzálogjog bejegyzés, módosítás hrs. 33522/2014	1	Á.h.k	ingatlan	12600	12600	0	12600
Összesen:						12600	0	12600

Áfa hatályaán kívüli

12600 -Ft

Fizetendő összesen:

12600 -Ft

Megjegyzés: FIZETVE

Átadó

Átvevő



Nemzeti Adó- és Vámhivatal

Komárom-Esztergom Megyei Adóigazgatósága

Hátralékkezelési Osztály

000000/000000
Esztergomi Járás Földhivatala
Erkezett: 2014. APR. 24.
Járási Földhivatal
Iktatási szám: 34844

Ügyszám:

Ügylétszám:

Telefon:

Iktatási szám:

Adóalany azonosító:

Tárgy:

megkeresés jelzálogjog
bejegyzése iránt



8111790946

Esztergomi Járás Hivatal Járás Földhivatala

Esztergom

Deák Ferenc utca 4.

2500

Tisztelt Földhivatal!

Az **adózási rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 155. §-ának (4) bekezdésében** foglaltak alapján kérem, hogy
születéskori neve : _____ születési hely : Esztergom, születési dátum : _____ anyja neve : _____
a, címe : 2500 Esztergom 5 _____, adóazonosító : 8400590945 adós tulajdonát képező

az ingatlannyilvántartásban helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 2500 Esztergom Belterület alatt található
ingatlan 2/4 tulajdoni hányadára,

az alábbiakban felsorolt behajtást kérő(k) javára a jogcím szerinti tartozás és járulékaik erejéig a jelzálogjogot soron kívül
bejegyezni szíveskedjék.

Követelés(Ft)	Jogcím	Jogosult neve	Jogosult címe
23 466	adó-tartozás	Nemzeti Adó- és Vámhivatal	1054 Budapest Széchenyi u. 2., KSH t. sz.: 15789934-8411-311-01

Kérem a bejegyzésben feltüntetni a NAV képviseletében eljáró NAV Komárom-Esztergom Megyei Adóigazgatóságot,
2800 Tatabánya Komáromi utca 42. és a fenti iktatási számot is.

Kérem továbbá, hogy az e tárgyban hozott **határozata** (és valamennyi, a bejegyezni kért joghoz kapcsolódó irat) **egy példányát a jelzálogjog bejegyzését kérő NAV Komárom-Esztergom Megyei Adóigazgatósága, 2800 Tatabánya Komáromi utca 42. részére** megküldeni szíveskedjék.

A jelzálogjog bejegyzése díjköteles. A bejegyzési eljárás igazgatási szolgáltatási díja a NAV Komárom-Esztergom Megyei Adóigazgatóságát terheli. Az 1996. évi LXXXV. törvény (Díjtörvény) 32/A. § (2) bekezdése alapján, az igazgatási szolgáltatási díj ingatlanonként 12 600 Ft, mindösszesen **12 600 Ft**. A Díjtörvény 32/E. § (11) bekezdése értelmében a NAV Komárom-Esztergom Megyei Adóigazgatósága a szolgáltatási díjat a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatala 10036004-00301428-00000000 számú előirányzat-felhasználási keretszámlájára azt követően 8 napon belül fizeti meg, miután annak összegét az adóssal szemben, illetve adók módjára behajtandó köztartozás jogosultjával szemben az eljárás eredménytelenségének megállapítását követően végrehajtási költségként érvényesítette.

Az adózási rendjéről szóló 2003. XCII. törvény 159. § (1) bekezdése értelmében a végrehajtás során az adóhatóság által hozott végzések, illetőleg az adóvégrehajtó (ideértve az adóhatóság megbízásából eljáró bírósági végrehajtót is) törvénysértő intézkedése vagy intézkedésének elmulasztása ellen az adós, a behajtást kérő, illetőleg az, akinek a végrehajtás jogát vagy jogos érdekét sérti - a sérelmezett intézkedés vagy annak elmaradásának tudomására jutásától számított 8 napon belül - a végrehajtást foganatosító elsőfokú adóhatóságnál végrehajtási kifogást terjeszthet elő. Az ok bekövetkeztétől számított 6 hónap elteltével igazolásnak helye nincs, a benyújtott végrehajtási kifogást a felettes szerv érdemi vizsgálat nélkül utasítja el.

A végrehajtási kifogás illetékköteles. A kifogás illetéke 5000 forint, melyet az NAV Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01076064 számú NAV adóhatósági eljárási illetékhez kapcsolódó befizetések számlájára kell megfizetni.

A pénzforgalmi számlanyitásra kötelezett adózó a fizetési kötelezettségét belföldi pénzforgalmi számlájáról történő átutalással köteles teljesíteni, az állami adó- és vámhatósághoz teljesítendő befizetések vonatkozásában ideértve a külön jogszabályban meghatározott elektronikus fizetéseket és elszámolásokat biztosító alrendszeren keresztül átutalással történő fizetést is. A pénzforgalmi számlanyitásra kötelezett adózó az eljárási illeték, az állami adó- és vámhatóságnál

Cím : 2800 Tatabánya Komáromi utca 42.

Telefon : (34) 519-800

Kérjük, válaszelevelében szíveskedjék iktatási számunkra hivatkozni, és adószámát vagy adóazonosító jelét feltüntetni!

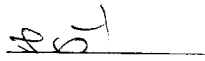
kezdemenyezett eljárásokért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj, az adórendszeren kívüli keresettel járó foglalkoztatáshoz kapcsolódó regisztrációs díj, az egyszerűsített foglalkoztatáshoz kapcsolódó közteher-fizetési kötelezettség, valamint - ha végrehajtási eljárás alatt áll - a végrehajtói letéti számlára történő befizetés vonatkozásában az állami adó- és vámhatóságnál fennálló fizetési kötelezettségét készpénz-helyettesítő fizetési eszközzel (bankkártyával), vagy a külön jogszabályban meghatározott, az elektronikus fizetéseket és elszámolásokat biztosító alrendszeren keresztül POS terminál útján történő bankkártyás fizetés útján is teljesítheti.

A pénzforgalmi számlanyitásra nem kötelezett adózó a fizetési kötelezettségét belföldi fizetési számlájáról átutalással, vagy készpénz-átutalási megbízással köteles teljesíteni. A pénzforgalmi számlanyitásra nem kötelezett adózó az állami adó- és vámhatóság felé fennálló fizetési kötelezettségét készpénz-helyettesítő fizetési eszközzel (bankkártyával), vagy külön jogszabályban meghatározott, az elektronikus fizetéseket és elszámolásokat biztosító alrendszeren keresztül átutalással, illetőleg POS terminál útján történő bankkártyás fizetéssel is teljesítheti.

A befizetés teljesítése során kérjük a fizetésre kötelezett adószámának, adóazonosító jelének feltüntetését.

Tatabánya, 2014. április 17.

Tisztelettel :



Kapják:

1. címzett
2. adós
3. behajtáskérő *
4. irattár



ESZTERGOMI JÁRÁSI HIVATAL JÁRÁSI FÖLDHIVATALA
Esztergom
Rudnay Sándor tér 2.
33 510 180

Oldal: 1 /1
Ügyintéző:
Kozma Andrea

Tulajdoni lap másolat - munkapéldány (részleges)

Tulajdoni lap másolatként nem használható! (csak a kívánt bejegyzéseket tartalmazza szó szerint)

2014.04.28 11:36:45

TÁT

Szektor : 61

belterület HRSZ:

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

Alrészlet adatok		Alosztály adatok	
jel	muv.ág (kivett)min.o. ha,m2	kat.jöv.	ha,m2 kat.jöv.
		/AK, fill./	/AK, fill./
É - kivett	745		
lakóház, udvar, gazdasági épület			
Földrészlet össz.:	745		

II. rész

2. Bejegyző határozat: 4369/1960Á Törölő határozat: 33714/2013.04.09

Tul.hányad:2/4

Jogcím: adásvétel, 4369/1960Á

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: sz.: a.n.:

Címe:

III. rész

7. Bejegyző határozat: 34871/2012.06.15 Törölő határozat: 33714/2013.04.09

Terhelés: Jelzálogjog 67 575 FT, azaz Hatvanhétezer-ötszázhetvenöt forint erejéig

Jogosult neve:

Címe: 2500 ESZTERGOM, Lőrinc utca 17/4. fsz/12.

Közjegyzői díj megfizetésének biztosítására. Az 1997. évi CXLI. tv. 31. § (1) bekezdés értelmében az örökös/ök - elidegenítés esetén a szerző/k - tulajdonjogának bejegyzésével válik hatályossá /függő jogi helyzet/.

Utalások: II/2,

Az

székhelyű közjegyző

/2006. ügyszám



közjegyző

Tel./Fax:

Hiteles kiadmány
KÖZJEGYZŐI OKIRAT

Elöttem, _____ székhelyű közjegyző előtt az alulírott he- ---
lyen és időben megjelentek hivatali helyiségemben, mint ügyfelek: -----

az **Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Nyilvánosan Működő Rt.** -----
(1051 Budapest, V. Nádor u. 16., cégjegyzékszám: 01-10-041585, statisztikai számje- ---
le: 10537914-6512-114-01) hitelintézet Fiókja (_____) – a ---
továbbiakban: Bank -, valamint az **OTP Jelzálogbank Zártkörűen Működő Rész -----**
vénytársaság (1052 Budapest, Deák F. u. 7-9. sz., cégjegyzékszám: 01-10-044659, ----
statisztikai számjele: 12715574-6522-114-01) jelzálog-hitelintézet – a továbbiakban: ---
Jelzálogbank -, (a Bank és a Jelzálogbank a továbbiakban együttesen: **Hitelezők**, a ----
Jelzálogbank a továbbiakban: **Zálogjogosult**) képviselőjében együttes aláírási joggal ----
rendelkező sz. főelőadó és sz. -

előadó, akik személyazonosságukat a jelen közokirat eredeti példányának ----
mellékletét képező adatokkal, képviselői jogosultságukat pedig a Bank tekintetében a --
Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság által kiállított, az Országos Takarékpénztár és Ke ---
reskedelmi Bank Nyilvánosan Működő Rt. hiteles cégkivonata felmutatásával, a Jelzá --
logbank vonatkozásában a Jelzálogbank által kiadott közjegyzői okiratba foglalt megha
talmazással – mely hiteles kiadmányának fénymásolata a jelen közokirat eredeti példá --
nyának mellékletét képezi, - igazolták. -----

Kijelentették, hogy az általuk képviselt hitelintézetek jelenleg is létező cégek és ők, ----
mint a fentiek szerint képviselői joggal rendelkezők, e közjegyzői okirat elkészítésekor
is jogosultak a hitelintézetek képviselőjében az okiratba foglalni kért jognyilatkozatok --
megtételére. -----

J K né sz. M M (aki , 19 hó napján született, ---
anyja neve: **K M** nyilatkozata szerint magyar állampolgár, személyi azonosí --
tó jele: , szám alatti lakos, aki személyazonossá --
gát a BM Rendőrség 662 által kiállított számú személyi igazolvánnyal ----
igazolta, - mint **Adós/Zálogkötelezett/Haszonélvező** (a továbbiakban: Adós/Zálogkö --
telezett/Haszonélvező) -----

M J sz. J M (aki , napján szüle ---
tett, anyja neve: **M M** nyilatkozata szerint magyar állampolgár, személyi azo --
nosító jele: , szám alatti lakos, aki személyazo ---
nosságát az Igazgatásrendészet 234J által kiállított számú személyi igazol --
vánnyal igazolta, - mint **Adós/Zálogkötelezett** (a továbbiakban: Adós/Zálogkötelezett) -

A fent nevezettek felkértek, hogy foglaljam közjegyzői okiratba az általuk rendelkezésemre bocsátott írásbeli tervezet felhasználásával a Hitelezők és Zálogjogosult, valamint az Adósok, a Zálogkötelezettek és a Haszonélvező között létrejött alábbi

Ingatlan jelzálogjoggal biztosított

LAKÓINGATLANVÁSÁRLÁSI KÖLCÖNSZERZŐDÉST

-----jelzáloglevelek útján igénybe vehető állami kamattámogatással

Ügyletazonosító:9 -----a Hitelszámla száma:

I. A kölcsön célja, összege, futamideje, folyósításának feltételei

Hitelezők – oszthatatlan szolgáltatásként - egyetemlegesen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződésben meghatározott összegben és feltételekkel, a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. /I. 31./ Korm.rendelet alapján az Adósok, mint egyetemleges jogosultak részére OTP Lakáshitelt nyújtanak használt lakás vásárlásra, a jelen közjegyzői okiratban megjelölt ingatlanon alapított jelzálog jog fedezet mellett.

Az Adósok egyetemlegesen kötelezik magukat a Kölcsön visszafizetésére és annak e szerződés szerinti járulékaik megfizetésére.

A Zálogkötelezettek egyetemlegesen kötelezik magukat annak tűrésére, hogy a Zálogjogosult a követelésének biztosítására szolgáló zálogtárgyból kielégítést keressen, ha az Adósok nem teljesítik a zálogjoggal biztosított tartozásaikat, avagy ha egyéb okból a Zálogjogosultnak a zálogból való kielégítési joga megnyílt.

I.1.) A Kölcsön célja az únyi helyrajzi számú lakóház, udvar ingatlan-nyilvántartási megjelölésű lakóingatlan 25/100 tulajdoni hányada megvásárlásának finanszírozása a saját erő kiegészítéseként.

I.2.) Kölcsön összege: 753.000,-Ft, (azaz Hétszázötvenháromezer forint)

I.3.) A folyósítás feltételei:

a./ a Jelzálogbank javára e kölcsönszerződés biztosítására a jelzálogul lekötött ingatlan tulajdoni lapján a jelen közjegyzői okirat szerinti jelzálog jog, valamint e jelzálog jog biztosítására az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése iránti kérelemnek az ingatlan-nyilvántartásban széljegyként történő feltüntetése, valamint

b./ a jelzálogul lekötött ingatlanra vonatkozó – a Jelzálogbankot egyedüli kedvezményezettként megjelölő - érvényes és hatályos teljeskörű vagyonszámvetési szerződés bemutatása a Hitelezőknek, a biztosítási díj becsült összege: havi 1.400,-Ft, (azaz Egyezernégyszáz forint)

c./ a III.3.) pontban megjelölt lakossági folyószámla létének igazolása, a számlaszám bejelentése, valamint a megbízás megadása a Hitelezőknek a havi törlesztő részletek beszedésére a lakossági folyószámláról

d./ az eladó bejegyzési engedélyének benyújtása a Bankhoz, két példányban, a kölcsönnel megvásárolt ingatlanra az Adós, mint vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez, közokiratban, vagy ügyvédi (az 1997. évi CXLI. Törvény 32.§ (3) bekezdésben meghatározott esetben jogtanácsosi) ellenjegyzéssel ellátott magánokiratban

e./ az igényelt kölcsönösszeg 1,5 (Egy egész öttized) százaléka megfelelő összegű, de legalább 15.000,-Ft. (azaz Tizenötezer forint) hitelkeret beállítási jutalék megfizetése

se

f./ az Adósok – a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I.31.)Kormányrendeletben meghatározott kivételektől eltekintve – büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkoznak arról, hogy az I.1. pontban szereplő ingatlan eladója nem közeli hozzátartozójuk, vagy élettársuk. -----

Ha kölcsön folyósításának e pontokban írott feltételei legkésőbb 2006. év október hó 21. napjáig nem teljesülnek, illetve ezen időpontig Adósok nem veszik igénybe a kölcsön teljes összegét, e hatánapot követően a Hitelezőket a kölcsönösszeg rendelkezésre bocsátásának kötelezettsége nem terheli. -----

Az Adósok kötelezettséget vállalnak arra, hogy legkésőbb az utolsó kölcsönrész folyósításáig bemutatják a Hitelezőknek az I.1. pontban szereplő ingatlanra vonatkozó, az illetékes földhivatalhoz igazoltan benyújtott végleges adásvételi szerződést, vagy a tulajdonjog bejegyzését igazoló tulajdoni lap másolatot -----

II. A kölcsön kamata, költsége -----

Az induló teljes hiteldíj mutató a jelen közjegyzői okirat aláírásakor: évi 10,37% (azaz Tíz egész harminchétszázad százalék) -----

A teljes hiteldíj mutató számítása során figyelembe nem vett egyéb költség:-----

1. A szerződés közjegyzői okiratba foglalásának közjegyzői munkadíja, a közjegyzői díjszabásról szóló 14/1991. (XI. 26.) IM rendelet 30/A.§. alapján, amelynek összegéről az okirat aláírását megelőzően a közjegyző tájékoztatta az Adósokat és amelynek végösszegét a díjjegyzék szerint az Adósok tudomásul vették.-----

2. A kölcsön folyósításához megkövetelt biztosítás díja, melynek meghatározása módjáról és várható összegéről a szerződés aláírását megelőzően a Hitelezők tájékoztatták az Adósokat. -----

II.1.) Az ügyleti kamat -----

A kölcsön ügyleti kamata e közjegyzői okirat aláírásakor évi 6,2 (Hat egész kettőtized) -százalék. -----

Az ügyleti kamat mértéke kamatperiódusonként változó mértékű. Az egyes kamatperiódusok a kölcsön folyósítását követő naptári hónap első napjától számított, egyenként 5 - (Öt) éves időtartamúak, a futamidő lejártáig. Az ügyleti kamat az egyes kamatperiódusok alatt nem változtatható.-----

A Hitelezők az ügyleti kamat mértékét és az erre vonatkozó szerződési feltételt az egyes kamatperiódusok fordulónapján jogosultak egyoldalúan megváltoztatni.-----

II.2.) A kezelési költség -----

A kezelési költség e közjegyzői okirat aláírásakor évi 2% (Kettő százalék) -----

A kezelési költség változó mértékű, amelynek mértékét és az erre vonatkozó szerződési feltételt a Hitelezők a kölcsönszerződés fennállása alatt jogosultak egyoldalúan megváltoztatni. -----

A kezelési költséget az Adósok a folyósítás napjától kötelesek a Hitelezőknek megfizetni -----

II.3.) Közös rendelkezések -----

A Hitelezők mind az ügyleti kamat, mind kezelési költség (a továbbiakban együtt hiteldíj) változását – annak hatályossá válását megelőző legalább 15 /Tizenöt/ nappal - az ügyfélforgalom számára nyitva álló helyiségeikben kifüggesztett, az OTP Lakás hitelek kamat-, díj-, jutalék- és költségteleiről szóló Hirdetményben teszik közzé.-----

A hiteldíjnak az e pontban írottak szerinti megváltoztatása esetén az Adósok kötelesek a Hitelezőknek az ekként megváltoztatott mértékű hiteldíjat megfizetni. -----

II.4.) A 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 12.§. alapján a jelzáloglevelek kamattámogatásán keresztül a kölcsönnyújtáshoz a Hitelezők állami támogatást vehetnek igénybe.-----
A fenti kamattámogatásra tekintettel a kölcsön kamata a vonatkozó jogszabályban meg-

határozott időtartamra kedvezményes mértékben kerül meghatározásra. -----
Az Adósok kötelesek a jelen közjegyzői okirat aláírásának napját követő második hó-
nap 1. napjától, illetőleg az ezen időszakon belüli első folyósítás napjától a kölcsönös-
szeg teljes kifolyósításáig, de legfeljebb 2 évig a Hitelezőknek **rendelkezésre tartási-
jutalékot** fizetni, melynek mértékét a Hitelezők által alkalmazott, az OTP Lakáshitelek
kamat-, díj-, jutalék és költségtételeiről szóló mindenkor hatályos Hirdetmény határoz-
za meg. -----

A jelen közjegyzői okirat aláírásának napján a **rendelkezésre tartási jutalék** mértéke
az igénybe nem vett összeg évi 2%-a, amelyet az Adósok időarányosan kötelesek meg-
fizetni. -----

Azon feltételek, illetőleg körülmények részletes meghatározása, amelyek esetében a--
hiteldíj az Adósokra hátrányos módon megváltoztatható, a következők: A Hitelezők j-
gosultak – kamatperiódusonként állandó (fix) kamat esetén kamatperiódusonként - a l
tel ügyleti kamatát, egyéb költségét és az erre vonatkozó szerződési feltételt egyoldal-
an módosítani, ha a bankközi hitelkamatok, vagy a fogyasztói árindex, vagy a jegybar-
ki alapkamat, vagy az állampapírok hozama, vagy a Hitelezők forrás-, valamint hitel-
számla-vezetési költsége növekszik, vagy a lakossági hitelek kockázati tényezői a Hi-
telezőkre nézve romlanak. Az ügyleti kamat a fenti esetekben kamatperiódusonként--
módosítható. -----

II.5.) Adósok fizetési késedelem esetén a késedelem idejére a Hitelezőknek **késedelm-
kamatot** kötelesek fizetni. A késedelmi kamat éves mértéke mind a **kölcsöntőke**, mi-
a **hiteldíj fizetési késedelem esetén**: a késedelembe esés időpontja szerinti, a Hitelez-
OTP Lakáshitelek kamat-, díj-, jutalék- és költségtételeiről szóló, mindenkor hatályos
Hirdetményében meghatározott, a piaci kamatozású OTP Lakáshitelekre irányadó üg-
leti kamatmérték plusz a késedelem időszakában a Ptk. 301.§ (2) bekezdés szerinti --
kamatmérték együttes összege, de legalább a késedelemmel érintett naptári félévet me-
előző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mérték. -----

III. A kölcsön törlesztése -----

Az Adósok egyetemlegesen kötelezik magukat, hogy a **Kölcsön összegét**, -----
753.000,-Ft-ot (azaz Hétszázötvenháromezer forintot), kölcsön jogcímén, valamint a-
nak **járulékait** (ügyleti kamat, kezelési költség, rendelkezésre tartási jutalék, késedel-
mi kamat) jelen közjegyzői okirat szerint az esedékességkor megfizetik a Hitelezőknek

A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen közjegyzői okiratba foglalt köl-
csönszerződés alapján az Adósok terhére a mindenkor fennálló kölcsön- és járuléktar-
zása tekintetében, annak közokirati tanúsításaként az Adósok Hitelezőknél vezetett--
számlái és a Hitelezők vonatkozó bizonylatai alapján készített közjegyzői ténytanúsít-
ványt fogadják el. -----

Adósok/Zálogkötelezettek egyidejűleg alávetik magukat annak, hogy a jelen közjegy-
zői okirat alapján az Adósok terhére fennálló kölcsön-, egyéb járuléktartozás összege
esetleges végrehajtási eljárás kezdeményezése esetén is, a Hitelezők felkérésére a fen-
ti módon közjegyző tanúsítsa. -----

III.1.) A kölcsön lejárat, futamidő: 10 (Tíz) év, (120 /Egyszázhusz/ hónap), a -----
törlesztés kezdete (az első törlesztő részlet esedékessége): a kölcsönösszeg folyósítás
követő hó 1. / első / napja. -----
A lejárat: 2016. év október hó 31. napja. -----

A lejárat a törlesztés kezdete (az első törlesztő részlet esedékessége) időpontjától függően változhat.-----

III.2.) A törlesztő részletek száma, összege és esedékessége -----

A törlesztőrészletek száma: 120 darab -----

A tőke és a hiteldíj (kamat, kezelési költség): havonta, minden hónap 1. / első / napján esedékes, egyenletes törlesztéssel-----

A rendelkezésre tartási jutalék a kölcsönösszeg folyósításakor, részletekben történő folyósítás esetén – a folyósított részletre eső részében – a kölcsönösszeg részletének folyósításakor, folyósítás hiányában – a nem folyósított összegre nézve – a rendelkezésre tartási jutalék fizetési kötelezettség kezdőnapjától számított két év elteltét követő hónap 1. (első) napján esedékes-----

Az induló törlesztő részlet összege: havi 9.730,-Ft (azaz Kilencezer-hétszázharminc forint),-----
amelyből a kezelési költség havi összege: 1.255,-Ft (azaz Egyezerkettőszázötvenöt forint)-----

A Hitelezők az ügyleti év (a kölcsön folyósítását követő minden 12 /tizenkettő/ naptári hónap) kezdetekor a fennálló tartozás és a még hátralévő futamidő alapján évente jogosultak meghatározni az Adósok által fizetendő havi törlesztő részlet összegét és ezt írásban közlik az Adósokkal, akik a közlés szerinti törlesztő részletet kötelesek a Hitelezőknek megfizetni. -----

Az Adósok által fizetendő havi törlesztő részlet összegének közlésével egyidejűleg a Hitelezők a fennálló kölcsöntartozás összegéről és a felszámított hiteldíjról, valamint annak időközi változásáról, a teljesített fizetésekről is írásban tájékoztatják az Adósokat.-----

Amennyiben az Adósok az ügyleti évben a szerződésben megállapított törlesztő részletnél többet fizetnek vagy rendkívüli törlesztést teljesítenek, a túlfizetés összegét a Hitelezők a következő ügyleti év törlesztő részletének megállapításánál veszik figyelembe, kivéve a fennálló tartozás egyösszegű, teljes megfizetésének esetét.-----

A futamidő módosítását az Adósok a következő ügyleti évtől kezdődő hatállyal bármikor kezdeményezhetik, de Hitelezők a kezdeményezést érdemben csak akkor kötelesek vizsgálni, ha azt az Adósok legkésőbb az adott ügyleti év vége előtt 30 / harminc / nappal előterjesztették . A futamidő a kölcsönfajtára meghatározott maximális futamidőt módosítás esetén sem haladhatja meg.-----

III.3.) A törlesztés módja-----

Az Adósok kötelezik magukat, hogy a törlesztő részleteket a Banknál vezetett lakossági folyószámláról, átutalással teljesítik. -----

A fizetési kötelezettség szerződésszerűen teljesítettnek akkor minősül, ha az esedékes tartozás összege legkésőbb az esedékesség napján az Adósoknak Banknál vezetett hitel számláján jóváírásra kerül. -----

Hitelezők jogosultak az esedékes követelés összegét az Adósoknak a Banknál vezetett lakossági folyószámlája mindenkor pozitív egyenlege, valamint lakossági folyószámlahitel - kerete terhére az esedékességkor az Adósok erre vonatkozó külön rendelkezése nélkül kiegyenlíteni, az Adósok ennek tűrésére kötelezik magukat. -----

Ha az Adósok a fizetési kötelezettségüknek esedékességkor nem tesznek eleget, a Hitelezők a fizetés teljesítésére az Adósoknak írásbeli felszólítást kötelesek küldeni, ez -----

azonban az Adósokat a szerződösszegés, a fizetési késedelem jogkövetkezményei alól nem mentesíti. -----

III.4.) A szerződésmódosítási díj és az előtörlesztés szabályai -----

III.4.a. Az Adósok a jelen közjegyzői okirat aláírása után az okiratba foglalt szerződéseknek az Adósok kérelmére történő minden egyes módosítása esetén kötelesek a Hitelezőknek a Hitelezők – a szerződési feltételek módosításakor hatályos – az OTP Lakáshitelek kamat,- díj, jutalék- és költségteleiről szóló Hirdetményében megjelölt mértékű szerződésmódosítási díjat fizetni. -----

III.4.b. A jelzáloghitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló törvény felhatalmazása alapján a Hitelezők – a Jelzálogbank jogán - az Adósok előtörlesztését megtilthatják, illetve az előtörlesztés esetén a Jelzálogbank jogosult a lejárat előtti visszafizetéskor az elmaradt hasznát érvényesíteni. -----

A Hitelezők azonban az előtörlesztés lehetőségét az Adósok részére nem tiltják meg. Az Adósok előtörlesztés esetén a Hitelezők OTP Lakáshitelek kamat-, díj-, jutalék- és költségteleiről szóló mindenkor hatályos Hirdetménye szerinti előtörlesztésre és végtörlesztésre megállapított szerződésmódosítási díjat kötelesek megfizetni, amely a jelen közjegyzői okirat aláírásakor a Hitelezők által elfogadott előtörlesztés esetén a visszafizetés 3,6 (Három egész hattized) százaléka, az egyes kamatperiódusok fordulónapján történő előtörlesztés esetén a visszafizetés 2,6 (Kettő egész hattized) százaléka, de legalább 35.000,-Ft (azaz Harmincötezer forint), végtörlesztés esetén a visszafizetés 3,6 (Három egész hattized) százaléka, az egyes kamatperiódusok fordulónapján történő végtörlesztés esetén a visszafizetés 2,6 (Kettő egész hattized) százaléka, de legalább 35.000,-Ft., (azaz Harmincötezer forint)-----

Az Adósok tudomásul veszik, hogy az előtörlesztés, illetve a végtörlesztés szerződés módosításnak minősül, előtörlesztés esetén tekintet nélkül arra, hogy a Hitelezők által elfogadott visszafizetések a Kölcsön jelen szerződésben rögzített futamidejét érintik, vagy kizárólag a havi törlesztő részlet csökkenését eredményezik.-----

III.4.c. A szerződésmódosítási díj összege a III.4.b. pontba nem tartozó esetekben a jelen közjegyzői okirat aláírásakor 10.000,-Ft (azaz Tízezer forint)-----

IV.A kölcsön biztosítéka -----

A Jelzálogbank mint Zálogjogosult javára a jelen közjegyzői okirat szerinti követelése (kölcsöntőke, ügyleti kamat, kezelési költség, rendelkezésre tartási jutalék, késedelmi kamat, valamint a zálogjoggal biztosított követelés és a zálogjog érvényesítésével felmerülő jogérvényesítési költségek) biztosítására az alábbi **IV.1.) pontban** megjelölt ingatlanra a szerződő felek a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény 3.§. (1.) bekezdése alapján jelzálogjogot alapítanak, a Zálogjogosultat e zálogjog biztosítására az 1997. évi XXX. törvény 5.§. (2) bekezdése alapján és a 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 24.§ (6) bekezdése alapján elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. -----

A Zálogkötelezettek és a Haszonélvező feltétlen hozzájárulásukat adják ahhoz, -- hogy az alábbi IV.1.) pontban megjelölt ingatlanra az illetékes földhivatal -----

1./ Jelzálogbank, mint Zálogjogosult javára a jelen kölcsönszerződés biztosítására az első ranghelyre a **jelzálogjogot** 753.000,-Ft (azaz Hétszázötvenháromezer forint) **kölcsöntőkére**, annak évi 6,2% (azaz Hat egész kettőtized százalék) induló, a kölcsön szerződés fennállása alatt a Hitelezők által kamatperiódusonként egyoldalúan változtatható mértékű **ügyleti kamatára**, annak évi 2%-a (azaz Kettő százalék) induló, a kölcsön szerződés fennállása alatt a Hitelezők által egyoldalúan változtatható mértékű **kezelés**

2./ e jelzálogjog biztosítására a Jelzálogbank mint jelzálogjogosult javára az **elidegení-
tési és terhelési tilalmat** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.-----

IV.1.) A jelzálogjogul lekötött ingatlan

SZ.

és

SZ.

SZ.

50/100 és 3

SZ.

50/100

SZ.

javára bejegyzett özve--

Az OTP Bank Nyrt. javára 532.476,-Ft. és 60.588,-Ft. főkövetelés és járulékal erejéig--
bejegyzett végrehajtási jog és árverés kitűzése -----

g/ az ingatlan aktuális hitelbiztosítéki értéke: 10.400.000,-Ft (azaz Tízmillió-négyszáz - ezer forint)-----

A felek megállapodnak, hogy jelen szerződéssel alapított zálogjog abban az esetben is -- változatlan tartalommal fennmarad, ha az ezzel biztosított kötelelem kötelezettjének személyében változás áll be.-----

7

A Zálogjogosult a fentiekhez a hozzájárulást akkor köteles megadni, ha azok nem ---
eredményezik az ingatlan értékének, értékesíthetőségének csökkenését. -----

A Zálogkötelezettek és a Haszonélvező kötelezik magukat, hogy a jelzálogjog fennállása alatt az ingatlan használatát, birtoklását a Zálogkötelezettek körén kívül álló harmadik személynek – bármely jogcímen, akár időleges, akár tartós jelleggel - kizárólag határozatlan időtartamra, hatvan napot meg nem haladó felmondási idő kikötése mellett vagy legfeljebb hatvan napos, meg nem hosszabbítható határozott időtartamra engedélyezik. -----

Zálogkötelezettek és a Haszonélvező kötelezik magukat, hogy a jelzálogjog fennállása alatt az ingatlant csak rendeltetésszerűen használják, megfelelően karbantartják, állagmegőrzik, értékcsökkenéstől, károsodástól megóvják és haladéktalanul tájékoztatják a Zálogjogosultat az ingatlan értékében, értékesíthetőségében bekövetkező kedvezőtlen változásról. -----

Zálogkötelezettek és a Haszonélvező kötelezik magukat annak türéseire, hogy a jelzálogjog fennállása alatt a Zálogjogosult a lekötött zálogtárgy meglétét, állapotát, rendeltetésszerű használatát, továbbá a Zálogkötelezetteket e szerződés, valamint jogszabály alapján zálogkötelezetti- minőségében terhelő kötelezettségek teljesítését - akár a helyszínen is ellenőrizze. -----

Ha a zálog romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok folytán a zálogfedezet értékének csökkenése) a zálogból kielégítést veszélyeztet, a Zálogjogosult felhívására a Zálogkötelezettek a felhívásban megszabott határidő alatt kötelesek a zálogfedezetet az eredeti értékére kiegészíteni. Amennyiben a Zálogkötelezettek a fenti felhívás ellenére a Zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a fedezetet az eredeti értékére nem egészítik ki, a Zálogjogosult a zálogjoggal biztosított követelés járt hiányában is gyakorolhatja az e zálogszerződés alapján őt megillető kielégítési jogot. -----

A Hitelezők jogosultak a kölcsöntartozásnak a futamidő során bekövetkező jelentős növekedése, illetve a fedezetként szolgáló ingatlan értékének jelentős csökkenése esetén az Adósoktól a fedezet kiegészítését kérni. Ha az Adósok a Hitelezők felhívása ellenére az abban megszabott megfelelő határidő alatt a fedezetet megfelelően nem egészítik ki, a Hitelezők a kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondhatják és teljes követelésüket lejárttá tehetik, valamint a Zálogjogosult érvényesítheti az e zálogszerződés alapján őt megillető kielégítési jogot -----

IV.2.) A jelzálogból való kielégítési jog gyakorlása -----

A felek megállapodnak abban, hogy a Zálogjogosult a zálogból való kielégítési jog zálogjoggal biztosított követelés járt hiányában is gyakorolhatja, ha a jelzálogul kötött ingatlant bármely tartozás fejében akár bírósági, akár más hatósági végrehajtás során lefoglalják, avagy arra más zálogjogosult az őt a bírósági végrehajtás mellőzéseivel megillető kielégítési jogát gyakorolja. -----

A zálogból való kielégítési jog gyakorlása esetén - történjék az akár bírósági végrehajtás, akár záloghitel nyújtásával vagy árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatásból foglalkozó személynek adott értékesítési megbízás, akár a Zálogjogosult általi értékesítés útján - a Zálogkötelezettek egyetemlegesen kötelesek a zálogul lekötött ing

lant beköltözhető, a vevő részére korlátozásmentesen birtokba adható állapotban végrehajtásra, illetve értékesítésre bocsátani. -----

IV.2.a./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy Zálogjogosult a zálogból való kielégítési jogának akár a zálogjoggal biztosított követelés lejártá folytán (ideértve a felmondással történő esedékessé tételt is), akár egyéb okból történő megnyíltával a kielégítési jogot a bírósági végrehajtás mellőzésével akként is gyakorolhatja, hogy a zálogtárgynak a kielégítési jog megnyíltától számított 12 (Tizenkettő) hónap alatti értékesítésére záloghitel nyújtásával vagy árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek megbízást ad, avagy a zálogtárgyat a kielégítési jog megnyíltától számított 12 (Tizenkettő) hónap alatt maga értékesíti. -----

Az ilyen módokon történő értékesítés esetén a zálogtárgy legalacsonyabb eladási árát szerződő felek a kölcsön fedezetéül felajánlott ingatlanok a hitelbiztosítéki érték megállapítására vonatkozó jogszabályok, a Zálogjogosult jelzálog-hitelintézeti hitelbiztosítéki érték megállapítási szabályzata alapján a Zálogjogosult által az értékesítés időpontjára, avagy az értékesítést legfeljebb 90 (Kilencven) nappal megelőző időpontra aktuálisan meghatározott hitelbiztosítéki értéke 70%-ában állapítják meg. -----

A zálogtárgy értékesítése előtt, mindegyik fent írt esetben a Zálogjogosult vagy az értékesítéssel megbízott köteles a Zálogkötelezetteket értesíteni az értékesítés módjáról, helyéről és idejéről. -----

A Zálogjogosult a fentiek szerinti értékesítés esetén a fenti megállapodás alapján - a zálogtárgy tulajdonosa helyett és nevében eljárva - jogosult a zálogtárgy tulajdonjogának átruházására, az erre vonatkozó adásvételi szerződés megkötésére és a zálogtárgy tulajdonosa helyett és nevében eljárva a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a bejegyzési engedély megadására. -----

A Zálogkötelezettek és a Haszonélvező egyetemlegesen kötelesek a zálogul lekötött ingatlant a Zálogjogosult felhívására, a felhívásban megszabott határidő alatt értékesítés céljából, beköltözhető, a vevő részére korlátozásmentesen birtokba adható állapotban a Zálogjogosult birtokába bocsátani. -----

A zálogtárgy értékesítésének bevétele a Zálogjogosultat illeti meg, de köteles a Zálogkötelezettekkel elszámolni és a követelését, annak járulékait, valamint az értékesítéssel kapcsolatos költségeket meghaladó bevételt Zálogkötelezetteknek kiadni. -----

Ha a jelen **IV.2.a./** pontban foglalt határidő alatt, illetve feltételek mellett a zálogtárgyat nem sikerült értékesíteni, a **IV.2.a./** pontban foglalt megállapodás hatályát veszti. -----

IV.2.b./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Zálogkötelezettek a Zálogjogosult kielégítési jogának megnyíltát követő 15 (tizenöt) napon belül a Zálogjogosultnál írásban kezdeményezhetik a zálogtárgy közös, a kielégítési jog megnyíltától számított 90 (Kilencven) napon belüli értékesítését az általuk, a kezdeményezésnek a Zálogjogosulttal való közlését követő 45 (Negyvenöt) napon belül megjelölt vevő részére a -----

IV.2.a./ pontban meghatározott legalacsonyabb eladási ár alapulvételével. -----
Zálogjogosult a közös értékesítésre vonatkozó megállapodást, valamint annak eredményeképpen az értékesítésre vonatkozó adásvételi szerződés megkötését – amennyiben az egyébként mindenben jogszerű - abban az esetben tagadhatja meg, ha a vételár a követeléseire nem nyújt maradéktalanul fedezetet, valamint akkor, ha a Zálogjogosult a zálogtárgyat a **IV.2.a.)** pont értelmében maga kívánja értékesíteni. -----

A közös értékesítésre vonatkozó megállapodás hatályát veszti, ha az abban foglalt áridő alatt, illetve feltételek mellett a zálogtárgyat nem sikerült értékesíteni. -----
IV.3. A Zálogjogosult kielégítési jogának bírósági végrehajtás mellőzésével történő gyakorlása esetén a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályairól szóló 12/2003. (I.30.) Korm. rendelet szabályait kell alkalmazni. Ha a zálogtárgy olyan lakóingatlan, amely esetében a Zálogjogosult az ingatlan kiürített állapotban való értékesítését követelheti, az ingatlanok az értékesítés céljára kiürített állapotban való birtokba bocsátása teljesítésére legalább 3 (Három) hónapos határidőt kell szabni.-----

V. Egyéb rendelkezések

A Hitelezők, valamint a Zálogjogosult és a Haszonélvező megállapodnak abban, hogy ----- sz. ----- sz. ----- Haszonélvező

helyrajzi számú ingatlan 25/100 hányadára bejegyzett haszonélvezetéről ezennel ellenérték nélkül lemond arra az esetre, ha a Zálogjogosult a jelen kielégítési jogáról okiratba foglalt szerződés alapján a kielégítési jogát az ingatlanra gyakorol (történjék a kielégítési jog gyakorlása akár bírósági végrehajtás, akár a Zálogjogosult által értékesítés, akár záloghitel nyújtásával, vagy árverés szervezésével üzletszerű vagy hivatalból foglalkozó személynek adott értékesítési megbízás, akár a Zálogjogosult és a Zálogkötelezett általi közös értékesítés útján), **valamint hozzájárul ahhoz, hogy kötelezi magát annak tűrésére**, hogy a kielégítési jog gyakorlása esetén az ingatlan bejegyzett haszonélvezeti joga, a kielégítési jog gyakorlása szerinti vevő tulajdonnak bejegyzésével egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásban töröltessék és a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba az ő haszonélvezeti jogától mentesen nyerjen bejegyzést. -----

A Haszonélvező kötelezi magát annak tűrésére, hogy a zálogból való kielégítési jog gyakorlásával befolyt összeg, a jelzálogjoggal biztosított követelés, annak járulékai, továbbá a kielégítési jog gyakorlásával, valamint a zálogjoggal biztosított követelés nyújtásával felmerült költségek erejéig, azok kiegyenlítésére kerüljön felhasználva.

V.1.) A kölcsönszerződés felmondásának szabályai

A Hitelezők a jelen kölcsönszerződést jogosultak azonnali hatállyal felmondani és teljes hiteltartozást, valamint járulékait esedékessé tenni, az Adósok pedig egyetemesen kötelesek a felmondással esedékessé tett teljes tartozást - ha a felmondásban meghatározott határidő nem szerepel - a felmondás közlésével egyidejűleg a Hitelezőknek megfizetni, ha -----

a./ az Adósok vagy a Zálogkötelezettek a jelen szerződés alapján őket terhelő valamennyi kötelezettségüknek nem tesznek eleget, a szerződést - az adósi fizetési késedelme miatt ideértve - megszegik, vagy -----

b./ valamelyik Adós vagyonára, avagy a jelzálogul lekötött ingatlanra - a Hitelezők a jelen kölcsönszerződés szerinti követelése kivételével - bármely tartozás érvényesítésére akár bírósági, akár más hatósági végrehajtás indul, avagy a jelzálogul lekötött ingatlanra más zálogjogosult az őt a bírósági végrehajtás mellőzésével megillető kielégítési jogát gyakorolja, vagy -----

c./ az Adósok a Hitelezőkkel valótlán adatokat közölnek, vagy -----

d./ a III.3.) pont szerinti bankszámla megszüntetésre kerül, vagy -----

e./ az Adósoknak vagy a Zálogkötelezetteknek a kölcsönszerződés fedezetének megteremtése, értékesítése, értékesíthetőségére irányuló tájékoztatási kötelezettsége megszegése, az ingatlan rendeltetésszerű használatát, a fedezet értékét, értékesíthetőségét sértő veszélyeztető, illetőleg elvonására irányuló magatartása veszélyeztetné a kölcsönszerződés szafizetését, vagy -----

f./ I.3)b. pontban megjelölt vagyonbiztosítási szerződés megszűnik, vagy -----

g./ A Ptk.525.§.(1) és (2) bekezdéseiben foglalt bármelyik egyéb felmondási ok bekö ---
vetkezik. -----

V.2.) A személyes adatok kezelésére vonatkozó rendelkezések -----

Az Adósok hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyazonosító adataikat, valamint --
a támogatásra vonatkozó információkat a lakáscélú állami támogatásokról szóló -----
12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet alapján a támogatás szabályszerű igénybevételének ----
ellenőrzése céljából a Hitelezők átadják az állami adóhatóság részére. -----

A jelen kölcsönszerződés aláírásával az Adósok kifejezetten hozzájárulnak a szerződés-
ben és záradékaiban szereplő személyes adataik kezeléséhez, valamint ahhoz, hogy a ---
fenti személyes adatokat a Hitelezők az OTP Bankcsoport bármelyik tagja részére át ---
adják. Az adatkezelés és az adatszolgáltatás célja a Hitelezőknek a Hitelintézetekről és -
a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény, valamint egyéb jogszabá ---
lyok alapján vállalt feladatai, fennálló kötelezettségei teljesítése, konszolidációs- és ----
kockázatelemzések készítése, az esedékessé vált kölcsöntartozás behajtása, a csoport ---
tagok által végzett monitoring (hitelvizsgálati) tevékenység elősegítése, a törlesztéshez -
szükséges biztosítási szerződések megkötése, valamint a Hitelintézet által kínált szol ---
gáltatások értékesítése. -----

Az Adósok kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy amennyiben a Hitelezők az Adósok-
kal szemben fennálló esedékes és az Adósok által felszólítás ellenére meg nem fizetett--
bármely követelést engedményezik, úgy az engedményes a követelés behajtásának ered-
ményéről, az engedményezett követeléssel kapcsolatos eljárásról a Hitelezőknek kocká-
zatkezelési és kockázatelemzési célból az Adósok banktitkot képező adatait átadja. -----

A jelen kölcsönszerződés aláírásával az Adósok kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, -----
hogy a Hitelezők a szerződésben és záradékaiban szereplő személyes adataikat az adós-
nyilvántartási rendszerükbe, valamint a Hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról--
szóló 1996. évi CXII. törvény előírásai szerint működtetett központi hitelinformációs ---
rendszerbe felvegyék és kezeljék és a törvény mindenkor hatályos előírásainak megfe---
lelően adatszolgáltatást teljesítsenek. A rendelkezésre bocsátott adatok kezelésének cél-
ja: az egyedi szerződésben foglalt jogok és kötelezettségek teljesítésének igazolása, az --
adatkezelő jogos érdekeinek érvényesítése, az egyedi szerződésben szabályozott jogvi --
szony szerinti elszámolás, kockázat-elemzés és értékelés, kapcsolattartás. A központi ---
hitelinformációs rendszerből a rendszerhez csatlakozott hitelintézetek kérhetnek infor--
mációkat az ügyfelek fennálló tartozására vonatkozóan. -----

A fentiekben felsorolt adatkezeléseket és a hozzájuk kapcsolódó adatfeldolgozásokat ---
a Hitelezők saját szervezetükben végzik. Amennyiben kiszervezés keretében adatátadás
ra kerülne sor, a Hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi -----
CXII. sz. tv. előírásainak megfelelően a kiszervezett tevékenység körét és a kiszerve ----
zett tevékenység végzőjét a Bank Általános Üzletszabályzatában feltünteti. -----

A fentiekben felsorolt adatkezelések esetében a személyes adatokat a Hitelezők a szer --
ződéses jogviszony fennállása alatt, illetve addig kezelik, amíg a Hitelezőknek, -vagy a-
követelés engedményezése esetén az engedményesnek – az Adósokkal szemben követe-
lése áll fenn. A központi hitelinformációs rendszer részére történő adatszolgáltatás -----
alapján az adatkezelés időtartama: az Adósok tartozásának megszűnését követő 5. év vé
ge, kivéve a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2003. évi XV. sz.--
tv-ben megjelölt személyes adatokat, amelyeket az OTP Bank Nyrt. – a hivatkozott tör
vény rendelkezése szerint – 10 évig köteles megőrizni. Az Adósok adatkezeléssel kap --

csolatos jogaira – ideértve a jogorvoslati lehetőségeket is – a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXIII. sz. tv. rendelkezései az irányadóak. Az Adósok kijelentik, hogy a fenti adatszolgáltatásuk önkéntes adatok kezelése hozzájárulásukon alapul. -----

V.3.) BEJEGYZÉSI KÉRELEM ÉS BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY:-----

A Hitelezők, a Zálogjogosult, a Zálogkötelezettek és a Haszonélvező közösen a(z) Dorogi Körzeti Földhivatalt, hogy a jelen közjegyzői okiratba foglalt szerződés a jelzálog-hitelintézetéről és jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény 3.§. (1) mint 5.§. (2) bekezdése és a 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 24.§ (6) bekezdése alapján az ----- helyrajzi számú ingatlanra -----

1./ Jelzálogbank, mint Zálogjogosult javára a jelen kölcsönszerződés biztosítására: első ranghelyre a **jelzálogjogot** 753.000,-Ft (azaz Hétszázötvenháromezer forint) **csőntőkére**, annak évi 6,2% (azaz Hat egész kettőtized százalék) induló, a kölcsönszerződés fennállása alatt a Hitelezők által kamatperiódusonként egyoldalúan változtatható mértékű **ügyleti kamatára**, annak évi 2%-a (azaz Kettő százalék) induló, a kölcsönszerződés fennállása alatt a Hitelezők által egyoldalúan változtatható mértékű **költségére**, a kifolyósításra nem került kölcsöntőke évi 2%-a (azaz Kettő százalék) induló, a kölcsönszerződés fennállása alatt a Hitelezők által egyoldalúan változtatható mértékű **rendelkezésre tartási jutalékra**, tőke-, illetve hiteldíj fizetési késedelménélként évi, a lejáratkor a Hitelezők OTP Lakás hitelek kamat-, díj-, jutalék- és költségeiről szóló, mindenkor hatályos Hirdetményében meghatározott, a piaci kamattal OTP Lakáshitelekre érvényes ügyleti kamat, plusz a késedelem időszakában a Ptk. 301.§ (2) bekezdés szerinti kamatmérték együttes összegének, de legalább a késedelem érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat mértékű **késedelmi kamatra**, valamint a kölcsöntőke 20 / húsz /- százalékosra, mint a zálogjoggal biztosított követelés és a zálogjog érvényesítésének költség fedezetül szolgáló **jogérvényesítési költségbiztosítókra**, továbbá-----

2./ e jelzálogjog biztosítására a Jelzálogjogosult javára **az elidegenítési és terhelési tilalmat** az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be. -----

A Zálogkötelezettek és a Haszonélvező fenti bejegyzésekhez ezennel hozzájárulnak és kötelezik magukat e bejegyzések tűréseire. -----

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelzálogjog, valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom Zálogjogosult javára történő bejegyzését a Zálogjog képviselőjében a Bank jogosult önállóan kérelmezni az illetékes földhivataltól. -----

V.4.) Záró rendelkezések-----

Amennyiben az Adósoknak a jelen közjegyzői okirat szerinti kölcsön és az ahhoz kapcsolódó támogatások igénybevételéhez szükséges feltételek meglétével kapcsolatos a Banknak, vagy az igénybevétel feltételeire vonatkozó igazolást kibocsátónak tett közlése valótlan adatot tartalmaz és ennek alapján kamattámogatáshoz jutottak, a folyósított összeget, az igénybevétel napjától a Ptk. 232.§-a szerint számított kamattal együtt kötelesek visszafizetni. -----

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésből eredő jogok és kötelezettségek a Hitelezőket egyetemlegesen illetik, illetve terhelik. -----

A szerződő felek abban állapodnak meg, hogy az Adósokat a kölcsönszerződés, a

logkötelezetteket pedig a jelzálogszerződés szerinti jogosultságok és kötelezettségek ---- egyetemlegesen illetik, illetve terhelik. -----
Az egyetemlegesség folytán a Hitelezőknek bármelyik Adóssal közölt jognyilatkozata -- és bármelyik Adóssal szemben végzett jogcselekménye a másik Hitelezőre és a másik -- Adósra, továbbá a Zálogjogosultnak bármelyik Zálogkötelezettel közölt jognyilatkozata -- ta és bármelyik Zálogkötelezettel szemben végzett jogcselekménye a másik Zálogkötelezetre, valamint a Hitelezőkhöz bármelyik Adós által intézett jognyilatkozat és bármelyik Adósnak a Hitelezőkkel szemben végzett jogcselekménye a másik Hitelezőre és a másik Adósra, míg a Zálogjogosulthoz bármelyik Zálogkötelezett által intézett jognyilatkozat és bármelyik Zálogkötelezettnek a Zálogjogosulttal szemben végzett jogcselekménye a másik Zálogkötelezetre is kihat. -----

Az Adósok tudomásul veszik, hogy amennyiben szerződési kötelezettségüknek határidőben nem tesznek eleget, akkor a 60. napot meghaladó fizetési késedelem esetén a Jelzálogbank jogosult követelését a Bankra átruházni. Ettől az időponttól kezdve Adósok a Bank által alkalmazott, az OTP Lakáshitelek kamat-, díj-, jutalék- és költségteleiről ---- szóló mindenkor hatályos Hirdetményben meghatározott, az átruházás időpontjában ---- a piaci kamatozású OTP Lakáshitelekre érvényes lakáshitel kamatmértéket kötelesek ---- megfizetni. -----

A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen közjegyzői okiratba foglalt szerződés felmondása esetén a jelen szerződésből eredő követelések behajtása érdekében a Hitelezők jogosultak megbízottat igénybe venni és a megbízással célszerűen és szűk ---- ségszerűen felmerült díjakat az Adósok kötelesek a Hitelezőknek, a Hitelezők felhívására -- a felhívásban megszabott határidő alatt -- megfizetni. Ennek a teljes hiteldíj mutató számítása során figyelembe nem vett és előre pontosan meg nem határozható -- esetleges -- költségnek a Hitelezők által becsült összege a behajtandó követelés 20 (húsz) százaléka. -----

Az Adósok és a Zálogkötelezettek tudomásul veszik, s jelen szerződés aláírásával egyben hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az állami adóhatóság a bizonylatok valódiságát, az azokban foglalt gazdasági események megtörténtét, a támogatás igénybevételének ---- jogszerűségét, felhasználásának szabályszerűségét a helyszínen -- lakásban is - ellenőrizze és annak eredményéről a Hitelezőket tájékoztassa. -----

Az Adósok/Zálogkötelezettek/Haszonélvező büntetőjogi felelősségük tudatában kijelenti(k), hogy a jelen közjegyzői okiratba foglalt jogügyleteket a saját nevükben kötik. -- Az Adósok, a Zálogkötelezettek és a Haszonélvező tudomásul veszik, hogy a kölcsön -- összege a jelzálog-hitelintézet által kibocsátandó jelzáloglevél fedezetéül szolgál. -----

A jelen szerződés szerinti jogügyletekre a jelzálog-hitelintézetről és a jelzálog levélről -- szóló 1997. évi XXX. törvénynek a jelzáloghitelezésre vonatkozó szabályait kell alkalmazni. -----

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott ---- kérdésekben a Ptk-ban, a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről szóló törvényben, a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I.31.) Korm. rendeletben, a bankhitekre vonatkozó jogszabályokban, valamint a Hitelezők Általános Üzletszabályzatában és az OTP Lakáshitelekéről szóló Üzletszabályzatában foglaltak az irányadók. -----

A szerződő felek -- egymás közti viszonyukban -- megállapodnak abban, hogy a jelen jogügyletek közjegyzői okiratba foglalásával felmerült közjegyzői díj és költség az Adósokat terheli. -----

Az Adósok és a Zálogkötelezettek kijelentik, hogy jelen szerződés aláírását megelőző-
en a Hitelezők Általános Üzletszabályzatát és az OTP Lakáshitelekéről szóló Üzlet-
szabályzatát kézhez kapták, az abban foglaltakat megismerték, megértették és magukra-
nézve kötelezőnek elfogadták. -----

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Hitelezőknek és Zálogjogosultnak az e -
közjegyzői okirat szerinti kölcsönszerződés, valamint a jelzálog jog fennállása alatt ha -
tályos mindenkori Általános Üzletszabályzatát és az OTP Lakáshitelekéről szóló Üzlet-
szabályzatát, illetve OTP Lakáshitelek kamat-, díj-, jutalék és költségtételeiről szóló ----
Hirdetményben foglaltakat kifejezetten a kölcsön jogviszony és a jelzálog jogviszony---
részévé teszik. -----

Megállapodnak abban, hogy ezeknek a kölcsönszerződés és a jelzálog jog fennállása-----
alatt hatályos mindenkori rendelkezései minden külön jogcselekmény nélkül kötelező-
ek a szerződő felekre, ám az ezeknek a jelen szerződés megkötése utáni, az Adósokra---
vagy a Zálogkötelezettek kedvezőtlen módosulásai joghatálya az Adósokkal illetőleg-
a Zálogkötelezettekkel szemben csak az attól számított 15. /tizenötödik/ nap elteltével --
áll be, hogy a Hitelezők és Zálogjogosult a változást az Adósokkal illetőleg a Zálogköte-
lezettekkel hirdetményük útján közölték. -----

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a **Zálogjogosult által** a Zálogkötelezet ---
tekhez intézett azon írásbeli nyilatkozatokat, amelyeket -----
zsefné Úny, ----- szám címre, a **Hitelezők által** az Adósokhoz, Haszonélvező ---
höz intézett azon írásbeli nyilatkozatokat, melyeket -----
né Úny, ----- szám címre, a **Zálogkötelezettek által** a Zálogjogosulthoz és az ----
Adósok, Haszonélvező által a Hitelezőkhöz intézett azon írásbeli nyilatkozatokat, -----
amelyeket az Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Rt. Dorogi Fiókja cím ---
zett megjelölésével Dorog Bécsi út 48. szám címre, tértivevényes és ajánlott, avagy ----
egyéb könyvelt /ajánlott, biztosított ajánlott külön szolgáltatással / levél postai küld-
ményként szabályszerűen postára adtak, a címmel közöltnék, részére kézbesítettnek ---
kell tekinteni akkor is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy azok ---
ról a címzett nem szerzett tudomást, - mégpedig az e küldeménynek az első postai kéz-
besítése megkísérlése napjától; ha ez nem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés ----
második megkísérlésének napjától számított tizedik munkanapon; ha ez sem állapítható
meg vagy a kézbesítés másodszori megkísérlésére nem is került sor, akkor azon a na ----
pon, amelyen a kézbesíthetetlen küldeményt a posta a feladónak visszaküldte. -----

A szerződő felek kijelentik, kötelezik magukat, hogy a fenti a jognyilatkozatok közlésé-
re és kézbesítésére vonatkozó megállapodásukra tekintettel gondoskodnak arról, hogy --
e fentiekben megadott kézbesítési címen e szerződés megkötésétől kezdve a szerződés--
szerinti kölcsönszerződés és zálog jog fennállásának tartama alatt folyamatosan rendel --
kezzenek a postai küldemények átvételére jogosult személlyel/képviselővel. -----
Ennek elmulasztása esetén az átvételre jogosult személy /képviselő / hiányára előnyök--
szerzése végett a mulasztó szerződő fél nem hivatkozhat. -----

Az ügyfelek akként rendelkeznek, hogy erről a közjegyzői okiratról az ügyfelek részére
korlátlanul adható ki hiteles kiadmány. -----

Alulírott ----- közjegyző, miután meggyőződtem az ügyfelek és a kép- --
viselők üzleti képességéről és jogosultságáról, valódi szándékáról, valamint tájékoz- --
tattam őket a jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, különösen a kölcsön- ----

ügylet és a jelzálogjog szabályairól és jogkövetkezményeiről, arról, hogy ingatlanon a --
tulajdonjog és a jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel jön létre, -----
valamint arról, hogy a bíróság végrehajtási záradékkal látja el a közjegyzői okiratot, ha --
az tartalmazza a szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányuló vagy egyoldalú köte- -----
lezettségvállalást, a jogosult és a kötelezett nevét, a kötelezettség tárgyát, mennyiségét--
(összegét) és jogcímét, a teljesítés módját és határidejét, ha a kötelezettség feltétel vagy
időpont bekövetkezésétől függ, a végrehajthatósághoz az is szükséges, hogy a feltétel---
vagy időpont bekövetkezését közokirat tanúsítsa, továbbá arról, hogy a közjegyzői -----
okirat alapján akkor van helye végrehajtásnak, ha a közjegyzői okiratba foglalt köve- ---
telés bírósági végrehajtási útra tartozik és ha a követelés teljesítési határideje letelt,-----
valamint arról, hogy a bíróság végrehajtási záradékkal látja el továbbá a zálogszerző- --
désről szóló közokiratot, ha a követelés teljesítési határideje letelt, ezt az okiratot az ---
ügyfelek (képviselők) nyilatkozata alapján, felhasználva az általuk rendelkezésemre-----
bocsátott írásbeli tervezetet is, elkészítettem, az ügyfelek (képviselők) előtt felolvastam,
tartalmát megmagyaráztam, továbbá elolvasására rendelkezésükre bocsátottam, akik ---
kijelentették, hogy az okirat tartalma mind az ügyfelek valóságos ügyleti akaratának, ---
mind az ügyfelek (képviselők) jognyilatkozatának mindenben megfelel, ezért azt előt- -
tem saját kezűleg aláírták. -----

Kelt Esztergomban, 2006. (Kettőezer-hatodik) év szeptember hó 21. (Huszonegyedik) --
napján. -----

Az OTP és Kereskedelmi Bank Nyilvánosan Működő Rt. hitelező, úgyis mint az OTP --
Jelzálogbank Zártkörűen Működő Rt. hitelező és zálogjogosult képviselőiként: -

sk. közjegyző, P. H. -----

Tanúsítom, hogy ez az OTP és Kereskedelmi Bank Nyilvánosan Működő Rt. részére----
kiállított első-negyedik hiteles kiadmány az őrizetemben lévő /2006. ügyszámú ----
eredeti közjegyzői okirattal mindenben egyező. -----

Kelt Esztergomban, 2006. (Kettőezer-hatodik) év szeptember hó 21. (Huszonegyedik) --
napján. -----

közjegyző



SZERZŐDÉS A 219215 SZÁMÚ HITELÜGYLETHEZ

30522

amely létrejött egyrészről

Fundamenta-Lakáskassza Zrt.

mint Hitelező (és mint Jelzálogjogosult) (székhelye: 1052 Budapest, Váci utca 19-21., cg.: 01-10-043304, adószáma: 12217595-2-44 KSH száma: 12217595-6419-114-01, a hitelügyletet közvetítette: Fundamenta-Lakáskassza Pénzügyi Közvetítő Kft., mint hitelközvetítő, székhelye: 1052 Budapest, Váci u 19-21.; hitelezőt felügyelő felügyeleti hatóság neve: Magyar Nemzeti Bank, központi levélcím: 1534 Budapest BKKP Postafiók: 777.)

másrészről

H	A	
Születési név	H	A
Születési hely és idő	E	19
Anyja születési neve	S	I
Lakcíme	2	
Állampolgársága	magyar	
Szem. ig. száma		
Személyi azonosító jel		
		mint a
6416303	sz. szerződésen	Adóstárs / Zálogkötelezett

A	M	
Születési név	A	M
Születési hely és idő		
Anyja születési neve		
Lakcíme		
Állampolgársága	magyar	
Szem. ig. száma		
Személyi azonosító jel		
		mint a
6416303	sz. szerződésen	Adós

Adós(ok) és Adóstárs(ak) a jelen szerződés aláírásával egyértelműen és visszavonhatatlanul, valamennyi, itt felsorolt lakás-előtakarékosági szerződés alapján folyósított kölcsönösszeg visszafizetéséért, valamennyi Adóssal és Adóstárssal egy sorban, EGYETEMLEGES fizetési kötelezettséget vállal(nak). Adós(ok)at és Adóstárs(ak)at a jelen szerződésben, függetlenül a tényleges ügyleti pozíciójuktól a továbbiakban együttesen ADÓS(OK)NAK nevezik Szerződő Felek.

Hitelező a jelen okirat szerint, az alább megjelölt lakás-előtakarékosági szerződés(ek) alapján, az alább megjelölt jogcím(ek)en, mindösszesen **2.409.766 Ft** összegű lakáscélú kölcsönt bocsát Adós(ok) rendelkezésére. Adós(ok) által megjelölt belföldi bankszámlaszámra.

Adós(ok) a jelen szerződés szerint folyósított kölcsönösszegnek a jelen szerződés szerinti kamatokkal, költségekkel és díjakkal növelt összegének hiánytalan visszafizetésére vállal(nak) egyetemleges kötelezettséget. A tárgybeli jogügyletben érintett valamennyi lakás-előtakarékosági szerződést és annak alapján folyósított kölcsön(öke)t együttesen szerződő Felek HITELÜGYNEK nevezik. A jelen hitelügyletben Hitelező alább megjelölt jogcím(ek)en, az alábbiakban részletezettek szerinti kölcsön(öke)t folyósítja Adós(ok) részére.

ALÁÍRÁSOK (adóstársak, adós, zálogkötelezettek, tanúk)

A kölcsönök részletezése

6416303 sz. lakás-előtakarékossági szerződés alapján:

Módozat:	324
Kölcsön típusa, illetőleg a követelés jogcíme:	lakáskölcsön
Szerződés szerint nyújtandó lakáskölcsön összege:	2.409.766 Ft
A lakás-előtakarékossági szerződés kiutalásának (várható) időpontja (szerződésszerű teljesítést feltételezve*):	2014.01.31.
Lakás-kölcsön kölcsön-kamata: (évi fix)	6,00 %
Lakáskölcsön törlesztőrésze (a lakás-előtakarékossági szerződés kiutalását követő 2. hónaptól*)	33.664 Ft
Lakáskölcsön törlesztőrészek várható darabszáma kiutalást követően:	94
lakáskölcsön futamideje (szerződésszerű teljesítést feltételezve*):	95 hónap
Lakáskölcsön lejáratának várható ideje (szerződésszerű teljesítést feltételezve*):	2022.01.31.
A jelen 6416303 sz. lakás-előtakarékossági szerződés alapján nyújtott kölcsön alapján az Adós(ok) által egyetemlegesen teljesítendő, teljes összeg:	3.160.273 Ft
Egyéb a kölcsönügyletthez kapcsolódó, esetlegesen felmerülő díjakat Hitelező mindenkor hatályos Díjtáblázata tartalmazza.	--
Lakáskölcsön Teljes Hiteldíj Mutatója (THM értéke)	7.87 %

* Azt feltételezve, hogy a kiutalás dátumáig minden kifizetési feltétel teljesül.

A kölcsön törlesztésének módja: csoportos beszedési megbízás. A befizetéseket a 88000019-6416303501000001 számlára kell teljesíteni.

A csoportos beszedési megbízás teljesítéséhez fizetési számla fenntartása szükséges. Ezen számla fenntartásának költségei lehetnek, azonban e költségek tekintetében Hitelező bővebb tájékoztatást adni nem tud, tekintettel arra, hogy maga pénzforgalmi szolgáltatás nyújtására nem jogosult.

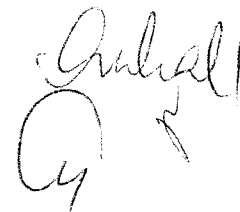
Folyósítási feltételek, Hitelező részére benyújtandó iratok

Kifizetési feltételek a 6416303 számú szerződésen:

- a hitel/kölcsönszerződés minden példánya összes oldalának aláírása az adós, adóstársak, haszonélvezők, és a tanúk által
- az Általános Feltételek egy példánya az ügyfelek (adós, adóstársak, továbbá tulajdonosok és haszonélvezők) általi aláírása és visszaküldése
- ingatlanbiztosítás (épület, lakás) engedményezése a Fundamenta - Lakáskassza javára, az engedményező nyilatkozat benyújtása
- az Egyéb Megállapodások között feltüntetett feltétel(ek) teljesítése
- bank által visszaigazolt, limit nélküli vagy a korábbi megtakarítás négyszeres összegére szóló csoportos beszedési megbízás (inkasszó)
- A Földhiv. Igazg. Szolg. díj befizetését igazoló átutalási megbízás eredeti példánya (Földhivatali ügyintézéshez szükséges)
- Kitöltött és adós által aláírt Kifizetési Rendelkezés nyomtatvány visszaküldése
- jelzálog bejegyzése (Fundamenta-Lakáskassza intézi), a bejegyzést követően a tulajdoni lap a TAKARNET-ből kerül lekérésre



ALÁÍRÁSOK (adóstársak, adós, zálogkötelezettek, tanúk)



- Ügyfélnyilatkozat adós által aláírva

- "Általános tájékoztatás a jelzáloghitelekéről" című tájékoztató adós általi aláírása

Adós(ok) tudomásul veszi(k), hogy ha jelen szerződést annak keltezésétől számított 60 napon belül az érdekeltek által hiánytalanul aláírva nem küldi(k) vissza a Hitelező részére, az a jelen szerződés szempontjából bontó feltétel és az Adós(ok) kölcsön igényére vonatkozó hitelbírálat, a fedezetekre vonatkozó döntésekkel együtt véglegesen hatályát veszti. Hitelező fenntartja magának a jogot, hogy egyoldalú jogcselekményével ezzel ellentétes tartalmú döntést hozzon, azaz Adós(ok) számára a kölcsön összegét megfizesse. Adós(ok) tudomásul veszi(k) továbbá, hogy a fentebb megjelölt kifizetési feltételek teljesítésére a jelen szerződés aláírásától számított 6 hónap áll rendelkezésére/rendelkezésükre. E határidő az Adós(ok) írásbeli kérése alapján meghosszabbítható. A határidő eredménytelen eltelte a szerződésre nézve bontó feltétel, azaz a jelen szerződés visszavonhatatlanul érvényét veszti.

A kölcsön felhasználásának célja

Szerződő Felek rögzítik, hogy a tárgybeli kölcsönösszegnek a nem jelen szerződésben foglaltak szerinti felhasználása, illetőleg a felhasználás igazolásának az elmaradása esetén Hitelező jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani. Adós(ok) a jelen HITELÜGYLET alapján folyósított kölcsönnek az alábbiak szerinti lakáscélú felhasználására kötelesek:

- lakás, családi ház, tanyai lakóingatlan bővítése, felújítása, korszerűsítése, helyreállítása

Kölcsön felhasználásának helye:

Címe:

Helyrajzi szám:

Fogyasztóvédelmi rendelkezések

A THM kiszámítása során Hitelező a 83/2010 (III.25) Korm.r (továbbiakban THM rendelet) előírásait vette figyelembe, mely alapján rögzítjük, hogy a THM meghatározása az aktuális feltételek, illetve a hatályos jogszabályok figyelembevételével történt és a feltételek változása esetén a mértéke módosulhat; rögzítjük továbbá, hogy a THM értéke nem tükrözi a kölcsön kamatkockázatát.

A THM kiszámítása során Hitelező figyelembe vette az Adós(ok) által a jelen szerződés(ek) kapcsán fizetendő összes díjat (ideértve a kamatot, díjat, jutalékot, költséget és adót), valamint a kölcsön(ök)höz kapcsolódó járulékos szolgáltatások költségeit, ha azok Hitelező számára ismertek voltak. Ennek alapján beszámításra került a fentiekben túlmenően a felajánlott fedezet értébecslésének a díja, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja. Azon díjak, amelyek a hitelügylet tekintetében csak egyszeri alkalommal merültek fel, a 6416303 szerződés THM-ének kiszámításánál vettük figyelembe.

A THM számítása során nem kerültek figyelembevételre az alábbi díjak:

- a számlavezetés és a havi egyszeri csoportos beszedési megbízás díja, mely az Adós(ok) által választott hitelintézet díjszabásától függ

- Hitelező tájékoztatja Adós(oka)t arról, hogy a THM kiszámítása során a fentiekben túlmenően nem kerültek figyelembevételre a kölcsönszerződés teljesítése kapcsán esetlegesen felmerülő egyéb költségek, úgy mint a kölcsön prolongálási költsége, a késedelmi kamat, az egyéb olyan fizetési kötelezettség, amely a szerződésben vállalt kötelezettség nem teljesítéséből származik, az ingatlanbiztosításon kívüli biztosítási és garanciadíjak, valamint az átutalási díjak sem.

- Ingatlanbiztosítás(ok) várható díja (ingatlanonként): 2.295 Ft/hó

ALÁÍRÁSOK (adó társak, adós, zálogkotelezettek, tanúk)

- jelzálogjog törlesztésének díja (ingatlanonként): 6.000 Ft az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv., valamint az 1996. évi LXXXV. tv. alapján megállapítva

Egyetemleges Adós(ok), a hitelügyben részes valamennyi jogcímen folyósított kölcsönügylet TÖRLESZTŐRÉSZLETEIT egy időpontban, csoportos beszedési megbízás útján, szerződésenként eltérő számlaszámra köteles(ek) Hitelező javára megfizetni, amely havi törlesztőrészlet áthidaló kölcsönszerződés esetén tartalmazza a lakás-előtakarékossági szerződés szerint havonta fizetendő megtakarítási összeget (vállalt havi ráta) és a folyósított kölcsön havi, megszolgált kamatait is.

Az ADÓS(oka)t a hitelügylet törlesztésének kötelezettsége a kölcsön kifizetését követő hónap 1. napjától terheli. A hitelügylet törlesztése minden hónap első napjáig esedékes azzal, hogy a havi törlesztőrészlet a tárgyhó 15. napjáig történt teljesítése késedelem nélküli teljesítésnek számít.

Hitelező kiemelten tájékoztatja Adós(oka)t arról, hogy ÁTHIDALÓ KÖLCSÖNSZERZŐDÉS ESETÉN a lakás-előtakarékossági szerződés szerint vállalt megtakarítási idő alatt a megfizetett, havi törlesztő részletek akként kerülnek elszámolásra, hogy a vállalt havi rátának megfelelő összeg az Adós(ok) úgynevezett megtakarítási számláján kerül jóváírásra, a havi kamat fizetési kötelezettség pedig Hitelező részére került megfizetésre. Az áthidaló kölcsön és a lakáskölcsön jogviszonyok kapcsolatát az ÁF 2. okirati pontja rendezi. Szerződő Felek hivatkozással a lakás-takarékpénztár általános szerződési feltételeiről szóló 47/1997. (III.12.) Korm. r. 13. § (1) bekezdésére rögzítik, hogy a Hitelező a kiutalás időpontjára jogszabály erejénél fogva kötelezettséget nem vállalhat.

Szerződő Felek egyező akarattal rögzítik, hogy a jelen szerződés ELVÁLASZTHATATLAN RÉSZÉT KÉPEZI az Áthidaló- és Lakáskölcsön-szerződés Általános Feltételek (továbbiakban ÁF) elnevezésű okirat és Hitelező mindenkor hatályos Díjtáblázata. A jelen szerződés teljesítésére irányadóak Hitelezőnek a mindenkor hatályos Általános Szerződési Feltételei (Üzletszabályzata, továbbiakban: ÁSZF.) Hitelező kifejezetten felhívja valamennyi Szerződő Fél figyelmét, hogy az ÁF mint a szerződés részre tartalmaz számos az Adós(ok) ügyleti biztonságát szolgáló szerződéses rendelkezést. Ilyen rendelkezésnek minősül különösen: az Adós(oka)t díjmentesen megillető törlesztési táblázatra vonatkozó; késedelmes fizetés esetén a késedelmi kamatra, illetőleg a nem szerződésszerű teljesítésből fakadó egyéb fizetési kötelezettségre vonatkozó; a fizetés elmulasztásának a következményeit, ide értve a szerződés azonnali hatályú felmondását is részletező; Adós(oka)t megillető elállási jog gyakorlásának a feltételeiről szóló, valamint az előtörlesztési jog gyakorlásának feltételeit rendező szerződéses rendelkezések.

Szerződő Felek nyilatkoznak, hogy ügyletkötési képességük, cselekvőképességük korlátozás alá nem esik és a jelen szerződés annak mindkét fél általi elolvasását és értelmezését követően került aláírásra.

A szerződés biztosítékai- jelzálogszerződés

Szerződő Felek rögzítik, hogy a Hitelezőnek a jelen hitelügyletből fakadó valamennyi követelésének biztosítására az alábbiak szerint részletezett jelzálogszerződést kötik.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az alább megjelölt Zálogkötelezett(ek) osztatlan közös tulajdonát képezi(k) az alábbiak szerint megjelölt ingatlan(ok).

Fedezetül felajánlott ingatlan 1:

Fedezetül felajánlott ingatlan címe				
Helyrajzi szám				
Ingatlan megnevezése		Egyéb ingatlan		
Tulajdonos neve	Személyi szám	Tulajdoni hányad	Jogállás	Meghatalmazott
			Tulajdonos	

ALÁÍRÁSOK (adó társak, adós, zálogkötelezettek, tanúk)

Szerződő Felek a jelen szerződés a kölcsönök részletezése alcíme alatt pontosan és részletesen megjelölt, lakás-előtakarékossági szerződés(ek) keretében létrejött, áthidaló kölcsön, illetőleg lakáskölcsön jogcímen fennálló kölcsönjogviszonyok alapján Hitelező Zálogjogosultat megillető valamennyi követelés biztosítására a jelen zálogszerződéssel 2.409.766 Ft és járulékai erejéig jelzálogjogot (több ingatlan esetén egyetemleges jelzálogjogot) alapítanak Zálogjogosult javára a Zálogkötelezett(ek) kizárólagos tulajdonát képező, fentiek szerint megjelölt és ott részletesen körülírt ingatlan(ok)n, Zálogkötelezettek tulajdonát képező teljes tulajdoni hányadra. Zálogkötelezettek, mint ingatlan-tulajdonosok a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásuk adják ahhoz, hogy a jelen szerződés szerint alapított jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartást végző Földhivatal(ok) által a tárgybeli ingatlan(ok) III. részére (teherlapjára) a soron következő zálogjogi ranghelyen bejegyzésre kerüljön.

Amennyiben a jelen szerződés szerint alapított jelzálogjog nem első zálogjogi ranghelyre kerül bejegyzésre, akkor erre az esetre Zálogkötelezett(ek) kijelenti(k), hogy a megelőző zálogjogi ranghelyre bejegyzett és a későbbiek során törlésre kerülő zálogjog ranghelyével nem rendelkezett/rendelkeztek és nem is kíván(nak) rendelkezni, erre irányuló rendelkezési jogáról/jogukról visszavonhatatlanul lemond(anak). Zálogkötelezett(ek) kijelenti(k) továbbá és a jelen szerződés keretében egyértelműen nyilatkozza(ák), hogy a törölt zálogjog ranghelyét fenntartani nem kívánja(ák). Szerződő Felek – hivatkozással az ingatlan-nyilvántartási törvény végrehajtásáról szóló 109/1999 (XII.28.) FVM rendelet (továbbiakban Vhr.) 37. § (1) bekezdésére - kéri(k) az ügyben eljáró körzeti földhivatalt, hogy a tulajdoni lap III. részére jegyezze fel, hogy a Zálogkötelezett(ek) hitelező Zálogjogosult Fundamenta-Lakáskassza Zrt. javára lemondott/lemondtak arról a jogáról/jogukról, hogy a jelen zálogszerződés szerint alapított zálogjogot megelőző valamennyi zálogjog kitörése esetén a törölt jelzálogjogi bejegyzés ranghelyével rendelkezessen(ek), vagy hogy e ranghelyet új jelzálogjog bejegyzésének céljára fenntarthassa(ák). Szerződő Felek rögzítik, hogy a tárgybeli jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási feljegyzését kéri az ingatlan-nyilvántartási eljárást folytató illetékes körzeti Földhivatal(ok)tól, abban az esetben, ha a jelen zálogszerződéssel biztosított kölcsön célja ingatlan vásárlása. Zálogkötelezettek a tárgybeli jogilag jelentős tény feljegyzéséhez feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják.

Zálogkötelezett(ek) a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállal(nak) arra, hogy a tárgybeli jelzálogjogok bejegyzéséhez, módosításához és az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatásához szükséges valamennyi jognyilatkozatot megteszi(k). Szerződő Felek rögzítik, hogy a hitelkérelemhez csatolt hiteles tulajdoni lapon megjelölt terheken túlmenően a zálogjoggal terhelt ingatlan(ok) teherlapján egyéb bejegyzés nem szerepel. Zálogkötelezett(ek) szavatol(nak) azért, hogy a tárgybeli ingatlan(ok) minden pertől, tehertől, illetőleg harmadik személyek minden nemű jogaitól mentes(ek).

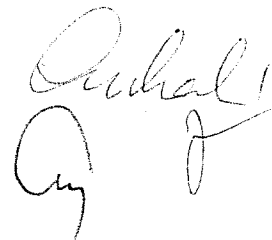
A jelen szerződés szerint alapított és bejegyezni kért jelzálogjog, a jelen okiratban rögzített keretösszeg erejéig biztosítékául szolgál a kölcsön(ök) részletezése alcím alatt megjelölt szerződésekből fakadó valamennyi, Hitelezőt megillető követelésre (különösen, de nem kizárólagosan a tökekövetelésre, díjtáblázat szerint felszámítható díjakra) és annak a keretösszeg erejéig terjedő járulékainak a biztosítására. Szerződő Felek a jelzálogjoggal biztosított követelés járulékanak tekintik különösen, de nem kizárólagosan a kölcsönszerződésben rögzített mértékű és megszolgált ügyleti kamatokat, az esetlegesen fizetendő késedelmi kamatokat, a szerződés teljesítése kapcsán Hitelező Zálogjogosultat a vonatkozó, mindenkor hatályos Díjtáblázat szerint megillető díjakat, valamint minden további, a vonatkozó szerződési rendelkezések szerint a Hitelezőt megillető díjat és felmerült egyéb költséget. Szerződő Felek a fentiekben túlmenően a követelés járulékanak tekintenek minden, az esetleges követelésérvényesítéssel kapcsolatban felmerült költséget, ideértve az esetleges peres, illetőleg nem peres eljárások valamennyi költségét (különösen de nem kizárólagosan bírósági és egyéb illetékek, ügyvédi, közjegyzői, jogtanácsosi díjak, végrehajtási eljárások költségei, igazgatási szolgáltatási díjakat) is.

Szerződő Felek egyetemleges jelzálogjog alapítása esetére kéri az ügyben eljáró körzeti Földhivatal(ok)tól, hogy a zálogjogi bejegyzésben a zálogjog egyetemlegességére a Vhr. 19. § (1) bekezdése szerint utalni szíveskedjen.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a tárgybeli jelzálogjog valamennyi kölcsönszerződésből eredő követelést biztosítani hivatott, amely szerint a tárgybeli jelzálogjog kiterjed az egy lakás-előtakarékossági szerződésen belül egymást követő azonnali áthidaló kölcsön, illetve áthidaló kölcsön valamint az ezt követő lakáskölcsön biztosítására is, tekintettel arra, hogy azok két különböző jogcímen létrejövő és fennálló követelések.



ALÁÍRÁSOK (adó társak, adós, zálogkötelezettek, tanúk)



A jelen szerződésben alapított jelzálogjogok kiterjednek a zálogtárggyal jelenleg vagy a jövőben alkotórészi kapcsolatban álló, illetőleg a jövőben kapcsolatba kerülő minden dologra, függetlenül attól, hogy azok az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetésre kerültek, illetőleg kerülnek-e.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a tárgybeli jogviszonyokat a közöttük érvényesen és hatályosan létrejött, lakás-előtakarékossági szerződés keretében megkötött szerződésösszesítő, lakáskölcsön megnevezésű okiratok rendelkezéseinek megfelelően, figyelemmel az aláírt és a felek között létrejött szerződéses viszony részét képező Áthidaló és Lakáskölcsön Szerződés Általános Feltételek (továbbiakban ÁF), valamint az Általános Szerződési Feltételek (ÁSZF) rendelkezéseinek megfelelően kell értelmezni.

Szerződő Felek kijelentik, hogy abban az esetben, amennyiben az ingatlan(ok) tulajdonosa(i), mint Zálogkötelezett(ek) nem azonos(ak) a kölcsönjogviszony(ok) adósa(i)val, akkor nevezett(ek) mind dologi Adós(ok), azaz a jelen szerződés szerint lekötött zálogtárggyal/zálogtárgyakkal, annak teljes értékével, de legfeljebb a érték felső határáig felel(nek) hitelező Zálogjogosult követelésért.

Szerződő Felek kéri az ügyben eljáró körzeti Földhivatal(oka)t – hivatkozással a Vhr. 18. § (1) bekezdésére -, hogy a zálogjogi bejegyzésben a követelés személyes Adósa(i)ként a jelen szerződés személyi részében megjelölt Adós(oka)t is feltüntetni szíveskedjen.

Zálogkötelezett(ek) a jelzálogul lekötött ingatlan(oka)t a hitelező Zálogjogosult előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a zálogjoggal biztosított kölcsönkövetelés(ek) teljes visszafizetése előtt sem elidegeníteni, sem bérbe adni illetőleg semmilyen más módon megterhelni illetőleg harmadik személyek részére azokra bármilyen egyéb jogot biztosítani nem jogosult(ak). Zálogkötelezett(ek) a jelen szerződés szerint jelzálogul lekötött ingatlan(oka)t a kölcsönjogviszony(ok) fennállása alatt köteles(ek) jó karban tartani, annak értékének a megőrzéséről minden körülmény között gondoskodni. Szerződő Felek rögzítik, hogy Zálogkötelezett(ek)et egyetemlegesen kötelezi a zálogtárgy állagának megőrzési kötelezettsége, amelynek keretében annak karbantartása, őrzése, a szükséges munkálatok elvégzése is őket egyetemlegesen kötelezi.

Zálogkötelezett(ek) köteles(ek) hitelező Zálogjogosultat haladéktalanul értesíteni minden olyan tény, körülmény bekövetkezéséről, amely Zálogjogosult zálogtárgy(ak)ból való kielégítési jogát bármilyen módon érintheti vagy veszélyezteti. Szerződő Felek rögzítik, hogy Hitelező minden körülmény között ellenőrizheti a jelzálogjoggal terhelt ingatlan(ok) állagát, annak megóvása érdekében végzett cselekményeket, illetőleg rendeltetészerű használatát.

Zálogkötelezett(ek) kötelezettséget vállal(nak) arra, hogy amennyiben a felajánlott biztosíték(ok) értékében bármilyen okból eredően csökkenés áll be, úgy köteles(ek) a biztosítékul felajánlott zálogtárgy(ak)at kijavítani, illetőleg az(oka)t az eredeti állapotnak megfelelően helyreállítani. Amennyiben a kijavítás vagy kicserélés nem lehetséges illetőleg aránytalan sérelemmel járna, továbbá akkor, ha a zálogtárgy(ak) elpusztul(nak) és a helyébe lépett biztosítéki érték (pl.: vagyonbiztosítás) nem nyújt elegendő fedezetet Hitelező követelésére, akkor Zálogkötelezett(ek) köteles(ek) pótbiztosítékot felajánlani és az arra vonatkozó szerződés(eke)t Hitelezővel haladéktalanul megkötni, illetőleg a biztosíték adás tekintetében szükséges jognyilatkozato(ka)t megtenni. Amennyiben sem a kijavítás, sem a kicserélés nem vezet 30 napon belül eredményre és a zálogtárgy(ak), illetőleg a helyébe lépett biztosíték értéke nem éri el a káresemény bekövetkezése előtti értéket, Hitelező akkor is a kielégítési jog megnyílásának megállapítása iránt fordulhat a bírósághoz, ha egyebekben a zálogjoggal biztosított követelés teljesítése szerződésszerűen történik.

Zálogkötelezett(ek) köteles(ek) az ingatlan(ok)ra vagyonbiztosítási szerződést kötni, amely biztosítás(ok)nak minden esetben tűz és elemi kár kockázatokra is ki kell terjednie/terjedniük. Zálogkötelezett(ek) köteles(ek) a biztosítási szerződés(ek) díját rendszeresen megfizetni és a befizetést – Zálogjogosult írásbeli kérése esetén - hitelt érdemlően igazolni.

Zálogkötelezett(ek) köteles(ek) a Hitelező kedvezményezett minőségét igazoló okiratot a kölcsönök folyósítása előtt, illetőleg azt követően írásbeli felszólításra bármikor a Hitelező részére bemutatni. Zálogkötelezett(ek) kötelezettséget vállal(nak) arra, hogy a biztosítási szerződés(eke)t a folyósítandó kölcsöntőke és annak megszolgált kamatainak valamint díjainak teljes és hiánytalan megfizetése előtt megszüntetni semmilyen körülmények között nem fogja(ák).

Zálogkötelezett(ek) köteles(ek) a biztosítási szerződéseket akként megkötni, hogy annak minden, Zálogkötelezett(ek)et terhelő kötelezettségét, különösen a biztosítási díj megfizetését, illetőleg a szükséges jognyilatkozatok megtételét a Hitelező is jogosult legyen megtenni, illetőleg megismerni.

A kielégítési jog megnyílását követően Zálogkötelezett(ek) köteles(ek) hitelező Zálogjogosult első írásbeli felszólítására a jelzáloggal terhelt ingatlan(oka)t kiüríttetni, végrehajtásra vagy értékesítésre alkalmas állapotban Kölcsönnyújtó részére átadni. Adós(ok) jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállal(nak) arra, hogy abban az esetben, ha a Kölcsönnyújtó a jelzálogul leköötött ingatlan(ok)ból kívánja követelését kielégíteni, akkor az annak érdekében lefolytatott eljárás elé akadályt nem gördít(enek), tudomásul veszi(k), hogy az eljárás lefolytatását tűrni köteles(ek). A jelen szerződési pontban meghatározott kiürítési és tűrési kötelezettség azonos módon és önállóan terheli az Adós(ok)on kívül a lakásban bérlelőként, illetőleg egyéb jogcímen lakó és tartózkodó személy(eke)t is.

Az ingatlan(ok) értékesítése során befolyt vételárból Hitelező követelését, ideértve a zálogjog érvényesítésével felmerült levelezési, eljárási és egyéb költségeket is kielégítheti. A vételár fennmaradó része Adós(oka)t illeti meg, amellyel Hitelező köteles elszámolni.

Egyéb megállapodások :

Az Önkormányzattal kötött háromoldalú megállapodás visszaküldése.

Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen szerződés bármelyik részének az arra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóság érvénytelenségét megállapítaná, akkor a szerződés többi részét érvényesnek tekintik, illetőleg az érvénytelen részt a Felek megkísérik az érvényes, de hasonló tartalmú rendelkezéssel pótolni. Szerződő Felek a pertárgy értékétől függően alávetik magukat a Budai Központi Kerületi Bíróság vagy pedig a Székesfehérvári Törvényszék kizárólagos illetékességének.

Budapest, 21

Fundamenta-Lakáskassza Zrt.
Hitelező, Jelzálogjogosult

Kelt:
Helység név Dátum

H Á
Zálogkötelezett / Adóstárs

ALÁÍRÁSOK (adóstársak, adós, zálogkötelezettek, tanúk)
7

Intézkedés

A M

Adós

Intézkedés

Tanú(1) aláírása

Intézkedés

Tanú(2) aláírása

Név (nyomtatott betűvel) / 1

Név (nyomtatott betűvel)

Cím:

Cím:

Intézkedés

Intézkedés

ALÁÍRÁSOK (adózársak, adós, zálogkötelezettek, tanúk)

Intézkedés

ESZTERGOMI JÁRÁSI HIVATAL JÁRÁSI FÖLDHIVATALA
Esztergom, Rudnay Sándor tér 2.
33 510 180

Ügyiratszám: 33522/2014.03.24

Tárgy : **Jelzálogjog bejegyzése**

H A T Á R O Z A T

A TÁT-i, belterület, 1305/7 helyrajzi számú m², kivett művelési ágú, iroda, udvar megnevezésű

II/6. sorszám alatt 1/1 hányadban H₁ Á₁ sz.név: H₁ Á₁ szül.: 19₁ a.neve: S₁ I₁ cím: tulajdonos jogállású

földrészlet ingatlanra vonatkozóan

III/8. sorszám alatt a jelzálogjogot: 2409766 - azaz, Kettőmillió-négyszázkilencezer-hétszázhatvanhat - forint és járulékaik erejéig (- lakáskölcsön jogviszony biztosítására - személyes adós: A₁ M₁ sz.név: A₁ M₁ /sz.:19₁ an:Sz: M₁ - A szerződés szerinti ügyleti kamata, kezelési költsége, jogérvényesítési költség biztosítéka, továbbá késedelmi kamata erejéig)

FUNDAMENTA-LAKÁSKASSZA LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁR ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT

Törzsszám:12217595

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Váci utca 19-21. javára

bejegyeztem

Az igazgatási szolgáltatási díj megfizetése az 1996. évi LXXXV.tv. 32/A.§ (2) bekezdése alapján megtörtént.

A döntés ellen a kézbesítéstől számított 30 napon belül a - 338/2006.(XII.23.) Korm. rendelet 9.§ (1) bekezdése alapján - a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatalához címzett, de az Esztergomi Járási Hivatal Járási Földhivatalához benyújtandó fellebbezésnek van helye. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban hozott döntés ellen benyújtott fellebbezés díja 10.000 forint.

A díjfizetés az illetékes földhivatalnál a kérelem benyújtásával egyidejűleg a földhivatal pénztárba történő készpénzbefizetéssel (bankkártya) vagy a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatalának 10036004-00301428-00000000 számú előirányzat-felhasználási keretszámlája javára történő készpénz-átutalási, vagy átutalási megbízással teljesíthető. A díjnak a számlára történő készpénz-átutalási vagy átutalási megbízással történő megfizetése esetén a kérelem benyújtásakor mellékelni kell a díj megfizetését igazoló okiratot vagy annak másolatát.

Banki átutalással történő fizetés esetén kérjük, hogy az ügy iktatószámát, település nevét, ingatlan helyrajzi számát és a külön jogszabályban meghatározott kincstári tranzakciós kódot (312) a közleményben szíveskedjék feltüntetni.

INDOKOLÁS

A FUNDAMENTA-LAKÁSKASSZA Lakás-takarékpénztár Zrt. 2014. március 24-én jelzálogjog bejegyzését kérte a táti 1305/7 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában. Kérelméhez a Budapesten, 2014. február 03-án kelt szerződést, nyilatkozatot, átutalási megbízást csatolt.

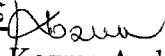
Döntésem a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:167. §, 5:168. §, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. (Inyvtv.) 6 §; 16 §; 26. §; 32. §; a végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Inyvhr) 17.§; 18. §, 60 §; 69. § - 71.§, 86. § - 87. §-ában foglaltakon, valamint az 1996. évi LXXXV. törvény (Díjtv.) 32/A.§ (2) és (5) bekezdésében foglaltakon alapul.

Az ingatlanügyi hatóság hatásköréről és illetékességéről az 1997. évi CXLI. tv. 9.§ -10 §-a és a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetéről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól szóló 338/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1.§-4.§-ai továbbá a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII.28.) VM. rendelet rendelkezik.

Esztergom, 2014. 04. 15.

Maczák Tamás hivatalvezető felhatalmazásából




Kozma Andrea
főelőadó

Értesülnek:

1

Megj.: +szla

2 FUNDAMENTA-LAKÁSKASSZA LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁR ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT 1052 BUDAPEST V.KER.
Váci utca 19-21.

Megj.: +er.oi.

3 1

Megj.: + oi.

4 Irattár

Helyben

Dr. s Végrehajtói Irodája
Dr. Önálló Bíróági Végrehajtó
Végrehajtói Iroda
Cím.

Tel./fax: +

E-mail: +

Fogadónapi: S

Észtergom, Járás Földhivatala

2006/2014

Végrehajtói ügyszám(ok):

(beadványban a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

Felvezető:

Intézkedés:

32705

Észtergomi Járási Hivatal Járási Földhivatala
2500 Észtergom, Rudnay Sándor tér 2 Pf.39

Dátum:

3

at

tar



188029B

INGATLANÜGYI HATÓSÁG MEGKERESÉSE KÜLÖNÍVEN (végrehajtási jog bejegyzése iránt)

A végrehajtást a(z) 2010.01.05.-n. a(z) Észtergomi Járás Bíróság 2.P.20.349/2002/117 számú határozata alapján a(z) Észtergomi Járás Bíróság a(z) 1202-Vh.2559/2009 számon kiállított végrehajtható okirattal rendelte el. Ennek alapján megkeresem, hogy a

Észtergom

írsz. alatt nyilvántartott,

adós (lakosm 2

hely.író Magyar-Észtergom,

anyja neve:

születési (anykori) név

születési

tulajdoni hányadban levő ingatlanra, az ingatlan jellegére, művelési ágára és az ingatlan terhelő jogra vagy tilalomra, továbbá az ingatlanhoz kapcsolódó, az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzett tényekre tekintet nélkül

Bt. (székhely

adószám

Ksh azonosító

cégjegyzékszám

jogi képviselő: Dr.

címe:

))

végrehajtást kérő (hív.szám:) javára vállalkozói díj/előleg jogcímen 7 670 002 Ft főkövetelés és járuléka erejéig a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 136. § (1) bekezdésének valamint a Vht. 138. § (3) bekezdésének figyelembevételével

az ingatlanra a végrehajtási jogot soron kívül szíveskedjen bejegyezni.

Vht. 138. § (2) Jelen megkereséssel felhívom, hogy a végrehajtási jog bejegyzésével kapcsolatos határozat megküldésével együtt tájékoztasson azokat a nevet és lakóhelyéről és székhelyéről, akiknek az ingatlanra vonatkozólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van, valamint a lefoglalt ingatlan esetén a joghasználat nyilvántartásba bejegyzett földhasználat, jogcímről és időtartamáról.

Felhívom az ingatlanügyi hatóság figyelmét, hogy amennyiben 1996. évi LXXXV. tv. 32. § (1) bekezdés a) pontja valamint (10) bekezdése alapján a díj megfizetésére kötelezett nem tesz eleget díjtérítési kötelezettségének az idézett szakasz (9) bekezdése szerint kihozatott ingatlanügyi hatósági hiánypótlási felhívásra sem, úgy az ingatlanügyi hatóság az eljárás lefolytatásáért, azonban a meg nem fizetett díj és annak járuléka adók módjára behajtandó köztartozásnak minősülnek. A díjat a törzsről, illetve jogszabály változást kell behajtani, mely kitétel a bírósági végrehajtó jelen megkeresésében a végrehajtást kérő elotti.

Egyidejűleg az 1996. évi LXXXV. tv. 32. § (1) bekezdésére hivatkozva jelen megkereséssel egy példányt megküldtem a jogosult részére azzal a tájékoztatással, hogy díjtérítési kötelezettségének az ingatlanügyi hatóság felől tegyen eleget. Tájékoztatom továbbá a jogosultat, hogy az ingatlanügyi hatósági eljárás díja 6 600 Ft azaz hat ezer-hatszáz forint.

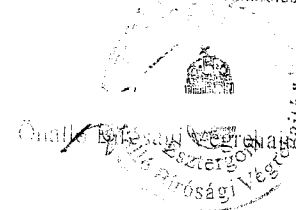
Tájékoztatom a végrehajtást kérőt, hogy a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara 12010. számú Szakmai Ajánlása szerint, az ingatlan-nyilvántartási szolgáltatások díját ha a végrehajtást kérő befizeti és a befizetését a végrehajtási eljárás befejezéséig igazolja a végrehajtó felé, akkor a Vt. 33 § kivételével, ezen díjat a végrehajtónak az adóson költségként be kell hajtani.

A szakmai ajánlás értelmében felkérem a vh. kérőt, hogy a végrehajtási jog, közigazgatási végrehajtási ügy esetén jelzálogjog bejegyzése esetén befizetendő igazgatási szolgáltatási díj felszámítására és adóssá váló behajtására kizárólag abban az esetben van lehetőség, amennyiben az igazgatási szolgáltatási díjat a vh. kérő megfizeti a földhivatal felé és a megfizetést a végrehajtási eljárás befejezéséig megelőzően igazolja az eljáró végrehajtó felé. Amennyiben a vh. kérő a befizetés igazolását elmulasztja, úgy a megfizetendő igazgatási szolgáltatási díj a vh. kérő terhére marad.

A bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLVI. törvény 162. §-a alapján a bírósági végrehajtó eljárása nemperes eljárás a hatáskörében tett intézkedése mindenre kiterjed. A Bírósági Törvénykönyvről szóló 2012. évi CL. törvény 459. § (1) bekezdés h.) pontja alapján az önálló bírósági végrehajtó és az önálló végrehajtó-helyettes hivatalos személy. A Vht. 225. § (2) bekezdése alapján a végrehajtó eljárása - mint polgári nemperes eljárás - a bíróság eljárásával azonos.

Tájékoztatom, hogy intézkedésem ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül végrehajtási kifogást nyújthat elő. A kifogást az eljáró végrehajtónál kell benyújtani, az Észtergomi Járásbíróság-nak címezve. A kifogás az illethekekről szóló 1996. évi LIII. törvény 43. § (2) bekezdése szerint díjmentes, melynek mértéke 15.000 Ft.

Észtergom 2014.03.06.



Elutasítva

2014. ÁPR. 15.

ESZTERGOMI JÁRÁSI HIVATAL JÁRÁSI FÖLDHIVATALA
Esztergom, Rudnay Sándor tér 2.
33 510 180

Ügyiratszám: 32755/2014.03.06

Tárgy : *Végrehajtási jog bejegyzés elutasítása*

H A T Á R O Z A T

Az ESZTERGOM-i, zártkert, helyrajzi számú m2, kivett művelési ágú, lakóház, udvar
megnevezésű II/6. sorszám alatt 1/1 hányadban sz.név: szül.:
a.neve: cím: hrsz. tulajdonos
jogállású földrészlet ingatlanra vonatkozóan
Végrehajtói Iroda -
Törzsszám: cím: 1(javára történő -
számú végrehajtási jog bejegyzése iránti megkeresését **elutasítom**.

Az elutasítás tényét a III/5. sorszám alatt **feljegyeztem**.

A döntés ellen a kézbesítéstől számított 30 napon belül a - 338/2006.(XII.23.) Korm. rendelet 9.§ (1) bekezdése alapján - a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatalához címzett, de az Esztergomi Járási Hivatal Járási Földhivatalához benyújtandó fellebbezésnek van helye. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban hozott döntés ellen benyújtott fellebbezés díja 10.000 forint.

A díjfizetés az illetékes földhivatalnál a kérelem benyújtásával egyidejűleg a földhivatal pénztárba történő készpénzbefizetéssel (bankkártya) vagy a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatalának 10036004-00301428-00000000 számú előirányzat-felhasználási keretszámlája javára történő készpénz-átutalási, vagy átutalási megbízással teljesíthető. A díjnak a számlára történő készpénz-átutalási vagy átutalási megbízással történő megfizetése esetén a kérelem benyújtásakor mellékelni kell a díj megfizetését igazoló okiratot vagy annak másolatát.

Banki átutalással történő fizetés esetén kérjük, hogy az ügy iktatószámát, település nevét, ingatlan helyrajzi számát és a külön jogszabályban meghatározott kincstári tranzakciós kódot (312) a közleményben szíveskedjék feltüntetni.

Az igazgatási szolgáltatási díj megfizetésére kötelező és annak teljesítésére felhívó végzés 21056/2014 számon - az 1996.évi LXXXV. tv. 32/E. § (9) bekezdés alapján - kiadásra került.

I N D O K O L Á S

Végrehajtói Irodája benyújtotta hivatalunkhoz az Esztergomban, 2014.03.06-án kelt
számú - adós - végrehajtási jog bejegyzése iránti
megkeresését, a Győri Ítéltábla számú ítéletének fénymásolt kivonatos
példányát, a Tatabányai Törvényszék mint elsőfokú bíróság 2 számú fénymásolt
kivonatos ítéletét, valamint a velét.

A rendelkező részben foglaltak szerint jártam el, mivel a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 21. § (1) bekezdésében foglaltak szerint végrehajtási jogot egész ingatlanra vagy egész tulajdoni illetőségre lehet bejegyezni. enn az esztergomi 1 helyrajzi számú ingatlanon 1/1 hányadban tulajdonos, így a fenti rendelet értelmében 85,23 %-ra vonatkozóan a végrehajtási jog bejegyzése nem lehetséges.

Az 1997. évi CXLI. törvény 39.§

(3) *Nem alkalmas hiánypótlásra a bejegyzés, feljegyzés alapjául szolgáló okirat, és a kérelmet határozattal el kell utasítani, ha ahhoz, hogy bejegyezhető legyen,*

a) a benyújtott okirat tartalmát, így különösen az abban megjelölt jogcímet kellene módosítani, vagy pótolni.

Döntésem az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. (Inytv.) 39. § (3) bekezdés a) pontjában, valamint a végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (Inyvhr.) 21.§ (1) és az 1996. évi LXXXV. tv. (Díjtv.) 32/A.§ (1) és (5); 32/E.§ (1)-(8) és (9) bekezdésében foglaltakon alapul. Előző széljegy elintézése: 2014.04.07.

Az ingatlanügyi hatóság hatásköréről és illetékességéről az 1997. évi CXLI. tv. 9.§ -10 §-a és a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézettről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól szóló 338/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1.§-4.§-ai továbbá a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII.28.) VM. rendelet rendelkezik.

Esztergom, 2014. 04. 15.