

# SZAKDOLGOZAT

Csulik Nikolett Diána  
2008

Nyugat-Magyarországi Egyetem  
Geoinformatikai Kar

## **Zálogjog alapítása ingatlanokon**

SZAKDOLGOZAT

Konzulens:

Dr. Papp Iván  
Adjunktus

Készítette:

Csulik Nikolett Diána  
Nappali tagozat  
Ingatlan-nyilvántartás szervező

Székesfehérvár  
2008

## NYILATKOZAT

Alulírott Csulik Nikolett Diána (neptun kód: [REDACTED]) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy a **Zálogjog alapítása ingatlanokon** 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 tekintetében<sup>1</sup>.

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, 2008. május 5.

Csulik Nikolett Diána  
hallgató

---

<sup>1</sup> **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.

# Tartalomjegyzék

|                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Bevezetés.....</b>                                                                      | <b>4</b>  |
| <br>                                                                                       |           |
| <b>1. A zálogjogok kialakulásának története, társadalmi és gazdasági jelentőségük.....</b> | <b>5</b>  |
| 1.1. „Zálogjog” a római jogban .....                                                       | 5         |
| 1.1.1. Fiducia .....                                                                       | 5         |
| 1.1.2. Pignus .....                                                                        | 7         |
| 1.1.3. Hypotheca .....                                                                     | 8         |
| 1.1.4. Egyéb szabályok .....                                                               | 9         |
| 1.2. A zálogjog története Magyarországon.....                                              | 10        |
| <br>                                                                                       |           |
| <b>2. A zálogjog fajtái és rövid bemutatásuk .....</b>                                     | <b>15</b> |
| 2.1. A zálogjog fogalma.....                                                               | 15        |
| 2.2. A zálogjog fajtái .....                                                               | 15        |
| 2.2.1. Kézizálogjog .....                                                                  | 16        |
| 2.2.2. Jelzálogjog .....                                                                   | 16        |
| 2.2.2.1. Jelzálogjog ingó dolgokon.....                                                    | 16        |
| 2.2.2.2. Jelzálogjog ingatlanon .....                                                      | 17        |
| 2.2.2.3. Keretbiztosítéki zálogjog .....                                                   | 18        |
| 2.2.3. Vagyont terhelő zálogjog.....                                                       | 18        |
| 2.2.4. Zálogjog jogon és követelésen.....                                                  | 20        |
| 2.2.5. Önálló zálogjog.....                                                                | 21        |
| <br>                                                                                       |           |
| <b>3. A zálogjogról általánosságban .....</b>                                              | <b>23</b> |
| 3.1. Jogi szabályozások.....                                                               | 23        |
| 3.1.1. A Polgári Törvénykönyv zálogjogra vonatkozó fontosabb módosításai.....              | 23        |
| 3.1.2. A zálogjog jelenlegi szabályozása .....                                             | 23        |
| 3.1.2.1. A zálogjog alanya .....                                                           | 23        |
| 3.1.2.2. Általános szabályok .....                                                         | 24        |

|                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.1.2.3. A zálogjog tárgya.....                                                  | 26        |
| 3.2. A zálogjog keletkezése .....                                                | 27        |
| 3.2.1. Jogszabály által létesített zálogjog.....                                 | 28        |
| 3.2.2. Szerződés által létrejött zálogjog .....                                  | 29        |
| 3.2.3. Bírósági és más hatósági határozat alapján<br>keletkezett zálogjog .....  | 30        |
| 3.3. A zálogjog érvényesítése .....                                              | 30        |
| 3.3.1. Bírósági úton való kielégítés .....                                       | 32        |
| 3.3.2. Felszámolás eljárás útján való kielégítés .....                           | 32        |
| 3.3.3. A zálogtárgy tulajdonjogának átruházásával<br>való kielégítés .....       | 32        |
| 3.3.4. A felek megállapodása szerinti, eljárás nélkül<br>történő kielégítés..... | 33        |
| 3.3.4.1. Jogosult általi értékesítés .....                                       | 33        |
| 3.3.4.2. Megbízás az értékesítésre .....                                         | 33        |
| 3.3.4.3. Közös értékesítés .....                                                 | 34        |
| 3.4. A zálogjog változása.....                                                   | 34        |
| 3.5. A zálogjog megszűnése .....                                                 | 34        |
| <br><b>4. A biztosítéki zálogjogok és az önálló zálogjog</b>                     |           |
| <b>összehasonlítása .....</b>                                                    | <b>36</b> |
| <br><b>5. Az ingatlanokon való jelzálogjogra vonatkozó</b>                       |           |
| <b>speciális szabályok .....</b>                                                 | <b>39</b> |
| 5.1. Az ingatlanokon való jelzálogjog speciális szabályai .....                  | 39        |
| 5.2. Elidegenítési és terhelési tilalom .....                                    | 40        |
| 5.3. Az ingatlanokon való jelzálogjog keletkezésének<br>speciális esetei .....   | 41        |
| 5.3.1. Hitelintézetek közreműködésével keletkeztetett<br>jelzálogjog.....        | 41        |
| 5.3.2. Önkormányzatok közreműködésével keletkeztetett<br>jelzálogjog.....        | 42        |
| 5.3.3. Egyéb .....                                                               | 43        |
| 5.4. Az ingatlanokon történő jelzálogjog érvényesítése .....                     | 43        |

|                                                                                                       |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.4.1. Árverés.....                                                                                   | 44        |
| 5.4.2. Nyilvános pályázattal való kényszerértékesítés.....                                            | 46        |
| 5.4.3. A felek által meghatározott személynek<br>való kényszerértékesítés .....                       | 47        |
| <b>6. Az ingatlanokon való zálogjog szabályozása</b>                                                  |           |
| <b>az ingatlan-nyilvántartásban .....</b>                                                             | <b>48</b> |
| 6.1. Nyilvánosság és közhitelesség.....                                                               | 48        |
| 6.2. A jelzálogjog bejegyzése .....                                                                   | 49        |
| 6.2.1. Alaki kellékek.....                                                                            | 49        |
| 6.2.2. Tartalmi kellékek.....                                                                         | 51        |
| 6.3. A rangsor .....                                                                                  | 52        |
| 6.4. Hiánypótlás .....                                                                                | 53        |
| 6.5. A jelzálogjog bejegyzése .....                                                                   | 54        |
| 6.6. A zálogjog megszűnésére vonatkozó<br>ingatlan-nyilvántartásbeli szabályok .....                  | 55        |
| 6.7. Végrehajtási jog bejegyzése .....                                                                | 56        |
| <b>7. Az ingatlanokon való jelzálogjog szabályainak<br/>jogalkalmazásbeli problémáinak bemutatása</b> |           |
| <b>jogeseteken keresztül.....</b>                                                                     | <b>57</b> |
| 7.1. BH. 1976/268. ....                                                                               | 57        |
| 7.2. BH. 2003/363. ....                                                                               | 58        |
| 7.3. BH. 2003/365. ....                                                                               | 60        |
| <b>Záró gondolatok.....</b>                                                                           | <b>62</b> |

## Bevezetés

Szakdolgozatom témájaként az ingatlanokon való zálogjog témakörét választottam. Többek között azért erre a témára esett a választásom, mert a zálog mindig is egy központi intézmény volt, és lesz is. A kereskedelem fejlődésével a zálogjog is kibontakozott és végigkíséri a társadalom fejlődését. Hiszen a kereskedelemhez elengedhetetlen a hitelezés, a hitelezéshez pedig elengedhetetlen a biztosíték. Így a kereskedelem szorosan összefügg a zálogjoggal.

Szakdolgozatomhoz szerettem volna olyan témát választani, ami a hitelintézetekkel és a földhivatali munkával is kapcsolatban áll. A pénzügyintézetekhez való „vonzódásom” főként annak köszönhető, hogy két évig Győrött egy felsőfokú OKJ-s képzés keretében, mint banki szakügyintéző sajátíthattam el a banki szféra feladatának alapjait.

A hitelek felvétele az esetek többségében hitelintézettől történik. Felmérések szerint ezen belül is a lakásfinanszírozásra történő hitelfelvétel aránya a nagyobb. Ezek az intézetek a hitelek biztosítékeként zálogszerződést kötnek, melyben zálogtárgyként ingatlan szerepel. Annak érdekében pedig, hogy a zálogjog létre is jöjjön, és az adós nem teljesítése esetén az ingatlanból kielégítést lehessen nyerni, a zálogjogot be kell jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba. Ezt a feladatot pedig a földhivatalok látják el.

Szakdolgozatom első részében a zálogjog kialakulását, annak gazdasági és társadalmi hatását tekintem át a történelem különböző szakaszaiban. Ezt követően be kívánom mutatni a különböző zálogjogi fajtákat, és röviden ismertetem is ezek fő jellemzőit. A harmadik fejezetben minden zálogjogi fajtát átölelő jogszabályi rendelkezésekre térek ki, főként a Polgári Törvénykönyv szabályai alapján. A következő részben össze kívánom hasonlítani a biztosítéki zálogjogot az önálló zálogjoggal. Az ötödik részben az ingatlanokon való jelzálogjog speciális szabályait fogom kifejteni, majd ezt követően ennek az ingatlan-nyilvántartásban való szabályozására térek át. Befejezésként pedig jogeseteket kívánok elemezni, melyek az ingatlanon való jelzálogjoggal kapcsolatos jogalkalmazásbeli problémákra kívánnak rámutatni.

# **1. A zálogjogok kialakulásának története, társadalmi és gazdasági jelentőségük**

Már I. e. 450 körül, a XII táblás törvényben találkozhatunk a mai zálogjogra hasonlító formákkal, de csak I. e. 100 és 300 között, a klasszikus korban fejlődtek ki a ma is használatos zálogjogi formák elődei.

## **1.1. „Zálogjog” a római jogban**

A biztosítékként szolgáló tulajdon átruházásból alakult ki a római jogban szereplő „zálogjog”. A római jogban már kifejezett szabályozásokat találunk a kezdeti zálogjogra. Minthogy ebben az időben a szabályozás nem ismerte az idegen dologbeli jogokat, ezért nem egy külön fejezetbe találunk szabályokat a zálogjogra, hanem olyan témák tárgyalása között, amelyekhez kapcsolódik e jog, így például a tulajdon átruházás kifejtésénél. A későbbiekben fellelhetünk normákat a reálszerződések szabályozása során is.

A római jog a mai zálogjog kezdetleges formájának három fajtáját különböztette meg:

- Fiducia
- Pignus
- Hypotheca

### **1.1.1. Fiducia**

A fiducia egy ősi magánjogi jogintézmény. A mai zálogjogjogra annyiban hasonlított, hogy az egyik fél a másik félnek ingatlanát eladja arra az időre, amíg az nem teljesíti a kötelezettségeit a másik féllel szemben.

A fiducia tárgyai azok a dolgok, melyek tulajdonát ősi, ünnepélyes átruházó ügylettel lehetett átruházni. A hitelező ünnepélyesen megígérte, hogy a dolgot visszaszolgáltatja az adósnak, ha a feltételek teljesülnek. A hitelező pedig egy jelképes összegért megvette a dolgot az adóstól.

Ez tulajdonképpen egy tulajdon átruházás, azzal a kikötéssel, hogy meghatározott feltételekkel visszakerül a dolog az eredeti tulajdonosához. Ezzel az ügylettel a hitelező egyúttal vevő lett, az adós pedig eladó.

A mai zálogjog jellemzői - a járulékos jelleg és az alapkövetelés – ebben az esetben még hiányzik.

A hitelezőnek ez a megoldás teljes biztonságot nyújtott. Ha az adós nem teljesített, a vevő megtarthatta a dolgot, így még többletjövedelemhez is juthatott, hiszen sok esetben a zálogtárgy értéke meghaladta a követelés mértékét. Az adós szempontjából azonban ez nagyon kedvezőtlen volt. Constantinus császár ennek okán tiltotta be alkalmazását. Így ezek után a hitelező nem tarthatta meg a zálogtárgyat, értékesítenie kellett és a különbözet az adóst illette meg. Ezen szabály alól kivét volt ha ésszerű időn belül nem lehetett értékesíteni, ilyenkor császári engedéllyel mellőzhető volt.

Ebben az időben az adósoknak nem volt megfelelő jogi védelmük a hitelezőkkel szemben. Mivel a visszaszolgáltatásra az adás-vételben nem lehetett feltételeket megszabni, így a megállapodás csak bizalomra épült, a hitelező tisztességén múltott a dolog visszaadása. A dolog visszatartásából eredő sérelmek perelhetetlenek voltak. Sőt a vevő, mivel megszerezte a dolog feletti tulajdont, szabadon rendelkezhetett vele, így továbbadhatta másnak, vagy megterhelhette. Ezek után az adós harmadik személyt nem perelhetett a dolog visszaszolgáltatása miatt, a hitelező ellen pedig csak kötelmi jogi alapon, kártérítésre irányuló keresetet kezdeményezhetett.

A gazdasági életre gyakorolt hatása:

Előny volt, hogy a hitelező a dolgot sok esetben használatba adta az eladónak, így ő ugyanolyan körülmények között tudott termelni, mint a hitel felvétele előtt, így az összeg visszafizetésének alapját nem vonta el az adóstól.

Hátrány volt azonban, hogy egy dolgot egyszerre csak egy alkalommal, egyszeri összeggel lehetett „megterhelni”, ugyanis egy dolgot egy időben csak egy személy tudott megvásárolni, csak egy személy tulajdonában lehetett. Valamint további hátrányt jelentett, hogy csak római polgárok között lehetett az adás-vételt megkötni.

A fiducia a klasszikus kor végére, 250 körül tűnt el, helyébe lassan a pignus íródott.

A fiduciából alakult ki a következő két zálogjogi forma aszerint, hogy a zálogtárgy melyik fél birtokába kerül a zálogszerződés megkötése után. Pignus-ról beszélünk, ha a

zálogtárgy a hitelező birtokába került, ez a mai kézizálogjog jegyeit hordozta, és beszélhetünk hypotheca-ról, amely a jelzálogjoggal mutatott egységet, ilyenkor a dolog birtoka az adósnál maradt.

527-től, a iustinianusi jog már csak a pignus és a hypotheca jogintézményét ismerte el.

### **1.1.2. Pignus**

A pignus a mai kézizálogjog elődje volt. A fiduciával párhuzamosan fejlődött ki, azonban a jelentős eltérés abban mutatkozik, hogy míg a fiduciánál tulajdonváltás következett be a zálogügylet során, addig a pignus esetében a hitelező csak birtokot szerzett a dologon, így nem terhelhette meg azt, és nem adhatta tovább másnak, külön megállapodás nélkül nem is használhatta. A pignus nem nyújtott olyan garanciát a hitelezőnek, mint a fiducia, nem garantálta, hogy a követelés teljesítésre kerül. Ezért a későbbiekben eladási jogot kötöttek ki, mely szerint, ha az adós nem teljesít időben, akkor a hitelező a dolgot értékesítheti, és a vételárból fedezheti a hitelösszeget. A későbbiekben ezt a jogot közös megállapodással sem lehetett kizárni.

Gazdasági, társadalmi életre gyakorolt hatása:

Hátrányt jelentett, hogy az adott dolognak egyszerre csak egy elzálogosítása lehetett. Egy előbb megkötött kis összegű kölcsön miatt eleshettek egy később megkötni kívánt és szükséges hiteltől.

Súlyosabb hátrányt jelentett azonban, hogy a dolog a legtöbb esetben a birtokba adással kikerült a gazdasági életből, hiszen sok esetben a hitelező nem használhatta azt. Ezen hátrány mérsékelésére születtek a következő megoldások, melyek a gazdasági és társadalmi életre előnyösen hatottak:

- A hitelező bérbe, vagy szívességi használatba adta a dolgot az adósnak, így ő tovább tudta használni. Ezért nem kellett tartani attól, hogy a dolog használata nélkül jövedelem kiesése lenne az adósnak.
- A hitelező és az adós megállapodás által a hitelező ellenérték fejében használta a dolgot és szedte hasznait. Ilyenkor ez az összeg, valamint a beszedett gyümölcsök értéke beleszámított az adós kamattartozásába, főkövetelésébe. Ha ez az összeg meghaladta a hitel összegét, akkor a hitelező köteles volt ezt megtéríteni.

- Császári rendelet tiltotta a közérdekű dolgoknak a hitelezők általi birtokba vételét. Tehát ebben az esetben is az adósnak a teljesítését segítették elő azzal, hogy az adott dologgal továbbra is gazdálkodhatott.

### 1.1.3. Hypotheca

A hypotheca már a préklasszikus korban, azaz i.e. 300 körül már elkezdett fejlődni, azonban csak a iustinianusi jogban teljesedett ki. Ez a fajta zálog felel meg a mai jelzálognak leginkább.

A pignussal sok hasonlóságot mutat, azonban a számottevő különbség abban nyilvánul meg, hogy a hypotheca esetén a záloghitelező nem lett a zálogtárgynak tulajdonosa, és nem került birtokba sem. Azonban a hitelező az adós nem teljesítése esetén szintén értékesíthette a zálogtárgyat, és az összegből kielégítést nyerhetett. A különbözetet köteles volt az adósnak megfizetni. Így az adott zálogtárgy használatával a zálogkötelezett jövedelemhez juthatott, mely alapot adott az igénybe vett hitel visszafizetésére.

A hypotheca a haszonbérlet intézményéből fejlődött ki. Problémát jelentett, hogy a haszonbérbe adó hogy szerezzen biztosítékot a haszonbérleti díj kifizetésére a szegény bérbevevőtől, úgy hogy a bérelt föld megművelését ne akadályozná ezzel. Ezek kiküszöbölésére a bérlő bérleménybe vitt dolgai szolgáltak zálogul a bérleti díj biztosítására a következők szerint:

Eleinte csak egyszerű megegyezéssel jött létre, majd a későbbiekben ez jogi hatályúvá vált, a bérbeadó keresettel élhetett nemcsak a bérlővel szemben, hanem azzal is, akinél a zálogul lekötött dolgok találhatók voltak, tehát a mindenkori birtokossal szemben is. Ezek után már csak egy lépés volt a mai jelzálogjog kezdeti lépéseinek megtétele, miszerint keresettel már nemcsak a haszonbérlettel kapcsolatos zálogszerződések esetén lehetett élni, hanem bármilyen jogviszonyból származó zálogszerződés érvényesítése végett is.

A hitelező lejáratkor jogosult volt a zálogtárgyat birtokba venni, értékesíteni, és mindenkivel szemben birtokvédelemben részesült. Harmadik személytől is követelhetette a zálogtárgyat, ha azt az adós rosszhiszeműen idegenítette el.

A hypotheca esetén egy dolgon akár több zálogjog is keletkezhett. A római jog a következő kielégítési sorrendet alkalmazta:

- Ha egy aktussal keletkeztek a zálogjogok, akkor a zálogtárgyból a követelések arányában szerezhettek kielégítést a hitelezők.
- Ha nem egy aktussal keletkeztek a zálogjogok, de egy időben, akkor az a hitelező szerezhett elsőként kielégítést a zálogtárgyból, aki birtokban volt.
- Ha a zálogjogok nem egy időben keletkeztek, akkor a hitelezők a jogok keletkezésének időpontja szerinti sorrendben szerezhettek kielégítést a zálogtárgyból.

A nyilvános és tanúk előtt kötött zálogszerződés a kielégítés tekintetében megelőzte a nem nyilvánosan kötött zálogszerződést.

#### **1.1.4. Egyéb szabályok**

Már a római jogban is megtalálható az a szabály, hogy a zálogtárgyat a hitelezőnek a lehető legmagasabb áron kellett értékesítenie, és általában árverés útján kellett megkísérelni ezt.

Azonban a római jog még nem ismerte a nyilvánosság elvét, miszerint a létrejövő jelzálogjogokról nem vezettek nyilvántartást. Ezért a harmadik személyek jogainak védelme háttérbe szorult, a későbbi hitelező nem tudott meggyőződni, hogy az adott zálogtárgyon létezik-e már zálogjog. Ennek negatív hatása volt mind a társadalomra, mind a gazdaságra. Az emberek nem bíztak meg az idegenekben, hiszen nagy kockázatot kellett volna vállalniuk ezzel. Hiába szolgált a zálogtárgy fedezetül, az egyáltalán nem volt biztos, hogy ezen biztosítékból nem teljesítés esetén ténylegesen kielégítést tudott volna-e nyerni, nem tudhatták előre, hogy a hitelt visszakapják-e valaha. Ezen meggondolásból nagy összegű hitelezésre nem került sor tömegesen, a zálog a kispénzű emberek ügylete lett leginkább.

Rómában a magánjogi jogintézményeken kívül is szerepet játszott a zálogjoggal hasonlóságot mutató intézmény, melynek szerepe az volt, hogy akinek köztartozása volt, ennek biztosításaként az ingatlanára zálog került, de a zálogtárgyat nem kellett átadnia. Ha nem teljesített, értékesítésre került sor, mely közigazgatási úton valósult meg.

## 1.2. A zálogjog története Magyarországon

A magyar jogban a középkor (600-1600) idején a zálogszerződés az ingatlan birtokának ideiglenes eladását jelentette. Ugyanis az egyház nem engedélyezte a hitelek után a kamat fizetését, ezért olyan megoldást találtak, amely ezt a kiesést pótolta, mégpedig úgy, hogy az ingatlan birtokának ideiglenes megszerzésével a zálogjog lejáratáig az ingatlan hozadéka a hitelezőt illette meg. Tehát az ingatlant használhatta, hasznait szedhette. Kiadást jelentett számára a közterhek, adók viselése és az esetleges okozott károkat köteles volt megtéríteni. A hitelező a zálogtárgyat arra az időre, amíg őt a birtoklás megillette, a dolgot tovább zálogba adhatta.

Ennek mind társadalmi, mind gazdasági hatása is megfigyelhető. A zálog tiltott és bűnös ügylet volt. Az egyház hitel és kamat ellenes volt ugyan, de a kereskedelem nem létezhetett, és ma sem létezhet hitel, biztosíték és haszon (kamatt) nélkül. Így ilyen hatások miatt a jog nem tud a kellőképpen szerepet játszani, ezáltal megnő a konfliktusok száma, valamint a jogsértő magatartások száma is. A társadalom válasza erre, hogy megkerülik a jogot, kiskapukat keresnek, ami újabb konfliktusokat eredményez. Tehát a középkori Magyarországon a zálogjog szinte tiltott volt, azonban szinte minden ember kötött ilyen ügyleteket, még egyházi személyek is. Több törvény is született a zálog büntetésével kapcsolatban.

Mivel az egyház nem kötött zálogszerződéseket, az ország pénzügyeit más vallásúak intézték, főként zsidók. Ennek köszönhetően nem a többségben lévő keresztények, hanem a zsidók tettek szert óriási vagyonokra a hitelezés folytán.

A Tripartitumban (1514) megjelentek a következő szabályok is, melyek kimondottan a zsidó hitelezőket védték:

- Kamatos kamatt már egy hónap kamatt elmaradás után jár.
- Ha a zálogtárgy egy év elteltével nem fedezte a hitelösszeget és a kamatokat, akkor a hitelező a lejáratidő előtt is eladhatta az adott dolgot.
- Zsidótól keresztény által erőszakkal visszavett zálogtárgy esetén a keresztény szigorú büntetésben részesült.
- Ha a lejárat után a hitelezőnél maradt a zálogtárgy, a kárveszély viselési kötelezettség megfordult, így ezek után a tulajdonosra hárult.

- Ingatlan zálogosítása esetén, ha a hitelező bizonyította ezt az ügyletet, a király birtokba helyezte és védelmet nyújtott neki.

A zálog időtartama ebben az időben körülbelül 32 évig húzódhatott el. A törvény a következő szabályokat tartalmazta ezzel kapcsolatban, azzal a kikötéssel, hogyha ellenkező feltételeket foglalnak a zálogszerződésbe, azt meg lehetett támadni, és hatálytalanná lehetett nyilvánítani:

- 32 évnél hosszabb időre ősi jószágot nem szabadott zálogba adni.
- Még 32 évvel nem lehetett meghosszabbítani a még le nem járt 32 évre kötött zálogszerződést.
- Új hitel esetén erre az ügyletre újabb évek voltak értendők.
- A teljesítés csak meghatározott időben történhetett.
- A teljesítést előre be kellett jelenteni.
- A hitelösszegnél nagyobb visszafizetendő összeget nem lehetett kikötni.

Ha az adós nem teljesített lejáratkor, a hitelező tovább birtokolhatta a zálogtárgyat, de a tulajdonjogát nem szerezhette meg. Ezzel lehetősége volt az adósnek a későbbi teljesítésre is.

A zálogszerződés kötése előtt a zálogadós köteles volt először az osztályosoknak felkínálni a zálogszerződés megkötését, különben ők megtámadhatták az ilyen zálogjogot alapító megállapodásokat.

A Hármaskönyv szerint a következőképpen lehetett zálogjogot szerezni:

- Törvény, illetve szokás alapján
- Bírói ítélet alapján
- Szerződés alapján

A zálogszerződés érvényességi kelléke volt:

- hiteles helyen be kellett vallani a szerződést,
  - 50 forintot meghaladó zálogszerződés esetén be kellett iktatni,
  - becsült érték feletti áron való zálogosítás esetén a király beleegyezése volt szükséges.
- Erre azért volt szükség, mert sok esetben az osztályosokkal való szerződéskötést el

akarták kerülni azzal, hogy a forgalmi érték felett került sor zálogjog alapítására, így az osztályosok ilyen feltételekkel nem kötöttek megállapodást.

A szerződés érvényteleníthető volt, ha olyan kikötések szerepeltek benne, amely lehetetlen volt, vagy megnehezítette a teljesítést.

Az ősiség jogának bevezetése (1351) nagy hatással volt a társadalom és a gazdaság fejlődésére negatív értelemben. Az ősiség szabályai szerint a nemesi inatlannak a családban kellett maradnia, nem lehetett elidegeníteni, a családon belül öröklődött, és ha a család kihalt, a föld visszaszállt a királyra. Ennek eredményeként a jelentős anyagi biztonságot jelentő ingatlanokat nem lehetett a zálogok biztosítékaiként elfogadni, hiszen a hitelező nem teljesítés esetén nem tudta szabadon értékesíteni, és ebből kielégítést szerezni.

Ebből az időszakból zálogjogi szabályozást találhatunk a váltótörvényben (1840.évi XV. törvénycikk), de ez kizárólag csak a váltó érvényesítésére vonatkozik.

Az 1848. évi polgári forradalommal eltörölték az ősiség intézményét, ezzel kibontakozhatott a zálog intézménye, és a hitelélet felpézsdülhetett. Már a jogban is egyre szélesebb kört tulajdonítottak a zálognak, így például rendelkezések szerepelnek a következő törvényekben:

- 1852. évi Optk., melyben teljesen új szabályozásokat foglaltak össze.
- 1855. évi Telekkönyvi rendtartás, mely a zálog nyilvántartásáról rendelkezik.

A két világháború közötti időben a jelzálogjog szabályait jól kimunkálták, szinte a magánjog legjobban átdolgozott részévé vált. Külön törvény készült a zálogjogról: 1925. évi XXXV. törvénycikk a jelzálogjogról.

Ebben az időszakban a jelzálog volt a legjelentősebb zálogjogi forma. Különböző típusait ismerték:

- Biztosítéki jelzálogjog: járulékos jellegű.
- Forgalmi jelzálogjog: járulékos jellegű.
- Telekadósság: ebben az esetben a kötelezettség valódi alapja rejtve marad. Alapkövetelés megtalálható ugyan a létrehozásakor, de ezt meg lehetett szüntetni, így az ingatlant a jelzálogjog úgy terhelte, hogy személyes követelés nem volt. A hitelező

csak a zálogtárgyból kereshetett kielégítést, meghatározott összeg erejéig. Ezt a formát 1951-ben megszüntették.

- Tulajdonosi jelzálog: ebben az esetben az ingatlan csak később került az adós tulajdonába, mint ahogy a szerződést megkötötték. Tehát a jelzálogjog idegen dologon keletkezett, és csak a jövőben lett saját tulajdonban, például öröklés vagy adás-vétel során.

A jelzálogjog tárgya lehetett:

- Az egész ingatlan;
- Az ingatlan egész tulajdoni hányadrésze;
- Elváló gyümölcsök;
- Jogok, követelések, főként jelzálogos követelés. De akár jövőbeli vagy feltételes követelés biztosítására is lehetett alapítani. Nem lehetett azonban tárgya a telekkönyvbe bejegyzett bérlet, haszonbérlet és egyéb kötelmi jogviszony.

Az ingatlant tartozékaival és alkotórészeivel együtt terheli a jelzálogjog, azonban amely tartozék nem az adott ingatlan tulajdonosának tulajdonában van, valamint az erdő- és mezőgazdasági gépekre és eszközökre nem terjedt ki.

Semmis az a szerződés, amely a zálogtárgy gyümölcseinek szedésének vagy egyéb hasznainak jogát átengedi a hitelezőnek kamat vagy a dolog birtokának ellenértékeként.

A törvény már ismerte az egyetemleges jelzálogjogot, miszerint egy zálogügylet több zálogtárgyat is terhelhet, ilyenkor minden egyes dolog egyetemlegesen felel az egész követelésért.

Ahhoz, hogy a jelzálogjog érvényes és hatályos legyen, szükséges a zálogtárgy tulajdonosának beleegyezése és a telekkönyvbe való bejegyzése. A nyilvántartásba szerepelnie kell az adott követelésnek, amely okán létrejött az ügylet; a hitelezőnek; a követelés összegének; kamat és egyéb teljesítés százalékos értékének; szükséges időpontoknak.

A zálogtárgyat át lehetett ruházni, de csak a követeléssel együtt, és a követelést is át lehetett ruházni, de ilyenkor a zálogjog is átszállt az új hitelezőre.

Az 1925. évi törvényben szereplő ranghely elve a ma hatályos elvtől fő eltérést abban mutatott, hogy a ranghellyel való rendelkezés jogával a tulajdonos csak meghatározott ideig élhetett. Ha nem rendelkezett, akkor a hitelezők egy hellyel előrébb kerültek.

A tulajdonost a következő jogok ellették meg a ranghellyel kapcsolatosan:

- Az előbbieken már említett ranghellyel rendelkezés joga.
- Ranghely fenntartás joga: a megszűnt jelzálogjog helyét egy évig fenntarthatta, mely idő alatt szabadon rendelkezhetett vele.
- Ranghely feljegyzés joga: előzetesen ranghelyet biztosított a jövőben keletkező jelzálogjognak. Maximum hat hónap időtartamra lehetett feljegyezni. A hitelező bárki lehetett.

Létezett egy telekkönyvön kívüli jelzálogjog követelés igazolását szolgáló intézmény, a jelzálog adóslevél. Ez olyan közokirat, mely hitelesen tanúsítja a rajta szereplő jelzálogjog fennállását. Kiállításának tényét fel kellett jegyezni a telekkönyvben. Hitelintézet kérésére a telekkönyvi hatóság állította ki.

A követelés megosztása esetén lehetőség volt részjelzálog adóslevél kiállítására.

A jelzálog megszűnt, ha

- A főkövetelés megszűnt
- Nem teljesítés esetén a zálogtárgy végrehajtási árverésen, vagy egyéb végrehajtás úton való értékesítésével.

A törvényben részletes szabályozásokat találunk a jelzálogjog fedezet biztonságára, és a hitelező kielégítésének jogaira is.

A zálogügyletek intézményei Magyarországon:

Az első zálogházat a Magyar Királyság területén a 1773-ban hozták létre Pozsonyban.

A mai Magyarország területén először 1787-ben nyitottak központi zálogházat Budán, amely 15 évvel később Pestre költözött. Ez köszönhető volt annak, hogy Pestnek egyre nagyobb szerepe lett a gazdasági életben. A háborús időszakban válságos évei voltak, de talpra tudott állni, egyre bővült, ügynökhálózatot hozott létre. Ezzel egy időben mind több magán zálogházak alakultak az egész ország területén.

## **2. A zálogjog fajtái és rövid bemutatásuk**

### **2.1. A zálogjog fogalma**

A zálogjog korlátolt dologi jog, azon belül is értékjog.

A korlátolt dologi jogok alatt a tulajdonjog önállósult részjogosítványait értjük. Az értékjogok pedig egy meghatározott dolog által megtestesített értékhez kötődnek. Ezek általában jelentős forgalmi értékkel bíró dolgok.

A zálogjog célja, hogy a megállapodásban szereplő követelést biztosítsa a szerződésben meghatározott zálogtárgy értéke által. Az adós nem teljesítése esetén a hitelező ily módon kielégítést kereshet magának.

Főszabály szerint a zálog önállóan nem jöhet létre, valamely követelés biztosítására szolgál, osztja annak jogi sorsát. Tehát a zálogjog járulékos jog, azaz egy követelésen alapszik és a jogosult csak ennek az összegnek az erejéig követelhet az adóstól kielégítést, illetve nem teljesítés esetén csak ezt az összeget kaphatja meg a vételárból.

Abszolút hatályú, azaz mindenkivel szemben hatályos. A kielégítést mindenki köteles eltérni, aki a zálogjog bejegyzése után jogot szerez a zálogtárgyon.

### **2.2. A zálogjog fajtái**

A zálogjogok fajtái a hatályos Polgári Törvénykönyv alapján:

- Zálogjog dolgokon
  - Kézi zálogjog
  - Jelzálogjog
    - Ingó dolgokon
    - Ingatlanon
- Vagyont terhelő zálogjog
- Zálogjog jogon, követelésen
- Önálló zálogjog

A továbbiakban a zálogjog egyes fajtái kerülnek kifejtésre. Mivel a szakdolgozatomban az ingatlanokon történő jelzálogjog témakörével foglalkozik részletesen, ezért a következőkben a zálogjogfajták összefoglalásszerű, rövid, tömör ismertetésére kerül csak sor.

### **2.2.1. Kézizálogjog**

Kézi zálog esetén nem elegendő a szerződés megkötése és ennek nyilvántartásba való bejegyzése, hanem a zálogtárgy átadása is szükséges. Ez legtöbbször a hitelező részére történik, de harmadik személy részére is lehetséges az átadás, őt zálogtartónak nevezzük. Kézizálogjog csak egész dologon keletkezhet, tehát nem lehet a dolog valamely részére, vagy tulajdoni illetőségére kikötni. Ez a szabály érthető, hiszen egy közös dolog illetőségét nem lehet átadni és megtartani is egyszerre.

A hitelező köteles a zálogtárgyat épségben megőrizni és a hasznait beszedni, azonban külön megállapodás nélkül nem használhatja, és nem hasznosíthatja azt. A birtokos a hasznokból teljesítheti a szükséges költségeket. Kötelezettsége, hogy az adós teljesítésekor köteles visszaszolgáltatni a zálogtárgyat. Ha a zálogtárgyat a jogosult visszaadja, a kézizálogjog megszűnik. Valamint akkor is, ha a zálogtárgy kikerül a jogosult birtokából annak akaratán kívül ugyan, de azt egy éven belül nem szerzi vissza, és keresetet sem indít ez ügyben.

A kézizálog tárgya ingó dolog, ingatlan, értékpapír és pénz is lehet.

### **2.2.2. Jelzálogjog**

A jelzálogjog fő eltérést a kézizálogjogtól abban mutat, hogy a zálogjogosultat nem illeti meg a birtoklás joga, valamint a jelzálogjog létrejöttéhez szükséges a megfelelő nyilvántartásba való bejegyzése.

#### **2.2.2.1. Jelzálogjog ingó dolgokon**

Ingó dolgokon keletkező jelzálogjog esetében a teljesítés biztosítékául egy meghatározott dolog szolgál. Nem teljesítés esetén a hitelező elsődlegesen ebből szerezhethet kielégítést. Azokat a testi tárgyakat, melyek a zálogszerződés tárgyát képezik, a Magyar Országos Közjegyzői Kamaránál vezetett zálogjogi nyilvántartásba be kell jegyeztetni. Erre vonatkozó szabályozásokat a 7/1997. (I.22.) Kormányrendeletben találunk. A bejegyzéshez közjegyzői okiratba foglalt zálogszerződés szükséges, vagy olyan bírósági vagy más hatósági határozat, amely a zálogjogviszony létrehozására irányul.

A dolog egész tulajdoni hányadán is lehet zálogjogot alapítani, azonban véleményem szerint az életben a végrehajtás tekintetében némi nehézségeket okozhat. Valószínűleg sokan nem szeretnék olyan dologért ellenértéket adni, aminek nem lehetnek a tulajdonosai teljes mértékben. Hiszen ki szeretni például egy „fél autót”, ha a másik tulajdonossal még csak nem is ismerik egymást, és akár több száz kilométerre is lakhatnak egymástól.

Ha nem lehet pontosan meghatározni a zálogtárgyat vagy zálogtárgyakat, akkor a törvény szerint lehetőség van ezek körét fajta és mennyiség szerint meghatározni, vagy körülírni. Így például a zálogtárgy lehet egy meghatározott fajtájú, mennyiségű és minőségű áru (zöldség, gyümölcs, hús stb.).

#### **2.2.2.2. Jelzálogjog ingatlanon**

A zálogszerződés ingatlannal történő biztosítása esetén a zálogtárgyat mindvégig a tulajdonos birtokolja. Köteles azonban épségben tartani, valamint nem terhelheti meg, és nem idegenítheti el a zálogjogosult hozzájárulása nélkül. Nem teljesítés esetén, ha a kielégítési jog megnyílik, akkor a hitelező az ingatlan értékesítésével nyerhet kielégítést. Ahhoz, hogy a szerződés érvényesíthető legyen, be kell jegyezni az ingatlan-nyilvántartásba az adott ingatlan tulajdoni lapjára. Ellenkező esetben csak kötelmi igényt lehet a bíróság előtt érvényesíteni.

Ennek értelmében csak azokra az ingatlanokra alapítható zálogjog, melyek az ingatlan-nyilvántartásban önállóan nyilvántartott ingatlanként szerepelnek. Az ingatlan-nyilvántartási törvény szerint önálló ingatlannak minősülnek a földrészletek, valamint az egyéb önálló ingatlanok, így

- Az önálló tulajdonú épület: ha a föld és az épület tulajdonjoga elválik egymástól.

- Társasházban lévő lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség (külön tulajdon) a közös tulajdonból megillető hányaddal együtt.
- Szövetkezeti házban lévő lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség a közös tulajdonból megillető hányaddal együtt.
- Közterületről nyíló pince: bejárata közterületről nyílik, és nem nyúlik a pince tulajdonosának tulajdonában álló ingatlan alá.

Az ingatlan alkotórészeire is kiterjed a zálogjog.

Jelzálogjog az egész ingatlanon, vagy annak egész tulajdoni hányadán hozható létre.

A szakdolgozatomban 5. és 6. fejezetében bővebb kifejtésre kerülnek az ingatlanokkal biztosított zálogszerződés további szabályozásai.

### **2.2.2.3. Keretbiztosítéki zálogjog**

A jelzálogjog egyik speciális esete a keretbiztosítéki zálogjog.

A keretbiztosítéki zálogjog esetén a követelés összege állandóan változik, és lehetővé válik a tartós jogviszonyból eredő követelések kicserélődése. Éspedig lehetővé válik, mert azokat a követeléseket biztosítja, melyek a felek által a zálogszerződésben meghatározott jogviszonyból erednek. Ezen szerződésben meg kell határozni a jogcímet, amely alapján a követelések létrejönnek, valamint a legmagasabb összeget, amelyre a hitelező kielégítést szerezhet, ha az adós nem teljesít. A hitelező a szerződésben lefektetett jogcímből eredő ügyletek esetén, a meghatározott összeg erejéig, külön szerződéskötés és eljárás nélkül hitelez a zálogkötelezettnek. Ezzel elkerülhető, hogy minden egyes ügyletnél zálogszerződést kellene készíteni, és ezeket minden egyes alkalommal az ingatlan-nyilvántartásba be kellene jegyeztetni. Így ezzel a jelzálogjogi formával időt és pénzt spórolhatnak a zálogügylet szereplői, valamint a földhivatali ügyintézők is.

Keretbiztosítéki zálogjog egyaránt alapítható ingatlanon és más dologon is, de mindkét esetben szükséges az adott nyilvántartásba való bejegyzés.

### **2.2.3. Vagyont terhelő zálogjog**

Ez a zálogjogi forma a közjegyzői nyilvántartásba vétellel jön létre.

Vagyont terhelő zálogjog jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli gazdasági társaság esetén alapítható. Tárgya egész vagyon vagy annak olyan rész lehet, amely önálló gazdasági egységként működhet. A vagyont alkotó vagyontárgyak meghatározása nem szükséges, hiszen ezen dolgok köre folyamatosan változhat, így a szerződés megkötése után a kötelezett vagyonába kerülő vagyontárgyak szintén a tárgyat képezik a zálognak, míg a kikerülő dolgok esetében a zálogjog megszűnik. Teljesítéskor a hitelező az adós egész vagyonából, illetve a meghatározott egységből kereshet kielégítést a vagyon egységének megtartása mellett.

Lehetőség van átalakítani a vagyont terhelő zálogjogot olyan zálogjoggá, mely meghatározott zálogtárgyakat foglal magába. Ehhez egy átalakító jognyilatkozatra van szükség, melyben meghatározott vagyontárgyakat jelölnek meg zálogtárgyként. A ranghely megtartja az eredeti helyét, tehát nem az átalakító nyilatkozat bejegyzéséhez igazodik, hanem a vagyont terhelő zálogjog nyilvántartásba való bejegyzésének időpontjához. Ebben az esetben azonban, hogy a kielégítés akadálymentesen történhessen meg, célszerű a megfelelő nyilvántartásba bejegyeztetni a zálogjog keletkezését a meghatározott vagyontárgyakra. Azonban nem nyerhet kielégítést a bejegyzés időpontja szerinti ranghelyen azon a vagyontárgyon azzal a harmadik személlyel szemben, aki a dolgon már a vagyonba kerülés előtt zálogjogot, vagy más nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjogot szerzett, valamint azzal szemben sem, aki az adott zálogtárgyon jóhiszeműen a kereskedelmi forgalomban zálogjogot szerzett.

Kivételt találunk a ranghely eredeti helyének megtartása alól abban az esetben is, ha az átalakító nyilatkozat ingatlanra vonatkozik. Ezzel ingatlanon történő jelzálogjogot hoz létre. Ilyenkor a jelzálogjog ranghelyét a földhivatalhoz történő átalakító nyilatkozat iktatásának időpontja határozza meg.

Az átalakító nyilatkozatot főszabály szerint a kielégítési jog megnyílásával lehet megtenni, azonban ha a vagyon olyan mértékben kezd csökkenni, hogy ez veszélyeztetheti a kielégítést, már ebben az időpontban is megteheti a jogosult a jognyilatkozatot. Ezért a hitelező az adós gazdálkodását folyamatosan ellenőrizheti.

Ha a vagyon részét ingatlan is képezi, akkor be kell-e ezt az ingatlan-nyilvántartásba is jegyeztetni, merülhet fel a kérdés. Erre nézve több álláspont született. A Polgári jog Kommentár állásfoglalása szerint igaz, hogy az Ingatlan-nyilvántartási törvény nem tartalmaz szabályozást erre az esetre nézve, azonban a Polgári törvénykönyv szabályai

elegendő alapot nyújtanak ahhoz, hogy ezt be lehessen jegyeztetni vagyont terhelő zálogjog címen. Azonban több szakember szerint a Ptk. csak a közjegyzői nyilvántartásba vételről rendelkezik, valamint az Inyt-ben felsorolt zálogjogon kívül más zálogjog bejegyzését sem veti fel lehetőségként. Mivel az ingatlan-nyilvántartásba csak a törvény szerint meghatározott jogokat lehet bejegyezni, ezért a vagyont terhelő zálogjog nem jegyezhető be ide, még akkor sem, ha a vagyon ingatlant is tartalmaz.

Álláspontom szerint ezen jogszabályi összeütközés, valamint hiányosság miatt sok esetben kerül az adott ügy bíróság elé, ahol szintén eltérő ítéletek szülehetnek. Ennek kiküszöbölésére, a Ptk-t, illetve az Inyt-t módosítani kellene ezek elkerülése végett.

Ebből kiindulva további bonyodalmat okozhat, ha a vagyonhoz tartozó ingatlanra mind vagyont terhelő zálogjog van bejegyezve a közjegyzői nyilvántartásba, valamint jelzálogjog is az ingatlan-nyilvántartásba. Ha esetleg kielégítésre kerül sor, kérdés hogy ki kereshet kielégítést először az adott ingatlanból. Erre a Ptk. szabályai között találjuk meg a választ, miszerint az ingatlanon létesített jelzálogjog a kielégítést tekintve megelőzi a vagyont terhelő zálogjogot függetlenül attól, hogy előtte vagy utána lett bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

#### **2.2.4. Zálogjog jogon és követelésen**

Jogon vagy követelésen létrejövő zálogjogot a felek erre irányuló írásbeli szerződéssel hoznak létre. A nyilvántartásba vétel csak abban az esetben kötelező, ha az adott jog vagy követelés fennállását közhiteles nyilvántartás tanúsítja és jogszabály szerint, csak akkor lehet érvényes és hatályos a zálogszerződés, ha azt ide nyilvántartásba vették. Ebben az esetben zálogjog csak nyilvántartásba vétellel jöhet létre.

Ez a zálogjogi forma létrehozható jövőben létrejövő jogokra és követelésekre és osztható követelés meghatározott részére is.

A zálogjogot meg lehet szerezni ugyan, de az érvényesítés nem történhet meg, ha a zálogtárgyként szolgáló jog vagy követelés kötelezettjének értesítése elmarad a zálogszerződés létrejöttéről.

A zálogjogosult követelheti, hogy a kötelezett adja át számára azon okiratokat, amelyekkel kielégítést szerezhet nem teljesítés esetén a zálogtárgy kötelezettjétől. A zálogszerződésből eredő kielégítési jog megnyíltá után a zálogkötelezett helyett a

zálogjogosult tehet olyan jognyilatkozatokat és teljesíthet olyan feltételeket, amelyek a jog vagy követelés megnyílásához szükségesek.

A zálogkötelezett a zálogtárgyra vonatkozóan a jogosultra hátrányosan ható jognyilatkozatokat csak akkor tehet, ha ehhez a hitelező hozzájárult, különben a zálogjogosulttal szemben az ilyen nyilatkozatok hatálytalanok.

Jogon létesített zálogjog például a szerzői jog, a védjegy, topográfiai oltalomból eredő jogok.

Azt a követelés lehet átruházni, melyet a Ptk szabályait megtartva engedményezni lehet.

Ezen zálogjogi forma esetén három fél kerül kapcsolatba egymással. Létezik egy alapügylet, melynek tárgya egy követelés vagy valamilyen jog. Ennek az ügyletnek a jogosultja lesz a zálogügylet kötelezettje, aki egy harmadik személlyel köt zálogszerződést, aki a zálogjogosult.

Előfordulhat, hogy a zálogként szolgáló követelés hamarabb esedékessé válik, mint a zálogszerződésből eredő teljesítési határidő. Ilyenkor az adott követelés kötelezettje nem teljesíthet csak a zálogkötelezettnek, hanem a jogosultnak is jelen kell lennie, vagy bírósági letétbe kell helyeznie. Sok esetben a felek ezt a problémát úgy oldják meg, hogy közös bankszámlát nyitnak, és a kötelezett erre a számlára teljesít. Ez a megoldás sokkal praktikusabb és kényelmesebb a mai világban mindhárom fél számára. Azonban dolog esetén, ha ennek birtoklása megilleti a zálogjogosultat, akkor a zálogtárgy kötelezettje csak az ő részére teljesíthet.

Előfordulhat azonban ennek az ellenkezője is, mégpedig, hogy a zálogszerződés szerinti teljesítés esedékes hamarabb. Ebben az esetben a zálogtárgy kötelezettje természetesen csak a zálogjogosult részére teljesíthet.

Követelésen létesített zálogjog például a közkereseti társaság, a betéti társaság és a közös vállalat esetében a tagot megillető vagyoni részesedés.

#### **2.2.5. Önálló zálogjog**

A Polgári Törvénykönyvünk felélesztette az 1927. évi törvény által telekadósság néven ismert zálogjogi formát, azzal a fő különbséggel, hogy míg a telekadósság csak ingatlanra volt alapítható, addig az önálló zálogjog ingóságot vagy vagyont terhelően is létrehozható. Azonban ezen zálogfajta népszerű használatához szükséges jelzáloglevél

nem került a Ptk. szabályai közé. Statisztikák alapján manapság kevés önálló zálogjogi szerződés kötöttik, míg a jelzáloglevél idejében tömegesen alkalmazták ezen formáját a zálognak.

Ezen zálogfajta lényege, hogy a zálogjog egy személyes követeléstől függetlenül jön létre, tehát főkövetelés nélkül. De előfordulhat, hogy ténylegesen egy alapkövetelés miatt kötöttik ugyan, de ez a háttérbe rejtve marad, és helyébe az önálló zálogjog lép. A kötelezett nem felel a teljes vagyonával, így a jogosult csak a zálogtárgyból nyerhet kielégítést. A kielégítés elsősorban ebből a zálogtárgyból valósul meg, de a kötelezettnek lehetősége van ezt fizetéssel kiváltani.

„A zálogjogosult hitelező tehát az önálló zálogjog alapításával elveszti a kötelmi kötelezettet, nyer viszont egy meghatározott vagyoni értékkel bíró korlátolt dologi jogot.”  
(Magyar Jog, 1998/9. 536. oldal)

Zálogjogok esetén főszabály szerint a kötelezett minden jogosulttal szemben azon kifogásokat is érvényesíthet, melyek a főköveteléshez kötődnek. Önálló zálogjog esetén azonban a kötelezett a közvetlen jogosulttal szemben, valamint olyan jogutódjával szemben érvényesítheti kifogásait, aki ingyenesen szerezte vagy ismerte a zálogszerződés alapjául szolgáló jogviszonyt.

Időtartama általában 6 hónap, azonban a felek megállapodhatnak eltérő intervallumban is. Az önálló zálogjogot át lehet ruházni, azonban ennek számos hátránya lehet. Ha a kötelezett részben vagy már egészben teljesített azonnal rá kell vezetni az okiratra, különben egy átruházás során nem várható el az új jogosulttól, hogy ezt figyelembe vegye. Hátrányt jelent, hogy nyilvántartás hiányában nem lehet figyelemmel kísérni a jogosultak körét. Ilyen kellemetlenségeket elkerülve sokan ezeket végiggondolva nem kötnek ilyen zálogszerződést.

Ranghelyét megtartva az önálló zálogjog követelést biztosító zálogjoggá alakítható.

Az önálló zálogjog a 4. fejezetben összehasonlításra kerül a jelzálogjoggal, így ezen téma kapcsán részletes kifejtésre kerül.

### **3. A zálogjogról általánosságban**

#### **3.1. Jogi szabályozások**

##### **3.1.1. A Polgári Törvénykönyv zálogjogra vonatkozó fontosabb módosításai**

Jelenleg zálogjogi szabályozás az 1959. évi IV. törvényben, a Polgári Törvénykönyvben található. E törvényünk főbb módosításai a zálogjog tekintetében a következők: 1996. évi XXVI. Törvény, 2000. évi CXXXVII. Törvény. Azonban a hétköznapiakban bármelyik szabályozás alkalmazásra kerülhet, attól függően, hogy mikor kötötték a szerződést. Ugyanis mindegyik szabályt a hatályba lépésük után kötött szerződésekre kell alkalmazni.

A módosítások szerinti főbb változások a következők voltak:

- Az eredeti szabályozás szerint ingó dolog kézzzálogjog tárgya lehetett csak, az ingatlan esetében pedig csak jelzálogjog alapítása volt lehetséges. A zálogszerződésnél nem volt kötelezően előírva az írásbeliség.
- Az 1996. évi módosítás szerint elhagyták az ingó és ingatlan ezen okból való megkülönböztetését, így ingó és ingatlan dolgon egyaránt lehetett kézzzálogjogot és jelzálogjogot alapítani. Ebben a törvényben egy új zálogjogfajta is megtalálható, mégpedig a vagyont terhelő zálogjog.
- A 2000. évi módosítással visszaállították az ingatlanokra vonatkozó azon szabályozást, hogy csak jelzálogjog tárgya lehet. Új szabályként bevezették a zálogszerződések kötelező írásbeliségét.

##### **3.1.2. A zálogjog jelenlegi szabályozása**

###### **3.1.2.1. A zálogjog alanya**

Zálogjog esetén általában két fél vesz részt az ügyletben, így a zálogjogosult, valamint a zálogkötelezett. A zálogkötelezett felén azonban beléphet egy harmadik személy is,

mégpedig a dologi kötelezett. Ebben az esetben mind személyi és mind dologi kötelezett is szerepel a jogügyletben.

A személyi kötelezett az alapkövetelés adósa. Ha az ügyletben csak személyi kötelezett vesz részt, az azt jelenti, hogy a zálogtárgy is az ő tulajdonában van. Ő teljes vagyonával felel a zálogjogosult felé, hiszen kötelezettsége áll fenn vele szemben.

A dologi kötelezett akkor kerül az ügyletbe, ha a zálogtárgy nem a zálogkötelezett tulajdonában van, hanem rajta kívül valaki más tulajdonában. Persze fontos, hogy ez a harmadik személy engedélyt adjon erre. Mivel a kötelezettség nem vele szemben áll fenn a zálogjogosultnak, ezért őt „csak” tőrési kötelezettség terheli a kielégítés esetén.

Mindkét oldalon előfordulhat, hogy egyszerre több alanya van az ügyletnek. A Ptk. 334. és 335.§-a szerint minden kötelezettől csak a ráeső részt lehet követelni, illetve minden jogosult csak az őt megillető részt követelheti. Egyetemlegesség esetén megkülönböztetjük a kötelezettek és a jogosultak egyetemlegességét. Ha a zálogtárgy nem osztható, akkor kötelezetti egyetemlegességről beszélünk, ilyenkor a teljesítés valamennyi kötelezettől egyszerre, vagy valamelyik meghatározott kötelezettől követelhető. A jogosultak egyetemlegessége pedig azt jelenti, hogy a követelés teljesítését bármelyik jogosult követelheti és a kötelezett köteles teljesíteni, azonban ha a kielégítés megtörtént, minden jogosulttal szemben megszűnik a kötelezettség.

### **3.1.2.2. Általános szabályok**

Zálogjogot pénzben meghatározott vagy meghatározható, valamint bírósági úton érvényesíthető követelés biztosítására lehet alapítani. Ezért a szerződés elengedhetetlen eleme, hogy a követelés pénzösszegben kifejezve jelenjen meg.

A bírósági úton nem érvényesíthető követeléseket a Ptk. 204.§-a tartalmazza, melyet szakdolgozatomban nem kívánok részletezni.

Akár jövőbeli vagy feltételes követelés esetén is lehet zálogszerződést kötni. Feltételes követelés esetén a követelés - melyre létrehozták a zálogszerződést – már létező követelés, a szerződő felek a szerződés hatályának vagy a beálltát vagy a megszűnését teszik függővé valamilyen bizonytalan jövőbeli eseménytől (feltételes, illetve bontó

feltétel). Jövőbeli követelés esetén a zálogszerződés megkötésekor azonban még nem létezik a követelés, hanem csak egy későbbi, jövőbeli időpontban fog létrejönni.

Zálogjogot csak a tulajdonos létesíthet az adott dologon, ezért főszabály szerint érvénytelen az a zálogszerződés, melyet nem a tulajdonos kötött. Ingók esetében sor kerülhet idegen dolog elzálogosítására, ilyenkor a dolog a tulajdonoson kívül más birtokában van akár jogosan, akár jogtalanul. Ebben az esetben a zálogba vevő akkor szerezhethet zálogjogot, ha jóhiszemű volt, valamint ha a zálogba adás kereskedelmi tevékenység körében történt. Azonban attól nem szerezhető zálogjog, akire a tulajdonos az adott dolgot bízta.

Lehetőség van zálogjogot létesíteni olyan dologon is, melyet csak a jövőben, a zálogszerződés megkötése után szerez meg a kötelezett. Tehát erre a zálogtárgyra vonatkozóan a rendelkezési joga csak később nyílik meg. Ilyenkor ezen jog megszerzéséig függőben van a zálogjog. Ilyen szerződések esetén ezen zálogtárgy mellett általában más dologgal, vagy feltétel kikötésével is bebiztosítják magukat a felek. Ez fontos lehet, ha a kötelezett valamilyen oknál fogva nem tudja megszerezni a rendelkezési jogot az adott dolog felett. Például a felek a következő feltételeket szabják a zálogszerződésben: a hitelező csak akkor folyósítja az adott összeget, ha a kötelezett megszerezte a rendelkezési jogot, ha pedig meghatározott időben ezt nem tudja teljesíteni, akkor a hitelező azonnali hatállyal felmondhatja a szerződésüket.

A zálogjogosult azon követelés erejéig kereshet kielégítést a zálogtárgyból, amely valóban fennáll. A követelés összege akár folyamatosan csökkenhet, például folyamatos hiteltörlesztés esetén, vagy akár a késedelmi kamatok mértékével növekedhet is. Ilyenkor nem a szerződésben meghatározott összeg erejéig terjed a felelősség, hanem csak a ténylegesen még visszafizetendő összegre. Valamint törvény szerint a jogosult követelheti a követelés járulékait is, így a kamatokat, az esetleges érvényesítés költségeit és a zálogtárgyra fordított költségeket, amelyek szükségesek voltak. Ezeket a járulékokat nem szükséges a szerződésben összeg szerint meghatározni.

A ranghely elve szerint a jogosult a mögötte álló ranghelyen lévő jogosultakat megelőző sorrendben kereshet kielégítést, ha a kötelezett nem teljesítene. Azonban jogszabály ettől eltérően is rendelkezhet, például ilyen kivételt találunk a végrehajtási törvényben, mely

szerint a jelzálogjogot megelőzi a tartásdíj, a munkabér, valamint a munkabérrel egy tekintet alá eső egyéb járandóság.

Főszabály szerint a zálogjog jogosultsága és a követelés nem ruházható át külön, nem válhatnak el egymástól. A követelés jogutódlás folytán való átszállásával vagy átruházásával – engedményezéssel – új jogosult lép az ügyletbe, azonban a zálogjog is kötődik hozzá.

A zálogtárgy épségének veszélyeztetése esetén a törvény által a zálogjogosult kérheti ezen cselekmény megtiltását, és az elhárításhoz szükséges intézkedések megtételét. A törvény a jogosult számára azt is biztosítja, hogy ha a zálogtárgy állaga olyan mértékben romlik, hogy ez már a követelés kielégítését veszélyezteti, akkor vagy kérheti a zálogtárgy helyreállítását, vagy újabb biztosíték adását, mely biztosítja a kielégítés mértékét. Ezt a zálogkötelezett a jogosult felszólítására és meghatározott határidőn belül köteles teljesíteni. Ha ezen kötelezettségének nem tesz eleget a kötelezett, akkor a jogosult érvényesítheti a kielégítési jogát akár a kielégítési határidő megnyílta előtt is.

Manapság egyre több zálogszerződésben fordul elő, hogy a zálogkötelezett köteles vagyon és felelősségbiztosítási szerződést kötni a zálogtárgyra vonatkozóan. Általában ilyenkor a zálogjogosultat nevezik meg a biztosítási szerződés kedvezményezettjeként, de az összeget általában a zálogtárgy pótlására, helyreállítására kell fordítania.

### **3.1.2.3. A zálogjog tárgya**

A mindennapi életben a zálogjog tárgya olyan dolog, melynek forgalmi értéke jelentős összegű, hiszen a hitel összegét nem teljesítés esetén ebből kell visszanyernie a jogosultnak. Ilyen értékes dolgok például az ingatlanok, az ékszerek és egyéb értéktárgyak.

„A zálogjog tárgya lehet minden birtokba vehető dolog, átruházható jog vagy követelés.”  
Ptk. 252.§ (1)

A zálogtárgynak ahhoz, hogy a biztosíték szerepét elláthassa forgalomképesnek, elidegeníthetőnek és megterhelhetőnek kell lennie. Valamint fontos, hogy az adott dolog lefoglalható, végrehajtható és értékesíthető legyen, ha kielégítésre kerülne sor.

Ezért nem lehetnek tárgyai zálogjognak a forgalomképtelen és az elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt dolgok, valamint az átruházhatatlan jog és követelés.

Forgalomképtelen dolgok esetében a tulajdonosi kör nem változhat, tehát nem lehet elidegeníteni ezeket a dolgokat. Ha mégis megtörténne, akkor ez a jognyilatkozat semmis. Még végrehajtási úton sem idegeníthetők el. Forgalomképtelen főként a kizárólag állami tulajdonban lévő dolgok, valamint az önkormányzatok törzsvagyona.

A leggyakrabban megjelenő átruházhatatlan jog a haszonélvezeti jog és a használat joga.

A zálogjog kiterjedhet a zálogtárgy hasznaira is, azonban ebben a feleknek külön meg kell állapodniuk. Ebben az esetben meg kell határozniuk a haszon és a költségek számításának módszerét, valamint hogy mi számít haszonnak. A haszonra is kiterjedő zálogjog a mindennapi életben nagyon ritka. Azonban a törvényben kikötést találunk arra az esetre, miszerint a zálogjog nem terjed ki az elvált termésre, ha a zálogtárgy nincs a zálogjogosult birtokában, kivételt jelent azonban, ha a jogosult már érvényesíteni kívánta zálogjogot, és ezért már a termés elválása előtt végrehajtás alá vonták a zálogtárgyat.

Lehetőség van a törvény alapján arra, hogy a zálogjog több dolgot terheljen egyszerre ugyanazon követelés biztosítékeként. Ilyen esetben a felek a zálogszerződésben általában meghatározzák, hogy melyik zálogtárgy, milyen mértékben, milyen kielégítési sorrendben felel biztosítékként. Kétség esetén azonban a törvény szerint minden zálogtárgy az egész követelés biztosítására szolgál.

### **3.2. A zálogjog keletkezése**

A zálogjogokat keletkezésük szempontjából két fő fajta sorolhatjuk:

- Önkéntes zálogjogok: a felek szabadon állapodnak meg a zálogszerződés megkötésében, saját döntésük eredményeként lépnek be a jogügyletbe.
- Kényszerzálogjogok: a felek valamilyen esemény folytán, és nem szabad akaratukból lesznek szereplői az ügyletnek. Így főként jogszabály, bírósági vagy más hatósági határozat alapján válnak a felek a zálogjog alanyaivá.

A zálogjog a törvény szerint három módon keletkezhet, mégpedig

- szerződéssel,
- jogszabály által,
- bírósági és más hatósági határozat alapján.

### **3.2.1. Jogszabály által létesített zálogjog**

A Ptk. 254.§ (1) bekezdése alapján a bíróságon kívül más hatóság határozata alapján akkor keletkezhet zálogjog, ha azt jogszabály rendeli el. Azonban jelenleg nincs olyan jogszabályunk, amely erre feljogosítana bármely előbb említett hatóságot.

Törvény általában a zálogjogosult birtokában álló dolgokon létesít zálogjogot.

A Ptk. szabályai között több ilyen szabályozást is találunk erre nézve, például:

- Ptk. 397.§ (2): A vállalkozót a megrendelővel szemben zálogjog illeti meg a díj biztosítására. Zálogtárgy: a megrendelő azon vagyontárgyai, melyek a vállalkozó birtokába kerültek a szerződés kapcsán.
- Ptk. 429.§(1): Az ingatlan bérbeadóját a bérlővel szemben zálogjog illeti meg a bérleti díj és járulékainak biztosítására. Zálogtárgy: a bérlő azon vagyontárgyai, melyek a bérlemény területén vannak.
- Ptk. 456.§: A haszonbérbe adót a haszonbérlővel szemben zálogjog illeti meg a haszonbér biztosítására. Zálogtárgy: az adott dolog hasznai, valamint haszonbérlő azon vagyontárgyai, melyek a haszonbérelt területen vannak.
- Ptk. 465.§ (4): A letéteményest a letevővel szemben zálogjog illeti meg a díjkövetelés és költségei biztosítására. Zálogtárgy: a letevő azon vagyontárgyai, melyek a letéteményes birtokába kerültek a letét következtében.
- Ptk. 470.§: A szállodát a vendéggel szemben zálogjog illeti meg az elszállásolásból eredő követelések biztosítására. Zálogtárgy: a vendég azon dolgai, melyeket a szállodába magával vitt.
- Ptk. 499.§ (2): A fuvarozót a megbízóval szemben zálogjog illeti meg a fuvardíj és a költségek biztosítására. Zálogtárgy: a fuvarozással kapcsolatosan birtokába került dolgok.

A Ptk-n kívül például ilyen más törvény által létesített zálogjog, mely gyakran kerülhet alkalmazásra:

- A Magyar Nemzeti Bankot zálogjog illeti meg azon követelések tekintetében - a belföldi adós birtokában álló vagyontárgyain -, melyek a banki feladatok végzésével kapcsolatban merültek fel. (1991. évi LX. törvény 73.§)
- Társasház esetén a féléves hátralékkal bíró tulajdonostárs külön tulajdonán a közös képviselő jelzálogjogot jegyeztethet be a törvényben meghatározottak szerint. (1997.évi CLVII. Törvény 24.§)
- Valamint ilyen törvényi zálogjog keletkezhet közraktári díjak, vámteher, adótartozás teljesítésére való biztosítás esetén.

### **3.2.2. Szerződés által létrejött zálogjog**

A zálogszerződést írásban kell megkötni, különben a szerződés semmis. A zálogszerződés minimális elemei:

- A felek megjelölése, azaz a zálogjogosult és a zálogkötelezett, esetleg ha van képviselő – továbbá, ha van dologi kötelezett - neve, lakóhelye, születési ideje, illetve székhely és egyéb azonosító adatok (például cégjegyzékszám, adószám).
- Zálogtárgy megjelölése, melynek pontosan azonosíthatónak kell lennie. Azon zálogtárgyak esetén, ahol nem lehet egyedileg meghatározni, ott fajta és mennyiség szerint kell megtenni ezt.
- Annak a követelésnek a megjelölése, melyet a zálogjoggal biztosítani kívánnak: követelés jogcíme, összege (legnagyobb összeg), járulékai, pénzneme, lejáratának időpontja.
- A felek egybehangzó akaratnyilatkozata a szerződés létrehozásáról.
- Időpont, helyszín, aláírás.

A legtöbb zálogszerződés esetén a zálogjog létrejöttének feltétele, az adott nyilvántartásba való bejegyzése. Ennek érdekében az előbb felsorolt kellékeken kívül további feltételeknek kell megfelelnie, melyek az adott nyilvántartásra vonatkozó jogszabályokban szerepelnek.

Az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéshez szükséges feltételek a szakdolgozatom 6. fejezetében részletesen ismertetésre kerülnek.

### **3.2.3. Bírósági és más hatósági határozat alapján keletkezett zálogjog**

Ebben az esetben nem kimondottan a határozat hozza létre a zálogjogot. A határozat a követelést, vagyis a fizetési kötelezettséget tartalmazza, és ha ezt a kötelezett nem teljesíti, akkor ezen határozat alapján végrehajtást lehet lefolytatni. A zálogjog tehát a foglalás tényének rögzítésével, illetve az ingatlan-nyilvántartásba való végrehajtási jog bejegyzésével keletkezik.

Azonban előfordulhat, hogy kimondottan a határozat hozza létre. Ilyen tipikus esete a biztosíték adására kötelezés, melyet a Ptk. 341.§-a teremt meg, ha károsodás veszélye áll fenn.

### **3.3. A zálogjog érvényesítése**

Zálogjog esetén, ha a kötelezett nem teljesít, akkor a jogosult a zálogtárgyból kereshet kielégítést, tehát ennek az adott dolognak az értékéből megkaphatja a követelése összegét. Főszabály szerint ez bírósági határozat alapján végrehajtás útján történik. Azonban a törvény lehetőséget ad, hogy per nélkül is érvényesíteni lehessen a követelést, méghozzá, ha a közjegyzői okiratot végrehajtási záradékkal látják el. Ilyen esetben a szerződésnek tartalmaznia kell:

- Jogosult és kötelezett nevét, adataikat.
- Az adott kötelezettséget.
- A kötelezettség tárgyát, összegét, jogcímét.
- A teljesítés módját és határidejét.
- Az azonnali hatályú felmondás feltételeit.

Ha több zálogtárgy szolgál a követelés biztosítására, akkor minden zálogtárgy az egész követelés biztosítására szolgál. Ha minden egyes zálogtárgy ugyanazon személy tulajdonában van, akkor a kielégítési sorrend a zálogszerződésben meghatározottak szerint alakul. Ha a szerződésben nem határozták ezt meg, akkor a jogosult dönt, hogy

melyikre kíván végrehajtást. Akár az összesre egyidejűleg is kérhet, addig amíg a követelés kielégítést nem nyer. Ha a zálogtárgyak több személy tulajdonában vannak, akkor a kötelezetteket a tárgyak értékének arányában lehet teljesítésre bírni. Azonban előfordulhat, hogy valamelyik személy ennél az aránynál többet elégít ki, ilyenkor a többi tulajdonostól kérheti ezen összeg megtérítését.

Ha törvény nem tiltja, lehetőség van arra, hogy egy zálogtárgyat több zálogjoggal terheljék meg. Ilyenkor az adott zálogtárgyból való kielégítéseknek a sorrendjét a zálogjogok keletkezésének sorrendje határozza meg. Azonban megállapodásokkal ettől a sorrendtől el lehet térni, például a rangsor előzetes biztosítása, vagy fenntartása révén.

A keletkezések időpontját kézzzálogjog esetén a birtokba adás, vagyont terhelő zálogjog és ingó jelzálogjog esetén a közjegyzői nyilvántartásba való bejegyzés, ingatlan jelzálogjog esetén pedig az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés határozza meg.

Fontos, hogy a zálogszerződés megkötése előtt a leendő zálogjogosult tisztában legyen azzal, hogy az adott zálogtárgyon szerepel-e már zálogjog, így fel tudja mérni, hogyha a kötelezett nem teljesít, talál-e egyáltalán kielégítést az adott dologból. Tehát fel tudja mérni, érdemes-e az adott dolgot zálogtárgyként elfogadnia, esetleg nyújtson-e hitelt az adott személynek. Erre szolgálnak a különböző nyilvántartások, többek között a közjegyzők nyilvántartása, valamint az ingatlan-nyilvántartás, melyek nyilvánosak és közhitelek.

Egy adott zálogtárgyon való zálogjog létrejötte után, az adott dolgon szerzett jogok a törvény szerint nem érintik a zálogtárgyból való kielégítés jogát. Így ha a tulajdonos megváltozik, akkor az új tulajdonos is köteles túrni, ha esetleg értékesítésre kerül az adott dolog.

Ha dologi kötelezett is szerepel az ügyletben, és a jogosultat ő elégíti ki, akkor a zálogjog megszűnik ugyan, de a személyes kötelezettől követelheti ezen összeget.

Előfordulhat az is, hogy a kötelezett helyett valaki más teljesít, azonban nem is nála van a zálogtárgy. Ilyenkor a zálogjog csak a jogosult tekintetében szűnik meg, és átszáll arra aki a kielégítést teljesítette, tehát ő lesz az új jogosult.

Mivel a szakdolgozatomban az ingatlanokon történő jelzálogjog témakörével foglalkozik részletesen, ezért a következőkben a zálogjog érvényesítésének lehetséges eseteit csak

röviden kívánom bemutatni. Az ingatlanokra vonatkozó jelzálogjog érvényesítésének bővebb kifejtésére az 5. fejezetben kerül sor.

### **3.3.1. Bírósági úton való kielégítés**

A zálogjogosult bekapcsolódhat a végrehajtási eljárásba, ha sem a végrehajtást kérő, sem az adós a követelést nem vitatja. A hitelezők a végrehajtási eljárás eredményeként, az árverési értékesítés összegéből kaphatnak kielégítést, mégpedig a nyilvántartásokban szereplő rangsor szerint.

A bírósági úton való kielégítés esetén a zálogjogosult és a végrehajtást kérő személye megegyezik egymással. A követelés behajtása végett pert kell indítani, majd ezek után kerülhet sor a bírósági végrehajtásra.

Ez az érvényesítési mód nagyon lassú és költséges, mely egyik félnek sem kedvez, ugyanis a hitelező nagyon hosszú idő után jut a pénzéhez, mely akár el is értéktelenedhet, az adósnak pedig a követelésen kívül ki kell fizetnie a többletköltségeket is.

### **3.3.2. Felszámolás eljárás útján való kielégítés**

A csődeljárás, a felszámolási eljárás, valamint a végelszámolási eljárás szabályai alkalmazandók az ilyen kielégítés során.

A zálogkötelezett ellen megindult felszámolási eljárás után a zálogjogosult nem gyakorolhatja kielégítési jogát, nem indíthat pert és végrehajtást ennek érdekében, kizárólag a felszámolási eljárás során kaphat kielégítést.

A zálogtárgy értékesítését a felszámoló végzi. Az értékesítéssel megszűnik a zálogjog, a felszámoló gondoskodik az adott nyilvántartásból való törléséről. A zálogjogosultnak kielégítési elsőbbsége áll fenn, csak a felszámolás költségeinek fedezése előzi meg a kielégítési rangsorban.

A felszámoló azon zálogtárgyakat, melyeket nem sikerült értékesíteni, a hitelezők között felosztja, a rangsorra tekintettel.

### **3.3.3. A zálogtárgy tulajdonjogának átruházásával való kielégítés**

A Ptk. szabályai szerint tilos a kielégítési jog megnyílt előtt olyan megállapodást kötni, miszerint a jogosult nemfizetés esetén megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát. Azonban a lejárat után nem tiltja a törvény az ilyen megállapodásokat. Ezért a kielégítés egyik esete lehet a zálogszerződés lejáratát követően kötött olyan szerződés, melyben a kötelezett az adott dolog tulajdonjogát átruházza a jogosultnak.

#### **3.3.4. A felek megállapodása szerinti, eljárás nélkül történő kielégítés**

A törvény lehetőséget nyújt a feleknek, hogy szabadon állapodhassanak meg a kielégítés módjában, ezzel elkerülhetik a végrehajtási eljárást. A felek megállapodhatnak a kielégítési jog megnyílt előtt, valamint ez után is.

Az értékesítésből befolyt összeg a zálogjogosultat illeti meg, de köteles a kötelezettel elszámolni. Semmis az a kielégítési jog megnyílt előtt kötött megállapodás, mely szerint a jogosult mentesül az elszámolási kötelezettség alól. Az összegből a jogosultat illeti a követelés összege, annak járuléka és az értékesítéssel felmerült költségek értéke. Az ezen felül megmaradt összeget köteles a kötelezettnek átadni.

##### **3.3.4.1. Jogosult általi értékesítés**

A kielégítési jog megnyílt előtti megállapodással lehetőség van arra, hogy a jogosult saját maga értékesítse a zálogtárgyat, ha a zálogtárgynak hivatalosan jegyzett piaci ára van, valamint ha a jogosult üzletszerűen foglalkozik záloghitel nyújtásával. Ezen feltételeknek leginkább a bankok felelnek meg.

##### **3.3.4.2. Megbízás az értékesítésre**

Ha a piaci ár, valamint az üzletszerű foglalkozás tekintetében nem valósulnak meg az előbb említett feltételek, akkor lehetőség van arra, hogyha a felek megállapodnak ebben, hogy a zálogjogosult az értékesítéssel, egy záloghitel nyújtásával, vagy árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személyt bíz meg. Ez lehet természetes, illetve jogi személy is. Ilyen tevékenységet leginkább a zálogházak és az

árverési csarnokok végeznek. A megbízott mintegy a zálogtárgy tulajdonosának képviselőjeként jár el, tehát ő helyette és nevében jár el, a zálogtárgy értékesítésére érvényes szerződést köt. Akár a zálogtárgy kiadását is kérheti annak tulajdonosától.

#### **3.3.4.3. Közös értékesítés**

Akár a kielégítési jog megnyílt előtt, akár utána a felek megállapodhatnak a közös értékesítésben is. A megállapodásnak feltétele az írásbeliség, valamint tartalmaznia kell a legalacsonyabb eladási árat, ennek számítási módját, és a kielégítésre szánt határidőt. Ha ezen határidő alatt nem jár sikerrel az értékesítés, a megállapodás hatályát veszti.

A törvény szabályai szerint a kötelezettet értesíteni kell a zálogtárgy értékesítésének módjáról, helyéről és idejéről.

#### **3.4. A zálogjog változása**

A gyakorlatban két fő változás következhet be a zálogjogok esetén. Egyrészt megváltozhat maga a zálogszerződés tartalma, másrészt pedig alanyi változások következhetnek be.

Például, ha a követelés visszafizetése törlesztés útján történik, akkor a tartozás összege egyre csökken. Ez a változás kihat a zálogjogra függetlenül a nyilvántartásban lévő bejegyzés tartalmára. Hiszen a nyilvántartásba nem módosítják minden egyes törlesztés után a bejegyzett zálogjog tartalmát. Azonban, ha a felek így állapodnak meg, lehetőség van a zálogszerződés módosítására, és így a nyilvántartásba való módosításra is.

Ezen kívül a zálogszerződés módosítható például zálogtárgy körének megváltozása és más zálogfajtvá váló átalakítása okán.

Az alanyváltozásról vagy a felek döntenek megállapodásukkal, vagy a törvény erejénél fogva változik meg.

#### **3.5. A zálogjog megszűnése**

Ha a zálogjog megszűnik, azt a megfelelő nyilvántartásból törölni kell.

A zálogjog járulékos jellegéből következően osztja az alapjogviszonyból eredő kötelezettség jogi sorsát. Tehát ha a biztosított követelés megszűnik, akkor a zálogjog is megszűnik.

A megszűnés esetei:

- Teljesítés, azaz a biztosított követelés teljesítése.
- Zálogtárgy értékesítése.
- A zálogjogosult a dologi kötelezett tulajdonában álló zálogtárgyból kielégítést kap. Ebben az esetben a követelés átszáll a dologi kötelezettre.
- A követelés egy harmadik személyre száll át a zálogjog átruházása nélkül.
- Zálogjogosult megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát. Azonban a rangsorban hátrább álló zálogjogosultak felé fennmarad.
- Zálogtárgy tulajdonosa megszerzi az ez által biztosított követelést. Kivétel, ha a követelést nem a személyes kötelezett szerezte meg, ilyenkor a zálogjog fennmarad a hátrább álló zálogjogosultakkal szemben.
- Zálogtárgy elpusztul. Azonban ha a tulajdonos felelős az elpusztulásért, akkor a jogosult új zálogtárgyat követelhet.
- Kézizálogjog esetén, ha a zálogjogosult visszaadja a zálogtárgyat a tulajdonosának, valamint ha birtokából akaratán kívül kerül ki ugyan, de egy éven belül nem szerzi vissza és bírósághoz sem fordul emiatt.
- Előfordulhat, bár nem túl gyakori a szerződés felbontása, megszüntetése, a követelés elengedése.
- Az elévülés ugyan nem szünteti meg a követelést, azonban bírósági úton többé nem érvényesíthető, tehát a zálogjog megszűnik, mert a törvény szerint nem biztosíthat bírósági úton nem érvényesíthető követelést. Kivéve a kézizálogjogot, ugyanis itt lehetőség van az elévülés után is a zálogtárgyból kielégítést nyerni.

## **4. A biztosítéki zálogjogok és az önálló zálogjog összehasonlítása**

Az önálló zálogjog intézményét az 1996.évi Ptk. módosítás keltette életre. Főként azért volt rá szükség, mert az alapügylettel kapcsolatban előforduló jogviták, kifogások sok esetben megnehezítették a biztonsági funkciót. Ezért a törvényben is szerepet kap az alapkövetelés nélkül létrehozható zálogjogi forma.

Tehát az önálló zálogjog nem járulékos jellegű, személyes követelés nélkül alapítható. Ezért előfordulhat, hogy a zálogkötelezett nem is tartozik a zálogjogosultnak semmivel, mégis zálogjogba adja valamilyen vagyontárgyát. Azonban ez az esetek többségében csak látszat, ugyanis a háttérben ott lapul a követelés, de ettől függetlenül hozzák létre a zálogjogot.

Felmerült a hír, hogy az új Polgári Törvénykönyv nem kívánja szabályozni az önálló zálogjogot, így megszűnik intézménye. Ennek hallatán sok szakértő ragadott tollat és hosszasan ellenzik, vagy éppen helyeslik a felmerült javaslatot. De a végkifejletre még várnunk kell.

A keletkezés tekintetében nincs eltérés a kétféle zálogjog között. Létrejöhetnek jogszabály, hatósági határozat, vagy szerződés által.

A biztosítéki és az önálló zálogjog tárgyát tekintve is megegyezik. Mindkettő létrehozható ingóra, ingatlanra, jogra, követelésre és vagyont terhelően.

Keletkezésükhöz nyilvántartásba való bejegyzés szükséges, melynek szabályaira ugyanazok vonatkoznak, de az önálló zálogjog esetén utalni kell ennek formájára.

Az önálló zálogjog létrehozására irányuló szerződés tartalmi többletelemei a biztosítéki zálogjogokéhoz képest:

- Nyilatkozat az önálló zálogjog alapítására.
- A zálogtárgyból való kielégítés összege.
- Felmondási idő.
- Átruházására vonatkozó megállapodások.

Az utóbbi kettő elem nem szükségszerű, de tanácsos a szerződésbe foglalni.

Biztosítéki zálogjogok esetén a szerződésben meg kell határozni a követelés összegét, valamint ezen túlmenően a kamat százalékát és az egyéb költségeket. Ezzel ellentétben az önálló zálogjogot alapító szerződésben ügyleti kamatot nem lehet megjelölni, hiszen nincs alapjogviszony, azonban a tőkeösszeg már tartalmazhatja a kamatot és az értékesítés költségét, de ez is rejtve marad.

Önálló zálogjog esetén csak a zálogtárgyból kereshet kielégítést a zálogjogosult. Míg jelzálogjog esetén, ha a zálogtárgyból nem sikerül a kielégítést érvényesíteni, akkor a személyes zálogkötelezett egyéb vagyonából is kielégítést lehet keresni.

A biztosítéki zálogjog a követeléssel együtt ruházható át. Az önálló zálogjog azonban a biztosított követelés nélkül is átruházható, tehát önállóan, szabadon forgalmazható.

Az önálló zálogjog egyfajta váltóként is szolgálhat. Ugyanis ez a zálogfajta a zálogjogosult számára kedvezőbb lehet olyan tekintetben, hogy a hitelezett összeghez – mely rejtve maradt – hamarabb hozzájuthat oly módon, hogy a zálogjogot átruházza. Átruházással az esetleges per és végrehajtás kockázatától is megszabadul, mellyel ismételtén sok időt veszíthetne, hogy pénzéhez jusson.

Az önálló zálogjog esetén az esedékességhez felmondás szükséges. A Ptk. szabályai szerint ezt a felmondást mind a zálogjogosult, mind pedig a kötelezett megteheti. A felmondási időt meghatározhatják a szerződésben, mely lehet határidő, vagy határnap is, azonban ha itt nem rendelkeznek róla, a törvény 6 hónapban állapítja ezt meg. A biztosítéki zálogjogoknál az esedékesség idejét a felek a szerződésben előre meghatározzák.

Jelzálogjog esetén, ha kielégítést szeretne érvényesíteni a zálogjogosult a zálogtárgyból, akkor igazolnia kell, hogy a zálogkötelezettel szembeni személyes követelése lejárttá vált. Míg az önálló zálogjog esetében – mivel nincs ilyen követelés – nem kell igazolnia semmit, csak az ezen zálogjog alapján való esedékességet kell figyelembe venni.

A biztosítéki zálogjogok esetén főszabály szerint a kötelezett minden jogosulttal szemben azon jogokat és kifogásokat is érvényesíthet, melyek a főköveteléshez kötődnek. Önálló zálogjog esetén azonban a kötelezett a közvetlen jogosulttal szemben, valamint olyan jogutódjával szemben érvényesítheti csak kifogásait, aki ingyenesen szerezte vagy

ismerte a zálogszerződés alapjául szolgáló jogviszonyt. Tehát a zálogkötelezett azzal szemben, akivel a szerződést megkötötte korlátozás nélkül érvényesítheti jogait és kifogásait.

Az összehasonlítást a következő összefoglaló táblázatban kívánom szemléltetni:

| <b>Biztosítéki zálogjog</b>                                                                                                                                                                                               |                                     | <b>Önálló zálogjog</b>                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Járulékos jellegű</li> <li>Főkövetelésen alapszik</li> <li>Nyilvántartásba való bejegyzése szükséges</li> <li>Jogszabály, hatósági határozat, szerződés keletkeztetheti</li> </ul> | Keletkezés                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nem járulékos jellegű</li> <li>Főköveteléstől függetlenül jön létre</li> <li>Ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges</li> <li>Jogszabály, hatósági határozat, szerződés keletkeztetheti</li> </ul> |
| Ingó, ingatlan, jog, követelés, vagyon                                                                                                                                                                                    | Tárgya                              | Ingó, ingatlan, jog, követelés, vagyon                                                                                                                                                                                                               |
| Követeléssel együtt ruházható át                                                                                                                                                                                          | Forgalomképesség                    | Önállóan forgalmazható                                                                                                                                                                                                                               |
| Nem szükséges feltüntetni a fajta megnevezését                                                                                                                                                                            | Megjelölés                          | Fel kell tüntetni, hogy Önálló zálogjog                                                                                                                                                                                                              |
| Követelés összege, kamat, egyéb költségek                                                                                                                                                                                 | A szerződésben feltüntetendő összeg | Csak a tőkeösszeg tüntethető fel                                                                                                                                                                                                                     |
| Szerződésben meghatározott feltétel, időpont, vagy határidő                                                                                                                                                               | Esedékesség                         | Felmondás                                                                                                                                                                                                                                            |
| A személyes kötelezett a zálogtárgyon felül a vagyonával is felel                                                                                                                                                         | Kielégítés                          | Csak a zálogtárgyból                                                                                                                                                                                                                                 |
| Minden jogosulttal szemben                                                                                                                                                                                                | Jogok, kifogások érvényesítése      | Közvetlen jogosulttal szemben                                                                                                                                                                                                                        |

## **5. Az ingatlanokon való jelzálogjogra vonatkozó speciális szabályok**

### **5.1. Az ingatlanokon való jelzálogjog speciális szabályai**

Ingatlanra csak jelzálogjogot lehet bejegyezni.

Jelzálogjog csak egész ingatlanra, vagy egész tulajdoni hányadra lehet alapítani.

Az ingatlanokon történő jelzálogjog konstitutív hatályú, azaz az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel jön létre. Kivételnek számít a jogszabály által keletkező zálogjog, mely a nyilvántartásba való bejegyzés nélkül is létrejön. Az ingatlan-nyilvántartásba pedig törvény szerint csak azokra az ingatlanokra lehet bejegyzést teljesíteni, melyek az ingatlan-nyilvántartásban önállóan nyilvántartott ingatlanként szerepelnek. (Ezek felsorolása a 2.2.2.2. fejezetben található.)

Jelzálogjog esetén a zálogtárgy a szerződés megkötését követően is annak tulajdonosának birtokában marad. Ezért fontos a zálogjogosult érdekének védelme, hogy a zálogtárgyból nem teljesítés esetén ténylegesen kielégítést nyerhessen. Ennek érdekében célszerű a szerződésben lefektetni, hogy a tulajdonos milyen viselkedést köteles tanúsítani a zálogtárggyal kapcsolatban, így például köteles annak épségét megőrizni, továbbá megállapodhatnak, hogy milyen javítási, állagmegóvási, helyreállítási kötelezettségek terhelik a kötelezettet.

A törvény kimondja, hogy ha a zálogtárgy épségét veszélyezteti valaki, akkor a jogosult ezen cselekmény megtiltását, valamint az elhárításhoz szükséges intézkedések elrendelését kérheti.

A kielégítést veszélyeztetheti, ha a zálogtárgy állaga megromlik, esetleg elpusztul. Ilyenkor a jogosult kérheti az ingatlan helyreállítását, vagy ezen felül más biztosíték adását a követelés kielégítéséhez szükséges mértékben. Ha ennek a felhívásnak nem tesz eleget a kötelezett, akkor a jogosult a kielégítési jog megnyílt előtt élhet az érvényesítés jogával, tehát azonnali kielégítést eszközölhet. Az elpusztult, megrongálódott ingatlannak a pótlására szolgáló kártérítés, vagy biztosítási összeg a zálogtárgy helyébe lép. A jogosult követelheti, hogy ezt az összeget a kötelezett a zálogtárgy helyreállítására használja fel. Ha a zálogtárgyul szolgáló ingatlant a károsodás elkerülése érdekében a

követelés esedékessége előtt értékesítik, akkor az így kapott összeg a zálogtárgy helyébe lép.

Több szerződésben találkozhatunk olyan kikötéssel, hogyha részletekben történik a hitel visszafizetése, és a zálogtárgy értéke olyan mértékben csökken, hogy a kielégítést veszélyezteti, és felhívás ellenére sem nyújt új zálogtárgyat az adós, akkor kötelezettségszegés miatt a részletfizetési kedvezményt elveszíti, és a teljes fennmaradt tartozást köteles egy összegben megfizetni, azonnali határidővel.

Az ingatlanokon történő jelzálogjog megszűnésével kapcsolatos speciális eset az, hogy a követelés elévülésével, a zálogjog is megszűnik. Az elévülés ugyan nem szünteti meg a követelést, azonban bírósági úton többé nem érvényesíthető. Ezért a zálogjog megszűnik, mert a törvény szerint nem biztosíthat bírósági úton nem érvényesíthető követelést.

## **5.2. Elidegenítési és terhelési tilalom**

Ugyan a törvény erejénél fogva az adott ingatlanon történő zálogjog bejegyzése után szerzett jogok nem érintik a kielégítést, de szinte minden szerződésben kikötik az ingatlanra vonatkozó elidegenítési és terhelési tilalmat.

A terhelési tilalom létrejöhet szerződés vagy jogszabályi rendelkezés által, vagy a felek megállapodásával. Azonban az idő múlásával a jogszabályokban egyre kevesebb tilalmat találhatunk.

A törvény erejénél fogva például arra az ingatlanra, melyet az öröklési szerződésben lekötöttek, az ingatlan-nyilvántartásba elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni. Ha ezt elmulasztják, akkor a jóhiszemű, visszterhesen jogot szerző felet nem érinti.

Valamint olyan lakáscélú hitelek esetén találunk ilyen szabályozást, ahol az állam szerepet vállal. Ilyenkor az állam javára is be kell jegyezni a jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba, valamint biztosítására az elidegenítési és terhelési tilalmat is.

Szerződéssel csak a tulajdonjog átruházásakor lehet elidegenítési és terhelési tilalmat vagy korlátozást kikötni, mégpedig azért, hogy az átruházónak – esetleg más személynek – erre a dologra vonatkozó jogát biztosítsa.

### **5.3. Az ingatlanokon való jelzálogjog keletkezésének speciális esetei**

#### **5.3.1. Hitelintézetek közreműködésével keletkeztetett jelzálogjog**

Manapság a bankok igen széles körben kialakított hitelkonstrukciókat ajánlanak ügyfeleiknek. A lakáshoz kapcsolódó hitelek esetén a bankok jelzálogjogot jegyeznek be az ingatlanra, és ezzel összefüggésben elidegenítési és terhelési tilalmat is.

„Bankhitelszerződéssel a pénzüintézet arra vállal kötelezettséget, hogy jutalék ellenében meghatározott hitelkeretet tart a másik szerződő fél rendelkezésére, és a keret terhére – a szerződésben meghatározott feltételek megléte esetén – kölcsönszerződést köt, vagy egyéb hitelműveletet végez.” (Dr. Halustyik Anna: Bankjog; 208.oldal)

A bankok túlnyomórészt hitelfolyósítás útján jutnak bevételhez. Azonban hogy ezt az összeget vissza is kapják a kamatokkal és egyéb költségekkel egyetemben, biztosítékot kérnek. A banki szférában leginkább előforduló biztosíték az ingatlan, mely nagyobb összeg tekintetében szinte elkerülhetetlen. Ennek oka, hogy a nagy összegű hitelezés visszafizetése hosszú távon valósul meg – nem ritka a 25 és e feletti év – és ennek biztosítására a legmegfelelőbb az ingatlan, hiszen ennek értéke az évek során nő, követi az infláció mértékét is.

A rangsor elve miatt, - miszerint a rangsorban előrébb álló jogosult a mögöttes állókat megelőzi a kielégítés tekintetében – a bankok sok esetben csak úgy nyújtanak hitelt, ha az ingatlan tehermentes, esetleg nagyon kis összegű hitel van bejegyezve, vagy a rangsorba ő kerülhet első helyre.

A bankok lakással kapcsolatos hitelezései során a hitelfelvevő a zálogtárgyban fog lakni. Tehát azt az ingatlant terhelik meg jelzálogjoggal, amely érdekében a hitelfelvétel megtörtént. Így például a megvásárolni kívánt lakást, a felépített házat, a felújítani, korszerűsíteni kívánt házat, illetve lakást.

A bankok az adott ingatlan piaci értékénél eleve alacsonyabban állapítják meg a hitelfedezeti értéket, valamint az így kapott érték csupán 60-70 százalékáig nyújtanak hitelt. Így a mai banki konstrukciók mellett körülbelül az ingatlan piaci értékének feléig

lehet hitelt felvenni. Ez a százalék megemelkedhet például az állami támogatások által, az adós jövedelmi helyzete által, valamint a biztosítékkal szolgáló ingatlan jellemzőitől függően.

A lakásfinanszírozási hitelekkel ellentétben a célhoz nem kötött jelzáloghitelek esetén az adós a hitel összegét olyan célra fordíthatja, amelyre szeretné. Ezért ebben az esetben az ingatlan szerepe csak a biztosíték nyújtása. Itt már nem követelmény, hogy az adós ingatlana legyen jelzálogjoggal terhelve. Ilyen célra általában kisebb – körülbelül egy millió forint alatti – összeget folyósítanak a bankok. Ebben az esetben a hitelfedezeti érték 30 százalékáig terjedhet a hitel összege.

A bankok előre felkészülnek az érvényesítés esetére, ezért a hosszú peres eljárást elkerülve, a szerződést közokiratba foglalják és kikötik, hogy peres eljárás nélkül indíthatják meg a végrehajtási eljárást.

Ma Magyarországon a lakásvásárlók, házépítők közel fele vesz fel hitelt, hogy a lakást, illetve házat megszerezhesse.

A Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint a 2007-es évben több mint 807 ezer lakáscélú hitel állt fenn Magyarországon, melyből több mint 130 ezret engedélyeztek az adott évben. Ez összegben kifejezve 722.320.000.000 forintos folyósítást jelent az évben. Túlnyomórészt használt lakás vásárlására igényeltek hitelt. A felmérések szerint az átlagos hitelösszeg öt millió forint, a futamidő pedig 15 év.

### **5.3.2. Önkormányzatok közreműködésével keletkeztetett jelzálogjog**

Lehetőség van arra is, hogy az önkormányzatok nyújtsanak segítséget lakosaik számára hitel nyújtásával. Különböző célra, különböző összegű, lejáratú és kamatú kölcsönöket nyújthatnak az önkormányzatok. Ezt rendeletükben fektetik le. Így például lehetőség van jelzálogjog bejegyzésével, vissza nem térítendő támogatást nyújtani a fiatalok számára első lakáshoz jutás esetén, azonban a feltételek megszegésével az összeget vissza kell fizetni. Vagy különböző kedvezményes, kamatmentes hiteleket nyújthatnak a rendeletükben meghatározott esetekben.

Ezeknek a hiteleknek a száma elenyésző a banki hitelekhez képest.

Az önkormányzat esetén is szerződéskötéssel, majd ennek alapján való ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel jön létre a zálogjog.

### **5.3.3. Egyéb**

Természetesen lehetőség van rá, hogy magánszemélyek, vagy jogi személyek szerződése által keletkezzen jelzálogjog ingatlanon. Valamint törvény és hatósági határozat által is keletkezhet. Ezek száma azonban az ingatlan-nyilvántartásban igen csekély.

Szerződéssel jelzálogjogot létrehozni csak akkor lehet, ha a kötelezettséget pénzben határozzák meg, és ez az összeg az ötezer forintot meghaladja.

## **5.4. Az ingatlanokon történő jelzálogjog érvényesítése**

A végrehajtási eljárás eredményeként, az értékesítést követően kaphatnak kielégítést a hitelezők az ingatlan-nyilvántartási rangsor szerint, valamint az összeg erejéig. A hitelező akár megállapodhat az új tulajdonossal, hogy a hitel továbbra is fennmarad, mely alapján a jelzálogjog nem kerül törlésre, de csak akkor, ha ezt az összeget is fedezné az értékesítési ár.

A Végrehajtási törvény szerint jelzálogjogot a kielégítés tekintetében megelőzi a tartásdíj, a munkabér, valamint a munkabérrel egy tekintet alá eső egyéb járandóság.

Ha az értékesíteni kívánt ingatlan több követelés biztosítására szolgál, akkor ezeket az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzések sorrendjében lehet kielégíteni, vagyis a rangsor elve alapján.

Az ingatlanra vonatkozó végrehajtás a végrehajtást kérő kérelmére indul meg. Ennek alapján a bíróság egy végrehajtási lapot állít ki.

A zálogjogosult az ingatlan értékesítése előtt köteles a kötelezettet értesíteni, hogy kielégítési jogával élni fog. Tartalmaznia kell a szerződés erre vonatkozó részét, a zálogtárgy megjelölését, a követelés összegét járulékokkal, a kielégítési jog megnyíltának időpontját és okát, valamint az értékesítés módját, helyét, idejét.

Ingatlanra az Adótartozás rendjéről szóló törvény alapján akkor lehet végrehajtást vezetni, ha a tartozás százezer forintnál nagyobb. Ennél kisebb összeg esetén csak akkor lehet, ha az ingatlan értéke arányban áll ezzel a tartozással.

#### **5.4.1. Árverés**

A 3.3. fejezetben bemutatott eseteken túl az ingatlanra vonatkozó jelzálogjog speciális érvényesítési eszköze az ingatlan árverés. Ingatlan jelzálogjog esetén, ha érvényesítésre kerül sor, akkor a legtöbb esetben árverés útján kerül értékesítésre az adott ingatlan. A végrehajtó akkor értékesítheti az adott ingatlant, ha a követelés behajtása rövid időn belül másképpen nem lehetséges. Az árverés útján az új tulajdonos eredeti szerzőismóddal szerzi meg az ingatlant, azzal a kikötéssel, hogy az utolsó tulajdonos az adós volt.

A végrehajtó lefoglalja az adott ingatlant a végrehajtási költség kifizetésétől számított három munkanapon belül. Ennek érdekében a végrehajtó megkeresi a földhivatalt is, hogy jegyezze be a végrehajtási jogot. A földhivatal ezzel egyidejűleg tájékoztatja a végrehajtót azon személyek nevről és lakóhelyéről, akiknek az ingatlanra vonatkozóan bejegyzett joguk van. Az értékesítésre a bejegyzésről szóló földhivatali határozat végrehajtóhoz történő kézbesítést követő 45. nap után kerülhet sor.

Az értékesítés előtt a végrehajtó beszerzi az ingatlan becsértékére vonatkozó adatokat. Az értéket több tényező figyelembe vételével határozza meg.

Lakóingatlan esetén a jogosult követelheti, hogy érvényesítés esetén az ingatlant kiürített állapotban értékesítsék. Ilyenkor a jogosult még a birtokba adására is igényt tarthat. Tehát az értékesítésre külön jogszabályi rendelkezés, megállapodás, vagy kérelem hiányában az ingatlan kiürített, beköltözhető állapotában kerül sor.

Az ingatlant főszabály szerint 3 hónapon belül meg kell kísérelni értékesíteni.

Az árverést árverési hirdetménnyel kell kitűzni, melynek tartalmaznia kell:

- Végrehajtó nevét, székhelyét, telefonszámát, letéti számlájának számát
- Felek nevét
- Követelés jogcímét, összegét

- Az ingatlanra vonatkozó adatokat: fekvése, helyrajzi szám, művelési ág, tulajdonos neve, terhei
- Az ingatlan beköltözhető, vagy lakott állapotára vonatkozó megjelölést
- Az ingatlan becsértékét
- Az árverési előleg összegét
- Milyen mértékben csökkenthető a kikiáltási ár
- Egyéb törvényi rendelkezéseket

A hirdetmény kézbesítésre kerül a felek részére, az ingatlanra bejegyzett jogosultak részére, az ingatlan fekvése szerinti jegyzőnek, valamint földhivatalnak. A végrehajtó a kamara hivatalos lapjában is közzéteszi. Ezenkívül a hirdetményt ki is kell függeszteni a bíróság, az ingatlan fekvése szerinti polgármesteri hivatal, valamint a földhivatal hirdetőtábláján. Ennek kint kell lennie az árverést megelőző ötödik napig és legalább 15 napon keresztül.

Az árverésen az vehet részt, aki az ingatlan becsértékének 10%-át a végrehajtó letéti számlájára befizette.

Az árverés kezdetén a végrehajtó közli az ingatlan becsértékét. Az árverezők ezután ajánlatokat tehetnek. Ha azonban ez az ár nem éri el a kikiáltási árat, akkor egyre lejjebb kell szállítani azt. Lakóingatlan esetén ezt az összeget a becsérték 70%-ig lehet leszállítani. Az ingatlant a legtöbbet ajánló veheti meg.

Az árverés útján tulajdonjogot szerző új tulajdonos tulajdonjogát a következők terhelhetik:

- Telki szolgálat
- Közérdekű használati jog
- Haszonélvezeti jog

A vételárba beleszámít az árverés előtt letétbe helyezett összeg. A többi árverező pedig visszakapja az előleget. A vevő 15 napon belül köteles kifizetni a teljes vételárat. Kérelmére két hónap fizetési halasztást kaphat, ha a körülmények indokoltá teszik. Előfordulhat, hogy a vevőnek követelése áll fenn az ingatlan volt tulajdonosával, azaz az adóssal szemben. Ilyenkor a vevő visszatárhathatja a vételár követelés összegével

megegyező részét. Valamint a vevő megállapodhat a jelzálog hitelezőjével, hogy a jelzálog jog továbbra is fennmarad az ingatlanon.

A végrehajtó az árverés menetéről jegyzőkönyvet készít. Majd ennek másolatát megküldi a földhivatalnak az árveréstől számított 30 napot követően, és ha a vételár kifizetésre került, hogy a tulajdonosváltást jegyezzék be.

Ezután a végrehajtó átadja az ingatlant a vevőnek.

Az ingatlant terhelő adók és köztartozások az árverés napjától fogva a vevőt terhelik. Az ingatlannal kapcsolatos hasznok pedig az árverést követő első esedékességtől kezdve illetik meg, feltéve, ha a kötelezett részére megtörtént a tulajdonosváltásról való tájékoztatás.

Az adós, valamint az ingatlanban lakó személyek az árverést követő 30 napon belül kötelesek kiüríteni az ingatlant. Ez a határidő a jogszabályban meghatározott esetekben hosszabb is lehet, például ha a vevő késedelmesen egyenlíti ki a vételárat, vagy ha az adós kérelmet terjeszt elő ez ügyben.

Ha az árverés sikertelen volt, 3 hónapon belül meg kell ismételni. Sikertelen lehet, ha nem tettek vételi ajánlatot, vagy az ajánlat a becsérték meghatározott százalékát nem érte el, esetleg a vevő nem fizette ki a vételárat.

A második árverés ugyanúgy zajlik le, mint az első, azzal a kikötéssel, hogy az előző vevő nem vehet részt rajta. Valamint, ha az ismételt árverésen kevesebb összeget ajánlanak fel, mint az elsőn, a kitiltott árverési vevőnek a különbözetet meg kell térítenie.

A második árverés sikertelensége esetén lehetősége van a végrehajtást kérőnek megvásárolni az ingatlant, mégpedig a becsérték meghatározott százalékán. Ez a százalék lakóingatlan esetén 70%, más ingatlan esetében pedig 50%. Több végrehajtást kérő esetén közöttük indul meg a licitálás, és az veheti meg, aki a legmagasabb árat ajánlja fel. Az eladási ár a követelés összegével csökkentésre kerül.

Ha az ingatlan így sem került értékesítésre, akkor a végrehajtás addig szünetel, amíg a végrehajtást kérő újabb árverést tűz ki, de legalább fél évig.

#### **5.4.2. Nyilvános pályázattal való kényszerértékesítés**

Ha végrehajtást kérő olyan kérelemmel fordul a végrehajtóhoz, hogy az értékesítésre nyilvános pályázat útján kerüljön sor, akkor ennek kötelesek eleget tenni.

A pályázók ajánlatokat tesznek az ingatlan megvételére. Az nyer, aki a legmagasabb vételárat ajánlja fel.

A pályázat nyertese szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát. 30 nap elteltével, ha a vételár befizetésre került, a végrehajtó a földhivatalnak megküldi a pályázatról készült jegyzőkönyvet, hogy jegyezze be az új tulajdonost.

Azonban ha a pályázat sikertelennek bizonyul, lehetőség van kérelemre további pályázat kitűzésére. Ha ezt a végrehajtást kérő nem teszi meg, akkor árverésre kerül sor. Sikertelen a pályázat, ha nem érkeznek ajánlatok, vagy csak érvénytelen ajánlatok érkeznek.

#### **5.4.3. A felek által meghatározott személynek való kényszerértékesítés**

A felek kérésére lehetőség van árverésen és nyilvános pályázaton kívül is értékesíteni az ingatlant.

A felek közös megállapodása esetén a végrehajtó az így meghatározott személynek és meghatározott összegért adja el az ingatlant.

Lehetőség van arra is, hogy a végrehajtó az adós által meghatározott személynek és az ő általa meghatározott áron értékesíti az ingatlant. Tehát a végrehajtást kérő beleegyezése nem szükséges. Ennek feltétele, hogy a vételárból befolyó összeg fedezze a végrehajtást kérők által meghatározott követelés összegét, a végrehajtási eljárás költségeit, valamint hogy az ingatlanra vonatkozóan más érdekeltnek ne legyen bejegyzett joga, különben az ő beleegyezése is szükséges.

## **6. Az ingatlanokon való zálogjog szabályozása az ingatlan-nyilvántartásban**

Az ingatlanokon történő jelzálogjog konstitutív hatályú, azaz az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel jön létre.

Az ingatlan-nyilvántartási végrehajtási rendelet szerint jelzálogjogot ingatlanra az ingatlant terhelő átruházható jogra, valamint jelzálogjoggal biztosított átruházható követelésre és önálló jelzálogjogra lehet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni. Jelzálogjoggal biztosított követelésre vagy önálló jelzálogjogra aljelzálogjogot, jelzálogjog tárgyául szolgáló ingatlanra vagy egyéb jogra pedig jelzálogjogot. Valamint lehetőség van keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzésére is.

### **6.1. Nyilvánosság és közhitelesség**

Mint azt már a 3.3. fejezetben említettem, fontos hogy a zálogszerződés megkötése előtt tájékozódjunk az adott ingatlanról, melyre a zálogjogot szeretnénk bejegyeztetni. Biztonság szempontjából fontos, hogy harmadik személy számára is nyilvánvalóvá válhasson a zálogjog. Ezt ingatlanok esetén az ingatlan-nyilvántartás segíti elő, nyilvánossága és közhitelessége révén.

Az ingatlan-nyilvántartás nyilvános, a tulajdoni lapok tartalmát bárki megtekintheti, feljegyzést készíthet, valamint másolatot kérhet, mely lehet hiteles vagy nem hiteles illetve teljes, szemle vagy részleges másolat. Azonban a bejegyzés alapjául szolgáló okiratokat és a személyi azonosítókat csak a jogosult, illetve kötelezett engedélyével, valamint jogi érdek, vagy kötelezettség teljesítése valószínűsítése mellett lehet megtekinteni.

Az ingatlan-nyilvántartás a közhitelesség elve szerint hitelesen tanúsítja az ide bejegyzett jogokat, illetve feljegyzett tényeket. Vélelmezni kell, hogy az adott jog, illetve tény fennáll és a bejegyzett jogosultat illeti meg. Ellenkező bizonyításig a valóságos helyzettől eltérő jogokat, illetve tényeket helyesnek kell tekinteni, ha azt jóhiszemű szerző javára jegyezték be, illetve fel. Jóhiszeműnek kell tekinteni azt, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerez jogot. Aki ezen nyilvántartáson kívül szerez jogot, az nem érvényesítheti jogát azzal szemben, akinek joga a nyilvántartásba be van jegyezve.

Tehát az ingatlan-nyilvántartás közhitelesen tanúsítja a már fennálló zálogjogokat és jogosultjai személyét. A törvény szerint senki sem hivatkozhat arra, hogy a nyilvántartásba bejegyzett jogok, illetve feljegyzett tények fennállásáról nem tudott.

## **6.2. A jelzálogjog bejegyzése**

A jelzálogjog bejegyzésére irányuló kérelmet az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényben szereplő formanyomtatványon kell benyújtani az adott ingatlan fekvése szerinti körzeti földhivatalhoz. Ezzel egyidejűleg a kérelmezőnek meg kell fizetnie az igazgatásszolgáltatási díjat is, mely jelzálogjog bejegyzése és módosítása esetén 12 ezer forint ingatlanonként.

Az 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról (továbbiakban: Inytv.) alaki és tartalmi kellékek meglétét írja elő, ahhoz hogy a jelzálogjog bejegyezhető legyen az ingatlan-nyilvántartásba. Mindenképpen fontos ezekre a szabályokra odafigyelni, mert esetleg egy elutasítás folytán eleshetünk a megcélzott ranghelytől, így egy apró hiba miatt előfordulhat, hogy egy hátrányosabb helyzetben lévő ranghelyen a zálogjogosult már nem is köti meg a szerződést.

### **6.2.1. Alaki kellékek**

Az alaki kellékekre vonatkozóan a törvény a következőket állapítja meg:

Ahhoz, hogy a jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető legyen, a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak a következő feltételeknek kell megfelelnie:

- Közokirat
- Ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat  
Ennek tartalmaznia kell az ügyvéd nevét, székhelyét, a felek személyazonosságáról való meggyőződést, ellenjegyzés időpontját, az „ellenjegyzem” kijelentést, valamint az ügyvéd aláírását. Szükséges ezen túl a bélyegző és a szárazbélyegző is.
- Hitelintézet által kötött jelzálogszerződés esetén elegendő egy olyan magánokirat benyújtása, melyet a hitelintézet szabályosan aláírt és a nevét feltüntette.

Egyéb szabályozások az okiratra vonatkozóan:

Olyan fél esetén, aki nem tud írni vagy olvasni, az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéshez közjegyzői okiratba foglalt szerződéssel kell fordulni.

Ha a benyújtani kívánt okiratot nem magyar nyelven állították ki, akkor csatolni kell a hiteles magyar nyelvű fordítását is.

A törvény szabályozza a külföldön kiállított okirat bejegyzési képességét is a következők szerint:

- **Magánokirat:**

Ha az adott országgal van nemzetközi megállapodásunk, akkor ezen megállapodás szabályai érvényesek. Erre a feleknek kell hivatkozniuk. Előfordulhat ilyen esetben, hogy már kialakult a szabályozás, ilyenkor viszonyosság áll fenn, mely esetén az Igazságügyi Minisztérium állásfoglalása az irányadó.

Ha azonban nincs nemzetközi megállapodás az adott országgal, akkor szükséges az adott okirat diplomáciai hitelesítése, vagy felülhitelesítése. Hitelesítésről akkor beszélünk, ha a magyar külképviseleti hatóság hitelesíti a nyilatkozattevők aláírását. A felülhitelesítés esetén pedig, az okiratot egy külföldi szerv hitelesíti, majd ezt a magyar külképviseleti hatóság felülhitelesíti, elismerve ezzel, hogy az adott állam jogszabályainak ez megfelel.

Előfordulhat azonban, hogy az adott államban nincs ilyen magyar külképviseleti hatóság, aki a hitelesítést megtehetné. Ilyenkor a hitelesítésre a magyar állam érdekeit képviselő állam külképviseleti hatósága jogosult. Ha viszont ilyen hatóság sem működik az adott országban, akkor annak az államnak a jogszabálya szerint jogosult szervnek kell hitelesítenie az aláírásokat, amely országban az okiratot kiállították. Az okiratokat fel kell terjeszteni az igazságügyért felelős miniszterhez.

Mindezek kiküszöbölésére létrehoztak egy nemzetközi záradékot, az Apostille záradékot, melyet 1961. október 5-én, Hágában írtak alá, és Magyarország 1973-ban csatlakozott. Ez arra szolgál, hogy az Egyezményben szereplő országok esetén elegendő ilyen tanúsítvánnyal ellátni az okiratot, így nincs szükség hitelesítésre, illetve felülhitelesítésre, mégis köteles a többi egyezményes ország közokiratként elfogadni.

- **Közokirat:**

Ezen okiratokat határozathozatal előtt fel kell terjeszteni az igazságügyért felelős miniszternek, akinek állásfoglalás irányadó. Ez azért szükséges, hogy ő állapítsa meg, alakilag alkalmas-e a bejegyzésre az adott közokirat.

Ha a szerződés több lapból áll, akkor a feleknek, az ellenjegyző ügyvédnek, illetve a közjegyzőnek – ha az aláírás valódiságát tanúsítja - minden egyes lapot alá kell írniuk vagy el kell látniuk kézjegyükkel. Közjegyzői okirat esetén, ha több lapból áll ezen irat, a lapokat zsinórral kell összefűzni, majd ezeket a közjegyzőnek a bélyegzőjével kell egybeerősítenie.

Az okiraton a feleknek nyilvánvalóan azonosítható aláírásának szerepelnie kell. Ez azt jelenti, hogy nem magának az aláírásnak kell olvashatónak lennie, hanem az aláírás alatt kiírt nevüknek és a szerződés szerinti minősítésüknek.

Ha a fél helyett meghatalmazott képviselő jár el, tehát a fél nevében ő tesz jognyilatkozatot, akkor az okirathoz csatolni kell a meghatalmazást is. Ahhoz, hogy a földhivatal ezt a meghatalmazást elfogadja, ugyanazon alakszerűségi feltételeknek kell megfelelnie, mint a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak.

A bejegyzés alapjául szolgáló okiratokat a kérelemhez kell csatolni, mégpedig két eredeti és egy másolati példányát.

### **6.2.2. Tartalmi kellékek**

A kérelemnek a következő adatokat kell tartalmaznia ahhoz, hogy a jelzálogjog bejegyezhető legyen az ingatlan-nyilvántartásba:

- A felek megjelölése:
  - Természetes személy esetén: családi és utóneve, születési családi és utóneve, születési helye és ideje, anyja neve, lakcíme, személyi azonosítója.
  - Jogi személy esetén: elnevezése, székhelye, statisztikai azonosítója, bírósági bejegyzésének száma.

Ha a dologi és a személyi adós nem egy és ugyanazon személy, a személyes adós adatait is fel kell tüntetni.

- Azon ingatlan pontos megjelölése, melyet a jelzálogjoggal megterhelni kívánnak, valamint szerepelnie kell a jelzálog kötelezett tulajdonában álló tulajdoni hányad meghatározásának is. Az adott ingatlant település és helyrajzi száma szerint kell megjelölni.
- A bejegyezni kért jelzálogjog megjelölése.
- Az érdekeltek megállapodása, mely szerint egybehangzóan jelzálogjogot létesítettek.
- A zálogtárgy tulajdonosának engedélyező nyilatkozata, hogy a jelzálogjog bejegyzésébe beleegyezik.
- A felek állampolgárságukról való nyilatkozatuk.
- Az Inyvtv. 32.§ (1) e pontja szerint a jogváltás jogcímét is fel kell tüntetni, azonban jelzálogjog esetén a jogcím és a bejegyzendő jog egybeesik, ezért ezt a pontot figyelmen kívül hagyhatjuk ebben az esetben.

A szerződésben összességében és meghatározott pénznemben kell megjelölni a követelést, ugyanis az ingatlan-nyilvántartásba ilyen formában kerül bejegyzésre.

Figyelemmel kell lenni a bejegyzési kérelemnél, hogyha a tőkeösszegeken kívül valamilyen más szolgáltatásra is igényt tart a zálogjogosult, akkor azt vagy összességében, vagy valamilyen egyéb egyértelmű módon kell a kérelemben feltüntetnie.

### **6.3. A rangsor**

A jelzálogjogok beérkezésük sorrendjében rangsorba rendeződnek. Aki először nyújtott be az adott ingatlanra jelzálogjogot, az kereshet elsőként kielégítést belőle, a többiek pedig a rangsor szerinti sorrendben. A rangsort a kérelem iktatási időpontja határozza meg, mely a földhivatalhoz történő beérkezés napjának felel meg. Előfordulhat, hogy ugyanazon napon több jogosult is kéri a jelzálogjog bejegyzését. Ilyenkor a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok keltét kell figyelembe venni, és ezek határozzák meg, hogy milyen sorrendbe kell bejegyezni őket.

Tehát ezen szabályok szerint a zálogjogosult számára fontos, hogy a jelzálogszerződés megkötése után haladéktalanul bejegyzésre is kerüljön az, az ingatlan-nyilvántartásba. Hiszen ha késlekednek, akár előfordulhat az is, hogy egy haszonélvezeti jogot is

bejegyeznek az adott ingatlanra, ami csökkenti ennek értékét. Ilyen esetekben a zálogjogosultnak számottevően megváltozhatnak a kielégítési körülményei.

#### **6.4. Hiánypótlás**

Az előző pontban említetteken túl fontos, hogy a gyorsaság érdekében a jelzálogjogot alapító okirat tartalmi, és alaki kellékei, valamint a bejegyzés alapjául szolgáló, a földhivatalhoz benyújtandó kérelem is megfeleljen a törvényi előírásoknak.

Ha a kérelemnek, illetve az okiratnak vagy annak mellékletének valamilyen hiányossága vagy hibája van, akkor a földhivatal vagy hiánypótlási felhívást tesz, vagy súlyos hiány miatt hiánypótlásra való felhívás nélkül elutasítja azt.

A hiánypótlási felhívást a földhivatal a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül köteles kiadni. Azonban, ha valamilyen elintézetlen széljegy miatt függőben kell tartani az adott kérelmet, akkor attól az időponttól kell számítani a 15 napot, amikor a rangsorban az ezt megelőző kérelmet elintézték. A felhívásban meg kell határozni azt a határidőt, amelyen belül a kérelmező megteheti a hiánypótlást, ezt a jogszabály 15 napban határozza meg, mely egyszer, kérelemre további 15 nappal meghosszabbítható. Ha kellő időn belül pótolja a hiányosságokat, akkor a kérelem megőrzi az eredeti iktatással szerzett ranghelyét. Ha azonban a kérelmező nem tesz eleget a felhívásra, akkor a földhivatal elutasítja a kérelmet, így elesik a kérelem iktatásával szerzett ranghelyétől.

Ilyen pótolható kellék lehet például a személyazonosító jel, a tulajdoni hányad megjelölése, igazgatásszolgáltatási díj megfizetése, a mellékletek közül pedig, például a meghatalmazás.

Az Inyvtv. felsorolja azokat a hiányosságokat, melyek nem pótolhatók, így hiánypótlási felhívás nélkül el kell utasítani.

A következőkben a jelzálogszerződésre vonatkozó hiányokat sorolom fel, melyek elutasítást vonnak maguk után a törvény alapján.

- A bejegyzés alapjául szolgáló okirat tartalmát, különösen a benne szereplő jogcímet kellene megváltoztatni. Esetünkben például a kérelem jelzálogjog bejegyzésére irányul, az okiratban pedig, valamilyen teljesen más jogcím szerepel, esetleg az okiratban nem is esik szó jelzálogjog alapításáról.

- A szerződő felek személyét kellene megváltoztatni –kivételesen a jogutódlás. Például a megjelölt zálogtárgy tulajdonosa nincs megemlítve a zálogszerződésben.
- A szerződő felek valamelyikének aláírását kellene pótolni.
- A megjelölt település megjelölését, az ingatlan fekvését és helyrajzi számát kellene megváltoztatni vagy pótolni.
- Az okirat nem felel meg az előírt alaki követelményeknek, tehát nem foglalták közjegyzői okiratba vagy ügyvéd által nem lett ellenjegyezve a magánokirat.
- A jelzálogszerződés keltezése hiányos, tehát vagy a hely vagy az időpont szorulna pótlásra.
- A zálogtárgy tulajdonosának a zálogjog bejegyzési engedélyét kellene pótolni.

Ezekben az esetekben a földhivatal határozattal utasítja el a kérelmet.

Szintén hiánypótlási felhívás nélkül kell elutasítani a kérelmet, ha magában a kérelemben találunk olyan hibákat, melyeket nem lehet pótolni, így azt el kell utasítani.

- A kérelem tartalma értelmetlen, ellentmondó.
- A kérelem nem tartalmazza
  - a kérelmező nevét, címét,
  - a zálogtárgyul szolgáló ingatlan helyrajzi számát,
  - a jelzálogjog megjelölését.
- A kérelemben szereplő ingatlan nem szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.
- A bejegyzési kérelmet nem az arra jogosult nyújtotta be.

Ezekben az esetekben végzéssel utasítja el a kérelmet a földhivatal.

## 6.5. A jelzálogjog bejegyzése

Ha a földhivatal elfogadja a kérelmet, valamint az okiratnak sincs hiányossága, a bejegyzésről határozatot hoz, mellyel szemben fellebbezéssel lehet élni. A jelzálogjog a tulajdoni lap III. részére kerül bejegyzésre, a következők szerint:

- Bejegyző határozat száma
- Terhelés: jelzálogjog feltüntetése, összeg, pénznem, és a járulékok feltüntetése, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.
- Jogosult neve, címe

A bejegyzéssel létrejön a jelzálogjog.

#### **6.6. A zálogjog megszűnésére vonatkozó ingatlan-nyilvántartásbeli szabályok**

A zálogjog megszűnésével a ranghelye nem szűnik meg automatikusan. A törvény megengedi a tulajdonosnak, hogy ezzel a hellyel rendelkezessen. Így például:

- Új zálogjogot alapíthat a megszűnt zálogjog ranghelyén, azonban az új terhelés nem lehet súlyosabb a megszűntnél. Ez érthető, hiszen a hátrébb lévő jogosultakat így hátrány érhetné.
- A ranghelyet egy évig fenntarthatja, és ezen idő alatt bármikor alapíthat új zálogjogot az előző feltételekkel.
- Ezen ranghely fenntartási jogáról lemondhat, de csak harmadik személy, vagy a következő ranghelyen lévő jogosult javára és ezen személy hozzájárulása is szükséges.

A tulajdonosnak a törvény további lehetőségeket biztosít a ranghellyel kapcsolatban:

- Ranghely előzetes biztosítása: egy év időtartamra feljegyeztetheti, hogy ezen időn belül zálogjogot fog bejegyeztetni az adott ranghelyen. A feljegyzéskor meg kell határozni azt az összeget, melynek erejéig terhelés fog történni. Ezt az ingatlan-nyilvántartásban tényként kerül feljegyzésre. A ranghely pedig a feljegyzésre irányuló kérelem iktatásához igazodik.
- Lehetőség van a ranghely megváltoztatására is. Ehhez szükség van az összes érdekelt fél nyilatkozatára, hogy így állapodtak meg, valamint az ingatlan tulajdonosának hozzájárulására is, és ezeket okiratba kell foglalni.

A jelzálogjog törlésének alapjául szolgáló okiratokra ugyanolyan tartalmi és alaki követelmények vonatkoznak, mint a bejegyzése alapjául szolgáló okiratokra. Továbbá tartalmaznia kell a zálogjogosult engedélyét a törlés iránt, valamint a tulajdonos ranghellyel kapcsolatos nyilatkozatát. Ha a zálogjogosult a törlési engedélyt ok nélkül nem adja meg, akkor törlési pert lehet indítani.

A földhivatal a változások bejegyzéséről, valamint a zálogjog törléséről ugyanolyan határozatot hoz, mint a bejegyzése esetén, és a jogorvoslati lehetőségek is megegyeznek.

## 6.7. Végrehajtási jog bejegyzése

A hitelezők a zálogtárgyból a végrehajtási eljárás eredményeként, az értékesítést követően kaphatnak kielégítést az ingatlan-nyilvántartási rangsor szerint.

A rangsor védelmet nyújt mások bejegyzett jogával szemben, mégpedig úgy, hogy szabályozza a bejegyzett jogok egymáshoz való viszonyát az iktatás időpontjához igazodóan. Így a rangsor elve szerint „az egymást kizáró jogok, tények vagy körülmények közül az az erősebb, amelyet később jegyeztek be, egymással összeférő jogok tények vagy körülmények közül pedig az, amelyiket előbb jegyezték be.” (Kampis György: Telekkönyvi jog; 104. oldal)

Több jelzálogjog bejegyzés esetén az a jelzálogjog lesz erősebb, tehát az kaphat hamarabb kielégítést az adott ingatlanból, akinek jogosultságát előbb jegyezték be, tehát a zálogjogok egymással összeférő jogok.

A végrehajtási jogot egész ingatlanra, vagy egész tulajdoni illetőségre lehet bejegyeztetni. A jelzálogjoggal kapcsolatos végrehajtási jogot a bejegyzett jelzálogjog rangsorában kell bejegyezni.

A végrehajtási jog bejegyzése után további jogot bejegyezni vagy tényt feljegyezni csak akkor lehet, ha a végrehajtást nem hiúsítja meg, valamint ha a végrehajtást kérő jogát nem sérti.

Árverésre, illetve nyilvános pályázatra vonatkozó szabályok:

- Az árverés, illetve a nyilvános pályázat kitűzésének tényét is fel kell jegyezni az ingatlan-nyilvántartásba. Ezt a földhivatal a bírósági végrehajtó által megküldött árverési, illetve pályázati hirdetmény alapján teszi meg.
- Ha az árverés, illetve nyilvános pályázat sikertelen volt, ezt is fel kell jegyezni, mégpedig az árverési, illetve pályázati jegyzőkönyv alapján.
- Ha az árverés, illetve nyilvános pályázat sikeresen fejeződött be, tehát az ingatlant értékesítették, akkor a földhivatal a jegyzőkönyv alapján bejegyzi az új tulajdonost, ezzel egyidejűleg pedig törli az árverés, illetve nyilvános pályázat tényét.

## **7. Az ingatlanokon való jelzálogjog szabályainak jogalkalmazásbeli problémáinak bemutatása jogeseteken keresztül**

A szakdolgozatom 7. fejezetében bírósági határozatokat szeretnék bemutatni, melyek szemléltetik, hogy a zálogjoggal kapcsolatban mennyi vita merül fel a mindennapokban, pedig a zálogjog egy viszonylag jól szabályozott intézménynek mondható.

A témával kapcsolatban igen sok jogesetet találhatunk, én ezek közül hármat kívánok bemutatni. Választásom azért esett erre a háromra, mert jól tükrözik az életben felmerülő fő jogalkalmazásbeli problémákat.

### **7.1. BH. 1976/268.**

Elsősorban egy 1976-ból származó jogesetet szeretnék ismertetni. Ez az eset azért érdekes, mert ugyan több mint 30 éves, és azóta történt néhány ingatlan-nyilvántartásbeli módosítás, valamint új törvényünk is van, mégis a mai napon is megállná a helyét.

**Ha a tulajdonjog átruházására irányuló okiratban a vételárhátralék biztosítására jelzálogjogot kötöttek ki, ezt külön kérelem nélkül a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg hivatalból kell bejegyezni; a jelzálogjog rangsorát a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem érkezésének időpontja határozza meg [1972. évi 31. tvr. 19. §, 44. §, 27/1972. (XII. 31.) MÉM rendelet 88. §, 92. §, 97. §].**

A tényállás szerint két fél ingatlan adás-vételi szerződést kötött egymással. A szerződésben kikötötték, hogy a vételárhátralék biztosítására jelzálogjog kerül bejegyzésre az ingatlanra az eladó javára. A vevő kérelmet nyújtott be a földhivatalhoz ennek bejegyzése végett 1974. február 18-án. A földhivatal azonban csak a tulajdonjog változásról rendelkezett.

Az OTP Bank 1974. április 12-én jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kért bejegyeztetni az adott ingatlanra a földhivatalnál.

1974. április 25-én az eladó is kérte a fennálló vételárhátralék biztosítására történő jelzálogjog bejegyzését a földhivatalnál. A földhivatal azonban kérte tőle az OTP hozzájáruló nyilatkozatát, hogy első helyre kerülhessen a jelzálogjoga. Ezt 30 napon belül nem tette meg, ezért a földhivatal a kérelmét elutasította.

Az eladó az elsőfokú bírósághoz fordult, hogy jelzálogjogát, az OTP Bankot megelőzően jegyezze be földhivatal. Az elsőfokú bíróság a kérelmét elutasította. Fellebbezése eredményeként a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság végzését helyben hagyta. Indoklásában az szerepelt, hogy az OTP Bank jelzálogjog bejegyzésének rangsora megelőzte az eladó kérelmét. A rangsort megváltoztatni pedig csak az OTP Bank hozzájárulásával lehet.

Az eladó törvényességi óvást emelt a végzések ellen. Ezt alaposnak találta a bíróság. Indoklása szerint az 1972. évi 31. tvr. 19. §-ának (3) bekezdésében foglaltak szerint a tulajdonlapon a bejegyzések egymás közti sorrendjét (rangsorát) az az időpont határozza meg, amikor az alapul szolgáló beadvány az ingatlan-nyilvántartási iktatóhoz érkezett. Valamint a 27/1972. (XII. 31.) MÉM rendelet 97. §-ában foglalt rendelkezés szerint, ha a tulajdonjog átruházására irányuló okiratban a vételárhátralék biztosítására jelzálogjogot kötöttek ki, ezt külön kérelem nélkül hivatalból kell bejegyezni a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg.

Ennek alapján az eladó jelzálogjog bejegyzésének rangsorát a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem rangsora határozza meg. Így az OTP Bank jelzálogjoga a második ranghelyre kerülhet csak.

A telekkönyvi részleg tehát jogszabályt sértett azzal, hogy a kérelmezőt (a vevőt) illető jelzálogjogot a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem által meghatározott rangsorban elmulasztotta hivatalból bejegyezni.

## **7.2. BH. 2003/363.**

Ebben a jogesetben egy zálogszerződést kötött hitelintézet végrehajtási jogot jegyeztet be a zálogtárgyul szolgáló ingatlanra, mert a kötelezettek nem teljesítettek. Az adósok azonban megpróbálnak kibújni az egész jelzálogjog terhe alól.

**Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett kölcsönszerződést biztosító zálogjog és végrehajtási jog törlése iránti keresetet a bíróság elutasítja, ha megállapítható, hogy a**

**kölcsönszerződést az adós szerződésszerűen nem teljesítette, a hitelező követelése nem évült el, illetőleg beszámítással, vagy a felek megállapodása alapján az adós kötelezettsége nem szűnt meg [1959. évi IV. törvény 262. § (1) bekezdés].**

A tényállás szerint a felek kölcsönszerződést, majd zálogszerződés kötöttek. Ennek alapján a következők ismertek:

- Adós, zálogkötelezett: felperes fia és annak testvére
- Hitelező, zálogjogosult: az alperes, mely egy Pénzintézet
- Készfizető kezes, adóstárs: H. Malom Kft.
- Zálogtárgy: zálogkötelezettek tulajdoni illetőségében álló ingatlan
- Kötelezettség: 25.000.000 forint és annak járulékai

A szerződés szerint a zálogjog a kötelezettségek teljesítésével szűnik meg. Az adósok azonban nem teljesítették fizetési kötelezettségüket. A hitelintézet ezért a szerződést felmondta és végrehajtási eljárást indított, így az ingatlan megfelelő hányadára végrehajtási jog került bejegyezésre.

A felperes a bíróságtól keresetében a bejegyzett jelzálogjog és végrehajtási jog törlését kérte. Hivatkozása szerint az alperes megtagadta a kölcsön folyósítását, így követelése megszűntnek tekinthető, ezért a zálogjog is megszűnt.

Az alperes ellenkérelemmel élt, miszerint a keresetet utasítsák el.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, ezért a felperes fellebbezést nyújtott be, azonban a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Indoklása szerint az alperes a kölcsönszerződés szerint teljesített, azonban az adósok részéről elmaradt a teljesítés. A bíróság megállapította, hogy az alperes követelése nem szűnt meg, nem évült el, beszámítás sem történt, valamint a felek a szerződést sem szüntették meg. Ennek alapján a zálogjog és a végrehajtási jog törlésének nincs helye.

A felperes felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő. Indoklása szerint a hitelezőnek is csak a szerződésben meghatározott célra szabad felhasználni a bankkölcsönt. A hitelintézet azonban a még le nem járt hiteltartozásokat a perbeli hitelből egyenlítette ki, és ezzel megszegte a kötelezettségét. Ezek kielégítésére a korábbi fedezet elegendő volt, emiatt a perbeli ingatlanra bejegyzett jelzálogjog szükségtelen, és az arra elrendelt végrehajtási jog is csak kétszeres végrehajtása lenne egy tartozásnak.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos. A per során a felperes nem hivatkozott olyan körülményre, melynek alapján a zálogjog és a végrehajtási jog megszűnése megállapítható lenne. A felperes sem állította, hogy az adósok a kölcsönszerződést

teljesítették volna. Éppen ellenkezőleg arra hivatkozott, hogy a kölcsönszerződést az alperes nem teljesítette, a kölcsönösszeg folyósítására nem került sor.

Az alperes követelésének biztosítására létrehozott zálogjog akkor sem lenne megszüntethető, ha megállapítható lenne a kölcsönszerződés nem szerződésszerű teljesítése. Az alperes által folyósított hitel más célra történő felhasználása az adósok tartozását nem csökkenti, ebből következőleg a szerződést biztosító mellékkötelezettség, jelen esetben a zálogjog sem szüntethető meg.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

### **7.3. BH. 2003/365.**

A következő jogesettel azt kívánom szemléltetni, hogy ha a követelés biztosítására nem egész ingatlan, hanem tulajdoni illetőség szolgál, akkor a jelzálogjogot bejegyezni, valamint a per megindításának tényét feljegyezni is csak erre a tulajdoni illetőségre lehet. Sok zálogjogosult azonban nincs tisztában ezzel a szabállyal, ezért sok esetben viták alakulhatnak ki emiatt.

**A jelzálogjoggal biztosított követelés jogosultja kielégítést - a per megindításával - csak a fedezetül szolgáló tulajdoni illetőség terhére kérhet, így a perfeljegyzés is csak erre a tulajdoni illetőségre vonatkozhat. [1997. évi CXLI. törvény 64. § (1) bekezdés, 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 17. § (3) bekezdés].**

- Alperes: I. és II. alperesek egy ingatlan tulajdonosai 1/2-1/2 arányban. Az I. rendű alperes illetőségére jelzálogjog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.
- Felperes: a zálogjogosult a jelzálogjoggal biztosított követelés érvényesítése végett indított pert az elsőfokú bíróságon.

Az elsőfokú bíróság végzését megküldte a földhivatalnak, mely a per megindításának tényét feljegyezte az ingatlanra.

A végzés ellen fellebbezést nyújtottak be az alperesek, annak részbeni megváltoztatását kérték, miszerint csak az I. rendű alperes 1/2 tulajdoni illetőségére kerüljön feljegyzésül a perindítás ténye, hiszen a jelzálogjog csak őt terheli.

A felperes észrevételt tett, valamint kérte a végzés helybenhagyását. Szerinte a zálogjog csak az ingatlan-nyilvántartásban önálló egységként nyilvántartott egész ingatlanra,

illetőleg egész tulajdoni illetőségre létesíthető, ezért álláspontja szerint a zálogjog az ingatlan egészére vonatkozik.

A bíróság az alperesek fellebbezését alaposnak találta. Az elsőfokú bíróság helyesen döntött, amikor a jelzálogjoggal biztosított követelés érvényesítése iránti per megindítása tényének feljegyzése végett megkereste a földhivatalt, azonban tévedett, amikor a perfeljegyzés elrendelése kapcsán nem utalt arra, hogy a jelzálogjog nem vonatkozik az ingatlan egészére. Ugyanis az ingatlan-nyilvántartásból kitűnően a jelzálogjog a II. rendű alperes tulajdoni illetőségét nem érinti.

A jelzálogjoggal biztosított követelés jogosultja, azaz a felperes, kielégítést csak a fedezetül szolgáló tulajdoni illetőség terhére kérhet.

Ezek alapján a perfeljegyzés feltételei a II. rendű alperes 1/2 tulajdoni illetősége tekintetében nem állnak fenn.

A Legfelsőbb Bíróság emiatt az elsőfokú bíróság végzését fellebbezett részében megváltoztatta, és a II. rendű alperes nevén nyilvántartott 1/2. tulajdoni illetőség vonatkozásában a per feljegyzése iránti felperesi kérelmet elutasította. Megkereste a földhivatalt, hogy a bejegyzett perfeljegyzés kapcsán utaljon arra, hogy a per megindításának ténye csak az I. rendű alperes tulajdoni illetőségét terhelő jelzálogjogra vonatkozik.

## **Záró gondolatok**

Az ingatlanokon való jelzálogjog alapításának legnagyobb része a bankok által nyújtott lakáshiteleken alapszik, ezért szakdolgozatom befejezéseként szeretnék egy pár gondolatot, észrevételt a ingatlanok és a bankok kapcsolatáról kifejteni.

Az ingatlanárak állandó változásban vannak. Az ingatlanpiac és a hitelezés kölcsönösen hatnak egymásra. Ez az elmúlt húsz évben is tapasztalható. Röviden áttekintve:

A '80-as években az OTP 3%-os kamatlábbal kínálta a lakáshiteleket. A '90-es években a hitelkamatok jelentősen emelkedtek. A lakásállomány jelentős hányada állami tulajdonban volt, majd ezeket a helyi önkormányzatokon keresztül a benne lakónak (bérelő) vagy magánszemélyeknek értékesítették. Minden bizonnyal többségük hitelt vett fel a megvásárlásához. Fennálló hiteleiket sokan kárpótlási jeggyel egyenlítették ki.

2000-ben tárgyalások kezdődtek Magyarország 2004-es Európai Unió csatlakozására. Magyarország ingatlanárai ebben az időben az EU-s ingatlanárak töredéke csupán (kb. 20%). Ennek hatására megjelenik hazánkban a külföldi tőke, melynek árfelhajtó hatása van az ingatlanpiacon.

2002-ben a Kormányzati politika kedvezményes hitellehetőséget hirdetett, miszerint a banki kamatláb és a hitelfelvevő által fizetendő kamatláb különbségét a kormány kiegyenlíti a bank felé és szociálpolitikai támogatást is nyújt az ügyfelek számára. A 10% alatti kamatlábak keresletet indítottak be a hitelfelvétel iránt.

2000-től a csökkenő betéti kamatok arra motiválták a megtakarítókat, hogy pénzüket máshol fektessék be, ezért sokan ingatlanokat vásároltak.

A 2003-as év végén beharangozott telek-áfa bevezetésének híre, és az állami kamattámogatási rendszer szigorításának hatására novemberben és decemberben jelentősen megnőtt a kereslet az ingatlanok iránt. 2004 elején azonban a változások hatására megtorpant a piac. A bankoknál is érzékelhető ez, ugyanis a beruházók számára az új projekteknél a korábbinál magasabb értékesítettségi hányadot követelnek. Míg régebben 25-40%-os értékesítettségnél már folyósították a hitelt, addig most 50% alatt nem finanszíroznak.

Majd 2005-ben újabb hitelfelvételi „roham” kezdődött a bankokban, melynek oka a fészekrakó program bevezetése volt. Ennek a lehetőségnek a segítségével nagyon sok

fiatal juthat a családalapításhoz szükséges lakáshoz. Az önerőt csak 10%-ban állapították meg, melybe a szociálpolitikai támogatást is be lehetett számíttatni. Ennek köszönhetően akár készpénz nélkül is lakáshoz juthatnak a 35. évnél fiatalabb párok.

A telek-áfa bevezetése, az állami kamattámogatás változása, a magasabb kamatok, az eddigi csábító kedvezmények megszüntetése és az építőanyagok drágulása következtében a bankok feltehetőleg új hitelkonstrukciókat fognak kidolgozni, hogy újabb ügyfelekre tegyenek szert ilyen körülmények, feltételek mellett is.

A hitelintézeteknek érdekük a kormánnyal együttműködni. Ha megszűnik az állami kedvezmény, akkor csökken a vásárlási kedv, tehát kevesebben igényelnek lakáshitelt. Ha emelik a szociálpolitikai támogatást, akkor ez ösztönzi a fiatalokat a lakásvásárlásra, így a hitel felvételre is. Az ingatlanárak csökkenése kedvezőtlen hatással lenne a fedezetekre a bank szempontjából, ezért a hitelintézet érdeke az ingatlanárak magasán tartása, ehhez azonban a kormánnyal együtt kell működnie. A jövedelmek emelkedésével az embereknek nagyobb lehetőségük van új, nagyobb lakás vásárlására, mely szintén keresletet indít meg. Persze csak ha a jövedelem nagyobb mértékű az inflációnál. Ezek hatására túlkínálat jelentkezhet a piacon. Előfordulhat, hogy kevesebben vesznek fel hitelt, és csökkenhetnek az ingatlanárak is. Ettől persze a közeljövőben nem kell tartanunk.

Véleményem szerint szakdolgozatomban sikerült bemutatnom az ingatlanokon alapított zálogjog szabályozását olyan szinten, melyet egy ekkora terjedelmű munka megenged.

## Irodalomjegyzék

Dr.Botos Katalin - Dr.Halustyik Anna – Dr.Kovács Erika – Dr.Petrik Ferenc – Dr.Rusznák Tamás – Dr.Tomori Erika, 2003.: HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest

Földi András - Hamza Gábor, 1996.: A RÓMAI JOG története és intéúciói, Nemzeti Tankönyvkiadó Rt., Budapest

Kampis György, 1963.: Telekkönyvi jog; Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest

Lenkovics Barnabás, 2001.: Dologi jog, Eötvös József Könyvkiadó, Budapest

Salamonné Dr. Solymosi Ibolya, 2002.: A szerződések biztosítékai, Agrocent Kiadó

Zámbó Tamás, 2001.: A zálogszerződés, KJK-KERSZÖV Jogi és Üzleti Kiadó Kft., Budapest

Dr. Leszoven László, 1998.: Az önálló zálogjog. Magyar Jog 1998/9. 536. oldal

1927. évi XXXV. törvénycikk a jelzálogjogról

1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről

1972. évi 31. törvényerejű rendelet az ingatlan-nyilvántartásról

1994. évi LIII. Törvény a bírósági végrehajtásról

1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról

Dr. Amman Gyöngyi: Zálogjog, <http://mek.oszk.hu>

<http://www.ksh.hu>

# Mellékletek

## Mellékletek

1. számú melléklet: Jelzálogszerződés ingatlanra vonatkozóan I.
2. számú melléklet: Jelzálogszerződés ingatlanra vonatkozóan II.
3. számú melléklet: Önálló zálogjogot alapító zálogszerződés ingatlanra vonatkozóan I.
4. számú melléklet: Önálló zálogjogot alapító zálogszerződés ingatlanra vonatkozóan II.
5. számú melléklet: OTP jogosult részére történő jelzálogjog bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba

### Tartalma:

- Ingatlan-nyilvántartási kérelem
- Közjegyző által kiállított közokirat
- Határozat

6. számú melléklet: Önkormányzat jogosult részére történő jelzálogjog bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba

### Tartalma:

- Ingatlan-nyilvántartási kérelem
- Ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat
- Határozat

## 1. számú melléklet

## JELZÁLOGSZERZŐDÉS

E szerződés létrejött egyrészről

név:.....

lakcím:.....

mint Zálogkötelezett (a továbbiakban: Zálogkötelezett), másrészről .....

.....Bank

székhely:.....

cégjegyzékszám:.....

adószám:.....

bankszámlaszám:.....

képviselő:.....

mint Zálogjogosult (a továbbiakban: Zálogjogosult),

(a továbbiakban együtt: Szerződő Felek) között alulírott helyen és időpontban az alábbi feltételekkel:

1. A Zálogjogosult mint Hitelező és a Zálogkötelezett mint Adós között .....év .....hó .....napján hitelszerződés jött létre, amelyben a Hitelező .....Ft .....hónap futamidejű lakásvásárlási/lakásépítési kölcsön folyósítására, az Adós pedig ennek visszafizetésére vállalt kötelezettséget.

A folyósítás időpontja:.....

Az Adós évi .....% induló, a kölcsönszerződés tartama alatt a Hitelező által egyoldalúan változtatható mértékű ügyleti kamatot, .....% folyósítási jutalékot, valamint .....% rendelkezésre tartási jutalékot tartozik fizetni.

Fizetési késedelem esetén az Adós a késedelembe esés időpontjában irányadó ügyleti kamat plusz .....% mértékű késedelmi kamatot tartozik fizetni, akár a tőkeösszeg, akár az ügyleti kamat, akár a folyósítási vagy a rendelkezésre tartási jutalék megfizetését mulasztja el.

2. A kölcsönt az Adós az alábbi ütemezés szerint köteles törleszteni:

.....  
.....  
.....

3. A Szerződő Felek az 1. pontban megjelölt összegű kölcsöntőke, továbbá az ugyanott részletezett mértékű ügyleti és késedelmi kamat, folyósítási jutalék biztosítására, továbbá a zálogjog érvényesítésével felmerült igazolt költségekre, ideértve a per- és végrehajtási költségeket is, 1. zálogjogi ranghelyen jelzálogjogot alapítanak a Zálogkötelezett kizárólagos tulajdonában álló, a .....tulajdoni lapon, .....hrs. alatt nyilvántartott ingatlanra.

Megállapítják a felek, hogy a Zálogkötelezett tulajdonjogának bejegyzése – a bemutatott adásvételi szerződéssel és a tulajdonilap-másolaton feltüntetett széljeggyel igazoltan – folyamatban van.

A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban megjelölt, biztosított hitelszerződés hatályát a Zálogkötelezett tulajdonjogának bejegyzésétől mint felfüggesztő feltételtől teszik függővé.

4. A Zálogkötelezett az ingatlan állagát a zálogjog fennállása alatt köteles megőrizni, ennek érdekében tartozik elvégezni a szükséges karbantartási munkálatokat.

Köteles haladéktalanul értesíteni a Zálogjogosultat minden olyan körülményről, fizikai és jogi tényről, amely a zálogtárgy forgalmi értékét, állagát, jogi státusát érinti.

5. Ha a zálogtárgy állagának romlása akár a 3. pontban meghatározott kötelezettség megszegése miatt, akár más okból a Zálogjogosult kielégítését veszélyezteti, és a Zálogkötelezett a helyreállítási kötelezettségének a felhívásban meghatározott határidőn belül nem tesz eleget, vagy megfelelő más biztosítékot nem ajánl fel, a Zálogjogosult a biztosított követelés lejáratá előtt is érvényesítheti kielégítési jogát az ingatlanból (Ptk. 261.§ (2) bek.).

6. A Zálogkötelezett köteles a lekötött ingatlanra fennálló bemutatott vagyonszolgáltatási szerződését fenntartani, azt a zálogjogviszony fennállta alatt nem szüntetheti meg.

A biztosítási díjak megfizetését a Zálogkötelezett a befizetést igazoló bizonylatok másolatainak megküldésével negyedévente köteles igazolni.

E kötelezettségek bármelyikének megszegése feljogosítja a Zálogkötelezettet a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondására.

7. A zálogjog érvényesítése bírósági végrehajtás útján történik.

8. Az árverés időpontjáról, annak feltételeiről előtte 8 nappal a kötelezettet értesíteni kell.

9. Az értékesítés bevételeiből a Zálogjogosult 8 napon belül köteles a Zálogkötelezettel részletesen elszámolni, a felmerült költségeket bizonylatokkal igazolni.

10. E megállapodás aláírásával a Zálogkötelezett hozzájárulását adja, hogy a lekötött ingatlanra a jelzálogjogot e szerződésben foglalt tartalommal bejegyezzék. A bejegyzés költsége a Zálogkötelezettet terheli.

11. Ha a zálogjog megszűnik, a Zálogjogosult 3 napon belül köteles kiadni a Zálogkötelezettnek a jelzálogjog törléséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot.

Kelt .....év .....hó .....napján.

.....  
Zálogkötelezett

.....  
Zálogjogosult

Ellenjegyzem:

## 2. számú melléklet

## JELZÁLOGSZERŐDÉS

E szerződés létrejött egyrészről ..... mint Zálogkötelezett (a továbbiakban: Zálogkötelezett), másrészről ..... mint Zálogjogosult (a továbbiakban: Zálogjogosult) (a továbbiakban együtt: Szerződő Felek) között alulírott helyen és időpontban az alábbi feltételekkel:

1. A Zálogjogosult mint hitelező és a Zálogkötelezett mint kölcsönadós között .....év .....hó .....napján kölcsönszerződés jött létre, amelyben a hitelező .....Ft, .....hónap futamidejű, évi .....%-os kamatozású kölcsön folyósítására, az adós pedig ennek visszafizetésére vállalt kötelezettséget.

Fizetési késedelem esetén az adós a késedelembe esés időpontjában irányadó ügyleti kamat, plusz .....% mértékű késedelmi kamatot tartozik fizetni, akár a tőkeösszeg, akár az ügyleti kamat, akár a folyósítási vagy a rendelkezésre tartási jutalék megfizetését mulasztja el.

2. A kölcsönt az Adós az alábbi ütemezés szerint köteles törleszteni:

.....  
.....  
.....

3. A Szerződő Felek az 1. pontban megjelölt összegű kölcsöntőke, továbbá az ugyanott részletezett mértékű ügyleti és késedelmi kamat, folyósítási jutalék biztosítására, továbbá a zálogjog érvényesítésével felmerült igazolt költségekre, ideértve a per- és végrehajtási költségeket is, 1. zálogjogi ranghelyen jelzálogjogot alapítanak a Zálogkötelezett kizárólagos tulajdonában álló, a .....tulajdoni lapon, .....hrs. alatt nyilvántartott ingatlanra.

4. A Zálogkötelezett az ingatlant e szerződés aláírásával egyidejűleg birtokba bocsátja, ettől kezdődően a Zálogjogosultat megilleti a használat joga. A zálogjog az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre.

5. A zálogszerződés tartama alatt a Zálogjogosult a lakásingatlant rendeltetésszerűen használhatja, a birtoklás és használat jogát másnak át nem engedheti.

A használat ellenértékét a Szerződő Felek havi .....Ft-ban állapítják meg. Az ellenérték a 2. pontban részletezett ütemezéssel azonos időpontokban teljesítendő akként, hogy a fizetendő kölcsöntörlesztésbe a Zálogkötelezett ezen összeget jogosult beszámítani.

6. Megállapodnak a felek abban, hogy a lakáshasználat ellenértékeként meghatározott összeg minden év .....hó .....napján az akkor érvényben lévő jegybanki lapkamat 50%-ával megemelkedik, minden egyéb nyilatkozat nélkül.

7. A biztosított szerződés lejártának napján a Zálogjogosult köteles az ingatlant – saját költségén –kifesteni, tiszta, rendes állapotban a Zálogkötelezett birtokába visszabocsátani.

8. A zálogjog érvényesítése bírósági végrehajtás keretében történhet meg, a felek azonban az érvényesítési jog megnyíltakor ettől eltérően is megállapodhatnak.

9. E megállapodás aláírásával a Zálogkötelezett hozzájárulását adja, hogy a lekötött ingatlanra a jelzálogjogot e szerződésben foglalt tartalommal bejegyezzék. A bejegyzés költsége a Zálogkötelezettet terheli.

10. Ha a zálogjog megszűnik, a Zálogjogosult 3 napon belül köteles kiadni a Zálogkötelezettnek a jelzálogjog törléséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot.

Kelt .....év .....hó .....napján.

.....  
Zálogkötelezett

.....  
Zálogjogosult

Ellenjegyzem:

### 3. számú melléklet

## ZÁLOGSZERZŐDÉS

1. A Szerződő Felek, egyrésztől .....mint Zálogjogosult  
(a továbbiakban: Zálogjogosult), másrésztől .....mint  
Zálogkötelezett (a továbbiakban: Zálogkötelezett).

2. A Zálogkötelezett .....Ft tőke, ennek .....év .....hó  
.....napjától a kielégítés megtörténteig számított évi .....% kamatára minden  
követelés fennállta nélkül önálló zálogjogot alapít (Ptk. 269.§) a kizárólagos tulajdonában  
lévő, a .....tulajdoni lapon, .....hrsz. alatt nyilvántartott  
ingatlanára, az 1. pontban megnevezett Zálogjogosult javára.

3. A Zálogjogosult a jog javára történő alapítását elfogadja.

4. A zálogjogot a felek meghatározott időre, e megállapodás megkötésétől számított  
.....napos időtartamra alapítják. A zálogjog érvényesítéséhez felmondás nem  
szükséges, de a lejárat előtti nem is lehetséges.

5. Megállapodnak a felek abban, hogy a Zálogkötelezett kizárólag e szerződés 1. számú  
eredeti példányának visszaadása ellenében tartozik fizetni és kizárólag annak, aki e  
szerződéspéldánnyal jogosultságát igazolja. A Zálogjogosult köteles részteljesítést is  
elfogadni, ezzel egyidejűleg e szerződéspéldányra rávezetni, hogy a megalapított zálogjog  
a kifizetett összeggel lecsökkent.

A zálogjog átruházása a Zálogkötelezettel szemben csak akkor hatályos, ha az átruházás  
ezen okirat eredeti példányán történik.

6. A zálogkötelezett ezennel megadja a bejegyzési engedélyt az önálló zálogjog  
bejegyzésére.

Kelt .....év .....hó .....napján.

.....  
Zálogkötelezett

.....  
Zálogjogosult

Ellenjegyzem:

## 4. számú melléklet

## ZÁLOGSZERZŐDÉS

1. A Szerződő Felek, egyrésztől .....mint Zálogjogosult (a továbbiakban: Zálogjogosult), másrésztől .....mint Zálogkötelezett (a továbbiakban: Zálogkötelezett) megállapítják, hogy közöttük .....év .....hó .....napján kölcsönszerződés jött létre, amelynek alapján a Zálogjogosult .....Ft, azaz ..... forint kölcsönt folyósított, a Zálogkötelezett pedig ennek visszafizetésére vállalt kötelezettséget a szerződésben meghatározott járulékokkal együtt.

2. A Szerződő Felek egyetértenek abban, hogy az előző pontban megjelölt kölcsönszerződésből a Zálogkötelezettet terhelő minden kötelezettséget ezennel megszüntetnek, s egyúttal megalapítják helyébe a 3. pont szerinti zálogszerződést.

3. A Szerződő Felek .....Ft tőke, ennek .....év ..... hó .....napjától a kielégítés megtörténteig számított évi .....% kamatára önálló zálogjogot alapítanak (Ptk. 269. §) a Zálogkötelezettet kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanra, amely a .....tulajdoni lapon, .....hrszt. alatt van nyilvántartva.

4. A zálogjog alapján történő kielégítési jog megnyíltához a Zálogjogosult részéről 90 napos, míg a Zálogkötelezett részéről 30 napos felmondás szükséges, amit írásban kell közölni. A közlést a mindenkori bejegyzett tulajdonos (Zálogkötelezett), illetve a Zálogjogosult felé kell megtenni, írásban.

5. Megállapodnak a felek abban, hogy a Zálogkötelezett kizárólag e szerződés 1. számú eredeti példányának visszaadása ellenében tartozik fizetni és kizárólag annak, aki e szerződéspéldánnyal jogosultságát igazolja. A Zálogjogosult köteles részteljesítést is elfogadni, ezzel egyidejűleg e szerződéspéldányra rávezetni, hogy a megalapított zálogjog a kifizetett összeggel lecsökkent.

A zálogjog átruházása a Zálogkötelezettel szemben csak akkor hatályos, ha az átruházás ezen okirat eredeti példányán történik.

6. A zálogkötelezett ezennel megadja a bejegyzési engedélyt az önálló zálogjog bejegyzésére.

Kelt .....év .....hó .....napján.

.....  
Zálogkötelezett

.....  
Zálogjogosult

Ellenjegyzem:

## 5. számú melléklet

## 6. számú melléklet